

Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle



Die Bürgermeisterin

info@gemeinde-schwuelper.de

Tel.: 05303-508 27-70

Gemeinde Schwülper, Schloßstr. 8 A, 38179 Schwülper

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

Schwülper, den 24.06.2025

Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der K 57", 2. Änderung Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn

**- Planverfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) Behördenbeteiligung und sonstige Träger
öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K 57" sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben zum Ziel der Planung und welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen, entnehmen Sie bitte beiliegender Bekanntmachung.

Hiermit werden Sie gebeten, innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen aus Sicht der von Ihnen zu vertretenden Belange vorzubringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gem. §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

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

Liegt bis zum Ende der Frist keine Stellungnahme vor, geht die Gemeinde davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Wenn Sie weitere Unterlagen oder Informationen zu der Planung benötigen, setzen Sie sich bitte mit dem Büro Dr. Schwerdt in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen


(Bürgermeisterin)

Anlagen



Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Gifhorn, Ortsplanung, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn
ortsplanung@gifhorn.de + **Papierexemplare** 2-fach
2. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
poststelle-wf@nlstbv.niedersachsen.de
3. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 2, Dezernat 22 – Planung und Umweltmanagement, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
poststelle@nlstbv.niedersachsen.de
4. NLStBV – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, zentraler Geschäftsbereich 4, Dezernat 42 – Luftverkehr, Göttinger Chaussee 76 A, 30453 Hannover
luftverkehr@nlstbv.niedersachsen.de
5. Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), NL Nordwest, Außenstelle Hannover, Gradestraße 18, 30163 Hannover
FU-NOW-AS-H-Poststelle@autobahn.de
6. NLWKN – Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Rudolf-Steiner-Straße 5, 38120 Braunschweig
Beteiligung.Sued@nlwkn.niedersachsen.de
7. Wasserverband Gifhorn, Nordhoffstraße 2a, 38518 Gifhorn
info@wvgef.de
8. Regionalverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
toeb@regionalverband-braunschweig.de
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
toeb-beteiligung@lbege.niedersachsen.de
10. REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord, Niederlassung Gifhorn, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn
gifhorn@remondis.de
11. Harbour Energy / Wintershall Dea Deutschland GmbH, Am Lohsepark 8, 20457 Hamburg
plananfragen@harbourenergy.com
12. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover
landabteilung@exxonmobil.com
13. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Pasteurallee 1, 30665 Hannover
plananfragen@gasunie.de
14. Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrensburger Straße 1, 30659 Hannover
anfrage@neptuneenergy.de
15. Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover
landangelegenheiten@vermilionenergy.com
16. LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen/Bremen e.V., Herrenstraße 6, 30159 Hannover
info@lee-nds-hb.de
17. Abwasserverband Braunschweig, Celler Straße 22, 38176 Wendeburg-Neubrück
info@abwasserverband-bs.de
18. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal, Standort Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 5, 38120 Braunschweig
wsa-mlk-esk@wsv.bund.de
19. Aller-Ohre-Ise-Verband, Dannenbütteler Weg 100, 38518 Gifhorn
sekretariat@aol-verband.de
20. Unterhaltungsverband Schunter, Kupfermühlenberg 1a, 38154 Königslutter am Elm
info@schunterverband.de + **Papierexemplar**
21. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau
Hubertus.Koehler@t-online.de
22. ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, Friedrich-Wilhelm-Straße 3, 38100 Braunschweig
Poststelle@arl-bs.niedersachsen.de
23. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Team Ländliche Entwicklung, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
bst.braunschweig.leu@lwk-niedersachsen.de
24. Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bodemannstraße 16, 38518 Gifhorn
foa.suedostheide@lwk-niedersachsen.de
25. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Nord, PTI 24, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de
26. DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord, Herr Daniel Philipp, Manager Baurecht, Funk & Umwelt für Norddeutschland, Überseering 2, 22297 Hamburg
d.philipp@dfmg.de
27. Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH, Frau S. Bill, Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
CRE-Germany_PM_SPO@dpdhl.com
28. DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Baurecht II, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com
29. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 236, 30176 Hannover
koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de
30. WOB COM GmbH, Heßlinger Straße 1 - 5, 38440 Wolfsburg
info@wobcom.de
31. LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
info@lea-niedersachsen.de
32. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement, Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg
toeb.ni@bundesimmobilien.de
33. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig
poststelle@gaa-bs.niedersachsen.de
34. Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH (LNVG), Kurt-Schumacher-Straße 5, 30159 Hannover
info@lnvg.de
35. LSW Energie GmbH & Co. KG, 38432 Wolfsburg
netzplanung@lsw-netz.de
36. Nds. Landesforsten – Forstamt Göttinger, König-Georg-Allee 6, 29473 Göttinger
Poststelle@nfa-goehrde.niedersachsen.de
37. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn, Am Schlossgarten 6, 38518 Gifhorn
Katasteramt-GF@LGLN.niedersachsen.de
38. LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de

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

Sonstige Interessenverbände

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

Nachbargemeinden

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

Gemeinde Schwülper

Ortsteile: Groß Schwülper • Lagesbüttel • Rothemühle • Walle

Der Bürgermeister

info@gemeinde-schwuelper.de

Tel.: 05303-508 27-70



Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8 A, 38179 Schwülper

Bekanntmachung

Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der K 57", 2. Änderung Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Landkreis Gifhorn

- Planverfahren gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schwülper hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K 57" sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an zwischenzeitlich eingetretene Gebietsentwicklungen anzupassen. Teile des Gewerbegebietes sollen deshalb in ein Mischgebiet geändert werden. Die Lage und der Geltungsbereich sind aus der nebenstehenden Gebietsabgrenzung zu entnehmen.

Der Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung und dem Umweltbericht werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

25.06.2025 bis einschl. 25.07.2025

auf der Internetseite www.gemeinde-schwuelper.de veröffentlicht. Zusätzlich liegen die Unterlagen in diesem Zeitraum im Gemeindebüro in der Verwaltung der Gemeinde Schwülper, Schloßstraße 8A in 38179 Schwülper während der Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

Verfügbar sind folgende umweltbezogenen Informationen:

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn,
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich,
- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter,
- Schalltechnisches Gutachten.

Stellungnahmen zu einzelnen Schutzgütern:

- **Eingriffsregelung und Kompensation (Naturräumliche Schutzgüter)**
 - Stellungnahme des Landkreises Gifhorn mit Hinweisen zur **Umsetzung der Anpflanzfestsetzungen** im Plangebiet, zur Fortführung der **Pflanzbindungen**, zu der geplanten **Umwandlung** unbebauter Flächen für **Umweltmaßnahmen** sowie zu den **versiegelungsbezogenen Ausgleichsmaßnahmen**.

- **Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen (Sachgüter)**
 - Stellungnahme des Industrie- und Handelskammer hinsichtlich der **Einschränkungen** der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender und zukünftiger **Gewerbebetriebe**, die mit der **Umwidmung** in Mischgebiete einhergehen.

- **Altanlagen (Schutzgut Mensch)**
 - Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung hinsichtlich einer **Belastung mit Abwurfkampfmitteln**, die nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

- **Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)**
 - Stellungnahme des Landkreises Gifhorn zur **hohen Lärmvorbelastung** im Plangebiet und den sich daraus möglicherweise ergebenden, **passiven Schallschutzmaßnahmen**,
 - Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche **Konfliktsituation**, die mit dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verbunden ist sowie die **Verschärfung** durch die Änderung in Mischgebiete (Erhöhung der Schutzansprüche der Wohnnutzungen).

Innerhalb der o. g. Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde vorgebracht werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Innen gegenüber genutzt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Schwülper, den 16.06.2025

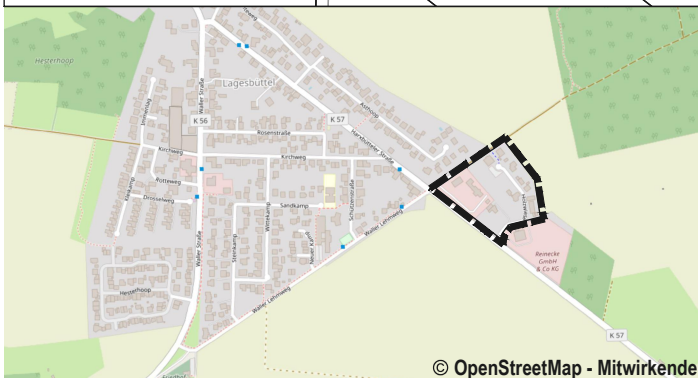
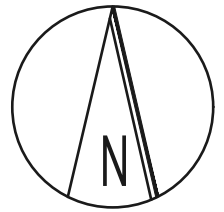
Die Bürgermeisterin

(Brinkmann)



ausgehängt: 17.06.2025

abgenommen:



Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Lagesbüttel, wie dargestellt.

Angefertigt im Oktober 2024
durch Stolte, VT
Auftragsnr. 2024-8015
Gemarkung Lagesbüttel
Flur 3
Maßstab 1: 1000
M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N



3/30

3/29
Schuppen

3/26

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Gewerbegebiet nördlich der K57
2. Änderung
Bebauungsplan

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



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

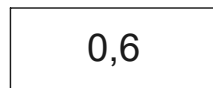
Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.1, 6.7

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

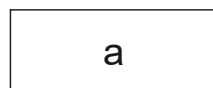


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

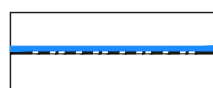


Oberkante des Firstes bzw. der Attika als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.2



Baugrenze

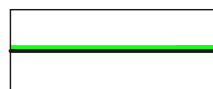


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



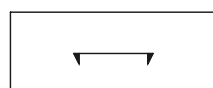
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



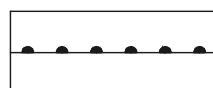
Öffentliche Parkfläche



Fußgängerbereich



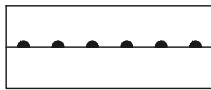
Einfahrtsbereich



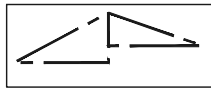
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Gewerbegebiet nördlich der K57

2. Änderung
Bebauungsplan



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Versorgungsfläche Elektrizität

Grünflächen

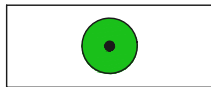


Private Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 5.1, 5.2



Bäume erhalten, s. textl. Festsetzung Ziff. 4.3

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



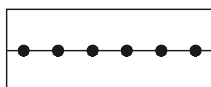
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Gewerbegebiet nördlich der K 57



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Gewerbegebiet nördlich der K 57, 1. Ännerung



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel

Gewerbegebiet nördlich der K57

2. Änderung

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Die zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes gem. § 6 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise auch außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes zulässig ist, ist in den Mischgebieten MI und MI* des vorliegenden Bebauungsplans ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhen baulicher Anlagen

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

- 2.1 Für die Mischgebiete MI und MI* werden Oberkanten für die maximalen Gebäudehöhen (OK) festgesetzt. Diese bezeichnen den obersten, äußersten Punkt der Dachhaut. Bei geneigten Dächern wird dieser durch den oberen Abschlusspunkt des obersten Firstes definiert, bei Flachdächern handelt es sich um den höchsten Punkt der Attika.
- 2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- 3.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.2 Innerhalb der Mischgebiete MI und MI* gilt die abweichende Bauweise. Gebäudelängen von insgesamt über 50 m sind zulässig.

4 Grünordnung

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
- a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
 - b) 5 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort- und landschaftsgerechtem Laubgehölz je angefangener 15 m² versiegelter Grundfläche des Hauptgebäudes (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.
- 4.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die innerhalb der Maßnahmenflächen ① festgesetzten Baum-Strauch-Hecken sind zu pflegen, zu schützen und im Falle ihres Abganges durch adäquate Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
- 5.2 Die innerhalb der Maßnahmenflächen ② vorhandenen Grünflächen sind weiter zu extensivieren und weitgehend ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Gemeinde Schwülper

Ortsteil Lagesbüttel

Gewerbegebiet nördlich der K57

2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

- 5.3 Werden im Plangebiet Wohngebäude errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.
- 5.4 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster“/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

6 Immissionsschutz

- 6.1 Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Gegenüber den Emissionen von dort ist passiver Schallschutz gem. DIN 4109 vorzunehmen:
- 6.2 Für die Mischgebiete MI gelten Lärmpegelbereiche. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"¹⁾ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] |
|------------------|-------------------------------------|
| I | 50 - 55 |
| II | 56 - 60 |
| III | 61 - 65 |
| IV | 66 - 70 |
- 6.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 6.4 In dem lärmvorbelasteten Bereich sind die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern vorrangig in der von der Kreisstraße abgewandten Nord- oder Ostseite der Fassaden vorzusehen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind für diese Räume schalldämpfende Zuluftanlagen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sodass in diesen Räumen der Immissionswert von unter 45 dB(A) eingehalten wird.
- 6.5 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.
- 6.6 In dem lärmbelasteten Bereich ist mindestens einer der wohnlich zu nutzenden Freibereiche (Balkone, Loggien, ...) einer Wohneinheit durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude oder anderer Maßnahmen vor den einwirkenden Verkehrsräuschen zu schützen, sodass der Immissionswert von 60 dB(A) eingehalten wird.
- 6.7 Innerhalb des Mischgebietes MI* werden keine Lärmpegelbereiche festgesetzt, da es sich derzeit um eine gewerbliche Nutzung handelt. Sollte diese wider Erwarten zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden, würden sich auch die Lärmpegelbereiche im gesamten Plangeltungsbereich erheblich verändern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich ist immissionsschutzrechtlich im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens separat durch einen Einzelnachweis zu führen.

1) Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Lagesbüttel
Gewerbegebiet nördlich der K57

2. Änderung
Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der K 57" 2. Änderung



Stand: 06/ 2025
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Mischgebiete MI und MI* gem. § 6 BauNVO	6
2.2 Immissionsschutz	8
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	16
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	19
3.2.4 Bilanzierung	21
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	22
3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	22
3.3 Zusatzangaben	22
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	22
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	24
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
3.4 Quellenangaben	25
4.0 Kompensation	26
5.0 Flächenbilanz	26
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	27
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens	29
7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
8.0 Zusammenfassende Erklärung	29
8.1 Planungsziel	29
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	29
9.0 Verfahrensvermerk	31

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 22.05.2024 rd. 7.550 Einwohner, wovon ca. 1.250 Einwohner auf den Ortsteil Lagesbüttel entfallen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 25.050 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Für die Gemeinde gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (Ziele der Raumordnung (Z) Kap. 2.2.01). In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf vorzuhalten (Z Kap. 2.2.03).

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) ²⁾ 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 am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Lagesbüttel. Lagesbüttel ist ein Ortsteil der Gemeinde Schwülper ohne zentralörtliche Funktionszuweisung.

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

Der Planbereich selbst wird im RROP als vorhandener Siedlungsbereich festgelegt. Er ist bauleitplanerisch erfasst durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der K 57" sowie seiner ersten Änderung. Die Einbindung in das Straßenverkehrsnetz ist

¹⁾ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 08.05.2008 (LROP) – zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.2017*; Hannover

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

durch die festgelegte Zufahrt auf die K 57 festgelegt, die sich für den Planbereich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet.

Ziel der Aufstellung ist es, für den Geltungsbereich eine Überplanung des Gebietscharakters vorzunehmen. Hierbei soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich zwischenzeitlich ein stärkerer Wohnschwerpunkt entwickelt hat. Die Gemeinde ist verpflichtet, Bebauungspläne zu ändern, wenn dies zu Wahrung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist.

Direkt nordöstlich grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft an das Plangebiet an (G III 2.1 (6-7) + III 3 (3)). In einer Entfernung von ca. 120 m nordöstlich befinden sich Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (Z III 1.4 (6)/(8)) sowie für die ruhige Erholung (Z III 2.4 (4), die zusätzlich als Vorbehaltsgebiete für den Wald aufgrund besonderer Schutzfunktionen (G III 2.2 (4+9) + III 3 (3)) in den Darstellungen enthalten sind. Entsprechende Schutzgebietsausweisungen sind nicht hinterlegt. Ca. 100 m östlich beginnt ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen (Z III 1.2 (4)).

Unter Bezugnahme auf die Entfernung zu den Außenbereichsdarstellungen sowie unter Berücksichtigung, dass die Planung keine weitere Ausdehnung des bestehenden Siedlungskörpers zum Gegenstand hat, ist mit Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht zu rechnen.

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.

Die Änderungen 12 bis 15 befinden sich in Aufstellung. Die 15. Änderung hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Änderung von Gewerblichen in Gemischte Bauflächen zum Gegenstand, sodass im Ergebnis die Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich entwickelt sein werden.

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der K 57" anzuwenden, der in der 1. Änderung rechtskräftig ist. Der Urplan (20.12.1994) wies dort Gebiete für eine gewerbliche Entwicklung aus. In der ersten Änderung und Teilaufhebung (28.05.2004) wurde auch betriebsbezogenes Wohnen zugelassen und die Verkehrsführung im Plangebiet geändert, weil die Baugebietsflächen nicht auf die Weise aufgeteilt wurden, wie es ursprünglich angedacht gewesen ist. Die 2. Änderung, die durch die Gemeinde aufgestellt wird, hat die Änderung des Gebietscharakters für Teilflächen des Plangebietes zum Ziel, um dem zwischenzeitlich entstanden, gemischten Charakter des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Auch der vorhandene Entwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich weist das Änderungsgebiet als den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortslage aus, sodass die Planung nicht den Inhalten des informellen Planwerks zuwiderläuft.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen im Osten vom Ortsteil Lagesbüttel, im Gewerbegebiet nördlich der K 57 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an zwischenzeitlich stattgefundene Nutzungsveränderungen angepasst werden. Mit der Änderung möchte die Gemeinde dem sich entwickelten Gebietscharakter eines Mischgebietes Rechnung tragen. Bauordnungswidrigen Zuständen soll damit vorgebeugt werden.

Mit der Änderung ist im Hinblick auf die Festsetzungen planungsrechtlich keine Zunahme der Versiegelungsmöglichkeiten verbunden. Eine weitere Zunahme der baulichen Inanspruchnahme wird durch die gewählten Regelungen unterbunden. Im Gegenteil, mit der Gebietsänderung, den reduzierten Überbauungszahlen in den wohnbaulich dominierten Areal im Nordosten sowie den freigestellten, bisher unbebauten Flächen geht rein planungsrechtlich eine Reduzierung der überbaubaren Flächen einher. Es kann vor diesem Hintergrund auch ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Änderung die Menge an Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zunimmt.

Mit der Änderung des Gebietscharakters geht eine Verschärfung der Schutzansprüche gegenüber Immissionen aus Verkehr und Gewerbe einher, mit dem das Areal aufgrund der Kreisstraße und der bisherigen Gewerbeprägung erheblich vorbelastet ist. Daher wurde im Rahmen einer schalltechnischen Überprüfung die bestehende Situation ermittelt, welche die Grundlage für das weitere Vorgehen darstellt. Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse werden im Ergebnis Lärmpegelbereiche festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass für den höchstüberwiegenden Bereich des Plangebietes die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte schon durch die heute üblichen Bauvorschriften zur Energieeinsparung erreicht werden. Nur für einen kleinen Teilbereich im Süden an der K 57 ergeben sich zusätzliche Anforderungen an den Schallschutz. Die Grenzwerte für Gewerbelärm werden anhand der Berücksichtigung des derzeitigen Emissionsverhaltens im sämtlichen Plangebiet bei der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Erhebliche negative Auswirkungen durch die Planung beschränken sich auf die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener und potentieller Gewerbetreibende durch die Umwandlung von Teilen des Plangebietes in Gebiete mit höheren Schutzansprüchen. Die Gemeinde sieht dies aber gerechtfertigt an, um bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern, da die vorhandenen Betriebe im Bestand das mögliche Emissionsverhalten nicht ausschöpfen und Mischgebietswerte im überwiegenden Teil des Areals eingehalten werden können.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Mischgebiete MI und MI* gem. § 6 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde, die zwischenzeitlich entstandene Nutzungszusammenstellung, die vorhandene Bebauung und den Gebietstypus abzusichern, soll der Teil des Gewerbegebietes nordöstlich der Zufahrtsstraße in die Mischgebiete MI und MI* geändert werden. Die Gemeinde möchte damit dem Umstand Rechnung tragen, dass vorhandene Wohnbebauung teilweise keinen gewerblichen Zusammenhang mehr aufweist. Um ein Abrutschen in die Bauordnungswidrigkeit zu vermeiden, ist eine Abänderung des Gebietscharakters erforderlich. Es wurde im Rahmen der Überplanung darauf geachtet, keine Potentiale zur Entstehung weiterer, betriebsunabhängiger Wohnbebauung zu schaffen. Das wird durch die Grünflächen in den bisher unbebauten Arealen sichergestellt. Hinzu kommt, dass ein Anwachsen des Wohnanteils in dem Teilbereich durch die für ein Mischgebiet erforderliche "Mischnutzung" nicht zu erwarten ist.

Ebenfalls um die Ausbreitung der für reine Wohnzwecke genutzten Flächen auf den bebauten Grundstücken zu verhindern, wurde für den wohnbaulich genutzten Bereich des Plangebietes – MI/04 - die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 abgesenkt und die zulässige Höhenentwicklung reduziert. Das entspricht nicht nur eher den städtebaulichen Werten für ein Mischgebiet, mit der Festlegung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgt auch eine nutzungsbezogene Erfassung des Gebietscharakters.

Für den Teil des Plangebietes an der Kreisstraße, welcher derzeit gewerblich genutzt wird und auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung aufgrund des höheren Belastungsgrades an Immissionen prädestiniert ist – MI/06 und MI* -, werden die Ausnutzungszahlen (GRZ 0,6; II Vollgeschoss; abweichende Bauweise; OK 11m) so belassen, wie es in dem ursprünglichen Gewerbegebiet festgelegt wurde, da dieser Grad für diese Inanspruchnahme erforderlich ist. Einzige Ausnahme, die Regelungen zu den Geschossflächenzahlen werden nicht fortgeführt, da es sich hierbei um eine Einschränkung handelt, für die keine städtebauliche Begründung mehr besteht.

Die Gliederung der Baugebiete in MI und MI* erfolgt aufgrund einer immissionsschutzrechtlichen Abschichtung des Plangebietes in derzeit wohnbaulich bzw. gewerblich genutzte Flächen (siehe Kapitel Immissionsschutz).

Um eine für das Plangebiet und die Umgebung angemessene, abschließende Höhenreglung für baulichen Anlagen zu treffen wurden die Regelungen im Urplan überprüft und geringfügig angepasst; für den wohnbaulich geprägten Bereich leicht reduziert. Sodass im Ergebnis für die Mischgebiete MI und MI* Oberkanten für die maximalen Gebäudehöhen (OK) festgesetzt werden. Diese bezeichnen den obersten, äußersten Punkt der Dachhaut. Bei geneigten Dächern wird dieser durch den oberen Abschlusspunkt des obersten Firstes definiert, bei Flachdächern handelt es sich um den höchsten Punkt der Attika.

Die sonstigen Regelungen der vorliegenden Änderung wurden aus der 1. Änderung des Bebauungsplans mit den Maßnahmenflächen, Pflanzbindungen, Verkehrsanlagen, verkehrsbezogenen Regelungen (Zu- und Abfahrtsverbote), Bereiche mit Baubeschränkungen mit den o.g. Ausnahmen übernommen.

Die im Urplan festgelegten schalltechnischen Einschränkungen werden hingen nicht fortgeführt, da davon auszugehen ist, dass die im Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten keine Überschreitungen in den angrenzenden Wohngebieten auslösen. An dieser

Stelle wird zudem auf die Genehmigungsebene verwiesen. Außerdem sind die im Urplan festgelegten Zaunwerte ohnehin aufgrund gerichtlicher Entscheidungen nicht mehr anwendbar.

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

Zur Eingrünung werden für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude pauschal Baumpflanzungen und die Anlegung einer Strauchhecke vorgeschrieben. Damit sollten auch damit verbundene Eingriffe in die Umweltschutzgüter reduziert werden, auch wenn in der Gesamtschau von der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und im beschleunigten Verfahren E

Sowohl die Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bestehen bereits. Es wurden durch die Überplanung keine gänzlich neuen Rahmenbedingungen ausgelöst, die eine Neubetrachtung dieser Themen erforderlich machen.

Denkmalschutzrechtliche Belange oder Belange des Bodenschutzes/ Altablagerungen sind nach Erkenntnissen der Gemeinde durch die Planung nicht berührt.

Es ist aber dennoch 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).

Aus klimaschützenden Gründen wird bei der zukünftigen Errichtung von Flachdächern eine Begrünung verlangt. Die Gemeinde möchte damit umweltbewusstes Bauen forcieren. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern ausschließlich für Neubebauung gilt, da es bei der Veränderung bestehender Anlagen aus statischen Gründen in der Regel nicht umsetzbar ist.

Um Auswirkungen durch Versiegelungen zu minimieren und im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel Anpassungen vorzunehmen, wird festgelegt, dass private Wege 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 Sickerraumes. Die Bauordnung weist vorsorglich daraufhin, dass sich daraus keine zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeiten für die Überbauung in anderen Bereichen ergeben.

2.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wurde ein schalltechnisches Gutachten ³⁾ mit der Fragestellung beauftragt und erbracht, ob gesunde Wohnverhältnisse bei der geplanten Umwandlung in ein Mischgebiet sichergestellt werden können.

Auf dieser Grundlage werden im Folgenden Lärmpegelbereiche für die Teile des Plangebietes vorgegeben, die wohnbaulich genutzt sind (MI). Lärmpegelbereiche für gewerblich genutzt Flächen (MI*) sind nicht erforderlich, da die Aufnahme der derzeitigen Lärmbelastung im Plangebiet auf den bestehenden Betrieben basiert.

Sollte ein vorhandener Gewerbebetrieb im Plangebiet zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben werden, wäre die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte anhand einer spezifischen, fachgutachterlicher Überprüfung abzusichern. Die vorliegende Planung berücksichtigt immissionsschutzrechtlich den vorhandenen Zustand.

In den höheren Lärmpegelbereichen, zur Kreisstraße sowie zum südöstlich vorhandenen Gewerbebetrieb hin, werden teils empfindliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie an Organisationsstrukturen, Grundrissgestaltungen etc. formuliert, um die geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Außerdem wird durch die Umwandlung in ein Mischgebiet zur Verschärfung dieses Konflikts beigetragen, 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 ausgelöst wird. Die Planung reagiert ja lediglich, auf das städtebauliche Problem, der bereits entstandenen Wohnnutzungen. Außerdem hat das erstellte Schallgutachten aufgezeigt, 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.

Gewerbelärm

Für die Gewerbeflächen wurden im Rahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K 57" immissionswirksame Flächenschallpegel festgesetzt. 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.

³⁾ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: *Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K57" im Ortsteil Lagesbüttel der Gemeinde Schwülper*; Juli 2023; Hannover

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Für die südöstlich gelegene Fläche, auf der sich die Spedition befindet, sind ebenfalls Einschränkungen berücksichtigt. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Flächenschallpegel aufgeführt.

Teilfläche	Tag [dB(A)/m²]	Nacht [dB(A)/m²]
GEe I	55	45
GEe II	60	52

Bei den auf den Gewerbeflächen ansässigen Betrieben (Automobilhändler (09:00 – 18:00 Uhr) und Spedition (07:00 – 16:00 Uhr)) ist aktuell nicht von einem Nachtbetrieb unter Ausnutzung des gesamten immissionswirksamen Flächenschallpegels auszugehen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Flächenschallpegeln wurden die Geräusche in der Nachbarschaft berechnet und nach der TA Lärm beurteilt. Entsprechend Anhang der TA Lärm wurde eine detaillierte Prognose erstellt.

Die Schallausbreitungsrechnung erfolgte in Oktavbandbreite unter Berücksichtigung von Reflexion und Abschirmung.

Die meteorologische Korrektur Cmet wurde nicht angewendet. Bei einer maximalen Ausnutzung der vorgegebenen Kontingente ergeben sich im geplanten Mischgebiet Beurteilungspegel von tags $L_r \leq 53$ dB(A) bzw. nachts $L_r \leq 45$ dB(A) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / Dachgeschoss. An den bestehenden Gebäuden errechnen sich Beurteilungspegel am jeweils 1. Obergeschoss die allesamt unter den Immissionsrichtwerten liegen.

IO	Adresse	Stockwerk	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO1	Holzweise 2	1. OG	60	45	52,5	44,6
IO2	Holzweise 3	1. OG	60	45	49,4	41,4
IO3	Holzweise 4	1. OG	60	45	47,5	39,8
IO4	Holzweise 6	1. OG	60	45	45,9	38,2
IO5	Holzweise 8	1. OG	60	45	44,5	36,6
IO6	Holzweise 10	1. OG	60	45	43,1	35,1

Somit werden die entsprechenden Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten. Das Nebeneinander der gewerblichen Nutzungen und dem Mischgebiet führt nicht automatisch zur Überschreitung der gesetzlichen Vorgaben.

Die vorhandenen baulichen Anlagen als auch die bestehenden Nutzungen in dem Bereich des "Gewerbegebiets nördlich der K 57" werden somit durch die vorliegende Änderung nicht in die Unzulässigkeit überführt. Um zu vermeiden, dass unbebaute Grundstücke in ihrer Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden, wird der bauliche Zusammenhang im Wesentlichen auf das vorhandene Maß begrenzt.

Nachteilig wirkt sich die Planung auf Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbebetriebe aus, die zwar im Bestand keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

auslösen aber zukünftig auf die Mischgebietsausweisung bei Genehmigungsverfahren werden Rücksicht nehmen müssen. Dies hält die Gemeinde aber für angemessen, da entsprechende Entwicklungen der vorhandenen Betriebe nicht beantragt sind, um die bestehende Wohnbebauung ohne Betriebszusammenhang abzusichern. Die Gemeinde ist im Rahmen der Überplanung aufgrund der schalltechnischen Ergebnisse zudem von der Prämisse ausgegangen, dass es sich bei der vorhandenen Wohnmobilvermietung im vorderen Bereich des Plangebietes, an der K 57, um eine mischgebietsverträgliche Nutzung handelt.

Bei der Abwägung zu dieser Vorgehensweise wurde ebenfalls einbezogen, dass die Bebauung nordwestlich der Erschließungsstraße faktisch bereits ein Mischgebiet darstellt und bestehende, schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet so oder so jetzt auch schon nach TA Lärm zu berücksichtigen gewesen wären.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aufgrund seiner schalltechnischen Regelungen ohnehin unwirksam sein dürfte und damit die Beurteilung erneut auf ein faktisches Mischgebiet zurückfällt.

Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken, um das Ziel der Planung zu erreichen, die vorhandene Nutzungszusammenstellung im Änderungsgebiet planerisch abzusichern.

Verkehrslärm

Auf der Grundlage der Berechnungsparameter wurden für das Untersuchungsgebiet die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche im Tag- und Nachtzeitraum flächenhaft ermittelt. Maßgeblich war die angrenzende Kreisstraße 57, die südwestlich an das Plangebiet angrenzt. Alle weiteren benachbarten Straßen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen gewesen. Prognosehorizont 2035 für die K 57 beläuft sich auf eine DTV von 2.600 Kfz/24h unter Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeiten, des Straßenbelags, Schwerlastanteils etc.

In dem geplanten Mischgebiet ergeben sich Beurteilungspegel von tags ≤ 65 dB(A) bzw. nachts ≤ 57 dB(A) im Erdgeschoss und von tags ≤ 64 dB(A) bzw. nachts ≤ 55 dB(A) im 1. Obergeschoss / Dachgeschoss. Für Mischgebiete sind in der Norm DIN 18005 Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) angegeben.

Diese MI-Werte werden im gesamten Gebiet sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte um bis zu 7 dB(A) überschritten. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht wird ab einem Abstand von 18 m zur Fahrbahnmitte erreicht.

In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden für Wohngebiete Grenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) definiert. Im vorliegenden Fall werden die Wohngebietswerte der 16. BImSchV am Tage um bis zu 1 dB(A) und in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnmitte werden die Grenzwerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sollten i. d. R. nur in Bereichen entstehen, in denen der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Dies ist ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen ab einem Abstand von 18 m von der Fahrbahnmitte zu erreichen. Bei der bestehenden Bebauung ist dieses bereits der Fall. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von 45 m von der Fahrbahnmitte entfernt.

Empfehlungen zum baulichen Schallschutz

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel der Geräuschbelastung berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird im Plangebiet durch die Verkehrsgeräuschimmissionen der südlich gelegenen Kreisstraße K 57 bestimmt.

Im vorliegenden Fall beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht ca. 4 dB. Der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes ergibt sich somit aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Daraus ergeben sich die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zugeordneten Lärmpegelbereiche für das Plangebiet in Höhe des Erdgeschosses und des Ober-/Dachgeschosses.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich das Mischgebiet in den Lärmpegelbereichen I im Norden bis Lärmpegelbereich IV im Süden an der Kreisstraße K 57 befindet. Die bestehende Wohnbebauung befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I-III. In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei den heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführungen im Regelfall keine weiteren schalltechnischen Anforderungen notwendig. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile deutlich. Bei der Dimensionierung des Schallschutzes beim Ausbau von Dachgeschossen schränken sich die möglichen Baukonstruktionen deutlich ein.

Ausgehend von diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln wird im Bebauungsplan eine Einstufung in Lärmpegelbereiche vorgenommen, die für den baulichen Schallschutz steht. Abhängig von der Raumart und den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen sind die Anforderungen an die gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Außenbauteilen festgesetzt. Die zu betrachtenden Außenbauteile bestehen aus Wand- und Fensterelementen. Das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß von aus verschiedenen Elementen bestehenden Bauteilen errechnet sich ausgehend von den Schalldämm-Maßen der einzelnen Elemente unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächenverhältnisse an den Gesamtflächen.

In Teilen des Plangebietes ist voraussichtlich selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Schutz der Nachtruhe kann durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zuglufterelemente (Flüsterlüfter) für Schlafräume/Kinderzimmer gewährleistet werden. Alternativ kann die Belüftung der Schlafräume/Kinderzimmer auch über Fenster in den von der Kreisstraße abgewandten Fassadenseiten erfolgen.

Um unter Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse für die Bewohner einen größtmöglichen Spielraum bei der Umsetzung offenzuhalten, ist die Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach Punkt 5.5.1 der DIN 4109 für lärmabgewandte Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) zulässig.

Darüber hinaus werden Abweichungen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aus Gründen der Flexibilität ausdrücklich zugelassen, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

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.

Schutz der Außenwohnbereiche

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind – wie der Name schon sagt – keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe im Sinne von absoluten Grenzwerten. Es kann daher im Rahmen der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde unter Würdigung des Einzelfalls eine Überschreitung zugelassen werden.

Neben der Einhaltung der Immissionswerte in den schutzwürdigen Räumen ist bei Wohnnutzungen auch der Schutz der Außenwohnbereiche sicherzustellen. Maßgebender Immissionswert ist hierbei der tagsüber auftretende Verkehrslärm. Für die Nachtzeiten ist diese Betrachtung naturgemäß nicht vorzunehmen, da dies nicht der Regelnutzungszeit der Außenwohnbereiche entspricht.

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt eine Einhaltung von 55 dB(A) für die Außenwohnbereiche. Faktisch liegt in den Mischgebieten erst bei einem Bezugspegel für Verkehrslärm tagsüber von 60 dB(A) eine Überschreitung der Orientierungswerte vor. Es wird zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse vorgegeben, dass für mindestens einen Außenwohnbereich (Freibereiche, Balkone, Loggien o. ä.) nachzuweisen ist, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber durch Verkehrslärm unterschritten werden. Der Nachweis ist nur für einen Außenwohnbereich zu erbringen, falls der jeweiligen Wohneinheit mehrere Außenwohnbereiche zugeordnet sind.

Der Nachweis kann im Regelfall recht problemlos über die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens erbracht werden (Tagesimmissionswerte Verkehr + z. B. Reduzierung des Immissionspegels durch Anordnung oder baulichen Schallschutz).

Von allen Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis hat im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens prüfbar die Einhaltung der Immissionswerte darzulegen.

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich der K 57" wird eine planungsrechtliche Anpassung des Gebietscharakters an zwischenzeitlich eingetretene Nutzungsänderungen vorgenommen. Für den Teil des Gewerbegebietes nordwestlich der Erschließungsstraße hat sich in den vergangenen Jahren eine wohnbauliche Entwicklung eingestellt, die mittlerweile teilweise auch ihren Betriebsbezug verloren hat. Der Planung wird durchgeführt, um bauordnungswidrigen Zuständen vorzubeugen und die städtebaulich geordnete Entwicklung für das Plangebiet zu gewährleisten.

Es handelt sich um eine Fläche von rd. 2,86 ha eines bereits weitgehend umgesetzten Baugebietes. Mit Hinblick auf den geänderten Gebietscharakter, der teilweise Reduzierung der Grundflächenzahlen, Ausweisung von Grünflächen auf bisher unbebauten Grundstücken und Rückschnitt von überbaubaren Bereichen geht von der Planung keine Zunahme der Versieglungsmöglichkeiten aus. Im Gegenteil, gegenüber dem Urplan und seiner 1. Änderung geht mit der Änderung eine Verringerung der planungsrechtlich zulässigen Überbauung einher. Außerdem existiert in der Gegenüberstellung der Planung mit dem Bebauungszustand der festgelegte Grad der Ausnutzung in der Realität bereits, da es sich bei der Änderung um eine Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an den Ist-Zustand handelt.



Abb.: 1. Änderung (Planungsrecht)



Abb.: Vorliegende Überplanung

Auch die im Urplan festgelegten und in der 1. Änderung fortgeführten umweltschutzbezogenen Regelungen werden fortgeführt und durch weitere ergänzt, sodass planbedingt keine Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts ausgelöst werden.

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 ⁴⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁵⁾ ⁶⁾
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁷⁾
- Schutz von Kulturgütern ⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich und des Landschaftsrahmenplans ¹⁰⁾ 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. Die Planung wurde unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bestands den bisherigen Festsetzungen gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, der in der Gegenüberstellung geringeren Eingriffe und der anlassbezogenen Pflanzungen werden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Änderung ausgelöst. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) belegt, dass rechnerisch ein Kompensationsüberschuss durch die Planung erzeugt wird.

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 der Änderungen in Gegenüberstellung mit den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen.

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005

⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁸⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

⁹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 sowie 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig

¹⁰⁾ Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

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

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemeines

Das Plangebiet liegt am östlichen der Ortslage von Lagesbüttel direkt an der K 57. Es handelt sich um den Teil des vorhandenen Gewerbegebietes, welches sich nordwestlich der Erschließungsstraße befindet. Das Plangebiet umfasst mit rd. 2,86 ha den vorhandenen Bebauungszusammenhang. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an zwischenzeitlich stattgefundene Nutzungsveränderungen angepasst werden. Die Gemeinde trägt mit der Planung dem sich entwickelten Gebietscharakter eines Mischgebietes Rechnung. Bauordnungswidrigen Zuständen soll damit vorgebeugt werden. Im Westen grenzt ein Wohngebiet sowie im Osten der weiterhin als Gewerbegebiet bestehende Teil des Plangebietes an den Geltungsbereich an. Direkt im Süden begrenzt die Kreisstraße das Plangebiet. Daran schließen sich, wie auch im Nordosten die offene Ackerflur an. Östlich beginnen in einer Entfernung von ca. 150 m Waldflächen. Schutzgebiete sind im direkten Umfeld zum Plangebiet nicht vorhanden.

Da es sich um die planerische Umwidmung 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. Hierfür trägt die Gemeinde mit den Festsetzungen Rechnung. Ganz im Gegenteil, die getroffenen Regelungen – Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiete, die Reduzierung der Versiegelungszahlen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Freistellung unbebauter Areale – tragen in der planungsrechtlichen Gegenüberstellung zu einem Rückgang der baulichen Prägung bei.

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

Gegebenenfalls durch Versiegelung bisher unversiegelten Flächen – die aber aufgrund der bestehenden Rechtslage jederzeit in deutlich größeren Umfang vorgenommen werden könnten – bedürften keiner Kompensation, aus gestalterischen Gründen besteht die Gemeinde dennoch anlassbezogenen auf Gehölzpflanzungen für neu errichtete Hauptanlagen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es passieren, dass an vorhandenen Wohngebäuden, die zwischenzeitlich keinen betrieblichen Zusammenhang mehr vorzuweisen haben, keine Veränderungen/ Ergänzungen an den baulichen Anlagen mehr vorgenommen werden dürfen, wie es sich ja bereits in einigen Teilen für die Nutzer darstellt.

Es könnte zwar bei der Beibehaltung als Gewerbegebiet eine intensivere Nutzung durch Betriebe stattfinden, diese Entwicklung zeichnet sich aber unter Bezugnahme auf die vergangenen Jahre nicht ab. Auch das vorhandene Betriebe das Inanspruchnahme-Potential der Flächen durch eine höhere Intensität (Emissionen) ausschöpfen, ist anhand der jüngeren Entwicklung des Gewerbegebietes – hin zu einem stärkeren Schwerpunkt auf Wohnbebauung – nicht zu erwarten.

Die Gemeinde hält es aus diesen Gründen für angemessen, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an den zwischenzeitlich veränderten Gebietscharakter anzupassen.

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 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die bestehenden Gewerbeimmissionen überschreiten die Immissionsgrenzwerte eines Mischgebietes nicht. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich. Die Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen werden durch die Änderung zukünftig eingeschränkt.

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 beschränken sich die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auf Lärmbeeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen, der durch die getroffenen Regelungen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Biotoptypen

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. Aufgrund des Betriebs südöstlich der Erschließungsstraße ist eine Funktion für die Abfallbeseitigung vermerkt.

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

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme in 2024 handelt es sich bei dem Plangebiet um überwiegend bebaute Flächen eines vorhandenen Gewerbegebietes. Im Bereich der Änderung befinden sich Wohngebäude mit Gartenflächen, ein Gewerbebetrieb für Wohnmobilvermietungen und Verkehrsanlagen. Darüber hinaus existieren ungenutzte Grundstücke im Plangebiet, die sich als ruderales Grünareal im Übergang zur Staudenflur mit einzelnen Junggehölzen beschreiben lassen. In den Randbereichen sind aufgrund von Vorgaben im Urplan Baum-Strauch-Hecken zur Einbindung entstanden. Das Plangebiet weist mit Ausnahme der Grünflächen nur eine Grundbedeutung für das

Schutzgut auf. Da die vorhandenen Grünflächen und Maßnahmenflächen in den Randbereichen und die Einzelgehölze als zu erhalten festgesetzt sind, werden durch die Änderung keine Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter erwartet.

c) Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, weitere Bebauungen auf unbebauten Grundstücken werden nicht zugelassen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

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 Bodenschutz ¹¹⁾ 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. 2,86 ha eines bebauten Areals und nimmt eine planerische Neuausrichtung aufgrund zwischenzeitlich erfolgter, städtebaulicher Entwicklungen vor.

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

¹¹⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

e) Schutzgut Wasser

Offengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da die vorhandenen Beeinträchtigungen für das Grundwasser nicht von der vorliegenden Änderung ausgehen, ist trotz der bereits bestehenden Einschränkungen für das Schutzgut im Ausgangszustand nicht von einer weiteren Verschlechterung auszugehen.

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 Landwirtschaft auszugehen. Hinzu kommt die Belastung durch die Kreisstraße und durch die Gewerbebetriebe. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft auch durch den bisher zulässigen, erheblichen Versiegelungsgrad stark 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. Im Gegenteil, planungsrechtlich geht mit der Änderung eine Absenkung des zulässigen Grades an Überbauung einher.

g) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Bedeutung für das Schutzgut ist daher bereits in der Ausgangslage als gering zu bewerten. Ausnahme hiervon bildet die vorhandene Einbindung des Plangebietes durch eine Baum-Strauch-Hecke in die Landschaft durch eine Festsetzung aus dem Urplan, die beibehalten wird. Auch wird die zulässige Höhenentwicklung im Plangebiet nicht weiter angehoben.

Weitergehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden durch die Planung aufgrund der o.g. Punkte nicht ausgelöst.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Beeinträchtigungen gehen von der Planung aus, da zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe in diesem Bereich durch die Planung eingeschränkt werden. Dies hält die Gemeinde aber für angemessen, da entsprechende Entwicklungen der vorhandenen Betriebe nicht beantragt sind, um die bestehende Wohnbebauung ohne Betriebszusammenhang abzusichern.

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).

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 lediglich die planerische Absicherung einer zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung Gegenstand der Änderung ist, keine Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu erwarten sind, sind auch wesentliche Effekte durch Wechselwirkungen nicht 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 wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Im Ergebnis können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

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.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Zunahme der Überbauung im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Grundflächenzahl reduziert wird, unbebaute Grundstücke von der Überbauung ausgenommen wurden und die Baugrenzen eng um die bestehenden Nutzungen gefasst sind. Sollten dennoch zusätzliche Überbauungen auf Grundstücken im Rahmen bestehender Möglichkeiten erfolgen, so gelten diese im Verfahren als ohnehin bereits zulässig bzw. bereits erfolgt und sind nicht zu kompensieren. Da die Gemeinde aber aus gestalterischen Aspekten dennoch Wert auf eine Eingrünung legt, wird die anlassbezogene Anlegung von Grünstrukturen vorgeschrieben.

c) Schutzgut Boden

Aus den o.g. Gründen sind Versiegelungen des Bodens durch die Planung nicht zu erwarten. Im Rahmen bestehender Möglichkeiten stattfindende Versiegelungen stellen grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar, werden aber nicht durch die vorliegende Änderung ermöglicht.

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 bepflanztbarer 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

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

g) Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beeinträchtigungen gehen von der Planung aus, da zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe in diesem Bereich durch die Planung eingeschränkt werden. Dies hält die Gemeinde aber für angemessen, da entsprechende Entwicklungen der vorhandenen Betriebe nicht beantragt sind, um die bestehende Wohnbebauung ohne Betriebszusammenhang abzusichern. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts (Gewerbeflächen) ist auch deshalb nicht auszugehen, weil im Gegenzug bestehende Wohnnutzungen in die Legalität überführt werden.

3.2.4 Bilanzierung

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Festsetzungen, 1. Änderung			
Ist-Zustand der Biotop- typen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächenwert
1	2	3	4
Gewerbegebiete	2,58		
Versiegelte Flächen (80 % Anteil) (X)	2,06	0	0
Freiflächen/ Grünflächen (40 % Anteil)	0,18	1	0,18
davon Maßnahmenfläche	0,34	3	1,02
Verkehrsflächen	0,27	0	0
Versorgungsfläche	0,01	0	0
Summe:	2,86		1,2
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,2

Festsetzungen, 2. Änderung			
Planungsumsetzung	Fläche [ha²]	Wert- faktor	Flächen- wert
5	6	7	8
Mischgebiete GRZ 0,4	0,79		
Versiegelte Flächen (60 % Anteil) (X)	0,47	0	0
Freiflächen/ Grünflä- chen (40 % Anteil)	0,14	1	0,14
davon Maßnahmen- fläche	0,18	3	0,54
Mischgebiete GRZ 0,6	1,19		
Versiegelte Flächen (80 % Anteil) (X)	0,95	0	0
Freiflächen/ Grünflä- chen (20 % Anteil)	0,11	1	0,11
davon Maßnahmen- fläche	0,13	3	0,39
Verkehrsflächen	0,27	0	0
Versorgungsfläche	0,01	0	0
Grünfläche	0,60		
davon Maßnahmen- fläche	0,51	3	1,53
Private Gärten	0,09	1	0,09
Summe:	2,86		2,8
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			2,8

Flächenwert Ist-Zustand - Flächenwert Soll-Zustand:		- 1,6
gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht	
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert	
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf	

Hinzu kommt, dass die im Urplan und der 1. Änderung festgesetzten Standorte für Einzelgehölze mitübernommen wurden, sofern diese in der Realität noch vorhandenen waren.

Im Ergebnis steht dem planungsrechtlichen Zustand vor der vorliegenden, 2. Änderung ein Wert der Fläche von **1,2 Werteinheiten** (bezogen auf Hektar) der Wert nach der Planung von **2,8 Werteinheiten** gegenüber. Die Reduzierung des Versiegelungsgrades, der überbaubaren Flächen und Ausweitung von Grünflächen führt zu einem planbezogenen Kompensationsüberschuss von **1,6 Werteinheiten** für die vorliegende Planung. Planungsrechtlich gesehen, geht die vorliegende Änderung mit einer wesentlichen Verbesserung für die naturräumlichen Schutzgüter einher.

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.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Da die Planung zum Ziel hat, die zwischenzeitlich entstandene Wohnbebauung ohne Betriebszusammenhang planungsrechtlich abzusichern, bestehen zum Standort und zur Ausweisung eines Mischgebiets nach Ansicht der Gemeinde keine sinnvollen Alternativen. Um stattdessen bspw. ein Dorfgebiet oder ein urbanes Gebiet auszuweisen, mangelt es an dem jeweiligen Charakter/ bzw. den Nutzungen.

Die Einbeziehung des gewerblichen genutzten Bereichs an der Kreisstraße steuert nicht nur den für ein Mischgebiet erforderlichen, gewerblichen Anteil bei, es ist auch davon auszugehen, dass man als verbleibendes Gewerbegebiet das Emissionsverhalten im direkten Nebeneinander mit Wohnnutzungen ohnehin auf Mischgebietswerte hätte herunterregeln müssen.

Es bestanden in der Konzeptionsphase auch Überlegungen, den gesamten Bereich des Urplans als Mischgebiet zu überplanen. Gegen diese hat man sich aber entschieden, da man die wohnbauliche Nutzung auf den vorhandenen Bereich mit Wohngebäuden beschränken möchte und weitere wohnbauliche Entwicklungen aus städtebaulichen Gründen in diesem Areal ablehnt. Auch aus diesem Grund, hat man sich dafür entschieden, unbebaute Grundstücke als Grünfläche zu überplanen und die Baugrenzen eng um die bestehenden Nutzungen zu fassen.

3.2.6 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")¹²⁾ 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 (Landchaftsrahmenplan, 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.

¹²⁾ 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

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.

Schalltechnisches Gutachten

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche erfolgt entsprechend der DIN 18005 /2/.

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen für das Vorhaben erfolgt auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach den Berechnungsverfahren der RLS-19 /9/ für den Straßenverkehr und der TA Lärm für die benachbarten Gewerbe. Zur Ableitung möglicherweise erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm werden die maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt.

Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr), Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechenvorschriften verwiesen. Für Straßen bildet die RLS-19, für gewerbliche Anlagen die TA Lärm und für Schienenverkehr die Schall 03 (Anlage 2 der 16. BImSchV) die Grundlage zur Ermittlung des Beurteilungspegels.

Der Beurteilungspegel ist der Parameter zur Beurteilung der Schallimmissionen. Er wird für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) berechnet. Der Beurteilungspegel wird gemäß DIN 18005 aus dem Schalleistungspegel der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rändern der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der

städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Als Zumutbarkeitsgrenze für eine gegebenenfalls ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte können bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen als Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung definiert.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist grundsätzlich der Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung der Vorrang vor passivem Lärmschutz zu geben. Dies ist jedoch häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Zum Schutz vor äußeren Lärmquellen können deshalb auch nach BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Dabei ist zunächst der Schutz durch Lärmschirme (Wände oder Wälle) anzustreben. Dort, wo dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist, sollten über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gegebenenfalls bauliche passive Maßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt werden.

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 die Entwicklung des Plangebietes auf unvorhergesehene, umweltbezogene Probleme hin überprüfen.

Hinsichtlich der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung geht die Gemeinde von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus im bestehenden Bebauungszusammenhang aus.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich der K 57" wird eine planungsrechtliche Anpassung des Gebietscharakters an zwischenzeitlich eingetretene Nutzungsänderungen vorgenommen. Für den Teil des Gewerbegebietes nordwestlich der Erschließungsstraße hat sich in den vergangenen Jahren eine wohnbauliche Entwicklung eingestellt, die mittlerweile teilweise auch ihren Betriebsbezug verloren hat. Der Planung wird durchgeführt, um bauordnungswidrigen Zuständen vorzubeugen und die städtebaulich geordnete Entwicklung für das Plangebiet zu gewährleisten.

Es handelt sich um eine Fläche von rd. 2,86 ha eines bereits weitgehend umgesetzten Baugebietes. Mit Hinblick auf den geänderten Gebietscharakter, der teilweise Reduzierung der Grundflächenzahlen, Ausweisung von Grünflächen auf bisher unbebauten Grundstücken und Rückschnitt von überbaubaren Bereichen geht von der Planung

keine Zunahme der Versieglungsmöglichkeiten aus. Im Gegenteil, gegenüber dem Urplan und seiner 1. Änderung geht mit der Änderung eine Verringerung der planungsrechtlich zulässigen Überbauung einher. Außerdem existiert in der Gegenüberstellung der Planung mit dem Bebauungszustand der festgelegte Grad der Ausnutzung in der Realität bereits, da es sich bei der Änderung um eine Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an den Ist-Zustand handelt.

Auch die im Urplan festgelegten und in der 1. Änderung fortgeführten umweltschutzbezogenen Regelungen werden fortgeführt und durch weitere ergänzt, sodass planbedingt keine Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts ausgelöst werden.

Die Eingriffe der Planung beschränken sich somit auf die Schutzgüter Mensch sowie auf Kultur- und Sachgüter durch die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe.

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Im Ergebnis können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden und der Grad an Beeinträchtigung auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Beeinträchtigungen gehen von der Planung aus, da zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe in diesem Bereich durch die Planung eingeschränkt werden. Dies hält die Gemeinde aber für angemessen, da entsprechende Entwicklungen der vorhandenen Betriebe nicht beantragt sind, um die bestehende Wohnbebauung ohne Betriebszusammenhang abzusichern. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts (Gewerbeflächen) ist auch deshalb nicht auszugehen, weil im Gegenzug bestehende Wohnnutzungen in die Legalität überführt werden.

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
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. 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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

- 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) -
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der K57" im Ortsteil Lagesbüttel der Gemeinde Schwülper; Juli 2023; Hannover

4.0 Kompensation

Planbedingt sind keine Verschlechterungen für umweltbezogene Schutzgüter zu erwarten, da im Zuge der Änderung der Versiegelungsgrad gegenüber den derzeitigen Festsetzungen reduziert wird. In den Regelungen des Bebauungsplans wird die Kompensation neuer Überbauungen bisher unversiegelter Flächen durch Gehölzpflanzungen gewährleistet, sodass im Ergebnis keine erheblichen Beeinträchtigungen davon ausgehen.

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 GRZ 0,4 - 0,6	1,97	69 %
▪ davon versiegelt 60 % - 80 %	1,49	52 %
▪ davon unversiegelte Freiflächen	0,17	6 %
▪ davon Maßnahmenfläche	0,31	11 %
• Verkehrsfläche	0,28	10 %
• Grünfläche	0,60	20 %
• Versorgungsfläche	0,01	~1 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	2,86	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Landkreis Gifhorn

Stellungnahme vom 14.03.2025

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 Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

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:

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-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu-

und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

- Ver- und Entsorgung

Der **Regionalbetrieb Breitbandausbau** hat mit Stellungnahme vom 14.03.2025 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich der K 57" im öffentlichen Straßenraum LWL-Anlagen im Zuständigkeitsbereich des Regiebetrieb Breitbandausbau befinden.

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.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat mit Stellungnahme vom 04.03.2025 Folgendes mitgeteilt:

Wir machen [...] 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.

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.

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)

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Lagesbüttel, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Gas: Christian Gempfer (+49 5371 8023 – 2330)

(Stellungnahme der **LSW Netz GmbH & Co. KG** vom 20.02.2025)

- wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt –

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.02.2025 bis 17.03.2025 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 17.02.2025 zur Stellungnahme bis zum 17.03.2025 aufgefordert.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Immissionsschutz/ gewerbliche Belange

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Nebeneinander von zukünftigen Mischgebieten und weiterhin bestehenden Gewerbegebieten der originaltypischen Gliederung und städtebaulichen Abschichtung 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 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 Gewerbepark 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.

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

9.0 **Verfahrensvermerk**

Die öffentliche Beteiligung mit der Begründung, dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom bis in der Verwaltung der Gemeinde Schwülper durchgeführt.

Die Begründung wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Schwülper unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Schwülper, den

.....
(Bürgermeisterin)