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

Groß Schwülper, den 03.06.22

i.V. [signature]

(Bürgermeisterin)

GEMEINDE SCHWÜLPER LANDKREIS GIFHORN

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Walle

Interkommunaler Gewerbepark
Waller See-Braunschweig (westlicher Teil)
3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,7 — Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1

OK 16,50 m — Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2 und 2.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.3

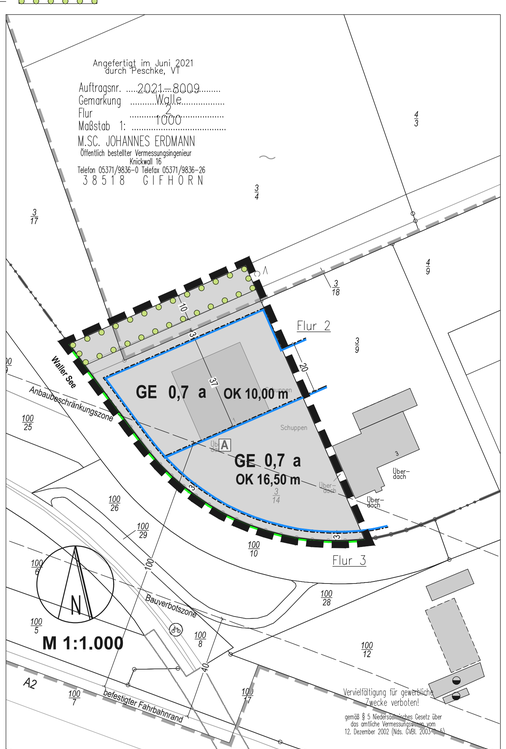
Sonstige Planzeichen

A — Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

970/500



AH 10.2021

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In dem Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, mit der Ausnahme von Kiosken,
- Discotheken, Kinos und Vergnügungsstätten.

1.2 In dem Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe des Fahrzeugeinzelhandels in Verbindung mit einer Fahrzeugwerkstatt sowie Einzelhandelsbetriebe für Waffen und Jagdbedarf mit einer Werkstatt und einer Schießbahn mit einem

a) Kernsortiment wie
- Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Wohnmobile, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Zugmaschinen, Traktoren),
- Boote,
- Kfz-Anhänger, Bootstrailer,
- Wohnwagen,
- Waffen und Jagdbedarf inkl. Zubehör (Munition, Werkzeuge, Messer, Jagd- und Sportschützenbekleidung, Zielfernrohre und andere optische Geräte wie bspw. Nachtsichtgeräte).
- Zubehör (Motoren, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmaterial, Reifen, Felgen).

b) Randsortiment wie
- Kfz-Pflege- und Schmiermittel,
- Schonbezüge und Fußmatten,
- Kfz-Zubehör (wie z.B. Radzierblenden, Sportlenker, Spoiler),
- Waffen- und Jagdzubehör (wie z.B. Funktionskleidung, Ferngläser, Wildkameras)
- Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motor- und Wassersport (wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel),

c) Freisortiment mit einem nicht näher spezifischen Warensortiment, indem jedoch folgende Warengruppen unzulässig sind, sofern sie nicht dem Spektrum des Jagd- und Schießsportes zuzuordnen sind:
- Lebensmittel und Getränke,
- Spielwaren,
- Literatur (wie z.B. Automobil-, Verkaufs-, Jagd-, Schieß- und Sportbücher- sowie Zeitschriften),
- Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer,
- Fotoartikel,
- Uhren und Schmuck,
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, soweit sie über die die in der Ziffer 1.2 b) dieser textlichen Festsetzungen hinausgehen,
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel),
- Haushaltsgeräte

allgemein zulässig.

Die Geschossfläche für das Randsortiment darf insgesamt 5 % der Gesamtgeschossfläche eines Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Geschossfläche für eine Warengruppe des Randsortimentes darf insgesamt 5 % der Gesamtgeschossfläche eines Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Geschossfläche für das Freisortiment darf insgesamt 3 % der Gesamtgeschossfläche des Einzelhandelbetriebes nicht überschreiten.

1.3 Des Weiteren sind im Gewerbegebiet Flächen für Lager und zur Bereitstellung von Online-Verkaufsdiensten zulässig, wenn sich diese im Zusammenhang eines übergeordneten Hauptbetriebes befinden und in Bezug auf die Fläche unterordnen.

1.4 Verkaufs- und/oder Ausstellungsräume sind ausnahmsweise zugelassen, wenn diese im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterarbeitung von Waren und Gütern oder einem Betrieb des Großhandels stehen.

Sie müssen in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung, Dienstleistung oder den Großhandel im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert und von untergeordneter Größe sein.

In den ausnahmsweise zulässigen Verkaufs- und/oder Ausstellungsräumen sind jedoch folgende Warengruppen ausgeschlossen:
- Spielwaren,
- Literatur,
- Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer,
- Fotoartikel,
- Uhren und Schmuck,
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel),
- Haushaltsgeräte.

1.5 Ausnahmsweise sind Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung zulässig.

1.6 In dem Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen, die in den Hauptbaukörper des Betriebes integriert sind für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen sowie für Inhaber ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Überschreitungen der Grundflächenzahlen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Gehölzpflanzungen hiervon unberührt bleiben und je 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 großkroniger, standortheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

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

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. von Schornsteinen oder Antennenanlagen überschritten werden, sofern eine erforderliche Zustimmung oder Genehmigung der Luftfahrtbehörde nach § 12 und § 15 des Luftverkehrsgesetztes erteilt wird.

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

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 14 BauNVO)

2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit der Ausnahme von Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätzen und Carports, Retentionsanlagen sowie Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne dieser textlichen Festsetzungen Ziffer 2.5 und 3.1, ausgeschlossen.

2.5 Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2.6 Lagerplätze müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 20,0 m Abstand halten. Dieser Abstand kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn zwischen Lagerplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen eine mindestens 5,0 m hohe Abschirmung auf dem Grundstück durch Haupt- oder Nebengebäude gewährleistet ist.

3 Werbeanlagen
In dem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsfläche eine Werbeanlage je Grundstück zulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf maximale 3,0 m² betragen. Bei einer Breite von maximale 2,0 m und einer Tiefe von maximale 0,3 m darf die Höhe maximale 2,5 m betragen. Diese Höhe kann bei einer maximalen Breite von 1,0 m bis zu einer Höhe von maximale 4,0 m überschritten werden.

4 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 15 % der Grundstücksfläche sind mit einer dichten Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen zu versehen. Weiterhin ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein mind. mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm wie z.B. Birke, Hainbuche, Vogelkirsche oder Eberesche zu pflanzen. Die einzelnen Pflanzflächen müssen eine Mindestabmessung von 3 m Breite und 50 m² Gesamtgröße besitzen.

4.2 Bei insgesamt mehr als vier Stellplätzen ist je vier Stellplätze zusätzlich ein großkroniger standortheimischer Laubbaum wie Ahorn, Eiche oder Linde zu pflanzen. Jeden Baum ist eine gegen Überfahrung gesicherte, unversiegelte Fläche von mind. 2 m Breite und 12 m² Größe vorzusehen.

4.3 Auf den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen sind flächendeckend mit einer dichten Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen wie z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Schlehe, Stieleiche, Faulbaum, Hundsrose, Zitterpappel, Schwarzer Holunder, Flatterulme zu bepflanzen.
Diese Flächen sind auf die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke (textliche Festsetzung Ziffer 4.1 und 4.2) anrechenbar.

4.4 Für Neupflanzungen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind mind. 2-fach verpflanze Exemplare, Höhe 60 cm bis 100 cm, für Heister 2-fach verpflanzt, Höhe 150 cm bis 200 cm. Artbedingte Abweichungen sind möglich.

4.5 Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Hauptgebäude durchzuführen.

4.6 Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5 Immissionsschutz
Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für das Plangebiet gilt demzufolge der Lärmpegelbereich VI. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung schutzbedürftiger Gebäude sind folgende Punkte zu beachten.

5.1 Innerhalb des Lärmpegelbereiches VI gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" [1] sind die maßgeblichen Außenlärmpegel der Herstellung baulichen Schallschutzes bei schutzwürdigen Nutzungen zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]
VI	76 - 80

5.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.3 In Schlafräumen sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht und somit der maßgebliche Beurteilungspegel am Immissionsort 45 dB(A) überschreitet.

5.4 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 aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

5.5 Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.

5.6 Zulässig in dem Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden flächenbezogenen, Schallleistungspegel Lw weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bez.	Lw, tags 6.00 - 22.00 Uhr	Lw, nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE	63	48

5.7 Die Einhaltung der Pegel ist im Einzelfall nachzuweisen. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die angegebene Schallabstrahlung nicht überschritten wird. Hierbei kann die Schallausbreitung auch durch Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden.

5.8 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

6.1 Von dem Grundstück darf eine Niederschlagsabflussmenge von maximal 15 l pro Sekunde und Hektar von der maximal versiegelbaren Fläche abgeleitet werden.

6.2 Stellplätze dürfen nur mit sog. Ökopflaster, breitgefugtem Pflaster ausgeführt werden bei dem mindestens 30 % der Fläche unversiegelt bleibt.

Hinweise

Immissionsschutz
Die schalltechnische Norm DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") kann auf Anfrage in der Gemeinde eingesehen werden.

Grundwasser
Der Grundwasserabstand liegt im Plangebiet für die meisten Flächen unter 1 m.

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

Verkehrsrechtliche Belange/ Werbeanlagen
Durch den interkommunalen Gewerbepark Waller See sind anbauverbotliche Belange der Bundesautobahn 2 betroffen. Das geplante Vorhaben liegt ca. 75 Meter entfernt von der BAB A2.
Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bauliche Anlagen dürfen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten oder Maßnahmen der Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigen. Hierzu gehören auch Beleuchtungen von Gebäuden und Außenanlagen.

Verkehrsteilnehmer dürfen nicht durch Werbeanlagen abgelenkt und infolgedessen die Sicherheit im Verkehr gefährdet werden. Zulässig sind Werbeanlagen daher nur unter folgenden Voraussetzungen:
Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein. dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere, dass die Werbung nicht überdimensioniert, blendfrei, unbeweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet, die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt ist und auch keine Häufung von Werbeanlagen auftritt.

Für Werbeanlagen ist ein Antrag auf Zustimmung beim Fernstraßen-Bundesamt zu stellen.

Oberflächenwasser

Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird empfohlen, zusätzliche Parkflächen im Plangebiet mit wasserdurchlässigem Pflaster (sog. „Ökopflaster) als Rasengitterstein oder als wassergebundene Decke (z.B. Schotterrasen) auszuführen.

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).

Präambel und Ausfertigung

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

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2021).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
) Unzutreffendes bitte streichen)

Gifhorn, den 26.04.2022

gez. J. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

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

Braunschweig, den 21.04.2022

gez. H. Schwerdt Siegel
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und die Begründung haben vom 23.12.2021 bis 04.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

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

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

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

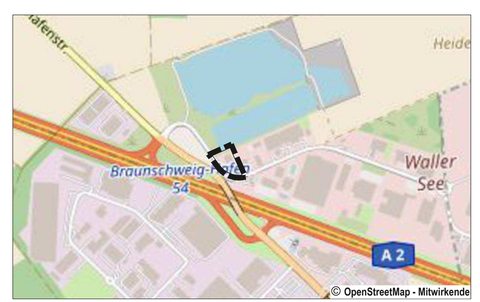
Groß Schwülper, den 02.05.22

gez. Brinkmann Siegel
(Bürgermeisterin)

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

Groß Schwülper, den .....

.....
(Bürgermeisterin)



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

Groß Schwülper, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Walle

Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig (westlicher Teil)
3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

In Kraft getretene Fassung

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung 2. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" Bebauungsplan der Innenentwicklung

©openstreetmap und Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub; 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 5
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung 6

2.0 Planinhalt/ Begründung 7
2.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO 7
2.2 Verkehrliche Belange 8
2.3 Ver- und Entsorgung 9
2.4 Brandschutz 9
2.5 Altablagerungen 10
2.6 Denkmalschutz 11
2.7 Belange der Raumordnung 11

3.0 Umweltbelange 17
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege 17
3.2 Auswirkungen der Planung 17

4.0 Flächenbilanz 18

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen 18

6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens 19
6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 19
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 19
6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 19
6.4 Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 19

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet 20
7.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege 20
7.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens 20

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans 20

9.0 Verfahrensvermerk 20

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 04.11.2020 rd. 7.300 Einwohner, wovon ca. 1.550 Einwohner auf den Ortsteil Walle entfallen.

Die Planung hat vom 10.02.2021 bis 15.03.2021 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ausgelegen, nach der Auslegung hat sich die Inanspruchnahme eines anderen Grundstücks im Gewerbepark für die geplante Nutzung ergeben, welches sich besser eignet. Hinzu kommt, dass der Vorhabenträger zusätzlich plant eine Schiessbahn zu errichten.

Aus diesem Grund wurde die Planung überarbeitet und eine erneute Auslegung beschlossen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.685 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Der Bereich für die Änderung befindet sich im interkommunalen Gewerbepark der Gemeinde Schwülper und der Stadt Braunschweig am Waller See, ein Stück nördlich der BAB 2.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente für diesen Bereich der Gemeinde bilden der nördlich gelegene Waller See, der immer noch aktive Sand-Tagebau sowie die Niederung der Schunter und die westlich verlaufende Oker. Es handelt sich um Gewässer I. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Die Planung berührt diese Festlegungsbereiche allerdings nicht. Im Westen und Süden wird der interkommunale Gewerbepark von Mittellandkanal bzw. von der Autobahn begrenzt.

Ziel der Planung ist es, für das Grundstück im Geltungsbereich eine Nutzung durch einen örtlichen Vertrieb von Waffen und Jagdbedarf sowie einer Meisterwerkstatt zu ermöglichen, zusätzlich soll eine Schiessbahn für das Testen der Waffen und das Einschießen errichtet werden. Das Plangebiet ist als der vorhandene Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesichert in den Darstellungen des RROP enthalten. Unter den bisher geltenden Festsetzungen ist eine entsprechende Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes nicht möglich.

Da der interkommunale Gewerbepark bereits weitgehend bebaut ist und für die Ansiedlung von Gewerbe und Betrieben geschaffen wurde, entspricht die Planung grundsätzlich den Vorgaben der Raumordnung.

Da das Unternehmen allerdings neben der Meisterwerkstatt auch über eine Verkaufsfläche verfügen wird, sind deren Sortimente im Vorfeld der Planung in Bezug auf die raumordnerische Verträglichkeit abgeprüft wurden.

„In der Gemeinde Schwülper ist die Ansiedlung eines Spezialanbieters mit Waffen und Jagdbedarf (Knappworst) geplant. Zwar soll die zukünftige Verkaufsfläche mit ca. 500 qm weiterhin (derzeit ist der Anbieter in Braunschweig ansässig) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 qm) rangieren, allerdings ist das prospektive Standortumfeld bereits u. a. durch Handelangebote geprägt (v. a. Krämer Mega Store und Harley-Davidson).

Unter Beachtung der konkreten Situation am Mikrostandort mit den derzeit und künftig bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist gleichwohl nach der gutachterlichen Einschätzung von Dr. Lademann & Partner nicht von einer Agglomeration im Sinne des LROP auszugehen. Jeder der Betriebe spricht für sich genommen seine eigenen spezifischen Kundengruppen in seinem Einzugsgebiet an. Es sind keine signifikanten Spill-over- bzw. Agglomerationseffekte zu erwarten.

Zusätzlich wurde die sog. "Atypik" des Vorhabens bewertet, um die fehlende Raumwirksamkeit des Vorhabens weiter argumentativ zu untermauern. Es wurde dabei gleichwohl lediglich hilfsweise überprüft, ob trotz der Kleinflächigkeit eine Raumwirksamkeit von dem Vorhaben ausgeht. Das Fehlen dieser Wirkungen kann ebenfalls bestätigt werden.

So handelt es sich um einen hoch spezialisierten Betrieb mit angeschlossener Meisterwerkstatt (Büchsenmacher) und einem zusätzlichen Onlineshop. Das Warenangebot ist klar eingeschränkt und verfügt über eine sehr starke Fokussierung auf eine schmale Kundengruppe. Durch das das spezielle Angebot ist eine sehr weiträumige Kundenansprache erforderlich. In der Regel erfolgt der Verkauf an regionale und überregionale (Stamm-)Kunden, sodass kein echtes Einzugsgebiet im klassischen Sinne abgegrenzt werden kann. Auch die prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben verteilen sich auf eine Vielzahl von Anbietern (stationär und online).

Für den untersuchungsrelevanten Betrieb kann somit ausgeschlossen werden, dass dieser negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung im Raum hat.

Insgesamt kann zudem festgehalten werden, dass von dem zur Rede stehenden Markt für Waffen und Jagdbedarf keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgehen.“ [1])

Um diese Aussage zu stützen legt die Gemeinde einen äußerst engen Rahmen um die zulässigen Nutzungen, welche neben den in Rede stehenden Betriebes nur noch die ohnehin bisher bereits zulässigen Nutzungen erlaubt. Des Weiteren handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung überwiegend bauleitplanerisch gesicherte Flächen bzw. den vorhandenen Siedlungsbereich in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insgesamt und insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

---

[1]) Dr. Lademann & Partner: *Die Gemeinde Schwülper als Standort für einen Fachmarkt für Waffen und Jagdbedarf*; November 2020; Hamburg

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

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

Der Geltungsbereich ist als gewerbliche Baufläche enthalten. Da die Planung die Ausweisung eines Gewerbegebietes beibehält, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen. Ungeachtet dessen könnte im Rahmen einer Berichtigung die Darstellung an die Festsetzungen angepasst werden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Die Gemeinde entspricht mit der Planung dem Ziel Arbeitsplätze in der Gemeinde Schwülper zu schaffen.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Urplan übernommen und lediglich auf das geplante Vorhaben hin ausgeweitet sowie an moderne Festsetzungsstandards angepasst. Die Planung hat eine Betriebsverlagerung in die Gemeinde zum Ziel. Grundlage ist der seit dem 29.12.2000 rechtskräftige Urplan, der in der 1. Änderung seit dem 30.09.2015 rechtskräftig ist. Die 1. Änderung wurde aufgestellt, um für einige Bereiche des Gewerbeparks die Regelungen in Bezug auf die Einfriedungen aufzulockern.

Der Urplan umfasste den gesamten Gewerbepark und hatte die Ausweisung eines Handelsstandortes zum Ziel, der sich überwiegend auf den Fahrzeugeinzelhandel mit Werkstätten fokussierte.

Der Umfang der Versiegelung wird planbedingt nicht zunehmen, da die diesbezüglichen Festsetzungen beibehalten werden. Auch insgesamt bewegt sich die Änderung in Bezug auf mögliche Überbauungen durch Hauptanlagen unterhalb der Schwellengrenze von 20.000 m².

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann auch deshalb zur Anwendung gebracht werden, weil die Planung eine Wiedernutzbarmachung bestehender Gewerbeflächen verfolgt.

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

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

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist auch deshalb möglich, da nur Flächen im Innenbereich einbezogen werden und die Planaufstellung vordringlich der Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

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

stehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet befindet sich mit dem Okertal rund 1 km westlich des Vorhabensgebietes.

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

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Hierbei stehen vor allem leerstehende Bausubstanz und bisher unbebaute Grundstücke im Fokus der Gemeinde. Die Planung befindet sich somit im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung, neue Betriebe in die Gemeinde zu ziehen.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Gewerbepark Waller See ein bereits bebautes aber nicht mehr genutztes Grundstück für eine Nutzung durch einen neuen Betrieb planungsrechtlich vorbereitet werden. Die projektierte Nutzung wäre unter den gegebenen Festsetzungen (u. a. Einzelhandel) nicht zulässig, weshalb eine Planaufstellung zwingend ist.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist dem Grunde nach durch vorhandene Anschlüsse bereits gegeben. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

Durch die Planung kommt es zu keiner Zunahme der planungsrechtlichen zulässigen Überbauung, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden. Eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers ist nur in dem bestehenden Umfang zulässig (siehe Festsetzungen).

Es befinden sich in der Umgebung des Plangebiet weitere Betriebsstätten und Einzelhändler, zudem besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Es werden daher Regelungen für den Immissionsschutz fortgeführt, die sowohl den Schutz auch das Verhalten von Nutzungen definieren. Insbesondere hinsichtlich der geplanten Schiessbahn werden Vorkehrungen bei der Umsetzung entsprechend der einschlägigen Regeln notwendig, dies stellt allerdings erfahrungsgemäß kein Problem dar.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits beplant und bebaut ist und hier lediglich eine Nutzung ermöglicht wird. Zudem wird die Gemeinde in Bezug auf ihr Arbeitsplatzangebot gestärkt.

Auch wenn es durch den Bebauungsplan nicht zu einer Zunahme der Überbauung für den Plangeltungsbereich kommen wird, ist der Gemeinde an einer Fortführung bestehender Reglungen für die Eingrünung privater Grundstücke gelegen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 könnten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig erklärt werden. Die Gemeinde erachtet im Sinne der Gleichbehandlung und Schaffung von Grünbereichen einen Ausgleich im vorliegenden Fall allerdings für notwendig. Grundsätzlich sollte auch davon

ausgegangen werden das der überwiegende Teil des grundstücksbezogenen Ausgleichs im Bestand bereits umgesetzt wurde und nur bewirtschaftet werden muss.

Dem Grunde nach könnten durch die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet raumordnerische Belange berührt sein. Diese Befürchtung konnte allerdings im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung sowie aufgrund der Festsetzungen ausgeschlossen werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung soll im Gewerbepark am Waller See eine neue Nutzung für das betroffene Grundstück ermöglicht werden. Die Gemeinde unterstützt damit das Vorhaben eines regionalen Anbieters für Waffen und Jagdbedarf, seinen Handel samt Werkstatt, Lager und Onlineversand an diesen Standort zur verlagern. Hierzu ist allerdings eine Anpassung der Festsetzungen unumgänglich.

Zu diesem Zweck wird das ca. 0,51 ha große Grundstück erfasst und eine neue Nutzungskategorie für den Gebietscharakter eingeführt, der das Vorhaben eng umfasst.

2.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Mit Hinblick auf das Ziel der Planung, wird für das Grundstück zukünftig die Etablierung eines Einzelhandelsbetriebes für Waffen und Jagdbedarf sowie für Zubehör mit einer Werkstatt, einem Lager sowie eines Online-Versandhandels zugelassen. Zusätzlich soll die Errichtung einer betriebsbedingten Schiessbahn auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Geplant ist voraussichtlich ein Betrieb mit ca. 500 m² Verkaufsfläche, ein Onlineshop mit ca. 250 m² sowie ein Anbau mit ca. 100 m² Werkstatt und einem Raum für die Waffenaufbewahrung und einer Schiessbahn.

Aber auch die ursprüngliche Fokussierung des Gewerbeparks auf den fahrzeugbezogenen Handel und Dienstleistungen wird im Rahmen der vorliegenden Änderung fortgeführt, um die Hauptnutzung für das Grundstück in Zukunft nicht auszuschließen.

Die Weiteren Regelungen des Urplans – sofern sie für das beplante Grundstück relevant sind – werden in der vorliegenden Änderung im Sinne der Gleichbehandlung fortgeführt. Das betrifft sowohl die zulässigen Arten der Nutzung, die Bebaubarkeit der Grundstücke, die Vorgaben zu Anpflanzungen sowie zum Ausgleich, zu den Einfriedungen und Werbeanlagen, zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und zum Immissionsschutz.

Die Grundflächenzahl (GRZ) auf dem Grundstück wird in diesem Sinne auch weiterhin 0,7 betragen. Dies entspricht dem Gebietscharakter und der geplanten Nutzung. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist ausnahmsweise zugelassen, wenn dies nicht im Bereich von Anpflanzungen geschieht und zusätzlich ausgeglichen wird.

Außer Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sowie Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen Nebenanlagen allerdings nur mit einem Abstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Für Lagerplätze o. ä. gilt ein deutlich größerer Abstand, sofern diese nicht verdeckt sind. Werbeanlagen sind zusätzlich in Bezug auf Ort und Umfang entsprechend der Urplanung begrenzt.

Die absolute Höhenbeschränkung baulicher Anlagen beträgt auch weiterhin 16,5 m, Bezugspunkt ist die vorhandene Verkehrsfläche, an die das Grundstück angrenzt. Hiervon ausgenommen ist die rückwärtige Grundstücksfläche, bei der aufgrund des Übergangs in die offene Landschaft nur maximal 10,50 m hohe Anlagen zulässig sind bzw. eine Bebauung mit einem Abstand von weniger als 10 m zur Anpflanzfestsetzung ausgeschlossen wird. Die Höhen können durch technische Anlagen im erforderlichen Maß geringfügig überschritten werden, wenn eine Genehmigung der Luftfahrtbehörde vorliegt, da dies bei gewerblichen Nutzungen in der Regel häufig notwendig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen greifen bestehende Regelungen auf, die einen Mindestabstand von 3 m zur Straße - sowie bereits erwähnt - einen Abstand von 10 m zur Anpflanzfestsetzung bzw. 20 m zur nördlichen Baugebietsgrenze einhalten. Die Einteilung des Plangebietes in zwei Baufenster dient der Abstufung von Höhenbeschränkungen.

Die abweichende Bauweise – welche Gebäudelängen über 50 m ermöglicht – entspricht der vorhandenen Nutzung und dem festgesetzten Gebietscharakter.

Im Urplan wurde eine auf die Grundstücksfläche und Anzahl der Stellplätze bezogene Ausgleichspflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgegeben, die auf dem Grundstück umzusetzen ist. Im Sinne der Gleichbehandlung sowie der Intention der Gemeinde wird diese Festsetzung ebenfalls hier fortgeführt, um entsprechende Eingriffe auszugleichen. Diese Anpflanzungen können ebenfalls gem. der Urplanung gegen die Anpflanzungen, die innerhalb des Pflanzstreifens umzusetzen sind, gerechnet werden. Hier sind flächendeckende Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Auf der Grundlage der im Urplan getroffenen Annahmen und Aussagen werden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen fortgeführt. Dies gilt ebenso für die Anforderungen für den baulichen Schallschutz bei schutzwürdigen Nutzungen sowie hinsichtlich stark emittierender Nutzungen wie bspw. der Schiessbahn. Dies sollte allerdings aufgrund der Erfahrungen mit solchen Anlagen problemlos durch eine Einhausung möglich sein. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigung zu erbringen.

Im Sinne einer geregelten Oberflächenwasserbewirtschaftung wird auch weiterhin festgesetzt, dass die vorgeschriebene Abflussmenge nicht überschritten werden darf und die Stellplätze entsprechende umweltverträglich auszuführen sind.

2.2 Verkehrliche Belange

Durch den interkommunalen Gewerbepark Waller See sind anbaurechtliche Belange der Bundesautobahn 2 betroffen. Das geplante Vorhaben liegt ca. 75 Meter entfernt von der BAB A2.

Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bauliche Anlagen dürfen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten oder Maßnahmen der Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigen. Hierzu gehören auch Beleuchtungen von Gebäuden und Außenanlagen.

Verkehrsteilnehmer dürfen nicht durch Werbeanlagen abgelenkt und infolgedessen die Sicherheit im Verkehr gefährdet werden. Zulässig sind Werbeanlagen daher nur unter folgenden Voraussetzungen:

Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein. dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere, dass die Werbung nicht überdimensioniert, blendfrei, unbeweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet, die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt ist und auch keine Häufung von Werbeanlagen auftritt.

Die Anbauverbote kommen bei der Planung nicht zum Tragen, da sich das Plangebiet außerhalb des Bauverbots-Korridors befindet (40 m).

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Gebiet der Änderung wurde im Zuge der Umsetzung der Urplanung bereits bebaut und soll jetzt für eine andere Nutzung freigegeben werden. Das Grundstück ist daher von der bestehenden Gemeindestraße Waller See bereits erschlossen. Da hier Veränderungen vordergründig nicht erforderlich sind, wird die bestehende Verkehrsfläche von der Planung nicht erfasst.

Unter Bezugnahme auf das Planungsziel sind verkehrlich signifikante Änderungen nicht zu erwarten.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Der Nutzer des Grundstücks muss die Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können, da dies auch bisher im vorhandenen Bestand funktionierte, ist nicht erkenntlich inwiefern sich durch die Planung hier Änderungen ergeben.

Das Grundstück ist bereits in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Erschließung weiterer Baugrundstücke bedingt die Einbindung in diese Systeme.

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im Zuge der Umnutzung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

Da es sich um eine Umnutzung handelt und sich das Grundstück innerhalb des vorhandenen Gewerbeparks befindet, geht die Gemeinde davon aus, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann. Die konkrete Abarbeitung ist allerdings der Genehmigungsplanung vorbehalten und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 11.03.2021 hierzu folgenden Hinweis gegeben:

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.

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

Gebietstypik:

nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung: Gewerbegebiet (GE), [keine Angabe der Vollgeschosse, GRZ: 0,7, GFZ: 0] mit mind. 96 m³/h,

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

   Gewerbegebiet (GE) mit mind. 96 m³/h,

   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 und wird im Brandschutzkonzept nachgewiesen.
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.

2.5 Altablagerungen

Belastungen durch Abwurfkampfmittel im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher im weiteren Aufstellungsverfahren eine Luftbildauswertung durch die Gemeinde beantragt.

Das Plangebiet kann partiell von der Schwermetallproblematik der Harzflüsse betroffen sein. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes schädliche Bodenverunreinigungen, herrührend aus der Schwermetallbelastung, anzutreffen sind. Bei Bodennutzungen oder Bodenveränderungen sollten daher entsprechende Untersuchungen angestellt werden.

Da es sich allerdings im vorliegenden Fall um eine gewerbliche Nutzung handelt und intensive Inanspruchnahme der Freiflächen durch Menschen weitgehend ausgeschlossen werden kann, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

2.6 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Gemeinde sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist dennoch nicht mit Sicherheit 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).

Baudenkmale existieren in der Plangebietsumgebung nicht.

2.7 Belange der Raumordnung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) handelt, kann eine raumordnerische Betroffenheit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden es wurde daher das Büro Dr. Lademann und Partner mit der Erstellung einer gutachterlichen Auskunft zum Vorhaben beauftragt:

Zwar soll die zukünftige Verkaufsfläche mit ca. 500 qm weiterhin (derzeit ist der Anbieter in Braunschweig ansässig) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 qm) rangieren, allerdings ist das prospektive Standortumfeld bereits u. a. durch Handelangebote geprägt (v. a. Krämer Mega Store und Harley-Davidson).

Nach gängiger Auffassung gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationsregel). M.a.W.: Im Fall einer Agglomeration werden auch nicht-großflächige Betriebe einer Zusammenschau unterzogen und gelten gemeinsam als "großflächiger" Einzelhandel. Vor diesem Hintergrund ist zunächst nicht auszuschließen, dass es sich bei den Vorhaben um ein raumbedeutsames und damit steuerungsbedürftiges Einzelhandelsprojekt handelt.

Die Aufgabenstellung der erstellten gutachterlichen Stellungnahme ist, sich v. a. mit den raumordnerisch relevanten Konsequenzen aus der möglichen Agglomerationslage heraus und mit der Besonderheit des Konzeptes (Waffen /Jagdbedarf) auseinanderzusetzen. Als Fragestellungen werden u. a. beleuchtet, ob Synergien zwischen den bestehenden Angeboten im Standortumfeld zu erwarten sind, die in Bezug auf das Prüfobjekt agglomerierende Wirkungen und eine Raumbedeutsamkeit erwarten lasse.

Ob eine betriebliche Atypik des Vorhabens vorliegt sowie ob mehr als unwesentliche Wirkungen ausgeschlossen werden.

Es handelt sich bei der geplanten Nutzung um einen Markt für Waffen und Jagdbedarf. Diese beinhaltet die Ladenfläche, eine Lagerfläche für einen Online-Shop sowie eine Werkstatt auf insgesamt ca. 850 m² Fläche. 500 m² Verkaufsfläche, 250 m² für das Lager und den Onlineshop, ca. 100 m² entfallen auf die Werkstatt.

Die Fa. Knappworst ist ein traditionsreicher Anbieter aus der Region, der sich aus Platzgründen von der Braunschweiger Innenstadt in den Gewerbepark verlagern möchte. Vertrieben werden u. a. Waffen, Munition, Zubehör, Optiken aber auch sport- und jagdspezifische Kleidung.

Aufgrund des hoch spezialisierten Angebots, der relativ geringen Bedarfshäufigkeit und des reglementierten Angebots sprechen Anbieter für Waffen/Jagdbedarf in der Regel einen räumlich weit gestreuten Kundenkreis mit einem hohen Anteil an Stammkunden an. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch eine angeschlossene Werkstatt und ein Onlinehandel. So wird von der Firma Knappworst angegeben, dass an ihrem Stammsitz in Braunschweig rd. 95 % des Umsatzes mit Kunden getätigt werden, die nicht in Braunschweig leben. 20 % des Umsatzes entfallen darüber hinaus auf den Onlineshop – mit wachsender Tendenz. Die Kunden kommen aus dem ganzen Bundesgebiet bzw. z. T. sogar aus dem Ausland.

Standort

Der Vorhabenstandort ist in der Gemeinde Schwülper in der Straße ‚Waller See ‘ im Ortsteil Walle gelegen. Der Standort ist aktuell als Gewerbegebiet ausgewiesen, Einzelhandel ist mit Ausnahme des KFZ-Handels ausgeschlossen. Gleichwohl sollen die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung geschaffen werden.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts über die Straße 'Waller See' ist als sehr gut zu bewerten. Sie führt direkt zu der in unmittelbarer Nähe befindlichen Autobahn 2 (Anschlussstelle Braunschweig-Hafen) in Richtung Hannover bzw. Braunschweig sowie zur Hafenstraße, welche sich durch den gesamten Ortsteil erstreckt.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die direkt am Standort befindliche Haltestelle ‚Schwülper-Walle Gewerbegebiet‘ ebenfalls gegeben. Hier verkehrt eine Buslinie mehrmals am Tag. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts ist dagegen, aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets, nicht gegeben. Die Entfernung beträgt hier mindestens 1,5 km.

Das Standortumfeld ist hauptsächlich durch gewerbliche Betriebe geprägt. Neben mehreren Gewerbebetrieben (Wacker-Neuson Baumaschinen, Stein-Dinse, Anssems PKW-Anhänger, Hermes etc.) befinden sich mit Harley-Davidson und dem Pferdefachmarkt Krämer auch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie zusätzlich ein kleinflächiger Betrieb, welcher Werkstatt- und Montageartikel anbietet. Im weiteren Umfeld sind zudem ein Geschäft für PKW-Ersatzteile sowie ein Lagerverkauf des Lebensmittelgroßhändlers Leis vorzufinden. Ergänzt wird das Angebot durch vereinzelte Dienstleistungsunternehmen und eine Tierarztpraxis.

Nach Ziffer 02, Satz 3 des LROP gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können als Einzelhandelsgroßprojekte. Damit wäre auch der kleinflächige Markt als Teil der Agglomeration als raumbedeutsames Vorhaben einzustufen.

In der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP heißt es zu Agglomerationen:

Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Die Betriebe bleiben jeweils für sich betrachtet meist unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und sind daher einzeln betrachtet kein Einzelhandelsgroßprojekt. Im Gegensatz zum "Einkaufszentrum" bilden diese Betriebe nur eine "zufällige" Anhäufung ohne einheitlichen Baukomplex (jeweils eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume) und funktionieren ohne ein gemeinsames Betriebs- oder Marketingkonzept. Kennzeichnend für die "enge Nachbarschaft" ist insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandels-Betriebe. Sind diese beispielsweise so angeordnet, dass sie vom gleichen PKW-Stellplatz zu Fuß aus in wenigen Minuten zugänglich sind ("Umparken lohnt sich nicht"), können sie als "benachbart" wirken. Allein das Fehlen gemeinsamer Stellplätze widerlegt die Agglomeration nicht. Straßen stellen nur dann eine Unterbrechung dar, wenn sie eine echte Erreichbarkeitsbarriere bilden (Autobahn); in aller Regel sind beide Straßenseiten als Einheit und Grund der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Auch gemeinsame Firmenwegweiser bilden ein Indiz. Erforderlich ist stets eine Einzelfallprüfung der jeweiligen räumlichen Situation.

Häufig wirkt ein Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimenter als Magnetbetrieb, der in der Folge beispielsweise einen Bekleidungs- oder Schuhdiscounter, einen Restpostmarkt oder "Ein-Euro-Shop" oder andere Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten nach sich zieht.

Auch das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig aus 2018 greift für die Einordnung einer Agglomeration auf die Kriterien aus dem LROP zurück.

Damit ist zunächst festzuhalten, dass es sich bei dem Standort nicht um eine eindeutige Agglomeration handelt, sodass eine Einzelfallentscheidung erforderlich ist.

Die beiden Betriebe Harley-Davidson und Krämer Pferdesport befinden sich in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort für den geplanten Jagd- und Waffenmarkt. Alle drei Betriebe verfügen über separate Zufahrten und eigene Stellplätze. Während sich der Planstandort nördlich der Straße Waller See befinden, sind Harley-Davidson und Krämer Pferdesport südlich davon angesiedelt. Gleichwohl bildet die Straße keine Erreichbarkeitsbarriere nach den Kriterien aus der Arbeitshilfe. Grundsätzlich könnte damit also auf den ersten Blick ein räumliches Zusammenwirken der drei Anbieter als Agglomeration angenommen werden. Einschränkend ist jedoch zu vermerken, dass keine gemeinsamen Wegweiser/Werbung, Konzeption oder Name vorgesehen sind.

Eine Auswertung der Sortiments- und Angebotsstruktur zeigt zudem für alle drei Betriebe eine sehr starke Ausrichtung auf ein spezielles und schmales Segment und eine Fokussierung auf eine klar definierte Kundengruppe.

- Knappworst: Waffen und Jagdbedarf,
- Harley-Davidson: Motorräder, Zubehör und Bekleidung für den Biker,
- Krämer Pferdesport: Reitsportbedarf, -zubehör und -bekleidung.

Durch diese klare Fokussierung und die fehlende Sortimentsüberschneidung ist nicht von Spill-over-Effekten im Sinne von Kopplungskäufen auszugehen wie sie in der Arbeitshilfe für den Standort mit dem Lebensmittelmarkt beschrieben werden, wo nach und nach weitere zentrenrelevante Anbieter hinzutreten. Es ist nicht realistisch, dass

Kunden beispielsweise in deutlichem Maße sagen: "Wenn ich schon mal da bin, um mir ein neues Jagdgewehr zu kaufen (mit umfassender Beratung), kaufe ich mir gleich noch im Anschluss einen Motorradhelm oder eine Bikerjacke und einen neuen Sattel." Oder mit anderen Worten: die drei Betriebe profitieren vielmehr jeder für sich genommen von der Verfügbarkeit größerer Flächeneinheiten in verkehrsgünstiger Lage und nicht von der jeweiligen Nachbarschaft. Für Krämer Pferdesport und Harley-Davidson ist nicht von einer signifikant höheren Ausstrahlungswirkung durch die Ansiedlung von Knappworst auszugehen und auch Knappworst profitiert nicht von den Einzelhandelsnutzungen im Umfeld.

Unter Beachtung der konkreten Situation am Mikrostandort mit den derzeit und künftig bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist nicht von einer Agglomeration im Sinne des LROP auszugehen. Jeder der Betriebe spricht für sich genommen seine eigenen spezifischen Kundengruppen in seinem Einzugsgebiet an. Es sind keine signifikanten Spillover- bzw. Agglomerationseffekte zu erwarten. Damit ist das Vorhaben auch als nicht raumbedeutsam einzustufen.

Zusätzlich kann die sog. "Atypik" des Vorhabens bewertet werden, um die fehlende Raumwirksamkeit des Vorhabens weiter argumentativ zu untermauern.

Gleichwohl ist zu betonen, dass das Vorhaben faktisch als kleinflächiges Vorhaben zu bewerten ist, von dem grundsätzlich nach der Regelvermutung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Es wird lediglich hilfsweise überprüft, ob trotz der Kleinflächigkeit eine Raumwirksamkeit von dem Vorhaben ausgeht.

In der Arbeitshilfe zum LROP heißt es zur Vermutungsregel:

Die Rechtsprechung erkennt an, dass sich eine solche Atypik beispielsweise aus einer besonderen Betriebsweise, einer besonders gelagerten Sortimentsstruktur oder besonderen standörtlichen Bedingungen eines Vorhabens ergeben kann. Erforderlich sind dabei immer Umstände, die das konkrete Vorhaben von denjenigen "Standardfaktoren" unterscheidet, die bereits bei der Planung aufgearbeitet wurden. Je differenzierter ein Regelungswerk in Bezug auf Vorhabentypen und Standortmöglichkeiten ist, umso seltener sind die eventuellen atypischen Anwendungsfälle, die nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben können. Im Rahmen der vergangenen LROP-Fortschreibungen wurden sämtliche zum jeweiligen Planungszeitpunkt bekannten und verbreiteten Vorhabentypen, Sortimente und Standortkonstellationen mit betrachtet. Insbesondere im Hinblick auf Lebensmittel und Drogeriewaren wurden die Ansiedlungsmöglichkeiten im LROP 2017 nochmals erheblich erweitert.

Die fehlende Raumwirksamkeit ergibt sich im vorliegenden Fall vor allem aus dem Betriebskonzept und dem Warenangebot des untersuchungsrelevanten Betriebs.

So handelt es sich um einen hoch spezialisierten Betrieb mit angeschlossener Meisterwerkstatt (Büchsenmacher) und einem zusätzlichen Onlineshop. Das Warenangebot ist klar eingeschränkt und verfügt über eine sehr starke Fokussierung auf eine schmale Kundengruppe.

Trotz der formellen Einstufung des Sortiments "Waffen/Jagbedarf/Angeln" als zentrenrelevantes Sortiment im Rahmen der Fortschreibung des 2018 des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Großraum Braunschweig, zeigt sich, dass das Teilsegment Waffen und Jagdbedarf faktisch keine echte Zentrenrelevanz entfaltet.

Als zentrenrelevant werden Sortimente charakterisiert, die für einen attraktiven Branchenmix in den zentralen Lagen einer Stadt notwendig sind und wichtige Magnetfunktionen für die Innenstädte und Nebenzentren übernehmen. Zugleich bedürfen sie einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. anderen Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie etc.) auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als so genannte "Handtaschensortimente" Pkw-unabhängig transportieren. All diese Aspekte treffen auf den untersuchungsrelevanten Betrieb bzw. auf den Handel mit Waffen und Jagdbedarf im Allgemeinen nicht zu.

Hinzukommt, dass der Betrieb zwar einen größeren Flächenbedarf insgesamt aufweist, der sich aber aus der Besonderheit des Sortiments (u. a. muss der Waffenbereich speziell gesichert sein) ergibt, sowie durch die Ergänzung durch die Werkstatt und den Onlineshop.

Durch das spezielle Angebot ist eine sehr weiträumige Kundenansprache erforderlich. In der Regel erfolgt der Verkauf an regionale und überregionale (Stamm-) Kunden, sodass kein echtes Einzugsgebiet im klassischen Sinne abgegrenzt werden kann, wie man es zum Beispiel im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen für einen Lebensmittelmarkt kennt.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass der Betrieb bereits heute und in der Tendenz steigend, größere Umsatzanteile über den Onlineshop abwickelt und ihm auch in diesem Segment kein eindeutiges Einzugsgebiet zugewiesen werden kann. Es findet somit eine räumliche Entgrenzung zwischen Angebot und Nachfrage statt, die sich der raumordnerischen Steuerung entzieht.

Für den untersuchungsrelevanten Betrieb kann somit ausgeschlossen werden, dass dieser negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung im Raum hat.

Ziel des Integrationsgebots ist es zudem, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit der Innenstädte bzw. Ortsmitten/-kerne sowie der Stadtteilzentren zu wahren und zu stärken. Diese Zielstellung wird trotz der formalen Einstufung des Segments Waffen und Jagdbedarf im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig nicht in Frage gestellt. Das Segment weist in der regionalen Betrachtung absolut gesehen nur eine sehr geringe Bedeutung und damit auch Prägung für die zentralen Versorgungsbereiche auf. Das Vorhaben induziert keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentren. Aufgrund des insgesamt großen Flächenbedarfs durch Werkstatt und Onlineshop sind vergleichbare Betriebe in der Regel auch nicht in den Innenstädten wirtschaftlich tragfähig darstellbar.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Beim Segment Waffen und Jagdbedarf handelt es sich um ein Sortiment, welches in den zentralen Versorgungsbereichen in der Regel nur sehr eingeschränkt/geringfügig vorgehalten wird und für deren Versorgungsfunktion auch nicht maßgeblich ist. Dementsprechend können Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Aufgrund der regionalen und überregionalen Ausstrahlung des Betriebs verteilen sich Umsatzwirkungen auf einen großen Raum und damit auf zahlreiche Wettbewerber (stationär und online). Das Beeinträchtigungsverbot ist damit auch im Sinne der Auswirkungen auf andere zentrale Orte eingehalten.

Aufgrund der regionalen bzw. überregionalen Ausstrahlungswirkung des hoch spezialisierten Anbieters, lässt sich kein originäres Einzugsgebiet abgrenzen. Selbst am heutigen Standort in Braunschweig werden nur rd. 5 % des Umsatzes mit Kunden aus Braunschweig generiert. Damit zeigt sich, dass sich Angebot und Nachfrage räumlich entgrenzen und eher von Streuumsätzen zu sprechen ist. Das Kongruenzgebot lässt sich somit auf den zu prüfenden Betrieb nicht anwenden. Das Kongruenzgebot dient vor allem der Sicherung eines Versorgungsgleichgewichts im Raum und soll verhindern, dass Zentralen Orten übermäßig Kaufkraft entzogen wird.

Da der zur Rede stehende Betrieb z. T. bundesweit bzw. international verkauft, setzt sich auch die Umsatzherkunft zumindest aus dem gesamten Bundesgebiet zusammen. Die Kaufkraftabflüsse verteilen sich somit auf eine Vielzahl von Zentralen Orten und sind bezogen auf einzelne Orte im Umfeld von Schwülper rechnerisch nicht mehr nachweisbar. Auch ohne konkrete Anwendung des Kongruenzgebots kann somit für das Vorhaben in jedem Falle konstatiert werden, dass die Schutzfunktion des Kongruenzgebots vor übermäßig hohen Kaufkraftabflüssen aus umliegenden Zentralen Orten eingehalten wird.

Zudem sieht das LROP für Grundzentren nicht nur Angebote des täglichen Grundbedarfs (also nur Lebensmittel, Drogeriewaren etc.) vor, was auch nicht im Sinne der Raumordnung bzw. einer verbrauchernahen Versorgung sein kann. In der Begründung zum LROP wird vielmehr angeführt, dass auch Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischen Sortimenten in Grundzentren raumverträglich sein können.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass von dem zur Rede stehenden Markt für Waffen und Jagdbedarf keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ausgehen.

3.0 Umweltbelange

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

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Auf die Vorprüfung des Einzelfalls kann auch deshalb verzichtet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,51 ha Gewerbegebiet. Der Grad an Ausnutzbarkeit wird durch die Planung nicht angehoben. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung für das beplante Grundstück. Es wird die Möglichkeit eröffnet, auf dem Grundstück in Zukunft einen Einzelhandelsbetrieb für Waffen und Jagdzubehör mit einem Shop, einem Lager und einer Schiessbahn anzusiedeln. Auswirkungen auf den Umwelt- bzw. Naturschutz ergeben sich hieraus nicht, da bereits bisher eine intensive Inanspruchnahme durch Einzelhandelsbetriebe möglich war.

Es kommt infolge der Änderung auch nicht zu einer planungsrechtlichen Zunahme der Überbauung, da die bestehenden Regelungen beibehalten werden.

Der Plangeltungsbereich erfasst im Wesentlichen ein bereits bebautes Grundstück im Gewerbepark Waller See. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls bereits intensiv durch Gewerbebetriebe genutzt. Maßgebende Einzelgehölze oder Grünstrukturen, für die eine Erhaltungsfestsetzung in Frage käme, sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Es befinden auf dem Grundstück auch bisher unbebaute Flächen die derzeit als Grünflächen zu charakterisieren sind. Es ist davon auszugehen, dass nur häufig im Siedlungsbereich anzutreffende Tierarten betroffen sind.

Vorhabenbedingt ist nicht mit signifikanten Eingriffen zu rechnen. Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde mit der Übernahme der Regelungen aus dem Urplan in ausreichendem Maße getroffen. Besonders, da im beschleunigten Verfahren weitere Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig deklariert werden könnten.

Die Gemeinde weist zudem auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung wird aufgestellt, um die Verlagerung eines Gewerbetreibenden aus der Region in den Gewerbepark zu ermöglichen. Bisher handelt es sich um beplanten Innenbereich. Die Festsetzungen stehen der Verlagerung im Wege, deshalb wird die vorliegende Änderung aufgestellt.

Die Baugebietsfestsetzungen ermöglichen eine Versiegelung durch Hauptanlagen deutlich unter dem in § 13a festgelegten Schwellenwert von 2 ha.

Empfindlichere Schutzansprüche und -gebiete von nationalem wie europäischen Rang (z. B. FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Plangebiet und sind auch nicht von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Planung versteht die Gemeinde im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden, da für die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes auf den Zugriff von Außenbereichsflächen verzichtet werden kann. Vorteilhaft ist daher die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen, bebauter Grundstücke und der Umnutzung von bereits versiegelten Flächen zu bewerten.

Ein gesondertes Monitoring ist nicht erforderlich.

4.0 Flächenbilanz

Das Grundstück umfasst ca. 0,51 ha Gewerbegebiet.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 05.03.2021 folgenden Hinweis mitgeteilt:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§ 149 Bundesberggesetz) vor.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Harxbüttel	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz

- Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Telekom Technik GmbH** (11.05.2021). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 10.02.2021 bis zum 15.03.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.

Nach der Auslegung hat sich die Inanspruchnahme eines anderen Grundstücks im Gewerbepark für die geplante Nutzung ergeben, welches sich besser eignet. Hinzu kommt, dass der Vorhabenträger zusätzlich plant eine Schiessbahn zu errichten.

Aus diesem Grund wurde die Planung überarbeitet und eine erneute Auslegung beschlossen.

6.4 Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3. nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.05.2021 bis zum 04.06.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die im Rahmen der Planverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

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

7.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück liegt bereits an einer öffentlichen Erschließung.

7.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

Es besteht kein Erfordernis in die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet einzugreifen, da sämtliche Regelungen zur Einhaltung der geordneten städtebaulichen Entwicklung seinerzeit getroffen wurden und durch Änderung hier keine signifikante Veränderung herbeigeführt wird.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans beschränken sich voraussichtlich auf die Abklärung der Kampfmittelbelastung im Plangebiet, sofern noch nicht geschehen. Die Oberflächenentwässerung ist ebenfalls vor Umsetzung durch Versickerung nachzuweisen oder in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn festzulegen, da nur eine bestimmte Menge an Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeführt werden darf.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2021 bis 15.03.2021 öffentlich sowie vom 04.05.2021 bis 04.06.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 15.07.2021 durch den Rat der Gemeinde Schwülper unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Schwülper, den 27.07.21

Lestin Siegel

(Bürgermeister)

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle
Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung 3. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" Bebauungsplan der Innenentwicklung

In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**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	Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO	6
3.0	**Umweltbelange**	**7**
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.2	Denkmalschutz	8
4.0	**Flächenbilanz**	**8**
5.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**9**
6.0	**Ablauf des Aufstellungsverfahrens**	**10**
6.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	11
6.3	Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	11
7.0	**Verfahrensvermerk**	**11**

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 04.09.2021 rd. 7.310 Einwohner, wovon ca. 1.585 Einwohner auf den Ortsteil Walle entfallen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans **"Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig"** trat am 30.07.2021 in Kraft. Zwischenzeitlich ist im Rahmen der konkreten Umsetzungsplanung für das Vorhaben aufgefallen, dass zeichnerische Festsetzungen aus dem Urplan nicht korrekt übertragen wurden. Dies wird nun mit der vorliegenden **3. Änderung** korrigiert. Zum einen soll damit die unabsichtliche Überplanung dieser Festsetzung für das Änderungsgebiet zurückgenommen werden, zum anderen soll dem konkreten Vorhaben damit Rechnung getragen werden.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schwülper ist Teil der z. Zt. rd. 24.720 Einwohner zählenden Samtgemeinde Papenteich. Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Die Ortschaft Groß Schwülper in der Gemeinde Schwülper übernimmt grundzentrale Teilfunktionen (1.1.1 Zentrale Orte Konzept Abs. 9 RROP). Groß Schwülper weist Potentiale für eine weitere Siedlungsentwicklung auf (Tab. II-7 der Begründung zum RROP 2008 für den Großraum Braunschweig). Der Bereich für die Änderung befindet sich im interkommunalen Gewerbepark der Gemeinde Schwülper und der Stadt Braunschweig am Waller See, ein Stück nördlich der BAB 2.

Wesentliche ortsbildprägende Elemente für diesen Bereich der Gemeinde bilden der nördlich gelegene Waller See, der immer noch aktive Sand-Tagebau sowie die Niederung der Schunter und die westlich verlaufende Oker. Es handelt sich um Gewässer I. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura 2000/ Flora Fauna Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen. Die Planung berührt diese Festlegungsbereiche allerdings nicht. Im Westen und Süden wird der interkommunale Gewerbepark von Mittellandkanal bzw. von der Autobahn begrenzt.

Ziel der Planung ist es, die zeichnerischen Festsetzungen an die Darstellung im Urplan wieder anzupassen. Die Anpflanzfestsetzung und die sich hieran anschließende Abstandsfläche wurden versehentlich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers verortet. In Wirklichkeit liegen diese jedoch auf und jenseits des Wirtschaftsweges. Außerdem wird eine Flexibilisierung zur Ausnutzbarkeit auf dem Grundstück vorgenommen.

Die ursprünglichen Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplans, für das Grundstück eine Nutzung durch einen örtlichen Vertrieb von Waffen und Jagdbedarf sowie einer Meisterwerkstatt und einer Schiessbahn zu ermöglichen, werden beibehalten. Änderungen in Bezug auf die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens werden somit nicht ausgelöst, weshalb die Beurteilung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans weiterhin Gültigkeit besitzt. Nach dieser ist das Plangebiet als der vorhandene Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesichert in den Darstellungen des

RROP enthalten. Die Überarbeitungen der Festsetzungen, um die Ansiedlung des Betriebs zu ermöglichen wurden durch eine gutachterliche Untersuchung unterstützt und als nicht negativ beschieden.

Die vorliegenden Planungsziele befinden sich nicht im Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

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

Der Geltungsbereich ist als gewerbliche Baufläche enthalten. Da die Planung an der ursprünglichen Ausweisung eines Gewerbegebietes festhält, steht diese dem Entwicklungsgebot nicht entgegen.

Die vorliegende Anpassung der zeichnerischen Darstellungen sowie die Flexibilisierung der überbaubaren Flächen entspricht ebenso wie die 2. Änderung dem Ziel, Arbeitsplätze in der Gemeinde Schwülper zu schaffen.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der 2. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" mit der Ausnahme übernommen, dass die Anpflanzfestsetzung nun am tatsächlichen Ort der Urplanung wieder dargestellt wird und der Abstand durch die Baugrenze auf 3 m zum Wirtschaftsweg aus Gründen des Vorhabens reduziert wird.

Der Umfang der Versiegelung wird planbedingt nicht zunehmen, da die diesbezüglichen Festsetzungen beibehalten werden, lediglich die Anordnung der Anlagen auf dem Grundstück kann flexibler erfolgen als bisher. Auch insgesamt bewegt sich die Änderung in Bezug auf mögliche Überbauungen durch Hauptanlagen unterhalb der Schwellengrenze von 20.000 m².

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann auch deshalb zur Anwendung gebracht werden, weil die Planung immer noch die Wiedernutzbarmachung bestehender Gewerbeflächen verfolgt. Vorhabenbedingt ist es erforderlich, eine Schießbahn auf ganzer Tiefer der Grundstücksfläche zu errichten, deshalb ist die vorliegende Änderung notwendig (Darstellung der Anpflanzungsfestsetzung an der korrekten Stelle, Verringerung des Abstandes durch die Baugrenzen).

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

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

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist auch deshalb möglich, da nur Flächen im Innenbereich einbezogen werden und die Planaufstellung vordringlich der Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

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

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

Der Dorfentwicklungsplan sieht für die Ortslage die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, vorzugweise durch Nachverdichtungen im Innenbereich, vor. Hierbei stehen vor allem leerstehende Bausubstanz und bisher unbebaute Grundstücke im Fokus der Gemeinde. Die Planung befindet sich somit nach wie vor im Einklang mit der Dorfentwicklungsplanung, neue Betriebe in die Gemeinde zu ziehen.

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll für den Bereich der 2. Änderung, eine Anpassung der Festsetzungen vorgenommen werden, so wie so in der Urplanung enthalten waren. Diese wurde unabsichtlich falsch interpretiert und nicht korrekt in die zeichnerische Darstellung übernommen, dies wird nun korrigiert. Außerdem muss die überbaubare Fläche vorhabenbedingt großzügiger gefasst werden.

Belange der Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind von der Planänderung nicht betroffen. Eine Zunahme der planungsrechtlichen zulässigen Überbauung geht von der Planung ebenfalls nicht aus, lediglich die Anordnung der Anlagen auf dem Grundstück wird Flexibilisiert. Einleitungen überschüssigen Oberflächenwassers ist auch weiterhin nur in dem bestehenden Umfang zulässig (siehe Festsetzungen).

Ebenfalls weiterhin gilt es, die Vorbelastungen durch Immissionen sowie die sich daraus ergebenden schalltechnischen Einschränkungen zu beachten.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine Korrektur der Darstellungen an den Urplan handelt. Weiterhin ist das Ziel der Bauleitplanung an dieser Stelle eine Betriebsverlagerung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich auf das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß von 3 m zur Grenze reduziert. Mit Hinblick auf den noch vorhandenen Abstand zur Anpflanzfläche aufgrund des Bewirtschaftungsweges, sind hiervon keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Gemeinde ist auch weiterhin an der Fortführung bestehender Reglungen für die Eingrünung privater Grundstücke gelegen. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 könnten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig erklärt werden. Die Gemeinde hält allerdings an der gewählten Gleichbehandlung und Schaffung von Grünbereichen als Ausgleich fest.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig", die am 30.07.2021 rechtskräftig wurde, sollte im Gewerbepark am Waller See eine neue Nutzung für das betroffene Grundstück ermöglicht werden. Bei dem Vorhaben handelte es sich um einen regionalen Anbieter für Waffen und Jagdbedarf, seinen Handel samt Werkstatt, Lager und Onlineversand, der seinen Betrieb an diesen Standort verlagern sowie eine Schießbahn errichten möchte. Hierzu war eine umfassende Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung wurden allerdings Festsetzungen aus dem Urplan räumlich falsch übertragen, sodass diese nun auf dem Baugrundstück liegen und die Bebaubarkeit beschränken. Dieser Fehler soll durch die vorliegende Änderung nun korrigiert werden. Es wird festgestellt, dass sich die 10 m breite Anpflanzfestsetzung auf dem Uferstreifen zum Waller See befindet, in dem Bereich wurde eine Bestockung auch durchgeführt. Zwischen dem Pflanzstreifen und dem Baugrundstück liegt noch ein ca. 4 m breiter Wirtschaftsweg.

Zusätzlich zu dieser Anpassung, soll der bisherige Abstand der Baugrenze zur Anpflanzfestsetzung reduziert und die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird nochmals das gesamte Plangebiet erfasst und die korrigierte Darstellung der Festsetzungen vorgenommen (ca. 0,61 ha Plangebiet). Die sonstigen in der 2. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" getroffenen Regelungen, die sich weitgehend auf der Grundlage der Relevanz für das Plangebiet aus dem Urplan ergeben, werden weiterhin fortgeführt.

Gegenstand der folgenden städtebaulichen Beurteilung ist daher einzig die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an den gewollten Stand aus dem Urplan sowie die großzügigere Fassung der Baugrenze.

2.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Zusätzlich zur Rückversetzung der Anpflanzfestsetzung auf die um Urplan festgelegten Uferfläche am Waller See, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung eine geringfügige Rücknahme der Baugrenze im rückwärtigen Areal des Baugrundstücks. Bisher wurde hier ein Abstand von 10 m der Hauptanlagen zur Anpflanzfestsetzung zum Schutz vorgegeben. Hintergrund ist die erforderliche Errichtung einer betriebsnotwendigen Schießbahn, welche unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich, erforderlichen Grenzabstände der Ausnutzung der vollständigen Tiefe des Baugrundstücks zur Realisierung bedarf.

Mit Hinblick auf den vorhandenen Wirtschaftsweg in einer Breite von ca. 4 m sowie dem Mindestabstand von 3 m nach dem Bauordnungsrecht, werden bauliche Anlagen, die ≤ 6 m hoch sind, zukünftig einen Mindestabstand von ca. 7 m zur Anpflanzfestsetzung einhalten. Die Gemeinde erachtet diese Reduzierung des planungsrechtlichen Abstandes - insbesondere aufgrund des bereits fortgeschrittenen Vegetationszustandes – als gerechtfertigt an, erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Entwicklungsziel der Anpflanzung wird durch diese Regelung nicht gefährdet, weshalb die Gemeinde der Vorgehensweise in diesem konkreten Falle zustimmt, um die betriebsnotwendige Schießanlage zu ermöglichen.

Zur Nachvollziehbarkeit der getroffenen Regelungen ist die Begründung zur 2. Änderung "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" als Anlage beigefügt.

Hinzu kommt als ein weiterer Planungsinhalt gegenüber dem Urplan, dass vorhabenbedingt die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert werden muss. Bisher waren nur Zufahrten von der öffentlichen Straße sowie Einfriedungen und teilweise Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist es jedoch erforderlich, dass auch Stellplätze, Carports und Retentionsanlagen zugelassen sind. Der Vorhabenträger plant entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze Stellplätze anzuordnen, hinzu kommen eine geringe Anzahl Carports sowie die Versickerungsanlage im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Gemeinde sieht für den konkreten Einzelfall hierdurch keine Auslösung von Konflikten und lässt dieses Vorgehen vor dem Hintergrund eine Nachnutzung des Grundstücks zu ermöglichen zu.

Des Weiteren haben sich zwischenzeitlich Anpassungen aufgrund der betrieblichen Umsetzungen der Planung ergeben, die in der vorliegenden Änderung ebenfalls ihren Niederschlag gefunden haben. Unter Bezugnahme auf Veränderungen im Geschäftsbereich des Gewerbetreibenden wurde es notwendig, die Warengruppen in den jeweiligen Sortimenten und den Geschossflächenanteil von Randsortimenten anzupassen. Das Geschäftsfeld des Gewerbetreibenden im Handel wird zunehmend vom Verkauf spezieller Bekleidung für Jagd- und Sportschützen, waffengebundener Optiken (Zielfernrohre) sowie anderer optische Hilfsmittel wie bspw. von Nachtsichtgeräten dominiert, die deshalb nun in das Kernsortiment aufgenommen wurden (vorher Randsortiment und teilweise Freisortiment). Dies wird u.a. auch deshalb als angemessen erachtet, da diese Warengruppen speziell auf das Kernsortiment und die Kunden des Waffen- und Jagdbedarfs ausgerichtet sind. Des Weiteren wird es aus den o.g. Gründen erforderlich, für die verbliebenen Warengruppen des Randsortiments die zulässige Verkaufsfläche von 5% auf 10% der Gesamtgeschossfläche anzuheben.

Da das im Rahmen der 2. Änderung erstellte Verträglichkeitsgutachten ohnehin die Überprüfung der Festsetzungen im Bebauungsplan nur mittelbar zum Gegenstand hatte, sondern das konkrete Gewerbevorhaben untersuchte, welches aber immer noch den im Gutachten zugrunde gelegten Rahmenbedingungen entspricht, sind von dieser Änderung der Planung keine Beeinträchtigungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Sinne der Raumordnung zu erwarten.

3.0 Umweltbelange

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

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans beinhaltet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² und bleibt somit unterhalb des Schwellenwertes für eine Vorprüfung des Einzelfalls. Darauf kann auch deshalb verzichtet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. Im Urplan "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" sowie in der 2. Änderung sind umfassende Regelungen für die Grünordnung und das Landschaftsbild getroffen, die den jeweiligen Erläuterungen zu entnehmen

sind. Der Begründungstext zur 2. Änderung "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" ist als Anlage zu diesem Erläuterungsbericht beigefügt.

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich der vorliegenden, 3. Änderung umfasst ca. 0,61 ha Gewerbegebiet, wovon ca. 0,07 ha als Anpflanzfläche bestimmt sind.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" wurde Festsetzungen aus dem Urplan räumlich falsch übertragen, sodass diese nun auf dem Baugrundstück liegen und die Bebaubarkeit beschränken. Dieser Fehler soll durch die vorliegende Änderung korrigiert werden. Der 10 m breite Pflanzstreifen befindet sich am Ufer zum Waller See, in dem Bereich wurde eine Bestockung auch durchgeführt. Zwischen dem Pflanzstreifen und dem Baugrundstück liegt noch ein ca. 4 m breiter Wirtschaftsweg.

Zusätzlich zu dieser Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen, soll der bisherige Abstand der Baugrenze zur Anpflanzfestsetzung reduziert werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Wirtschaftsweges, können bauliche Anlagen auf dem Grundstück vor dem Hintergrund der Änderung zukünftig von 10 m auf bis zu 7 m an die Anpflanzfestsetzung heranrücken.

Dies wird aber als angemessen erachtet, da unter Bezugnahme auf den bereits fortgeschrittenen Entwicklungszustand der Anpflanzung keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Entwicklungsziel der Anpflanzung wird durch diese Regelung nicht gefährdet, weshalb die Gemeinde der Vorgehensweise in diesem konkreten Falle zustimmt, um die betriebsnotwendige Schießanlage zu ermöglichen.

Weitere Regelungen der Grünordnung oder Landschaftspflege ergeben sich nicht aus der vorliegenden Änderung.

3.2 Denkmalschutz

Nach Unterlagen und Wissen der Gemeinde sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist dennoch nicht mit Sicherheit 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).

Baudenkmale existieren in der Plangebietsumgebung nicht.

4.0 Flächenbilanz

Das Plangebiet beträgt insgesamt rd. 0,61 ha, wovon ca. 0,07 ha mit Festsetzungen für Anpflanzungen belegt sind

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 03.03.2022 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

- Werbeanlagen

Auch für Werbeanlagen ist ein Antrag auf Zustimmung beim Fernstraßenbundesamt zu stellen (Stellungnahme der **Autobahn GmbH des Bundes** v. 01.02.2022).

- Belange der Landwirtschaft

Mit Stellungnahme vom 11.01.2022 weist die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** darauf hin, dass durch die vorgesehene Planänderung die Funktionsfähigkeit des Wirtschaftsweges, der u.a. zur Erschließung der nachgelagerten Ackerflächen dient, in keiner Weise beeinträchtigt werden darf und das auch zukünftig für die Unterhaltung der Weg angrenzenden Gehölze Sorge zu tragen ist.

- Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Telekom Technik GmbH** (31.01.2022). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

- Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 21.02.2022 darauf hingewiesen, dass das Verfahrensgebiet den vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover liegt. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§ 149 Bundesberggesetz) vor.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Harxbüttel	Salzgitter Klöckner-Werke GmbH	Eisenerz

6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.12.2021 bis zum 04.02.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2021 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die im Rahmen der Planverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.12.2021 bis 04.02.2022 öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den 22.04.22

gez. Brigitte Brinkmann Siegel

(Bürgermeisterin)

Anlage: Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig”