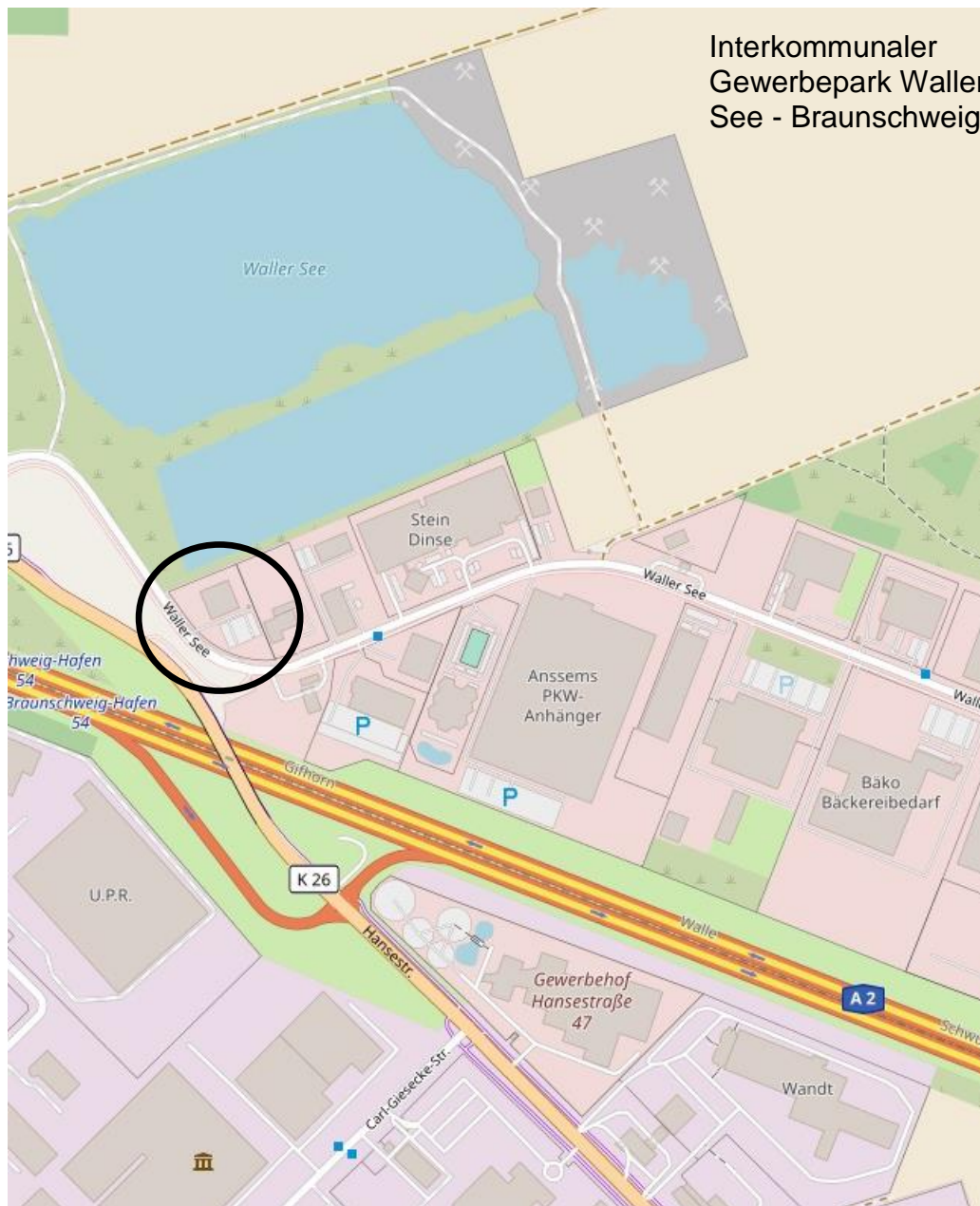


## Begründung 2. Änderung des Bebauungsplans "Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig" Bebauungsplan der Innenentwicklung



©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

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
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
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
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
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>17</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	17
3.2 Auswirkungen der Planung	17
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>18</b>
<b>6.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens</b>	<b>19</b>
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
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>20</b>
7.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	20
7.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	20
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>20</b>

## **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 ausgelegt, 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.

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 Handlungangebote 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 Spillover- 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 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.“<sup>1)</sup>*

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.

---

<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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-

---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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, vorzugsweise 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 Regelungen 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 achtet 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Onlineshop mit ca. 250 m<sup>2</sup> sowie ein Anbau mit ca. 100 m<sup>2</sup> 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. Anbaubeschränkungszone 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:



---

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Walle, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

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 unterschwellig 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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brand-schutztechnischer 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 m<sup>3</sup>/h,

Bemessung:

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Gewerbegebiet (GE) mit mind. 96 m<sup>3</sup>/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 Grundschatz 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 Brand-schutzkonzept 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 lassen.

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 m<sup>2</sup> Fläche. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 250 m<sup>2</sup> für das Lager und den Onlineshop, ca. 100 m<sup>2</sup> 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 Teilssegment Waffen und Jagbedarf 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 verbraucher-nahe 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 m<sup>2</sup> 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 geplante 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.

