Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

OK 9,0 m — Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Anlieger

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Sichtfeld

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nachrichtliche Übernahme

Gefälleleitung DN 1000, Verregnung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

780/520

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022)

LGLN

MP 06.2023

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Die Mischgebiete (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt, Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Es gilt die offene Bauweise.

2.2 Abweichend hiervon können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

2.3 **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)
Nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bestehen von der Bebauung freizuhaltende Bauverbotszonen, 20 m gemessen vom äußeren Rand der B 214 für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.
a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Grabungen größeren Umfangs sind ebenfalls unzulässig.
b) Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.
c) In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

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

Park- und Stellplätze sowie Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 17 BauNVO und 23 BauNVO)

2.6 In den Mischgebieten (MI) ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig.

3 Grünordnung
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

3.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort - und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.

3.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.

4.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster"/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,5. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

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

5.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
a) Anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu bewirtschaften. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Regenwasserkanalisation.
b) Die Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen ist durch entsprechende Nachweise darzulegen.
c) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweis:

Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) als geschlossene Wanne auszuführen.
Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

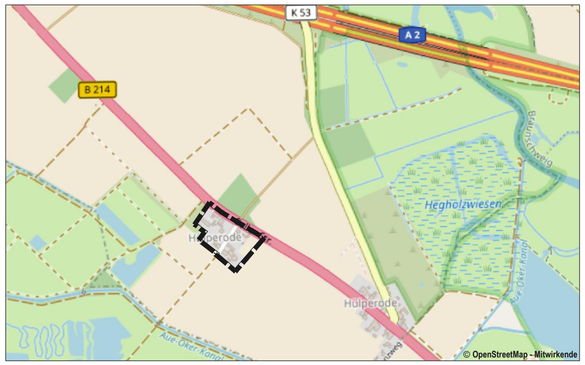
§ 1 Geltungsbereich
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hülperode - Schäferweg". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen. Die Regelungen gelten nicht für die Grundstücke rein gewerblich bzw. landwirtschaftlich- bzw. forstwirtschaftlicher genutzter Betriebe.

§ 2 Dächer
(1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind in den Mischgebieten nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.
(2) Sowie als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)
(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 28° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.
(4) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen und begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4.1).
(5) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/ Photovoltaik) genutzt werden.
(6) Aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Dachform- und Neigung nur in einheitlicher Ausführung zulässig.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen
(1) In den Mischgebieten sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.
(2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
(3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Privatgrundstück.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Gemeinde Schwülper
Ortsteil Hülperode

Hülperode - Schäferweg
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

Gemeinde Schwülper, Ortsteil Hülperode
Landkreis Gifhorn

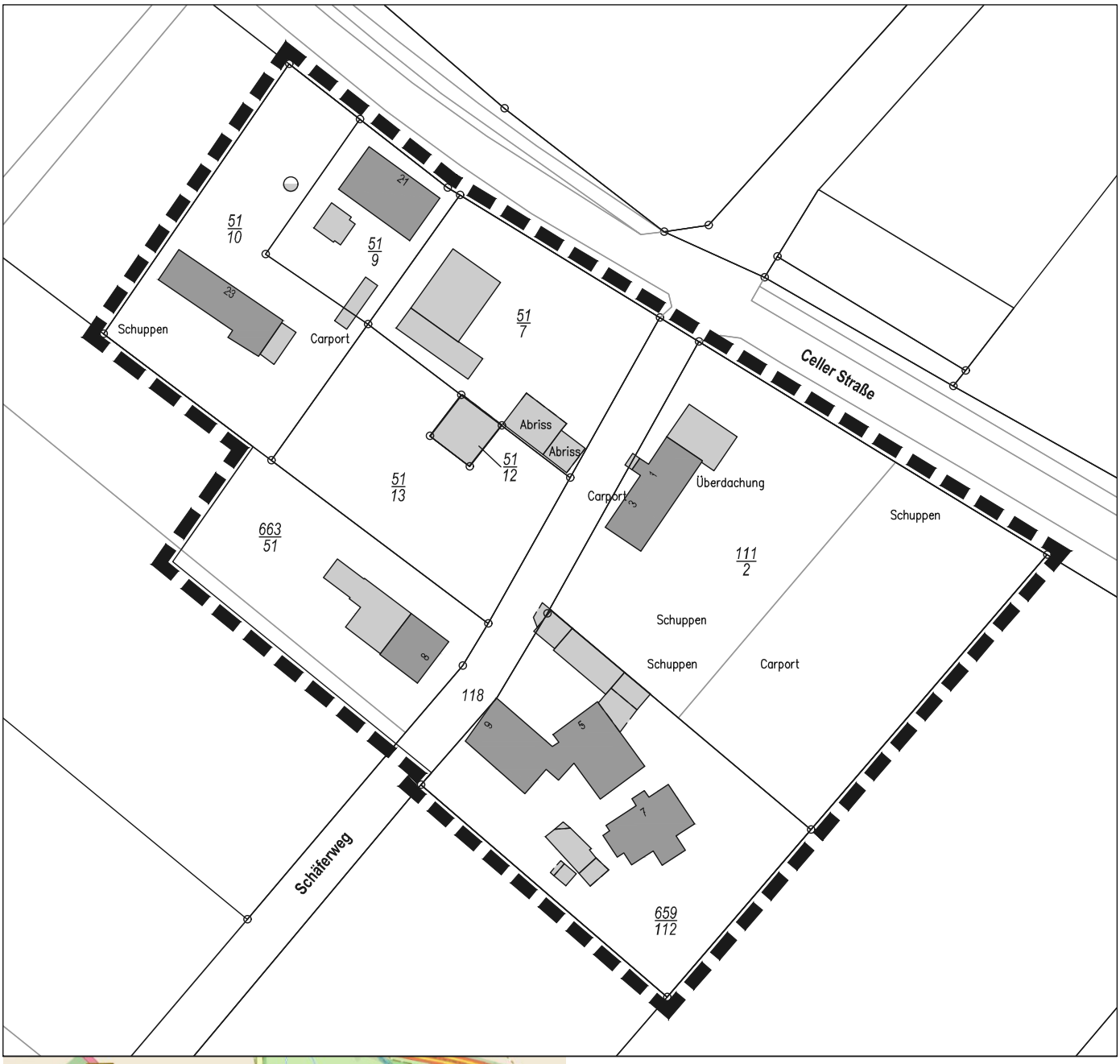
Bebauungsplan

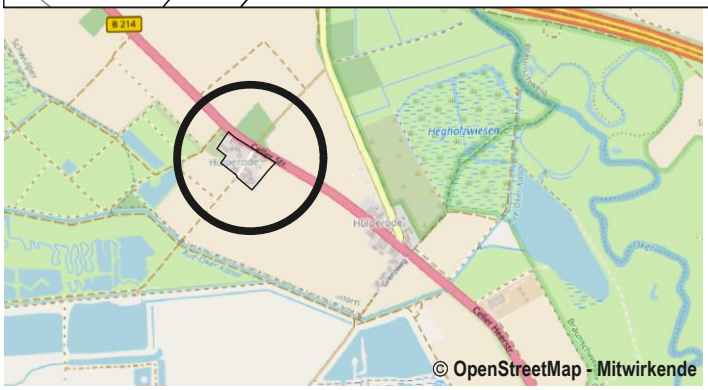
Hülperode - Schäferweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)

Gebietsabgrenzung



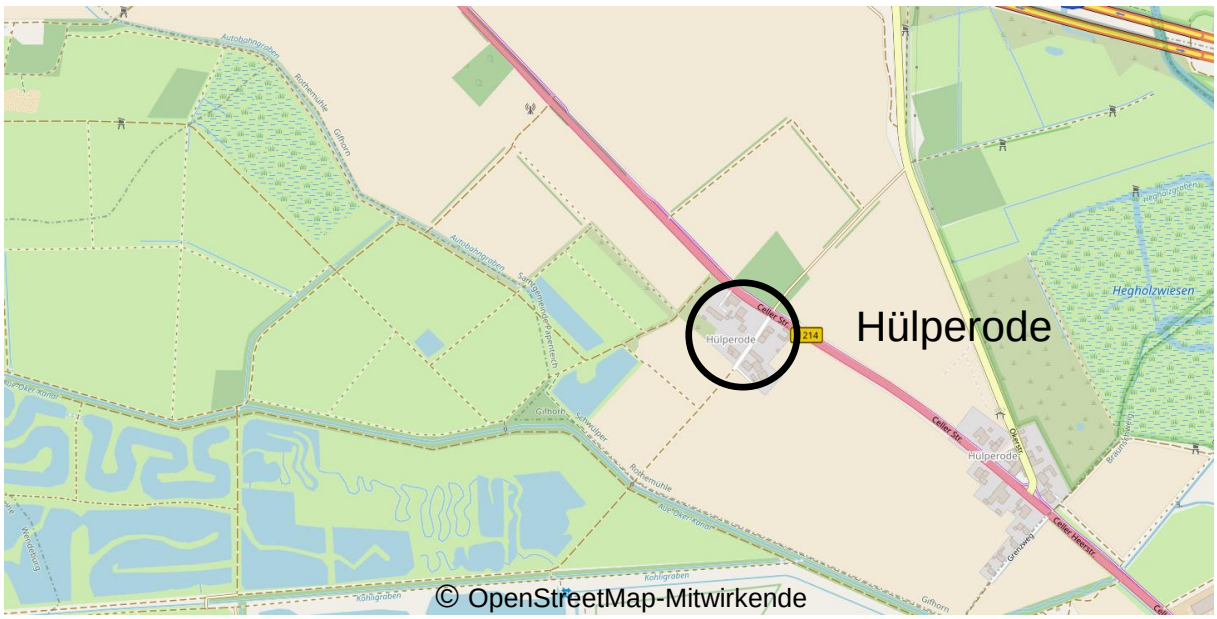


Das Plangebiet befindet sich südlich der B214 in der bebauten Ortslage Hülperode, wie dargestellt.

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

Begründung zum Bebauungsplan "Hülperode - Schäferweg"

mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: 09/ 2023
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis: Seite

1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	4
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**5**
2.1	Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO	5
2.2	Verkehrliche Erschließung	6
2.3	Ver- und Entsorgung	7
2.4	Brandschutz	8
2.5	Altablagerungen	9
2.6	Denkmalschutz	10
2.7	Immissionsschutz	10
2.8	Belange der Landwirtschaft	11
3.0	**Umweltbericht**	**12**
3.1	Einleitung	12
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	14
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	18
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	19
3.2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	20
3.3	Zusatzangaben	20
3.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	20
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	20
3.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
3.4	Quellenangaben	21
4.0	**Kompensation**	**21**
5.0	**Flächenbilanz**	**22**
6.0	**Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**	**22**
6.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**23**
7.0	**Ablauf des Aufstellungsverfahrens**	**23**
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	23
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23
7.3	Öffentliche Auslegung	24
8.0	**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**	**24**
8.1	Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	24
8.2	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens	24
9.0	**Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**	**24**
10.0	**Verfahrensvermerk**	**25**

1.0 Vorbemerkung

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

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Wesentliche ortsbildprägende Elemente im Ortsteil Rothemühle sind die im Osten gelegene Niederung der Oker. Es handelt sich um Gewässer I. Ordnung. Die Oker und Schunter sind mit ihren Niederungsbereichen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt; Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und im Bereich der Oker das Natura-2000-/ Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ergänzen die Festlegungen.

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

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

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

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

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

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

Dieser Bebauungszusammenhang ist als Siedlungssplitter im Außenbereich einzustufen. Die Gemeinde möchte aber zusätzlich zum Bestandsschutz eine planerische Absicherung vornehmen. Diese erfasst mit ihren Baugrenzen im Wesentlichen die vorhandenen Hauptanlagen, damit soll eine weitere Ausdehnung unterbleiben.
Die Flächen im Grenzbereich zur B 214 befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD). Für den Bereich außerhalb der OD-Grenze setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche fest. Dort dürfen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbandrand der B 214 Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. Das gilt ebenfalls für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Vorhandene Anlagen sind dort auf ihren Bestandsschutz reduziert. Gleichzeitig wird dort ein Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme für den Bereich des Schäferwegs und der genehmigten Sonderzufahrt für den Gartenbaubetrieb sowie der nicht genehmigten Zufahrt als Bestandssicherung festgelegt.

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

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

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

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

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

Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung der Dächer für die Ortsteile sicherzustellen sowie um bestimmte disharmonisch wirkende Bautypen auszuschließen, werden die Dachformen und Dachneigungen sowie die Einfriedungen für diesen Bereich von Hülperode geregelt. Diese Regelungen beziehen sich auf das typische Ortsbild in Hülperode sowie auf den überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung. Es werden allerdings auch Ausnahmen von den Vorgaben zur Dachform aus klimaregulierenden Gründen zugelassen, so sind Flachdächer zugelassen, wenn diese begrünt werden. Die Gemeinde weicht hiermit in der Abwägung teilweise vom Schutz des einheitlichen Ortsbildes zu dem Zweck ab, umweltbewusstes Bauen und planerische Anpassungen an den Klimawandel im Rahmen ihrer Bauleitplanungen zu forcieren.

Ebenfalls um die lokalen Eingriffe zu minimieren und im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel Anpassungen vorzunehmen, wird festgelegt, dass private Wege und Fahrflächen mit einem versickerungsfähigen Pflaster auszugestalten sind, welches im Ergebnis zu einem maximalen Abflussbeiwert von diesen Flächen von 50 % führt. Um die Funktionsfähigkeit langfristig zu gewährleisten, enthalten die Festsetzungen Vorgaben zur Pflege sowie zur Erstellung eines ausreichend dimensionierten Sickerraumes.

2.2 Verkehrliche Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

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

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

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

- Park- und Stellplatzflächen

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

2.3 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Brandschutz

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

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

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 16.08.2023 mitgeteilt, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu

über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gebietstypik:

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

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

   Mischgebiet (MI) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

   für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

2.5 Altablagerungen

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

Weitere Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt.

Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

2.6 Denkmalschutz

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

2.7 Immissionsschutz

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

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

Aufgrund einer kürzlich in diesem Bereich der B 214 erstellten Verkehrsmengenermittlung ist bekannt, dass sich die zukünftigen Werte (Prognosewert 2035) bei ca. 8.675 Kfz/h bewegen werden. Die zulässige Geschwindigkeit in diesem Bereich ist mit 70 km/h angegeben.

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

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

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

2.8 Belange der Landwirtschaft

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

3.0 Umweltbericht

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

3.1 Einleitung

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

---

[1]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[2]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[3]) DIN 18005
[4]) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
[5]) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
[6]) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 sowie 1. Änderung 2020 für den Großraum Braunschweig
[7]) Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemeines

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

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

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

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

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

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

a) Schutzgut Mensch

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

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

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

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

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

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Biotoptypen

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

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

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

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

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

c) Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

1. natürliche Funktionen als
   a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
   b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
   c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
   a) Rohstofflagerstätte,
   b) Fläche für Siedlung und Erholung,
   c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
   d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz [8]) sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

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

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

d) Schutzgut Fläche

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

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

e) Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

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

f) Schutzgut Klima/ Luft

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

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

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

g) Schutzgut Landschaft

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

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

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

i) Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

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

a) Schutzgut Mensch

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

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

c) Schutzgut Boden

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

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

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

d) Schutzgut Fläche

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

e) Schutzgut Wasser

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

f) Schutzgut Klima/ Luft

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

g) Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beeinträchtigungen werden nicht ausgelöst.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

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

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

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

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

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

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

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

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

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

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

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

– wird im Planverfahren ergänzt –

---

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

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Papenteich: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Niedersächsisches Klimaschutzgesetz (NKlimaG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Kompensation

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

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

5.0 Flächenbilanz

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

6.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

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

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

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

Zu § 2: In dem Bereich der Ortslage von Hülperode sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit geneigten Dächern entstanden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachneigungen der Hauptgebäude stellt sicher, dass das Ortsbild in der Formensprache und ortstypischen Gestaltung von Dachformen und deren Materialität stimmig und ruhig wirkt. Die Materialwahl der Hauptgebäude mit einer herkömmlichen Dachneigung ab 30° ist auf Beton- und Tonziegel sowie die Farbgebung der Dacheindeckungen auf Rotorange, Feuerrot und Korallenrot, Braunrot, Rotbraun, Kastanienbraun, Anthrazitgrau, Schwarzgrau sowie deren Zwischentöne beschränkt. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) sowie reflektierende Dachflächen speziell im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu vermeiden. Daher werden bestehende Regelungen bzw. vorhandene Gestaltungsarten für neu zu errichtende Anlagen vorgegeben. Die Farbgestaltung und das Reflektionsverhalten der Dächer haben signifikanten Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

Für bauliche Nebenanlagen wie bspw. Carports oder Garagen sowie untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers ab einer gewissen Größe werden gestalterische Vorgaben gemacht, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Grundsätzlich sind diese mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen durch die Sonneneinstrahlung.

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

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

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

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

– wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt –

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

7.3 Öffentliche Auslegung

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

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

8.1 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

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

8.2 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Bodens

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

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom …….. bis ……..... öffentlich ausgelegen.

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

Groß Schwülper, den ……...

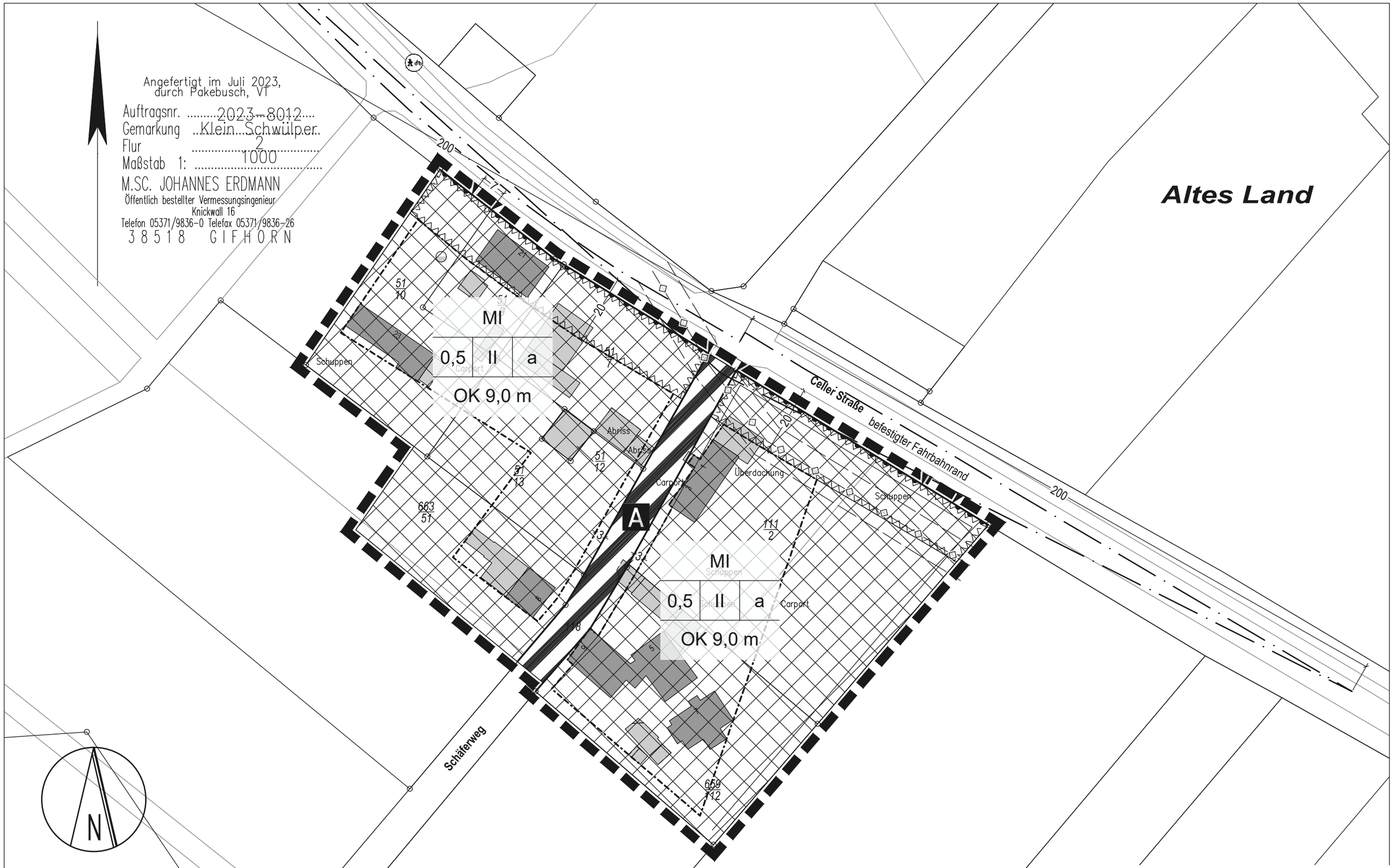
……..…..……..

(Bürgermeisterin)

Angefertigt im Juli 2023,
durch Pakebusch, VT

Auftragsnr. 2023 - 8012
Gemarkung Klein Schwülper
Flur 2
Maßstab 1: 1000

M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)

LGLN

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Hülperode

Hülperode - Schäferweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

MP 06.2023

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

OK 9,0 m — Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Anlieger

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Sichtfeld

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Hülperode

Hülperode - Schäferweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nachrichtliche Übernahme

Gefälleleitung DN 1000, Verregnung, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Die Mischgebiete (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt, Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Es gilt die offene Bauweise.

2.2 Abweichend hiervon können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

2.3 **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 (BauGB)

Nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) bestehen von der Bebauung freizuhaltende Bauverbotszonen, 20 m gemessen vom äußeren Rand der B 214 für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Grabungen größeren Umfangs sind ebenfalls unzulässig.

b) Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, können mit Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

c) In gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

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

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Hülperode
Hülperode - Schäferweg
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Park- und Stellplätze sowie Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 17 BauNVO und 23 BauNVO)

2.6 In den Mischgebieten (MI) ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig.

3 Grünordnung
(§ 1a Abs. 3 BauGB)

3.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jedes neu zu errichtende Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem jeweiligen Grundstück:
- a) ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum,
- b) 100 m² Pflanzstreifen mit heimischen, standort - und landschaftsgerechtem Laubgehölz (1 Gehölz je 2 lfd. m²) zu pflanzen.

3.2 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges adäquat zu ersetzen.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Werden im Plangebiet Hauptanlagen errichtet bzw. verändert sind deren Dachflächen, sofern sie als Flachdach ausgeführt werden, zu begrünen.

4.2 Private Wege, Einstellplätze und Fahrgassen im Plangebiet sind als sog. „Ökopflaster"/ versickerungsoffenes Pflaster mit einer Wasserdurchlässigkeit von mind. 50 % auszuführen bzw. mit einem Abflussbeiwert ≤ 0,5. Die Funktionsfähigkeit des Ökopflasters ist in der Herstellung durch einen ausreichenden Sickerraum unter dem Pflaster sowie durch eine regelmäßige Pflege (Entfernen von organischem Material) sicherzustellen.

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

5.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
- a) Anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu bewirtschaften. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine öffentliche Regenwasserkanalisation.
- b) Die Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen ist durch entsprechende Nachweise darzulegen.
- c) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweis:

Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) als geschlossene Wanne auszuführen.
Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hülperode - Schäferweg". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung und Neigung der Dacheindeckungen und Einfriedungen. Die Regelungen gelten nicht für die Grundstücke rein gewerblich bzw. landwirtschaftlich- bzw. forstwirtschaftlicher genutzter Betriebe.

§ 2 Dächer

(1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind in den Mischgebieten nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches.

(2) Sowie als Bedachungen für die Hauptgebäude sind bei einer Dachneigung ab 30° nur Tonziegel und Betondachsteine aus nichtglänzenden Materialien in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3016 (Korallenrot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)
RAL 7021 (Schwarzgrau)

(3) Bei Dächern der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 28° bis unter 30° sind auch andere Materialien zulässig. Sowohl in naturbelassener Ausführung (z.B. Zink oder Kupfer) als auch in den Farben gem. § 2 Abs. 3 dieser ÖBV.

(4) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen (bis zu maximal 20% der Grundfläche) wie z.B. Wintergärten sowie Anlagen gem. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO und bauliche Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen und begrünte Dächer (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4.1).

(5) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Baukörper der Hauptanlagen, mit mehr als 20 % der Grundfläche, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen, wenn die Dachflächen nicht für die Gewinnung von regenerativer Energie aus der Sonneneinstrahlung (Solarthermie/ Photovoltaik) genutzt werden.

(6) Aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Dachform- und Neigung nur in einheitlicher Ausführung zulässig.

§ 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

(1) In den Mischgebeiten sind je Wohneinheit, zwei Stellplätze (oder Garagenplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken oder lebende Hecke in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.

(2) Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

(3) Bezugshöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Privatgrundstück.

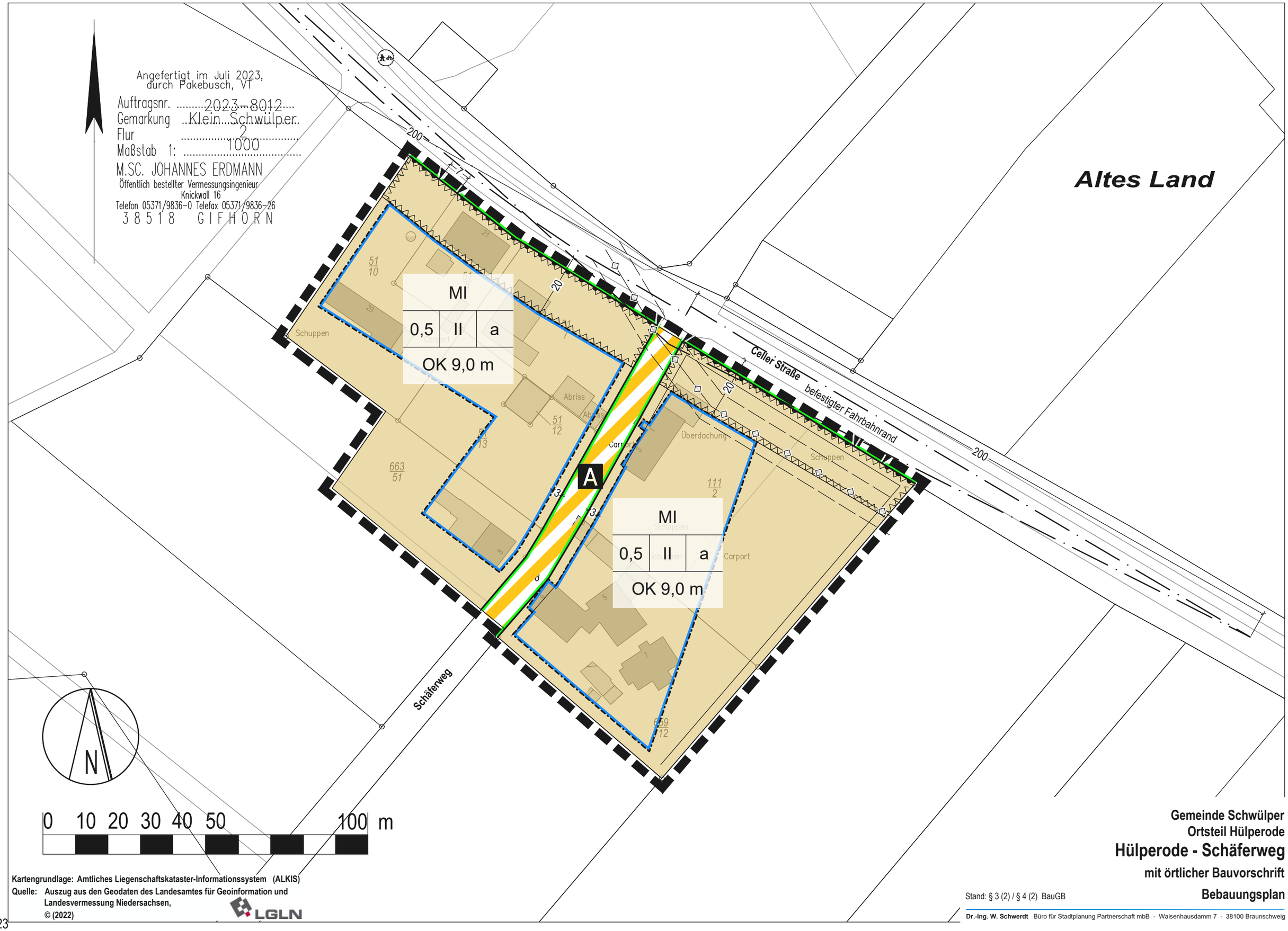
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 bis § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Angefertigt im Juli 2023,
durch Pakebusch, VT

Auftragsnr. 2023-8012
Gemarkung Klein Schwülper
Flur 2
Maßstab 1: 1000

M.SC. JOHANNES ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)

LGLN

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Hülperode

Hülperode - Schäferweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

MP 06.2023

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

OK 9,0 m — Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Anlieger

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Sichtfeld

Gemeinde Schwülper
Ortsteil Hülperode

Hülperode - Schäferweg

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Landkreis Gifhorn **Stellungnahme vom 16.08.2023**

Zum o. g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

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

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anregungen.

Der Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch abzufassen. Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Bemerkung:

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

Die Verfahrens- und Formvorschriften werden selbstverständlich eingehalten.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Anregungen oder Anmerkungen

Brandschutz

Allgemein:

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

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

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

<u>Gebietstypik:</u>

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

<u>Bemessung:</u>

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

   Mischgebiet (MI) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

   für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpf-

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

liche 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 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

Hinweis:
Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Bemerkung:

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden zur vollständigen Information in den Begründungstext aufgenommen.

Da das Areal bereits bebaut und vorhanden ist und der Bebauungsplan lediglich der planerischen Absicherung dient, ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch Konflikte hinsichtlich der Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes ausgelöst werden. Es ist damit zu rechnen, dass der Brandschutz im Rahmen der zugrundeliegenden Genehmigungsverfahren sichergestellt wurde.

Untere Denkmalschutzbehörde

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass baudenkmalrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

Untere Abfallbehörde

Stellungnahme aus Sicht der Durchführung der Abfallentsorgung:

Seitens des Landkreises Gifhorn ist die ordnungsgemäße Durchführung der Müllabfuhr ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RASt 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

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

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

Bemerkung:

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

Da die Nutzung im Bestand bereits stattfindet, ist davon auszugehen, dass von der planerischen Absicherung keine Konflikte hinsichtlich der Müllentsorgung ausgelöst werden.

2 NLSTBV, regionaler GB Wolfenbüttel — Stellungnahme vom 11.08.2023

Der o. a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet südwestlich der Bundesstraße 214 im Abschnitt 970 außerhalb der für Hülperode festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Schäferweg und zwei Zufahrten direkt an die Bundesstraße.

Die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem FStrG dürfen Hochbauten entlang der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges sind unzulässig.

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist ein **Zu- und Ausfahrtsverbot** zum ausgewiesenen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße in den Bebauungsplan einzutragen.

Bemerkung:

Der Anregung wird gefolgt, die Planzeichnung und der Erläuterungsbericht werden hinsichtlich der bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Vorgaben ergänzt.

Für die Zufahrt bei Station 1194 existiert keine Sondernutzungserlaubnis und für die Zufahrt bei Station 1350 liegt eine Sondernutzungserlaubnis vor. Bei baulichen Änderungen der vorhandenen Zufahrten oder einer Nutzungsänderung bedarf es einer Sondernutzungserlaubnis. Diese ist im Sachgebiet 11 des regionalen Geschäftsbereiches Wolfenbüttel 3-fach, formlos zu beantragen. Weitere Zufahrten zur B 214 sind nicht genehmigungsfähig.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die südöstliche Zufahrt zu dem Gartenbaubetrieb eine Sondernutzungserlaubnis existiert. Für die nordwestliche Zufahrt zum Haus 21 und 23, die sich hinter Haus Nummer 21 befindet, besteht zwar keine

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

Sondererlaubnis. Es handelt sich hierbei allerdings um die einzige Zufahrt und Erschließung für die beiden Gebäude. Es muss außerdem von einem Gewohnheitsrecht ausgegangen werden. Für die restlichen Bereiche gilt neben der Bauverbotszone ein Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme des Schäferwegs.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Zufahrten zum Plangebiet keine Aussicht auf Genehmigung haben.

Zusätzliche neue Verkehre sind über den Schäferweg abzuwickeln. Auch wenn mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt wird, eine weitere bauliche Ausdehnung zu verhindern (u. a. Pkt. 1.3 der Begründung), wäre eine Verdichtung der Bebauung möglich. Sollten weitere Wohneinheiten mit entsprechendem Anliegerverkehr hinzukommen, bzw. in der Zukunft bauliche Maßnahmen aufgrund der zusätzlichen Verkehre notwendig werden, so sind die Kosten von der Gemeinde zu tragen und die Mehrkosten der Unterhaltung dem Bund nach der Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen. Gegebenenfalls ist über ein Verkehrsgutachten die Länge einer Linksabbiegespur im Zuge der B 214 zu prüfen.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Die im Einmündungsbereich des Schäferweges erforderlichen Sichtfelder sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zeichnerisch aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB darzustellen und textlich aufzunehmen. Es ist die für Landstraßen zulässige Geschwindigkeit von 100 km/h anzunehmen.

Bemerkung:

Der Anregung wird gefolgt, das Sichtfeld wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Bei erforderlichen baulichen Änderungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soweit anzupassen, dass die planungsrechtlich abzusichernden Bestandteile enthalten sind.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Straßenbaulastträger für ggf. erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht herangezogen werden kann.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Bedenken und Anregungen behalte ich mir im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB vor.

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung erhoben werden.

Da sich die planbedingt ermöglichten Eingriffe gegenüber dem Ausgangszustand in einem sehr geringen Rahmen bewegen werden, hat die Gemeinde beschlossen, einen vorhaben- und grundstücksbezogenen Ausgleich für mögliche Eingriffe festzulegen. Aus diesem Grund kann eine Überschneidung von Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

3	**NLStBV, zentraler GB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltmanagement**	**keine Stellungnahme**
4	**NLStBV, zentraler GB 4, Dez. 42 – Luftverkehr**	**keine Stellungnahme**
5	**Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), Ndl. Nordwest**	**keine Stellungnahme**
6	**NLWKN, Betriebsstelle Süd, Braunschweig**	**keine Stellungnahme**
7	**Wasserverband Gifhorn**	**Stellungnahme vom 22.08.2023**

Anregungen und Bedenken:

Niederschlagswasser:

In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5.1 wurde aufgeführt das Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet werden kann.
Der Wasserverband betreibt in dem ausgewiesenen Gebiet keine Regenwasserkanalisation!
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück fachgerecht zu bewirtschaften.
Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen.
Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.
Die notwendigen Versickerungsflächen in den öffentlichen Straßenbereichen sind baulich gegen Überfahren und Zweckentfremdung dauerhaft zu schützen!

Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem ***Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen. (Die Abdichtung muss eine geschlossene Wanne bilden!)***

Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Brauchwasser:

Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser muss dieses über einen geeichten Wasserzähler erfasst werden. Die eingeleitete Brauchwassermenge wird über das Abwasserentgelt für Schmutzwasser abgerechnet.

Bemerkung:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zur Ver- und Entsorgung und zur Bauweise werden zur vollständigen Information in den Begründungstext aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen werden korrigiert.

8	**Regionalverband Großraum Braunschweig**	**keine Stellungnahme**

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover — Stellungnahme vom 16.08.2023

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Bemerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die Flächen des Plangebietes stehen Böden mit nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine an. Es sind die üblichen lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Auf eine geotechnische Baugrunderkundung wird auf dieser Grundlage verzichtet, konstruktive Sicherungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Außerdem ist das Plangebiet bereits umfänglich bebaut und der Gemeinde sind keine diesbezüglichen Problemlagen bekannt.

10 REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord — keine Stellungnahme

11 Wintershall Dea Deutschland GmbH — Stellungnahme vom 31.07.2023

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. **Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens**.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen des Trägers nicht betroffen und Planungen ebenfalls nicht eingeleitet sind.

12 ExxonMobil Production Deutschland GmbH — Stellungnahme vom 18.07.2023

nicht betroffen

13 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH — Stellungnahme vom 19.07.2023

Wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

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

Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein
-> https://portal.bil-leitungsauskunft.de

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.

Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter www.gasunie.de/downloads -> Filter Datenschutz.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auskunft des Trägers Anlagen durch die Planung nicht betroffen und Planungen ebenfalls nicht eingeleitet sind.

Leitungsabfragen werden mit Hinblick auf die Verantwortlichkeit Seitens der Gemeinde nicht vorgenommen. Die Leitungsträger sind gesetzlich dazu verpflichtet, ihre Betroffenheiten von Planungen in den entsprechenden Verfahren mitzuteilen.

14 Neptune Energy Deutschland GmbH — Stellungnahme vom 27.07.2023

nicht betroffen

15 Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG — keine Stellungnahme

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

17 Abwasserverband Braunschweig — Stellungnahme vom 08.08.2023

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens des Abwasserverbandes Braunschweig grundsätzlich keine Bedenken.
Ich weise jedoch auf die bestehenden Entsorgungsleitungen des Abwasserverbandes Braunschweig hin:

Gefälleleitung DN 1000, Verregnung
Entlang der nord-östlichen Grenze des Plangebietes verläuft parallel zur Bundesstraße 214 ein Transportsammler DN 1000, über den gereinigtes Abwasser der Kläranlage Steinhof in das Verregnungsgebiet des Abwasserverbandes Braunschweig geleitet wird.

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

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

In der Anlage übersende ich Ihnen einen Bestandlageplan mit den Anlagen des Abwasserverbandes Braunschweig. Die Anlagen des Verbandes dürfen in keinem Fall überbaut werden. Gleichzeitig wird hiermit gebeten, die Anlagen im weiteren Planverfahren entsprechend zu sichern.

Bemerkung:

Der Anregung wird gefolgt, es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Anlagen in die Planzeichnung. Des Weiteren werden die Hinweise zu den vorhandenen Anlagen zur vollständigen Information in den Begründungstext aufgenommen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass damit der planungsrechtlichen Absicherung in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Die Sicherung im eigentumsrechtlichen Bereich obliegt hier nicht dem Plangeber.

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

19 Aller-Ohre-Ise-Verband — Stellungnahme vom 19.07.2023

nicht betroffen

20 Unterhaltungsverband Schunter — keine Stellungnahme

21 Unterhaltungsverband Oker — Stellungnahme vom 26.07.2023

Aufgrund der im Plan priorisierten Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser gibt es keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange des UHV Oker. Deswegen gibt es keine Einwendungen und Bedenken.

Bemerkung:

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

22 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig — keine Stellungnahme

23 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig — Stellungnahme vom 28.07.2023

Für den bebauten Bereich beiderseits des Schäferweges, westlich der Bundesstraße B 214, soll für künftige bauordnungsrechtliche Entscheidungen ein Bebauungsplan aufgestellt und festgesetzt werden. Wir werden im frühzeitigen Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB als TOB beteiligt.
Festgesetzt werden soll in diesem bereits überwiegend aus Gewerbeeinheiten und Wohnhäusern bestehenden Areal "Mischgebiet". Der gültige Flächennutzungsplan stellt für diesen Plan-Bereich M-Gebiet dar.

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

Bemerkung:

Die Hinweise zu den landwirtschaftlichen Immissionen, die im ortsüblichen Umfang zu tolerieren sind sowie zur agrarstrukturellen Erschließung werden zur vollständigen Information sowie zur Beachtung bei der Nutzung in den Begründungstext aufgenommen.

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

Private Stellplätze sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im erforderlichen Umfang auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Da es aber aufgrund des hohen Mobilitätsgrades in Region ein bekanntes Problem darstellt, dass öffentliche Verkehrsflächen durch die Bewohner zugeparkt werden, wurde eine über das bauordnungsrechtlich notwendige Mindestmaß hinausgehende Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Nach dieser sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Auf dieser Basis sowie unter Bezugnahme auf die vorhandene Ausbaubreite des Schäferwegs geht die Gemeinde davon aus, dass Konflikte hinsichtlich der weiterhin gegebenen Erreichbarkeit der Ackerschläge durch die Planung nicht ausgelöst werden.

24 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen — keine Stellungnahme

25 Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig — Stellungnahme vom 24.07.2023

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

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Durch den hier zu betrachtenden Bebauungsplan sind die Belange der Telekom nicht betroffen.

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

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

Der Begründungstext wird hinsichtlich der vorhandenen Anlagen des Versorgers im Plangebiet ergänzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Versorgungsträgers durch die Planung nicht betroffen sind.

Die Haupttelekommunikationsleitung verläuft im Bereich der Bundesstraße und ist somit nicht Teil des Geltungsbereiches. Sammelleitungen befinden sich zudem innerhalb der Bauverbotszone und der Verkehrsfläche des Schäferwegs. Letztlich umfassen die mitgeteilten Leitungsbestände im Wesentlichen die privaten Hausanschlüsse für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planungen keine Konflikte hinsichtlich dieser bestehenden Anlagen ausgelöst werden. Sollte es zu baulichen Veränderungen kommen, ist damit zu rechnen, dass die bestehenden Anlagen integriert werden können.

26 DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord — keine Stellungnahme

27 Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH — keine Stellungnahme

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

29 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH — Stellungnahme vom 02.08.2023

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Bemerkung:

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

30 WOBCOM GmbH **keine Stellungnahme**

31 LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH **Stellungnahme vom 28.07.2023**

keine Einwände

32 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben **keine Stellungnahme**

33 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig **Stellungnahme vom 18.07.2023**

keine Einwände

34 Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH **keine Stellungnahme**

35 LSW Energie GmbH & Co. KG **keine Stellungnahme**

36 Nds. Landesforsten, Forstamt Unterlüß **keine Stellungnahme**

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

38 LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst **Stellungnahme vom 18.07.2023**

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Bemerkung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Luftbildauswertung durchgeführt wurde und der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Es wird daher im weiteren Verlauf der Planaufstellung eine entsprechende Auswertung veranlasst werden. Anderenfalls wäre im Falle konkreter Baumaßnahmen im Plangebiet durch den Vorhabenträger eine Freistellung der Fläche nachzuweisen.

39 Bundespolizeidirektion Hannover — Stellungnahme vom 15.08.2023

keine Bedenken

40 BAIUD, Bundeswehr — Stellungnahme vom 17.07.2023

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

41 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade — Stellungnahme vom 11.08.2023

keine Bedenken

42 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg — keine Stellungnahme

43 Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH — keine Stellungnahme

44 Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH — keine Stellungnahme

45 Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfliches Generalvikariat — keine Stellungnahme

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG
46	**Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn**	**keine Stellungnahme**
47	**Agentur für Arbeit Helmstedt**	**keine Stellungnahme**
48	**Staatliches Baumanagement Braunschweig**	**keine Stellungnahme**
49	**Polizeiinspektion Gifhorn**	**keine Stellungnahme**

50 Avacon Netz GmbH, Salzgitter — Stellungnahme vom 17.07.2023

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

Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bemerkung:

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

Es wurden sämtliche der Gemeinde für das Gemeindegebiet bekannten Ver- und Entsorgungsträger im Planverfahren angeschrieben. Die Stellungnahmen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

51 Avacon Wasser GmbH, Schöningen — Stellungnahme vom 17.07.2023

Die uns von Ihnen übersandten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

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

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

Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Bemerkung:

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

Es wurden sämtliche der Gemeinde für das Gemeindegebiet bekannten Ver- und Entsorgungsträger im Planverfahren angeschrieben. Die Stellungnahmen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Die Avacon Netz GmbH hat mitgeteilt, dass sich keine ihrer Anlagen im Plangebiet befindet.

52 TenneT TSO GmbH — Stellungnahme vom 20.07.2023

In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.

Für Sie zur Info, ab sofort sind Anfragen über den Leitungsbestand der TenneT auch über das BIL Portal möglich.

Bemerkung:

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

NR.	TÖB	STELLUNGNAHME BEMERKUNG

53 Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich — Stellungnahme vom 17.07.2023

Haben Sie vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren.

In der Begründung zu dem hier betroffenen Bebauungsplan werden allgemeine Aussagen zum Brandschutz gemacht:

"**2.4 Brandschutz**

Im Zuge von baulichen Veränderungen, Nutzungsänderungen, Ersatzneubauten usw. sind die Belange des Brandschutzes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.
Da der Bebauungszusammenhang im Bestand vorhanden ist, geht die Gemeinde davon aus, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann. Konkrete Abarbeitungen wären allerdings der Genehmigungsplanung vorbehalten."

Aus Sicht der Samtgemeinde Papenteich wird angeregt, im weiteren Verfahren Aussagen zur Löschwasserversorgung als Teil des Brandschutzes im Plangebiet zu machen.

Bemerkung:

Der Anregung wird gefolgt, der Begründungstext wird hinsichtlich des Brandschutzes ergänzt.

54 Samtgemeindebürgermeisterin als Örtliche Zivilschutzleiterin — keine Stellungnahme

55 Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungsplanung — keine Stellungnahme

Sonstige Interessenverbände

IV1 KONU, Wittingen — Stellungnahme vom 10.08.2023

keine Einwände

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

IV3 Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn — keine Stellungnahme

Nachbargemeinden

N1 Stadt Braunschweig — keine Stellungnahme

N2 Gemeinde Wendeburg — keine Stellungnahme

N3 Gemeinde Adenbüttel — keine Stellungnahme

N4 Gemeinde Vordorf — keine Stellungnahme

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			**1**
1	Landkreis Gifhorn	Stellungnahme vom 16.08.2023	1
2	NLSTBV, regionaler GB Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 11.08.2023	3
3	NLStBV, zentraler GB 2, Dez. 22 – Planung u. Umweltm.	keine Stellungnahme	5
4	NLStBV, zentraler GB 4, Dez. 42 – Luftverkehr	keine Stellungnahme	5
5	Die Autobahn GmbH des Bundes (AdB), Ndl. Nordwest	keine Stellungnahme	5
6	NLWKN, Betriebsstelle Süd, Braunschweig	keine Stellungnahme	5
7	Wasserverband Gifhorn	Stellungnahme vom 22.08.2023	5
8	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	5
9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 16.08.2023	6
10	REMONDIS GmbH & Co. KG, Region Nord	keine Stellungnahme	6
11	Wintershall Dea Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 31.07.2023	6
12	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 18.07.2023	6
13	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	Stellungnahme vom 19.07.2023	6
14	Neptune Energy Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 27.07.2023	7
15	Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme	7
16	LEE, Landesverband Erneuerbare Energien Nds./Bremen e.V.	keine Stellungnahme	7
17	Abwasserverband Braunschweig	Stellungnahme vom 08.08.2023	7
18	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal/ Elbe	keine Stellungnahme	8
19	Aller-Ohre-Ise-Verband	Stellungnahme vom 19.07.2023	8
20	Unterhaltungsverband Schunter	keine Stellungnahme	8
21	Unterhaltungsverband Oker	Stellungnahme vom 26.07.2023	8
22	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	8
23	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig	Stellungnahme vom 28.07.2023	8
24	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nieders.	keine Stellungnahme	9
25	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	Stellungnahme vom 24.07.2023	9
26	DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Produktion Nord	keine Stellungnahme	9
27	Deutsche Post Real Estate Deutschland GmbH	keine Stellungnahme	9
28	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord	keine Stellungnahme	9
29	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 02.08.2023	9
30	WOBCOM GmbH	keine Stellungnahme	10
31	LEA – Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH	Stellungnahme vom 28.07.2023	10
32	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine Stellungnahme	10
33	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	Stellungnahme vom 18.07.2023	10
34	Landesnahverkehrsgesellschaft Niedersachsen mbH	keine Stellungnahme	10
35	LSW Energie GmbH & Co. KG	keine Stellungnahme	10
36	Nds. Landesforsten, Forstamt Unterlüß	keine Stellungnahme	10
37	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn	keine Stellungnahme	10
38	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 18.07.2023	10
39	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 15.08.2023	11
40	BAIUD, Bundeswehr	Stellungnahme vom 17.07.2023	11
41	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 11.08.2023	11
42	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	keine Stellungnahme	11
43	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH	keine Stellungnahme	11
44	Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH	keine Stellungnahme	11
45	Kath. Kirche im Bistum Hildesheim, Bischöfl. Generalvikariat	keine Stellungnahme	11
46	Ev.-luth. Landeskirche Hannovers, Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	12
47	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	12
48	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	12
49	Polizeiinspektion Gifhorn	keine Stellungnahme	12

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

50	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 17.07.2023	12
51	Avacon Wasser GmbH, Schöningen	Stellungnahme vom 17.07.2023	12
52	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 20.07.2023	12
53	Freiwillige Feuerwehr, über: Samtgemeinde Papenteich	Stellungnahme vom 17.07.2023	13
54	Samtgemeindebürgermeisterin als Örtliche Zivilschutzleiterin	keine Stellungnahme	13
55	Samtgemeinde Papenteich, als Träger der Flächennutzungspl.	keine Stellungnahme	13
Sonstige Interessenverbände			**13**
IV1	KONU, Wittingen	Stellungnahme vom 10.08.2023	13
IV2	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V.	keine Stellungnahme	13
IV3	Dachverband der Beregnungsverbände, Gifhorn	keine Stellungnahme	13
Nachbargemeinden			**13**
N1	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme	13
N2	Gemeinde Wendeburg	keine Stellungnahme	13
N3	Gemeinde Adenbüttel	keine Stellungnahme	13
N4	Gemeinde Vordorf	keine Stellungnahme	13