

Bebauungsplan Nr. 117 „Konrad-Beste-Straße Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.01.2026 bis 27.02.2026

hier: **Übersicht der bisherigen Stellungnahmen**

I. Behörden

Geäußerte Belange

Bewertung aus der Sicht der Verwaltung

1. Landkreis Gifhorn vom 25.02.2026

Ortsplanung

Gegen den o. g. Bebauungsplan der Stadt Gifhorn bestehen keine Bedenken.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die Verfahrens- und Formvorschriften und die Anlage 1 zum BauGB bezüglich des Umweltberichtes werden selbstverständlich beachtet.

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die Hinweise werden im Interesse der umfassenden Information in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der allgemeinen Planungssicherheit.

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

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen gemäß der zurzeit 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

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

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

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche

Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

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

Hinweis:

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

Kreisarchäologie

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

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz -NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Stellungnahmen seitens der Baudenkmalpflege erfolgen separat.

Kreisstraßenwesen

Belange von Kreisstraßen oder Ortsdurchfahrten werden hier nicht berührt. Vonseiten der Abt. 8.2 bestehen keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet Grundwasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Kreis- und Stadtarchäologie keine Bedenken bestehen.

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf das Vorgehen beim Auffinden von Hinweisen auf archäologische Bodenfunde bei Erdarbeiten.

Die Vorgehensweise dient der allgemeinen Planungssicherheit.

Keine Bedenken.

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und auf

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Gifhorn zukünftige Schutzzone IIIA. Hierdurch können Nutzungseinschränkungen entstehen, insbesondere hinsichtlich einer eventuellen Erdwärmenutzung.

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet Oberflächengewässer

Der Bebauungsplan sollte Betrachtungen zu Starkregengefahren einschließen.

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet wassergefährdende Stoffe

Keine Bedenken

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet Niederschlagswasser + Schmutzwasser

Keine Bedenken.

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB für die Belange des Hochwasserschutzes zuständig. Dies schließt die Vorsorge vor Starkregen und Überflutungen mit ein. Im November 2024 sind Hinweiskarten für Starkregengefahren in Niedersachsen veröffentlicht worden:

https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-ni

Sowohl für Starkregen als auch für die Überflutungsvorsorge existieren Leitfäden, an denen man sich in der Planung orientieren kann.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde können gebietsfremde Arten nicht für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden.

Der Ausgleich von Versiegelungen hat mithilfe der Bäume I. & II. Ordnung zu erfolgen.

Je angefangene 20 m² neu versiegelter Fläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und flächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter, Wasserbausteinen oder vergleichbaren Stoffen ist unzulässig.

Begründung:

mögliche Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer eventuellen Erdwärmenutzung. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit bei der Realisierung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf die Starkregenhinweiskarte. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der Anstoßwirkung bei der Realisierung.

Keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Auszug aus der Starkregenhinweiskarte wird in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der Anstoßwirkung für Bauherren zur Starkregenvorsorge an den baulichen Anlagen.

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten. Die Festsetzung, dass je angefangene 180 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Arten wie Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Kiefer oder Obstbaumsorten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist, wird als angemessen erachtet, da so Eingriff und Ausgleich für die Bauherren unmittelbar miteinander verknüpft werden. Zudem ist so gewährleistet, dass die Kompensation direkt am Ort des Eingriffes erfolgt.

Die Abdeckung (und i.d.R. Unterlagerung mit einer Kunststoff-Folie) bildet eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts insbes. des Bodens, des Kleinklimas (erhöhte Erwärmung) und der Arten und Lebensgemeinschaften (kein Lebensraum oder Nahrungsgrundlage, keine spontane Besiedlung durch Pflanzen möglich).

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz gem. § 39 und § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind einzuhalten und ganzjährig zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Errichtung von Einfriedungen. Diese sind möglichst alle 5 m mit einer Durchschlupfmöglichkeit von mindestens 10 cm Durchmesser zu versehen, um Passagen für Kleintiere (Amphibien, Reptilien, Insekten etc.) zu gewährleisten, um die Lebensstätten wildlebender Tiere nicht zu beeinträchtigen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn ist zu beachten. Ihr entsprechend sind Genehmigungen zum Fällen zu beantragen und entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen im Baustellenbereich) sind auf dem gesamten Baugrundstück sowie Nachbargrundstücke zu beachten, um Schädigungen jeglicher Art an den Bäumen zu vermeiden. Dies bedeutet insbesondere:

- Schutz Oberirdischer Baumteile vor mechanischen Schäden innerhalb des Wurzelraumes (= Kronentraufe + 1,50 m) durch bspw. Bauzäune.-O Schutz des Wurzelbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m) vor Schädigungen durch Aufgrabungen, Bodenauftrag/ Bodenabtrag oder Bodenverdichtung im Rahmen von Erdarbeiten.

Untere Abfallbehörde

Stellungnahme aus Sicht der Durchführung der Abfallentsorgung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, Punkt 3.6 der Begründung ist zu beachten und umzusetzen.

Regiebetrieb Breitbandausbau

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

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Artenschutz und den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie zum Baumschutz im Bereich von Baustellen. Das Artenschutzrecht und das BNatSchG gelten unmittelbar und sind stets zu beachten. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.

Regelungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen gelten gem. Niedersächsischer Bauordnung und der geplanten zugehörigen örtlichen Bauvorschrift. Dabei wird die Verwendung von Mineralmulch ausdrücklich zugelassen, da mit diesem Material zur Speicherung von Wasser beigetragen wird und so auch in Zeiten von extremer Hitze und Trockenheit ein Mindestangebot von Wasser für die Pflanzen gewährleistet wird.

Keine Bedenken.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Konrad-Beste-Straße Süd“ mit ÖBV befindet sich nicht im Zuständigkeitsbereich / Ausbaugbiet des Landkreises Gifhorn -Regiebetrieb Breitbandausbau.

Desgleichen möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass das Plangebiet sich u. a. im Ausbaugbiet der deutschen Glasfaser befindet.

2. Regionalverband Großraum Braunschweig vom

3. Stadt Braunschweig vom

4. Stadt Wolfsburg vom

5. Stadt Wittingen vom 03.02.2026

6. Samtgemeinde Boldecker Land vom

7. Samtgemeinde Brome vom

8. Samtgemeinde Hankensbüttel vom

9. Samtgemeinde Papenteich vom

10. Gemeinde Sassenburg vom

11. Samtgemeinde Isenbüttel vom

12. Samtgemeinde Meinersen vom

Die Hinweise zum Breitbandausbau werden in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit bei den nachfolgenden Bauvorhaben.

Keine Bedenken.

13. Samtgemeinde Wesendorf vom

14. Avacon AG Prozesssteuerung vom
22.01.2026

Keine Bedenken.

15. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
vom 26.01.2026

Keine Bedenken.

16. Harbour Energy vom

17. Landesverband Erneuerbare Energien Nie-
dersachsen / Bremen vom

18. LSW Netz GmbH & Co KG vom 26.01.2026

Keine Bedenken.

19. Stadtwerke Gifhorn GmbH vom

20. Vermillion Energy vom 23.01.2026

Keine Bedenken.

21. Wasserwerk Gifhorn GmbH vom

22. Wasserverband Gifhorn vom 27.01.2026

Keine Bedenken.

23. Deutsche Telekom Technik GMBH, Tech-
nikniederlassung Nord, Braunschweig vom
22.01.2026

*Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass
sich im Planungsbereich bereits Telekommuni-*

Die Hinweise zur Telekommunikationsversor-
gung werden in die Begründung aufgenom-

kationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege befinden. Deren Verbleib in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.

Unseren Leitungsbestand können Sie kostenlos jederzeit eigenständig über die Trassenauskunft Kabel im Internet abfragen: <https://trassenauskunftekabel.telekom.de/start.html> .

Vor der ersten Abfrage ist eine Registrierung erforderlich.

Des Weiteren erhalten Sie Lagepläne im betroffenen Gemeindegebiet über unsere Planauskunft per E-Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de.

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

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigdosen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

men. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit bei der Realisierung.

24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom

25. Vodafone Kabel Deutschland Mittelstand und Kommunen (KMU) vom

26. Ericsson Services GmbH, Contract Handling Group vom 26.01.2026

Keine Bedenken.

27. EWE NETZ GmbH vom 29.01.2026

Keine Bedenken.

28. WOBCOM GmbH Wolfsburg vom

29. Agentur für Arbeit, Dienststelle Gifhorn vom

30. Handwerkskammer BS - Lüneburg – Stade vom 24.02.2026

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Wir weisen aber auf das in der Handwerksrolle eingetragene Gewerbe Kfz-Handel und Karosseriewerkstatt Hartwig e. K. Inh. Adrian Brandes in der Celler Str. 99 in 38518 Gifhorn hin. Der Handwerksbetrieb befindet sich an dem Standort seit 1920. Der Werkstattbetrieb dient der örtlichen Versorgung, beschäftigt zwei Mitarbeitende und verfügt über drei Hebebühnen für Reparaturen und Serviceangebote. Der Betrieb darf durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Der Handwerksbetrieb befindet sich in einem rechtskräftig festgesetzten Mischgebiet. Dieses befindet sich südlich der Celler Straße. Grundsätzlich wird es hier nicht zu Konflikten kommen, da die Nachbarschaft eines Mischgebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich als verträglich gilt. Die Emissionen des Kfz-Betriebes sind im Rahmen der gebietstypischen Emissionen eines Mischgebietes hinzunehmen. Zudem werden lediglich in zweiter Reihe neue zusätzliche Wohnbauungen ermöglicht, so dass dort kein Konflikt zu erwarten ist.

31. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg vom

32. Amt für regionale Landesentwicklung BS vom

33. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Gifhorn vom

Baugrund

Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). 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.

Hinweise

Die Hinweise zum Baugrund und den Bergbauberechtigungen werden in die Begründung aufgenommen.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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.

<p>35. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig (lwk) vom 23.02.2026</p>

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,1 ha und wird nördlich durch die Konrad-Beste-Straße begrenzt. Hier befindet sich eine 0,3 ha große Grünfläche, die von Wohnanliegern genutzt wird.

Wir begrüßen die Nachverdichtung als Instrument der Innenentwicklung und stellen zusammenfassend fest, dass durch die Planung landwirtschaftliche Belange nicht berührt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Ansatz zur Nachverdichtung begrüßt wird und dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer keine Bedenken bestehen.

36. Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Forstamt Südostheide vom

37. Niedersächsisches Forstamt Unterlüß vom

38. NLWKN, Nds. Landesbetrieb für Wasser-
wirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom

39. Niedersächsisches Umweltministerium
vom

40. Dachverband der Beregnungsverbände im
Landkreis Gifhorn – Geschäftsstelle vom

41. Unterhaltungsverband Mittelaller vom

42. Aller-Ohre-Ise-Verband vom 30.01.2026

Keine Bedenken.

43. Wasserverband Untere Ise vom

44. Isenbütteler Bewässerungsverband vom

45. Bundespolizei-Fliegerstaffel Gifhorn vom
28.01.2026

Keine Bedenken.

46. Freiwillige Feuerwehr Gifhorn vom

47. Bundespolizeidirektion Hannover, Sachbe-
reich 34 vom 30.01.2026

48. Polizeiinspektion Gifhorn vom 26.01.2026

Keine Bedenken.

49. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3 vom 22.01.2026

Keine Bedenken.

50. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 10.02.2026

Keine Bedenken.

51. LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.01.2026

Keine Bedenken.

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

Die Hinweise zu den Möglichkeiten der Erkundungen zur Kampfmittelbelastung werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hatte bereits zuvor eine Luftbildauswertung durchführen lassen, die keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel ergab.

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

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, dass beim Auffinden von Hinweisen auf Abwurfkampfmittel bei Erdarbeiten umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Ordnungsamt oder die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen sind.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Sicherheit.

Hinweis:

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

*aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:
https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html*

52. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom

53. EBA, Eisenbahn-Bundesamt vom

54. NLSTBV - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel vom

55. Luftfahrtbehörde Niedersachsen, Dezernat 42, ZGB Hannover vom

56. Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn vom 26.01.2026

Keine Bedenken.

57. Bischof-Brauner GbR vom

58. Bischöfliches Generalvikariat vom

59. Evangelisch-luth. Kirche, Kirchenamt Gifhorn vom

60. Katholische Kirchengemeinde St. Altfrid vom

61. Katholische Kirchengemeinde St. Bernward vom

62. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement vom

63. Staatliches Baumanagement vom

64. BUND, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. vom

65. City-Gemeinschaft Gifhorn e.V. vom

66. KONU, Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn vom 04.02.2026

67. Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V. vom

68. ASG - Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb vom 20.02.2026

Schmutzwasser:

Das Gebiet ist grundsätzlich erschlossen, einige Grundstücke noch nicht bebaut. Bei der geplanten Nachverdichtung ist für bereits bebaute Grundstücke die Herstellung eines zusätzlichen Schmutzwasser-Grundstücksanschlusses (Anschlusskanal und Schacht) der Stadt Gifhorn

Keine Bedenken.

Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung und zum Niederschlagswasser werden in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der Planungssicherheit bei der weiteren Realisierung.

(ASG) der Aufwand satzungsgemäß in tatsächlich entstandener Höhe vom Grundstückseigentümer zu erstatten (§ 11 Abwasserbeseitigungsabgabensatzung).

Für die Ableitung über Nachbargrundstücke ist das Leitungsrecht durch Eintragung ins Grundbuch bzw. durch Baulast zu sichern. Für gemeinschaftliche Anlage sind die anteiligen Kosten für Herstellung, Erneuerung, Veränderung oder Beseitigung sowie für die Unterhaltung schriftlich zu regeln.

Niederschlagswasser:

Den Textlichen Festsetzungen unter 3) Niederschlagswasserbewirtschaftung wird generell gefolgt, unter der Formulierung „...4. Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche anzupassen.“... muss das zu erstellende Versickerungskonzept die Gesamtsituation berücksichtigen. Die zusätzliche Versiegelung durch die Nachverdichtung und die Geländeformation sind dabei zu bedenken.

69. GEG - Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH vom

70. WiSta - Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Gifhorn GmbH vom

71. Fachbereich 32 – Ordnung vom

72. Fachbereich 40 – Bildung und Jugend vom 26.01.2026

Die Nachverdichtung wird Auswirkungen auf die Kita-Entwicklung haben, lässt sich allerdings nicht in absoluten Zahlen darstellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ohne dass sich daraus Planänderungen ergeben.

73. Fachbereich 41 – Kultur und Soziales vom

74. Fachbereich 60 – Bauverwaltung vom

75. Fachbereich 63 – Bauordnung vom
19.02.2026

1. Archäologie

- keine Bedenken

2. Bauordnungs- und Bauplanungsrecht

- ÖBV § 2 Nr. 4: Die Angabe des Bezugspunktes ist nicht bestimmt genug, es ist eine Höhe in m üNN als Bezugspunkt anzugeben. Im Bestand ist zudem kein Straßenausbauplan mit Höhenangaben vorhanden.

- ÖBV § 3: Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken sollten um Stabmattenzäune in Verbindung mit lebenden Hecken ergänzt werden. Stabmattenzäune entsprechen dem heutigen verwendeten Material und sind ebenfalls blickoffen.

76. Fachbereich 65 – Tiefbau vom

77. Gleichstellungsbeauftragte Stadt Gifhorn vom

An der Regelung wird festgehalten. Die umgebenden Straßen sind vorhanden, so dass der Höhenbezug von dort eindeutig hergestellt werden kann. Es obliegt den Bauherren, die Bezugshöhe von der Straße zu ermitteln, von der aus die Erschließung erfolgt. Eine absolute Höhe über Normal Null wird auf Grund der Topographie nicht als geeignet erachtet.

Der Anregung wird gefolgt. Stabmattenzäune werden in der örtlichen Bauvorschrift ergänzt.

II. Private

Stellungnahmen Dritter wurden im Planverfahren nicht vorgebracht.