

Bebauungsplan Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“, 1. Änderung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.01.2026 bis 20.02.2026

hier: Übersicht der bisherigen Stellungnahmen

I. Behörden

Geäußerte Belange

Bewertung aus der Sicht der Verwaltung

1. Landkreis Gifhorn vom 19.02.2026

Ortsplanung

Gegen den o. g. Bauungsplan der Stadt Gifhorn bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch empfohlen die Formatierung der Planzeichenerklärung kritisch zu prüfen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird zur besseren Lesbarkeit überarbeitet.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anregungen. Der Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch abzufassen.

Die Verfahrens- und Formvorschriften und die Anlage 1 zum BauGB bezüglich des Umweltberichtes werden selbstverständlich beachtet.

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

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

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information bei der weiteren Realisierung und der allgemeinen Planungssicherheit.

verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann. Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (2xWAIII) [3 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,9] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (10xWAI) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

Gegen den B – Plan 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 (2xWAIII) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Allgemeines Wohngebiet (10xWAI) 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

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.

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

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.

Das o. g. Plangebiet berührt nicht die Belange einer Kreisstraße. Ortsdurchfahrten sind ebenfalls nicht betroffen.

Insofern bestehen keine Bedenken.

Keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet Grundwasser

Keine Bedenken

Keine Bedenken.

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet Oberflächengewässer

Keine Bedenken

Keine Bedenken.

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet wassergefährdende Stoffe

Keine Bedenken

Keine Bedenken.

Stellungnahme 9.2 Sachgebiet Niederschlagswasser und Schmutzwasser

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.

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.

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: Die Abdeckung (und i.d.R. Unterlagerung mit einer Kunststoff-Folie) bildet eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaus-

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten. Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 übernommen wird, wird die Festsetzung, dass je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Arten wie Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Kiefer oder Obstbaumarten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist, als angemessen erachtet.

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Artenschutz und den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie zum Baumschutz im Bereich von Baustellen.

halts 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.*
- 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:

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

Durch die innerörtliche Nachverdichtung durch Teilungen oder Zusammenlegungen hinterliegender Grundstücke, werden neu errichtete Wohnanlagen voraussichtlich über nichtöffentliche Zuwegungen erschlossen.

Die Nutzer dieser Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr

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 wirksamen örtliche Bauvorschrift "Stadt Gifhorn - Südostbereich - Dannenbüttler Weg" und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Darüber hinaus gilt die Niedersächsische Bauordnung unmittelbar.

Die Hinweise zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung werden zur Beachtung bei der Realisierung in die Begründung aufgenommen. Die Vorgehensweise dient der allgemeinen Planungssicherheit.

(spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen 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.

Regiebetrieb Breitbandausbau

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Dannenbütteler Weg“ 1. Änderung befindet sich in Nahbereich des Zuständigkeitsbereiches / Ausbaugebietes des Landkreises Gifhorn -Regiebetrieb Breitbandausbau.

Etwaige Netzerweiterungen sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Daher sind im Zuge nachgelagerter Planungsphasen sowie maximal zwei Wochen vor Baubeginn, aktuelle Leitungsauskünfte (LWL-Leitungsauskunft@Landkreis-Gifhorn.de) einzuholen und sich über die genaue Lage der vorhandenen LWL-Leitungen zu informieren.

Desgleichen möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass das Plangebiet sich unter anderem im Zuständigkeitsbereich Deutschen Glasfaser befindet.

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

2. Regionalverband Großraum Braunschweig vom

3. Stadt Braunschweig vom

4. Stadt Wolfsburg vom

5. Stadt Wittingen vom 03.02.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

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

13. Samtgemeinde Wesendorf vom

14. Avacon AG Prozesssteuerung vom
21.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

15. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
vom 22.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

16. Harbour Energy vom 21.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

17. Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen / Bremen vom

18. LSW Netz GmbH & Co KG vom 21.01.2026

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch die LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage „LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf“ zu beachten.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Olaf Küster, 05371 802 2321 zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Baumaßnahmen, welche es erfordern, dass die LSW Netz eigene Baumaßnahmen, insbesondere für den Netzausbau, initiiert oder sich an Baumaßnahmen (beispielsweise für Netzerneuerungsmaßnahmen) beteiligt, sind frühzeitig anzuzeigen.

*Die LSW Netz benötigt aus Gründen der Budgetplanung und -freigabe **spätestens im August des Kalenderjahres vor dem notwendigen Baubeginn** schriftliche Information.*

Aktuelle Bestandsunterlagen sowie das „Merkheft für Baufachleute“ (Wichtige Hinweise zum Schutz der Leitungen und zur Verhütung von Unfällen) erhalten Sie auf Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft>.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Überprüfung.

Es erfolgt eine Ergänzung zur Elektrizitätsversorgung und zu den Erfordernissen im Nahbereich von Versorgungsleitungen. Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.

19. Stadtwerke Gifhorn GmbH vom

20. Vermillion Energy vom 21.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

21. Wasserwerk Gifhorn GmbH vom

22. Wasserverband Gifhorn vom 27.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

23. Deutsche Telekom Technik GMBH, Technikniederlassung Nord, Braunschweig vom 20.01.2026

Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom nicht berührt.

Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden in die Begründung aufgenommen.

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass sich im Planungsbereich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege befinden.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.

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 Plan-auskunft 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 Abzweikkästen 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.

24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom

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

26. Ericsson Services GmbH, Contract Handling Group vom 21.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

27. EWE NETZ GmbH vom 27.01.2026

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B.

Die Hinweise zu den Anlagen der EWE NETZ GmbH werden in die Begründung aufgenommen.

Die Vorgehensweise dient der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.

Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.

Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

28. WOBCOM GmbH Wolfsburg vom

29. Agentur für Arbeit, Dienststelle Gifhorn vom

30. Handwerkskammer BS - Lüneburg – Stade
vom 19.02.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

31. Industrie- und Handelskammer Lüneburg-
Wolfsburg vom

32. Amt für regionale Landesentwicklung BS
vom

33. Landesamt für Geoinformation und Lan-
desvermessung Niedersachsen (LGLN), Regio-
naldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katas-
teramt Gifhorn vom

34. Landesamt für Bergbau, Energie und Geo-
logie (LBEG) vom 23.02.2026

*Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaß-
nahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise
und Informationen zu den Baugrundverhältnis-
sen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver.
Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Bau-
grundverhältnissen ersetzen keine geotechni-
sche Erkundung und Untersuchung des Bau-
grundes bzw. einen geotechnischen Bericht.
Geotechnische Baugrunderkundungen/-unter-
suchungen sowie die Erstellung des geotechni-
schen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-
1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den
jeweils gültigen Fassungen erfolgen.*

*Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten
und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, be-
achten 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-*

Die Hinweise zum Baugrund und den Berg-
bauberechtigungen werden in die Begrün-
dung aufgenommen.
Die Vorgehensweise dient der umfassenden
Information und der allgemeinen Planungssi-
cherheit.

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 12.02.2026</p>

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Konkret sollen bisherige Gartenbereiche erstmalig einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Das Plangebiet befindet sich inmitten der Stadt Gifhorn und umfasst ca. 21 ha.

Als Träger öffentlicher Belange werden wir in diesem Verfahren frühzeitig beteiligt und nehmen nach Durchsicht der Unterlagen zu den von uns zu vertretenden Belangen wie folgt Stellung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzliche Betroffenheit besteht.

An den Planfestsetzungen und der Begründung wird festgehalten.

Da der zulässige Versiegelungsgrad nicht Gegenstand der Änderung ist, ist mit einem neuen zusätzlichen Kompensationsbedarf nicht zu rechnen. Insofern werden keine Kompensationsmaßnahmen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant.

Durch das Vorhaben sehen wir keine landwirtschaftlichen Belange betroffen. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich u. W. nicht in der Nähe des Geltungsbereiches. Wir begrüßen die Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt ein Teil der notwendigen Kompensation innerhalb des Plangebietes. Ein vollständiger Ausgleich ist an dieser Stelle nicht möglich. Weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen stehen nach aktuellem Planungsstand noch nicht fest. Gem. § 15 BNatSchG sind bei Kompensationsplanungen agrarstrukturelle Belange vorrangig zu berücksichtigen. Wir halten es für geboten eine flächensparende Kompensation z. B. in Form von produktionsintegrierten Maßnahmen, Flächenentsiegelungen oder ökologische Aufwertung von Forstflächen oder vorhandenen Biotopen zu berücksichtigen.

Sofern unsere Anmerkungen im folgenden Verfahren berücksichtigt werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen und begrüßen die Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung.

36. Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Forstamt Südostheide vom

37. Niedersächsisches Forstamt Unterlüß vom

38. NLWKN, Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, 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

43. Wasserverband Untere Ise vom

44. Isenbütteler Bewässerungsverband vom

45. Bundespolizei-Fliegerstaffel Gifhorn vom
29.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

46. Freiwillige Feuerwehr Gifhorn vom

47. Bundespolizeidirektion Hannover, Sachbe-
reich 34 vom 23.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

48. Polizeiinspektion Gifhorn vom 23.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

49. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-
schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(BAIUDBw) Referat Infra I 3 vom 20.01.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

50. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom
10.02.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

51. LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampf-
mittelbeseitigungsdienst vom 22.01.2026

*Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet
des Landes Niedersachsen vollständig durch
Kampfhandlungen betroffen. In der Folge kön-
nen heute noch nicht detonierte Kampfmittel,
z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige
Munition im Boden verblieben sein. Daher*

Die Hinweise zu den Möglichkeiten der Er-
kundungen zur Kampfmittelbelastung wer-
den zur Kenntnis genommen. Die Stadt hatte
bereits zuvor eine Luftbildauswertung durch-
führen lassen, die keine Hinweise auf Ab-
wurfkampfmittel ergab.

sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). 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.

Hinweis:

Eine Kriegsflugbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umwelteinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsflugbilddauswertung 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 Kriegsflugbilddauswertung 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

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.

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 Anmerkungen und 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 25.02.2026

Keine Anmerkungen und Bedenken.

Schmutzwasser:

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

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.

Niederschlagswasser:

Im Plangebiet ist eine öffentliche Abwasseranlage vorhanden, die aber keine zusätzlichen Niederschlagswässer aufnehmen kann. Niederschlagswasserbewirtschaftung muss daher auf den Grundstücken erfolgen. Bei der Nachverdichtung muss das Versickerungskonzept die Gesamtsituation berücksichtigen. Die zusätzliche Versiegelung 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.

73. Fachbereich 41 – Kultur und Soziales vom 20.01.2026

74. Fachbereich 60 – Bauverwaltung vom

75. Fachbereich 63 – Bauordnung vom 06.03.2026

1. Archäologie

- keine Bedenken

Hinweis für eine ÖBV:

- Die Angabe des Bezugspunktes sind bestimmt genug anzugeben. Dafür ist eine Höhe in m üNN als Bezugspunkt festzulegen. Im Bestand ist häufig kein Straßenausbauplan mit Höhenangaben vorhanden.

76. Fachbereich 65 – Tiefbau vom

77. Gleichstellungsbeauftragte Stadt Gifhorn vom

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

Keine Anmerkungen und Bedenken.

Keine Anregungen und Bedenken.

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Höhenregelungen werden lediglich in der örtlichen Bauvorschrift getroffen. Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, dass in den Bauanträgen die Höhen mit dem Bezug zur Höhe über NN angegeben werden sollten. Der Hinweis dient der umfassenden Information und der besseren Nachvollziehbarkeit der Höhen im Bezug zur Höhe der Straße.

II. Private

D 1. Private Person I vom 20.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst möchten wir uns herzlich für die bisherige Begleitung und die geleistete Arbeit im Rahmen der Planung unseres Grundstücks, [REDACTED], bedanken.

Wir wissen Ihr Engagement sowie die sorgfältige Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sehr zu schätzen.

Im Zuge der weiteren Planung unseres Bauvorhabens haben wir festgestellt, dass die aktuell vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) beziehungsweise Geschossflächenzahl (GFZ) für unser Flurstück aus unserer Sicht etwas zu restriktiv bemessen ist.

Zudem ist derzeit ausschließlich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Da sich bereits ein Bestandsgebäude im vorderen Bereich des Grundstücks befindet, sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im hinteren Bereich entsprechend eingeschränkt. Unser Ziel ist es, das Grundstück sinnvoll, maßvoll und im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten zu entwickeln.

Besonders wichtig ist uns dabei, die vorhandene Versickerungsfläche nicht zusätzlich zu beanspruchen und die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Eine moderate Anpassung der GRZ bzw. GFZ könnte aus unserer Sicht dazu beitragen, das Bauvorhaben funktional, wirtschaftlich und zugleich städtebaulich verträglich umzusetzen, ohne die genannten Flächen stärker zu belasten.

Vor diesem Hintergrund möchten wir höflich anfragen, ob die Möglichkeit besteht, die entsprechenden Kennzahlen sowie die derzeit festgelegten Rahmenbedingungen für unser Grundstück erneut zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Dort ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Von dem Grundstück mit einer Größe von rd. 1.650 m² dürfen demnach 660 m² im Rahmen der GRZ I bebaut werden. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen weitere 330 m² versiegelt werden. Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 170 m².

Insofern bestehen auf dem Grundstück noch angemessene Möglichkeiten für neue zusätzliche Bebauungen.

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt ebenfalls 0,4, so dass in den Vollgeschossen in der Summe 660 m² Fläche zulässig sind. Hinzu kommt die Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss, wo nochmals 2/3 der Geschossfläche möglich ist (440 m²), die bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleibt. Somit können auf dem Grundstück 1.100 m² Wohnfläche realisiert werden.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander werden die gewählten Festsetzungen auch im Sinne angemessene Nachverdichtung ermöglichen zu wollen, als angemessen erachtet (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und 7 BauGB).

Wir sind selbstverständlich sehr daran interessiert, eine Lösung zu finden, die sowohl unseren Bedürfnissen als auch den planerischen Zielsetzungen der Stadt Gifhorn gerecht wird.

Für Ihre Unterstützung und die wohlwollende Prüfung unseres Anliegens danken wir Ihnen bereits im Voraus.
