



Stadt Gifhorn

Begründung

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

Stand:
Entwurf
zur Veröffentlichung im Internet

28.03.2026

Inhalt

A)	Allgemeines.....	4
1.	Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.	Entwicklung des Plans / Rechtslage.....	5
3.	Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes.....	6
4.	Fachplanungen.....	6
5.	Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	7
B)	Planungsinhalte.....	8
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	8
2.	Straßenverkehrs- und Wegeflächen	10
3.	Ver- und Entsorgung	10
3.1	Wasserversorgung	11
3.2	Abwasser.....	11
a)	Schmutzwasser	11
b)	Niederschlagswasser.....	11
3.3	Elektro	12
3.4	Gas	12
3.5	Telekommunikation	12
3.6	Abfallentsorgung.....	12
4.	Vorbeugender Brandschutz	13
5.	Immissionsschutz	13
6.	Altablagerungen.....	14
7.	Denkmalpflege	14
8.	Grünflächen	14
9.	Grünordnung und Landschaftspflege	14
10.	Örtliche Bauvorschrift.....	15
11.	Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	15
12.	Ablauf des Planverfahrens	23
12.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	23
12.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	23
12.3	Veröffentlichung im Internet (ehemals Öffentliche Auslegung)	23
12.4	Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	23
C)	Umweltbericht	23
1.	Einleitung	23
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	24
1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	24

2.	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
2.1	Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.2	Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	25
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	26
a)	Schutzgut Mensch.....	26
b)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität.....	26
c)	Schutzgut Fläche	27
d)	Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser)	27
e)	Schutzgut Boden	27
f)	Schutzgut Landschaftsbild	28
g)	Schutzgut sonstige Kultur und sonstige Sachgüter	28
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	29
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz.....	29
3.	Zusatzangaben	30
3.1	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	30
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	30
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
3.4	Quellenangaben.....	31
D)	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	31
1.	Ziele der Planung	31
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	31
E)	Realisierung der Planung	31
1.	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	31
2.	Kosten verursachende Maßnahmen	32
F)	Flächenbilanz	32

Anlagen - Pflanzlisten

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP)¹ ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Bahnhof Gifhorn Stadt.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.893 Einwohner (Einwohnermelderegister, Stand 01.12.2025).

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Ferner ist es Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B 4 und die B1 88 sind als Hauptverkehrsstraßen festgelegt. Das Stadtgebiet wird in Ost-West- sowie in Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen. Am Plangebiet ist als Ziel der Raumordnung ein Haltepunkt festgelegt ((IV 1.3 (2))).

Entlang des Dannenbütteler Weg verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradweg (III 2.4 (12)/(13) und IV 1.5 (2)), der als Ziel der Raumordnung festgelegt ist.

Für das Plangebiet ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt (II 1.1).

Mit der vorliegenden Planung soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“ im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Baugrenzen werden umfangreich erweitert, ohne im allgemeinen Wohngebiet Änderungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vorzunehmen.

Die Stadt erachtet ihre Planung insofern als an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen für das allgemeine Wohngebiet die Baugrenzen so aufgeweitet werden, dass die großen Gärten im Rahmen der übrigen Festsetzungen bebaubar werden. So wird in einem angemessenen Rahmen eine Nachverdichtung und eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen für den gesamten Plangeltungsbereich in gleicher Weise gefasst und in dieser Hinsicht werden keine Einzelfallentscheidungen erforderlich. So wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen.

Im Interesse einer flexiblen Nutzung im Quartier wird künftig auf die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf für die „Evangelische Freikirche Gifhorn“ und für die „Neuapostolische Kirche“ verzichtet. Die festgesetzten Parkplätze innerhalb der bisherigen Flächen für Gemeinbedarf entfallen. Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regulär zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird zwischen den übernommenen Planinhalten, die nicht Gegenstand des Planverfahrens sind und den geänderten Planinhalten, dem Gegenstand des Planverfahrens unterschieden. Da die Änderung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung betrifft, wird ein vollumfängliches Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im Umweltbericht findet, der Bestandteil der Begründung ist.

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, werden keine grundsätzlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals ermöglicht, die nicht zuvor bereits dem Grunde nach zulässig gewesen wären. Gegenstand der Änderung sind im Wesentlichen die Baugrenzen. Auch die Erhöhung der zulässigen GRZ führt nicht zu einem höheren zulässigen Versiegelungsgrad, da auf der Grundlage der BauNVO von 1968, die zur Zeit der Aufstellung des Ursprungsplanes als Rechtsgrundlage galt, die vollständige Befestigung der Grundstücksflächen zulässig ist. Die Rechtsgrundlage ist bisher nach wie vor heranzuziehen und wird im Rahmen der Änderung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt, wonach der maximal zulässige Versiegelungsgrad durch die Grundflächenzahl zuzüglich der Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten beschränkt wird.

Das Natur- und Artenschutzrecht gelten unmittelbar und sind zu beachten.

Dem Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

- EU Wiederherstellungsverordnung (EU WVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Gifhorn südlich des Schlossees und der Regionalbahntrasse, nördlich der Straße „Lehmweg“ und dem Katzenberg, nördlich und südlich des „Dannenbütteler Weg“. Es umfasst eine Fläche von ca. 21,7 Hektar. Im Einzelnen handelt es sich dabei um rund 15,43 ha allgemeine Wohngebiete, 3,25 ha Vorbehaltsfläche (Schulen, Kirchen) sowie ca. 2,97 ha Verkehrsfläche und ca. 0,07 ha für öffentliche Parkplatzanlagen.

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31/67 „Dannenbütteler Weg“, der am 01.04.1970 in Kraft getreten ist, mit den zuvor beschriebenen Festsetzungen zugrunde.

Bei dem überwiegenden Bereich handelt sich um ein Wohngebiet mit klassischer Einfamilienhausbebauung aus den 1960er Jahren in Einzel- und Reihenhausbauweise und zugehörigen Ziergartenflächen. Im südlichen Teil des Plangebietes sind das „Otto-Hahn-Gymnasium“ sowie die „Oskar-Kämmer-Schule“ vorhanden. Außerdem befinden sich zwei kirchliche Anlagen, sowie einzelne kleine Dienstleistungen und Gewerbe im Plangeltungsbereich. Das Gebiet ist durchzogen von Anliegerstraßen, die die Grundstücke erschließen.

Das Quartier ist mit einem gut ausgebauten Straßen- und Wegenetz erschlossen; alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Leitungen sind vorhanden. Eine öffentliche Grünfläche, der „Katzenberg“ grenzt an das „Otto-Hahn-Gymnasium“ an. An der Kreuzung „Am Bostelberg“ und „Bosteleck“ befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nordwestlich an der „Konrad-Adenauer-Straße“, in der Fußgängerzone am „Steinweg“ und südwestlich am „Lehmweg“.

Insgesamt stellt sich das Quartier als gut durchgrüntes Siedlungsgebiet mit hohem Wohnwert dar, dessen Bebauung zumeist mit Satteldächern das Ortsbild dominiert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die jetzige örtliche Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich – Dannenbütteler Weg“ zu beachten sein.

4. Fachplanungen

Für die Stadt Gifhorn bestehen u.a. folgende Fachplanungen:

- Landschaftsplan - Fortschreibung der Stadt Gifhorn von 2025
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994
- Verkehrsentwicklungsplan – Leitbild Mobilität 2030 von 2020,
- Radverkehrskonzept von 2022.

Da der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 31/67 "Dannenbütteler Weg" bereits seit langem in Kraft getreten ist, sind den genannten Fachplanungen keine relevanten Aussagen zu entnehmen, die Änderungen der Planfestsetzungen zur Folge hätten.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“ wird eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Gartenflächen im Rahmen des bisher bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht. Dies wurde bereits in anderen Bereichen der Stadt Gifhorn durchgeführt. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird so dazu beigetragen, ressourcen- und flächenschonend Bereiche für weitere wohnbauliche Entwicklungen bereitzustellen, ohne Flächen in der freien Landschaft erstmals in Anspruch zu nehmen. Die vorhandene Erschließung kann so effizienter ausgenutzt werden. Mit dieser Planung wird dem sogenannten „Bauturbo“ unter besonderer Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes in dem Sinne Rechnung getragen, dass für den gesamten Plangeltungsbereich die Baugrenzen so gefasst sind, dass bei der Bebauung der Grundstücke die größtmögliche Flexibilität ermöglicht wird. Die Grenzen der Bebaubarkeit wird dabei auch künftig durch die Niedersächsische Bauordnung hinsichtlich der zu beachtenden Grenzabstände geregelt.

Die Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut. Die Erschließung von Grundstücken und Bauflächen, die in zweiter Reihe zulässigerweise entstehen, ist vorher öffentlich-rechtlich über Baulasten bzw. privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Standortalternativen bestehen nicht, da sich das Planungsziel auf die flexiblere Nutzbarkeit der Baugrundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht.

Die Regenwasserkanäle sind weitestgehend ausgelastet.

Grundsätzlich gilt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften ist. Insofern ist zwar für bestehende Anschlüsse an die Kanalisation für Regenwasser vom Bestandschutz auszugehen. Für jegliche Neubebauung ist jedoch bereits vor Baubeginn die Oberflächenentwässerung herzustellen und der Nachweis darüber zu erbringen.

Durch die Nachverdichtung werden bisherige Gartenbereiche erstmalig einer Bebauung zugänglich gemacht. Dies kann zur Folge haben, dass mehr Flächen als bisher möglich versiegelt werden und somit Grünflächen und Gehölzstrukturen verloren gehen. Um hier gegenzusteuern wird bestimmt, dass für neue zusätzliche Bebauungen auf den privaten Grundstücken je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist.

B) Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/67 „Dannenbütteler Weg“, 1. Änderung ist im Umfang von ca. 15,75 ha bisher „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die aktuelle Nutzung als typisches Wohngebiet und die damit verbundene Wohnqualität mit ihren Schutzansprüchen werden gesichert. Die Festsetzungen sind so weit wie möglich übernommen und ergänzt worden. Für die allgemeinen Wohngebiete wird für voraussichtlich überwiegend klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung und eingeschossige, offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. bei dreigeschossiger Bauweise für Geschosswohnungsbau direkt am „Dannenbütteler Weg“ eine GRZ von 0,3 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die bisherigen Festsetzungen zur GRZ von 0,4 bzw. 0,3 bei offener Bauweise werden also unverändert beibehalten, damit das bisherige Ortsbild gewahrt bleibt. Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls beibehalten, um eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu erzielen.

Dabei erfolgen Regelungen zur maximalen Höhe von Gebäuden, das dem vorhandenen Siedlungsbild Rechnung trägt und dessen Wahrung gewährleistet über die wirksame örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn Südostbereich – Dannenbütteler Weg“, die am 29.01.2021 in Kraft getreten ist.

Um bei einer Nachverdichtung eine für dieses Wohnquartier unangemessene bauliche Dichte zu vermeiden, ist offene Bauweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Auf Grund der vorhandenen Grundstückszuschnitte sind überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zu erwarten.

Mit der Änderung der Baugrenzen wird dem vielfachen Wunsch entsprochen, auf großen Grundstücken weiteres Bauland z.B. für eigene Kinder zu ermöglichen, um diese am Ort halten zu können. Auch soll eine mit dem vorhandenen Siedlungscharakter nicht vereinbare wohnbauliche Enge vermieden werden, die entstehen könnte, wenn eine größere Anzahl an Wohnungen auf den bisherigen Einfamilienhaus-Grundstücken entstünden. Daher wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten und nicht erhöht. Die vorhandenen Anliegerstraßen können die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre für die so begrenzt ermöglichte Nachverdichtung aufnehmen. In Abwägung dieser Interessen werden die getroffenen Regelungen für sinnvoll und angemessen erachtet.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine gewisse Nachverdichtung in diesem städtischen Quartier ermöglicht. Daher werden die Baugrenze, die sich zuvor lediglich auf eine Bautiefe entlang der Straßen erstreckten, künftig so weit wie möglich gefasst, sodass den Anwohnern ermöglicht wird, ihre Grundstücke im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahl möglichst flexibel und effektiv auszunutzen. Die Baugrenzen orientieren sich künftig an den vorhandenen Verkehrsflächen und verlaufen, mit Ausnahme eines gestaffelt festgesetzten kleinen Teilbereiches „Am Bostelberg“ in einem einheitlichen Abstand von 5 m zu diesen. Auf rückwärtige Baugrenzen wurde verzichtet, da hier ohnehin die

Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten. So wird auch den nachbarschützenden Belangen angemessen Rechnung getragen.

Jedoch muss bei einer zusätzlichen Bebauung die bereits vorhandene berücksichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Teilung von Grundstücken keine baurechtswidrigen Zustände entstehen dürfen. Eine Teilung von Grundstücken mit einer Überschreitung der GRZ im Altbestand ist nicht zulässig und eine Bebauung der so neu entstehenden Grundstücke wäre nicht möglich. Außerdem kann eine neue Bebauung insbesondere der rückwärtigen, bisher unbebauten Bereiche nur im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes gemäß §15 BauNVO erfolgen. Die Einhaltung ist im Einzelfall zu gestalten und zu prüfen.

Zur Sicherung der Erschließung von bestehenden sowie künftigen, hinterliegenden Grundstücken sind deren Zufahrten und Wegeflächen von den jeweiligen Eigentümern z.B. über Grunddienstbarkeiten oder Baulasten oder durch die Bildung eines sogenannten „Hammerstielgrundstückes“ zu sichern.

Die bisher festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Sichtdreiecke, entfallen, da die Sichtfelder ohnehin entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) freizuhalten sind. In diesen Bereichen ist die Sicht bei der Gestaltung der Einfriedungen zu gewährleisten.

Damit auch für die Zukunft eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung des Quartiers gewährleistet ist, wird eine an den Grad der neuen zusätzlichen Versiegelung geknüpfte Anpflanzfestsetzung getroffen. So ist je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum (siehe textliche Festsetzung und Pflanzliste in der Anlage dieser Begründung) auf den Grundstücken zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dies ist zum einen aus ökologischen Gründen sinnvoll, um ein angenehmes Kleinklima im Quartier zu erhalten und die Biodiversität zu fördern und um zum anderen aus gestalterischen Gründen, denn ein durchgrüntes Wohngebiet geht mit einer hohen Wohnqualität einher.

Für die beiden im Planbereich bestehenden Kirchen wird künftig auf die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf verzichtet. Im allgemeinen Wohngebiet gehören Anlagen für kirchliche Zwecke zu den regulär zulässigen Nutzungen. Um hier einen größeren Ausnutzungsgrad für diese Nutzungsart zu ermöglichen, wird textlich festgesetzt, dass für kirchlichen Zwecken dienende Anlagen ebenso wie für sozialen Zwecken dienende Anlagen die Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,8 ausgeschöpft werden darf. So wird für diese Infrastruktureinrichtungen ein größerer Spielraum geschaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den vorhandenen Baumbestand die Regelungen der „Neufassung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Gifhorn – Baumschutzsatzung“ vom 31.08.2023 gelten.

1.2 Gemeinbedarf

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine 2,56 ha große Fläche, die als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt ist. Dabei erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“. Auf der Fläche befindet sich das Otto-Hahn-Gymnasium mit einer Sporthalle, Pausenhof und Parkplätzen. Sie soll mit ihrer wichtigen Nutzung in dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden. Dabei werden keine weiteren Festsetzungen erfolgen neben der Baugrenze, um eine flexible Gestaltung nach Bedarf der Schule zu ermöglichen.

Ferner enthielt der rechtskräftige Bebauungsplan je eine Fläche für Gemeinbedarf für die „Evangelische Freikirche Gifhorn“ am „Brandweg“ und die „Neuapostolische Kirche“ am „Dannenbütteler Weg“ Ecke „Breiter Weg“. Diese entfallen. Zu Gunsten einer größeren Flexibilität wird die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche Zwecke künftig nur noch im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes (WA) zu betrachten sein. Dort stellen kirchliche Zwecke eine regulär zulässige Nutzung dar.

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden unverändert in die Festsetzungen der 1. Änderung übernommen. Alle Straßen und Wege sind bereits hergestellt und gewidmet.

Wegeflächen bzw. Zufahrten zu hinterliegenden Grundstücken, die keine Verbindung zu öffentlichen Verkehrsflächen haben, sind von den jeweils betroffenen Eigentümern selbst, z.B. über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten, zu sichern.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren einheitliche Sichtdreiecke enthalten. Im Sinne der flexibleren Ausnutzung der Baugrundstücke auch in den Einmündungsbereichen und da die Sichtfelder ohnehin abhängig vom Straßenausbau und der zulässigen Geschwindigkeit auf den kreuzenden Straßen sind, wird künftig auf diese verzichtet. Die Sichtfelder sind entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechend der jeweiligen zulässigen Geschwindigkeit zu beachten, ohne dass es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an dem „Dannenbütteler Weg“. Von dort fahren im Linienverkehr Busse in die Gifhorner Innenstadt sowie Richtung Neudorf-Platendorf/ Wesendorf und Wilsche.

3. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen die Versorgungsleitungen/-anlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, um das Beschädigungspotenzial gering zu halten und die Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu ermöglichen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen und -anlagen, die in ihrem Bestand und Betrieb gesichert bleiben müssen.

Für künftig ggf. erforderlich werdende Leitungen wird zur Sicherung eines angemessenen Ortsbildes bestimmt, dass diese nur unterirdisch verlegt werden dürfen.

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

3.2 Abwasser

a) Schmutzwasser

Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden.

b) Niederschlagswasser

Grundsätzlich soll anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken bewirtschaftet werden (vgl. Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Hinweis: in Bereichen von Altlasten oder Bodenverunreinigungen darf keine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Hier ist ein alternativer Entsorgungsweg zu wählen.

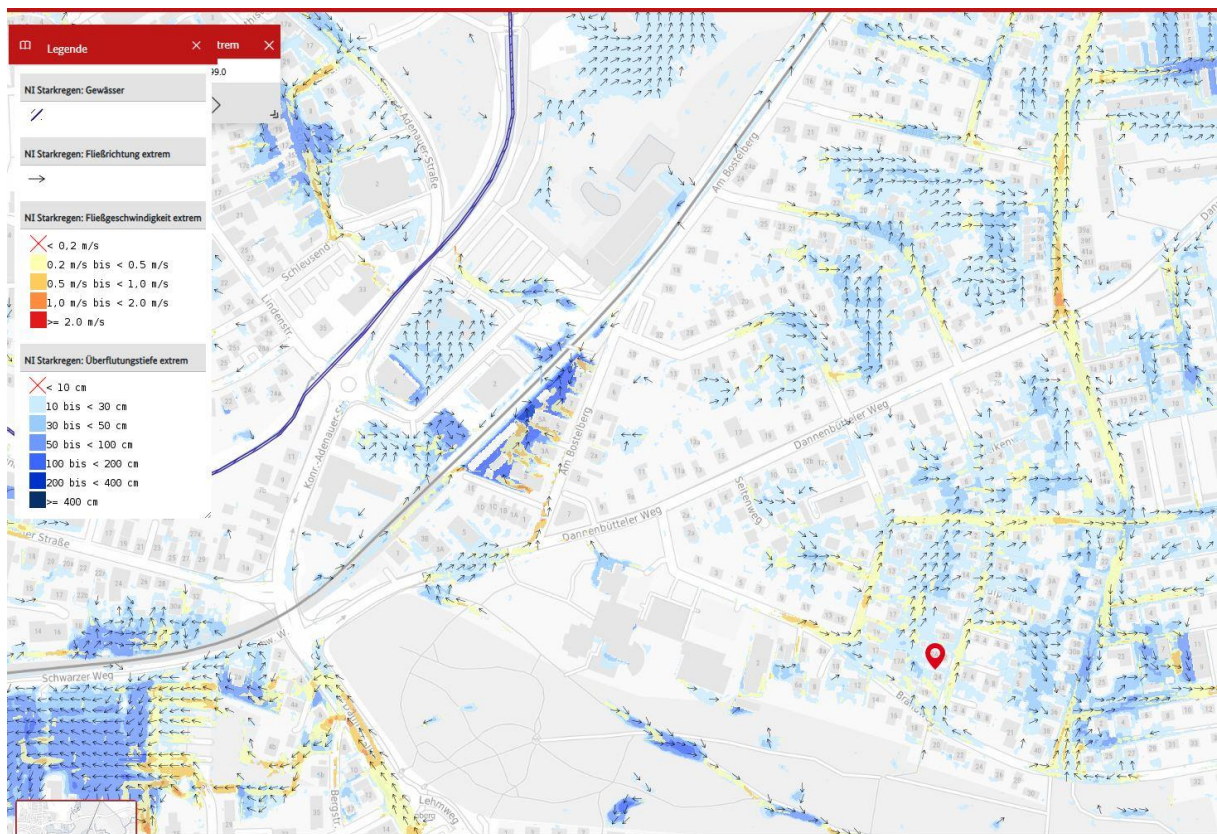
Zur Bewirtschaftung eignen sich z.B. Dachbegrünungen sowie Teichanlagen oder Zisternen im Garten. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenversickerung auf den Baugrundstücken muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Dadurch wird ein hoher Abfluss in die Kanalisation und somit eine Überlastung dieses Systems mit den daraus resultierenden Folgen (insbesondere Überschwemmungen, Schäden an Gebäuden durch Hochwasser und Starkregen) vermieden. Zudem wird die Verwertung des Niederschlagswassers hierdurch gefördert.

Durch die Speicherung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser können die Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Wasserhaushalt verringert werden. So kann z.B. durch die Verwendung von gespeichertem Regenwasser für die Gartenbewässerung der Abfluss reduziert und Trinkwasser eingespart werden. Außerdem kann die Speicherung zu einer Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate und somit zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen, Beeinträchtigungen des belebten Bodens vorbeugen und die Grundwasserneubildungsrate sichern.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell nicht zulässig. Für vorhandene Anschlüsse an den Regenwasserkanal ist vom Bestandsschutz auszugehen.

Zur Bewertung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Risiken durch Starkregenereignisse wurde die Starkregenhinweiskarte der Stadt Gifhorn herangezogen. Aus der Karte ergeben sich Hinweise auf potenziell gefährdete Flächen im Plangebiet. Diese Informationen sollen bei der Planung von Entwässerungsmaßnahmen und baulichen Schutzvorkehrungen berücksichtigt werden, um mögliche Auswirkungen von Starkregen im Plangebiet zu minimieren. Schäden an den baulichen Anlagen und Gefahren für Menschen soll so vorgebeugt werden.



3.3 Elektro

Versorgungsleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden.

3.4 Gas

Versorgungsleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden. Ob jedoch noch ein Anschluss von Neubauten an die Gasversorgung möglich ist, ist von den jeweiligen Bauwilligen mit den Versorgungsträgern direkt abzuklären.

3.5 Telekommunikation

Versorgungsleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden.

3.6 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.
Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Abfallbehälter dann rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (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 dann geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und für Wertstoffe 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.

4. Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die konkreten Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Der Brandgrundschutz für Allgemeine Wohngebiete beträgt $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für die Dauer von zwei Stunden.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kernstadt der Stadt Gifhorn und ist durchzogen von Verkehrsflächen bzw. grenzt an diese an. Änderungen an den Verkehrsflächen, die zu einer erheblichen Erhöhung von Immissionen (Schall, Erschütterungen usw.) führen könnten, sind im Rahmen der Nachverdichtung nicht zu erwarten. Bestehende Immissionen sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Anliegern des Plangebietes hinzunehmen.

Im Nordwesten grenzt über die Straße „Am Bostelberg“ hinweg die Regionalbahntrasse an. Hinsichtlich der Emissionen aus dem Bahnverkehr ist vom Bestandsschutz auszugehen. Durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keine neuen zusätzlichen allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Insofern wird an der Immissionssituation dem Grunde nach nichts geändert. Um sich bei künftigen Neubauten selber vor den Emissionen der Bahn zu schützen, können Freiflächen, die zum Aufenthalt genutzt werden sollen, auf den Lärm abgewandten Seiten der Gebäude angelegt werden. Zum Schutz vor den Immissionen im Gebäude kommen Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht. Zum Beispiel können die Fenster lärmempfindlich zu nutzender Räume, wie Schlafzimmer oder Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Unempfindlicher Funktionsräume, wie Flure, Küchen, Bäder hingegen können auch zu den Lärmquellen orientiert realisiert werden. So können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse individuell gestaltet werden. Im Bestandsgebiet wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet, da so einerseits die Möglichkeit geschaffen wird, zusätzliche Wohnungen zu bauen und die Grundstücke effizienter auszunutzen und andererseits ermöglicht wird, die Bauvorhaben entsprechend der individuellen Lärmschutzbedürfnisse zu gestalten.

Aufgrund der Situation, dass dringend weiterer Wohnraum in der Stadt Gifhorn benötigt wird, wird die vorgesehene Nachverdichtung auch im Hinblick auf den Immissionsschutz für vertretbar erachtet.

6. Altablagerungen

Altlasten

Altablagerungen bzw. Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurden mit Datum vom 07.11.2019 Luftbildauswertungen des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurde in den Siedlungen kein Verdacht auf Abwurfkampfmittel festgestellt. Allerdings konnte die Fläche der Schule, sowie hintere Gartenbereiche der daneben liegenden Grundstücke aufgrund von Bewaldung nicht ausgewertet werden und es besteht lediglich der allgemeine Kampfmittelverdacht. Sollten sich Hinweise auf Kampfmittel ergeben oder bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

7. Denkmalpflege

Baudenkmale, Bodendenkmale oder archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht bekannt. Es ist jedoch 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).

8. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht geplant. Nördlich des Plangebietes sowie südlich des Quartiers sind jedoch umfangreiche Grün- und Freiflächen für Spiel, Sport und Naherholung vorhanden (Naherholungsgebiet Schlossee und Katzenberg).

9. Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“ zugrunde, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind. Für Bäume und Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Um im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes eine Vorsorge für die Gestaltung zu treffen, wird bestimmt, dass je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche je ein standortgerechter Baum (s. Pflanzenliste in der Anlage dieser Begründung) als 2 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Die Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, um eine Nachverdichtung im bestehenden Quartier verträglich zu gestalten.

In der Pflanzliste sind neben Obstbäumen und heimischen Sorten auch relativ klimarobuste Gehölze aufgeführt, die z.T. (noch) nicht heimisch sind. Dabei handelt es sich um Sorten, die mit dem Klimawandel und Klimaextremen besser zurechtkommen, als heimische Sorten. Von daher ist es sinnvoll und vertretbar, solche Gehölze in die Pflanzliste aufzunehmen.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten. Das heißt z. B., dass unmittelbar vor einem Baubeginn sicherzustellen ist, dass nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

10. Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“, 1. Änderung befindet sich im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn Südostbereich – Dannenbütteler Weg“. Dort werden insbesondere Regelungen zur Dachform und zu den Gebäudehöhen, aber auch zur Gestaltung der Vorgärten und nicht bebauten Grundstücksflächen getroffen. Die örtliche Bauvorschrift wird auch in Zukunft zu beachten sein.

11. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Bauausführung

Der **Fachbereich Bauordnung** gibt für die Höhenangaben am 06.03.2026 den Hinweis, dass die Höhenangaben mit Bezug zur Höhe üNN erfolgen sollten. Es weist darauf hin, dass im Bestand häufig keine Straßenausbaupläne mit Höhenangabe vorhanden sind.

- Brandschutz

Mit seinem Schreiben vom 19.02.2026 gibt der **Landkreis Gifhorn** aus Sicht des **Brandschutzes** folgenden Hinweis:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen).

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

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus 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 Grundschatz 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 AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

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

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)

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 19.02.2026 teilt der **Landkreis Gifhorn** als **Untere Abfallbehörde** Folgendes mit:

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 (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.

Als **Regiebetrieb des Breitbandausbaus** gibt er folgende Hinweise:

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 **LSW Netz GmbH & Co KG** teilt mit Schreiben vom 21.01.2026 Folgendes mit:

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>.

Die **Deutsche Telekom Technik GMBH, Technikniederlassung Nord, Braunschweig** teilt am 20.01.2026 Folgendes mit:

Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass sich im Planungsbereich bereits Telekommunikationslinien 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://trassenauskunftkabel.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 Abzweigkästen 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.

Die **EWE NETZ GmbH** teilt mit ihrem Schreiben vom 27.01.2026 folgende Hinweise mit:

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. 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.

(...)

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/neubaugebietserschliessung>

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>

Mit seinem Schreiben vom 25.02.2026 teilt der **ASG - Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb** folgende Hinweise mit:

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.

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 Geländedeformation sind dabei zu bedenken.

- Baugrund und Boden

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** teilt am 23.02.2026 Folgendes mit:

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.

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.

- Kampfmittelbeseitigung

Am 22.01.2026 teilt das **LGLN, Regionaldirektion Hannover**, Kampfmittelbeseitigungsdienst Folgendes mit:

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.

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.

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 Kriegsluftbildauswertung 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

- Naturschutz und Landschaftspflege

Am 19.02.2026 gibt der **Landkreis Gifhorn** als **Untere Naturschutz und Waldbehörde** folgende Hinweise:

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 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.
- Schutz des Wurzelbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m) vor Schädigungen durch Aufgrabungen, Bodenauftrag/ Bodenabtrag oder Bodenverdichtung im Rahmen von Erdarbeiten.

- Archäologie

Am 19.02.2026 teilt der **Landkreis Gifhorn** aus Sicht der **Kreisarchäologie** Folgendes mit:

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).

wird nach dem Planverfahren ergänzt

12. Ablauf des Planverfahrens

12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 durchgeführt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.02.2026 aufgefordert.

12.3 Veröffentlichung im Internet (ehemals Öffentliche Auslegung)

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung vom bis im Internet und parallel im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

12.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

wird nach dem Planverfahren ergänzt

C) Umweltbericht

1. Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Das Verfahren gemäß § 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.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“, 1. Änderung, wird erforderlich, um die effektive Ausnutzung von großen Baugrundstücken zu ermöglichen und mittel- bis langfristig nachverdichten zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 20,68 ha, von denen ca. 15,75 rechtskräftig als allgemeine Wohnfläche, ca. 2,56 Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ sowie für zwei Kirchen und ca. 2,73 ha als Erschließungsfläche, sowie ca. 0,07 ha für öffentliche Parkplatzanlagen festgesetzt ist.

Die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Planungen erstrecken sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen, die Flächen für Gemeinbedarf für die beiden ansässigen Kirchen werden in die allgemeinen Wohngebiete einbezogen und die Sichtdreiecke entfallen. Neben den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets wird das Otto-Hahn-Gymnasiums auch künftig als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzt. In Abhängigkeit von der neuen, erstmaligen Versiegelung wird bestimmt, dass je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Ferner finden die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung Anwendung.

Durch die Planung wird zur Bereitstellung von Wohnraum im Bestand eine Nachverdichtung ermöglicht und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zur Vermeidung gänzlich neuer Eingriffe am Übergang zur freien Landschaft beigetragen.

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens
- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz

Dabei werden folgende Gesetze u. a. berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- EU Wiederherstellungsverordnung (EU WVO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und dem Landschaftsplan abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Informationen sind u. a. aus den interaktiven niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen.

2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die zur Planung herangezogenen Flächen sind Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Bebauungsplan sind die Baugrenzen auf eine Bautiefe entlang der Straßen bzw. Verkehrsflächen beschränkt. Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es bei den größeren, nicht bebaubaren Gartenbereichen. Der zulässige Versiegelungsgrad des Bebauungsplanes für den bisher die Baunutzungsverordnung von 1968 heranzuziehen ist, ist für Nebenanlagen bisher nicht begrenzt.

Bei Verzicht auf diese Planung würden die bestehenden Gartenbereiche soweit erhalten bleiben, wie nicht in anderer Weise von den Möglichkeiten gem. der BauNVO 1968 Gebrauch gemacht würde, erhalten bleiben. Um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung decken zu können, müssten an anderer Stelle Flächen erstmals für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden 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 in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn
- die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Durch die vorliegende Planung wird ermöglicht, im Rahmen der bereits rechtskräftig festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise sowie einer GRZ von 0,3 bei dreigeschossiger Bauweise flexibler und effizienter auszunutzen. Dem Wohnraumbedarf der Gifhorer Bürger und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken kann im Bestand teilweise Rechnung getragen werden. Durch diese Maßnahme kann auch dem Generationswechsel innerhalb des bestehenden Quartiers für eine zeitgemäße Bebauung entsprochen werden. Größere Häuser können z. B. von jungen Familien bezogen werden, während die ältere Generation barrierefrei in den hinteren Gartenbereichen bauen kann, sofern die Grundflächenzahl noch nicht ausgeschöpft wurde.

Durch die gewählten großzügig gefassten Baugrenzen kann im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden dazu beigetragen werden, an anderer Stelle Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe der vorgefundenen Biotope und das Vorkommen gefährdeter Arten dar. Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- MAP-Server Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Der Plangeltungsbereich ist derzeit durch Ein- und Mehrfamilienhaus-Bebauung, überwiegend durch Einzelhäuser geprägt. Die Hausgärten stellen sich als unterschiedlich gut eingegrünte Ziergärten und einen privaten Tennisplatz in Grandausführung dar. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten im Planbereich liegen bisher nicht vor. Das Artenschutzrecht gilt jedoch stets und unmittelbar und ist zu beachten.

Im Hinblick auf die Flora und die Fauna im Plangebiet werden keine wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen durch die Bebauung im Rahmen der bereits zuvor zulässigen Grundflächenzahl erwartet. Es ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn vom 31.08.2023 zu beachten.

c) Schutzgut Fläche

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für den Plangeltungsbereich ca. 16,69 ha allgemeines Wohngebiet einschließlich Verkehrsfläche festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet gilt eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise (nach damaliger Festsetzung = 1 Vollgeschoss, 1 ausgebautes Dachgeschoss) auf ca. 14,01 ha und 0,3 bei dreigeschossiger Bauweise auf 1,74 ha. Im Gemeinbedarf wird keine GRZ festgesetzt.

Aufgrund dieser Festsetzungen sind im künftigen allgemeinen Wohngebiet mit der GRZ 0,4 maximal 5,6 ha versiegelbar und im allgemeinen Wohngebiet mit der GRZ 0,3 maximal 0,52 ha. Insgesamt sind maximal 6,12 ha versiegelbar. Durch die Veränderung und flexiblere Gestaltung der Baugrenzen wird die effektivere und flexiblere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

d) Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser)

Durch den bisherigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 im allgemeinen Wohngebiet bereits rechtskräftig festgesetzt. Daher werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären.

e) Schutzgut Boden

Durch den bisherigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 im allgemeinen Wohngebiet bereits rechtskräftig festgesetzt. Daher werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Durch den bisherigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 im allgemeinen Wohngebiet bereits rechtskräftig festgesetzt. Daher werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären.

g) Schutzgut sonstige Kultur und sonstige Sachgüter

Das Siedlungsbild im Planbereich wird durch die bestehende Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit den zugehörigen Gärten und Gehölz bestandenen Grünflächen geprägt. Zahlreiche Großbäume z.T. auf privaten Flächen tragen zu einem grünen Ortsbild bei. Die Baugrenzen werden erweitert und damit eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Dadurch werden sich jedoch keine erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen gegenüber dem bisherigen Zustand ergeben, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären.

Eingriffsbilanzierung

- Vermeidung, Minimierung

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“, 1. Änderung ergeben sich durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Planung an sich trägt zur Nachverdichtung und somit zur Vermeidung von Eingriffen an anderer Stelle bei. Zur Vermeidung einer zu großen Verdichtung, die das bestehende Wohngebiet nicht vertragen würde, sind Regelungen zur maximalen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Um im Hinblick auf das Ortsbild gestalterisch einzuwirken, gibt es Regelungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV). Außerdem wird bestimmt, dass für künftige Neubebauungen angekoppelt an den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken aus gestalterischen Gründen standortgerechte Bäume zu pflanzen sind. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn. So wird die Quartiersdurchgrünung gesichert.

Das Natur- und Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten. Das heißt z. B., dass unmittelbar vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, im nutzbaren 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.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt teilweise im Planbereich. Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich bewirtschaftet werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um einen bereits bebauten Siedlungsbereich, der sich für eine Nachverdichtung eignet. Insofern scheidet andere grundsätzliche Planungsmöglichkeiten aus.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung hätte die Möglichkeit bestanden, die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet niedriger festzusetzen und die Geschosshöhe gleichzeitig zu erhöhen, um den Grund und Boden effektiver zu nutzen. Allerdings würde es zur Verschattung der Gärten kommen. Im Hinblick auf die bestehende Nachbarschaft und das Ortsbild wurde jedoch an der rechtskräftigen Grundflächenzahl von 0,4 und eingeschossiger Bauweise mit der Möglichkeit eines ausgebauten Daches festgehalten. Insbesondere mit Blick auf das Schutzgut Boden und Grundwasser, wurde auf die Festsetzung eines höheren Ausnutzungsgrades verzichtet.

Im Rahmen der neu definierten Baugrenzen bestehen ausreichend Spielräume, die großen Grundstücke effektiv zu nutzen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird dies als die angemessene Lösung erachtet.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung auf dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches um ein allgemeines Wohngebiet mit zugehörigen Ziergärten sowie im südlichen Teil um eine Fläche für Gemeinbedarf „Schule“. Vorhaben, die gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer Genehmigung bedürften, werden im Plangebiet nicht entstehen. Störfallbetriebe sind nicht zu erwarten.

3. Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig) und der Flächennutzungsplan mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Stadt insbesondere auch auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“, 1. Änderung wird erforderlich, um in Nähe zur Gifhorner Innenstadt die effektive Ausnutzung der dortigen Baugrundstücke zu ermöglichen und nachverdichten zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 20,68 ha, von denen ca. 15,75 ha rechtskräftig als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und ca. 2,56 ha als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzt werden. Darüber hinaus werden im Umfang von ca. 2,78 ha die bestehenden Straßen erfasst und ca. 0,07 ha für öffentliche Parkplatzanlagen.

Die Änderung gegenüber den rechtskräftigen Planungen erstreckt sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen. Darüber hinaus wird die Fläche der Schule nach wie vor als Fläche für Gemeinbedarf bestimmt. Die Evangelische Freikirche und die Neuapostolische Kirche werden in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. In Abhängigkeit von der künftigen neuen Versiegelung wird bestimmt, dass je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Durch die Planung wird zur Bereitstellung von Optionen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im Bestand die Nachverdichtung ermöglicht und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zur Vermeidung gänzlich neuer Eingriffe an anderer Stelle und am Übergang zur freien Landschaft beigetragen.

3.4 Quellenangaben

- 📁 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- 📁 Landschaftsplan Gifhorn
- 📁 MAP-Server NLWKN
- 📁 Niedersächsischer Kartierschlüssel; Olaf von Drachenfels

D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Dannenbütteler Weg“ wird eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Gartenflächen im Rahmen des bisher bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht. Dies wurde bereits in anderen Bereichen der Stadt Gifhorn durchgeführt. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird so dazu beigetragen, ressourcen- und flächenschonend Bereiche für weitere wohnbauliche Entwicklungen bereitzustellen, ohne Flächen in der freien Landschaft erstmals in Anspruch zu nehmen. Die vorhandene Erschließung kann so effizienter ausgenutzt werden. Mit dieser Planung wird dem sogenannten „Baturbo“ unter besonderer Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes in dem Sinne Rechnung getragen, dass für den gesamten Plangeltungsbereich die Baugrenzen so gefasst sind, dass bei der Bebauung der Grundstücke die größtmögliche Flexibilität ermöglicht wird. Die Grenzen der Bebaubarkeit wird dabei auch künftig durch die Niedersächsische Bauordnung hinsichtlich der zu beachtenden Grenzabstände geregelt.

Die Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut. Die Erschließung von Grundstücken und Bauflächen, die in zweiter Reihe zulässigerweise entstehen, ist vorher öffentlich-rechtlich über Baulasten bzw. privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Standortalternativen bestehen nicht, da sich das Planungsziel auf die flexiblere Nutzbarkeit der Baugrundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

(wird zum Abschluss des Planverfahrens ergänzt)

E) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Alle öffentlichen Straßen und Wege sind bereits vorhanden und ausgebaut sowie gewidmet. Wegeflächen zu hinterliegenden Grundstücken, die keine Verbindung zu öffentlichen Verkehrsflächen haben, sind von den jeweils betroffenen Eigentümern selbst, z.B. über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten, zu sichern.

2. Kosten verursachende Maßnahmen

für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, erfolgen nicht.

F) Flächenbilanz

Plangebiet (alt)	ca.	21,7 ha
<u>Bisherige Festsetzungen / Nutzungen:</u>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	15,43 ha
Verkehrsflächen	ca.	2,97 ha
Parkplatz	ca.	0,07 ha
Vorbehaltsfläche (Gymnasium, Gemeinde, Kirche)	ca.	3,25 ha
Plangebiet (neu)	ca.	20,68 ha
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Allgemeine Wohngebiet (WA)	ca.	15,75 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca.	2,56 ha
Verkehrsflächen	ca.	2,73 ha
Öffentliche Parkplatzanlagen	ca.	0,07 ha

G) Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde mit dem zugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bisim Internet veröffentlicht. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, den

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Anlage zur Begründung – Pflanzlisten - beispielhaft

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
* Fraxinus ornus „Rotterdam“	Blumenesche
* Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
* Liquidambar styraciflua	Amberbaum
* Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
* Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
* Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde

Bäume II. Größe

* Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
* Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
* Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus spec.“	Kirschen – Arten
* Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
* Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Mehlbeere

sowie alte Sorten von Apfel und Birne (s. unten)

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
* Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum spec.	Goldregen-Arten
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes spec.	Johannisbeere-Arten
Rubus spec.	Brombeere-Arten
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus spec.	Holunder-Arten
Spiraea japonica	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Weigelia florida	Weigelie

*** klimarobuste Gehölze**

Wildrosen

Rosa spec.
sowie alle Sorten der Kletterrose

Wildrosen-Arten

Stauden (niedrig)

Ajuga reptans
Alyssum saxatile
Armeria maritima
Dianthus deltoides
Pulmonaria spec.
Pulsatilla vulgaris
Viola odorata
Thymus spec.

Günsel
Steinkraut
Grasnelke
Heidenelke
Lungenkraut
Küchenschelle
Duft-Veilchen
Thymian-Arten

Stauden (mittelhoch)

Alchemilla mollis
Chrysanthemum leucanthemum
Echium vulgare
Lavandula angustifolia
Meconopsis cambrica
Nepeta cataria
Origanum vulgare
Salvia nemorosa
Sedum x telephium

Frauenmantel
Margerite
Natternkopf
Lavendel
Gelber Scheinmohn
Katzenminze
Dost, Wilder Majoran, Oregano
Steppen-Salbei
Fetthenne

Stauden (hoch)

Achillea filipendula
Anemone japonica
Aquilegia vulgaris
Aster spec.
Centaurea nigra
Delphinium x cultorum
Digitalis grandiflora
Epilobium angustifolium
Lysimachia punctata
Phlox paniculata
Verbena bonariensis

Schafgarbe
Herbst-Anemone
Akelei
Herbst-Aster
Schwarze Flockenblume
Rittersporn
Fingerhut
Weidenröschen
Goldfelberich
Phlox, Flammenblume
Eisenkraut, Verbene

Immergrüne Bodendecker

Erica carnea
Geranium spec.
Phlox subulata
Thymus serpyllum
Vinca minor

Schneeheide
Storchschnabel
Polsterphlox
Sand-Thymian
Immergrün

Kletterpflanzen

Clematis spec.
Hydrangea petiolaris
Lonicera spec.
Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe, Clematis
Kletterhortensie
Wald-Geißblatt, Heckenkirsche
Wilder Wein

<p><u>Obstbäume</u></p> <p><u>Apfelsorten</u> Adersiebener Kalvill Altländer Pfannkuchen Baumanns Renette Biesterfelder Renette Bittenfelder Sämling Bohnapfel Boikenapfel Boskopp Braddicks Sondergleichen Champagner-Renette Coulons Renette Danziger Kantapfel Deutscher Goldpegging Dülmener Rosenapfel Enkhuiser Agatapfel Gays Renette Gelber Edelapfel Goldapfel von Kew Goldgülderling Goldpermäne Goldrenette v. Blenheim Goldrenette v. Hildesheim Grahams Jubiläumsapfel Graue Französische Renette Graue Herbstrenette Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Karmeliter Renette Kasseler Renette Klarapfel Königlicher Kurzstiel Krügers (Celler Dickstiel) Landsberger Renette Nienburger süße Herbstrenette Ontario Orleans Renette Osnabrücker Renette Parkers grauer Pepping Prinz Albrecht von Preußen Prinzenapfel Purpurroter Cousinot Riesenboiken Roter Bellefleur Roter Eiserapfel Rote Sternrenette Roter Trierer Weinapfel Schiebiers Taubenapfel Schöner v. Nordhausen Uelzener Kalvill Uelzener Rambur Weißer Wintertaffetapfel Wilkenburger Währapfel Winterglockenapfel Winterrambur Zwiebel Borsdorfer</p>	<p><u>Birnsorten</u> Baronsbirne Berckmanns Butterbirne Citronenbirne Colomans-Herbstbutterbirne Doppelte Philippsbirne Forellenbirne Gellerts Butterbirne Gute Graue Gute Luise Hannoversche Jakobsbirne Herrenhäuser Christbirne Hofratsbirne Köstliche v. Charneux Kuhfuß (Speckbirne) Leipziger Rettichbirne Neue Poiteau Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne (Frauenschenkel) Petersbirne Prinzessin Marianne Rote Bergamotte Rote Dechantsbirne Volkmarser Woltmanns Eierbirne</p> <p><u>Steinobstsorten</u> Bernhard Nette Büttners Rote Knorpelkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Große Doppelte Glaskirsche Große Prinzessin Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Koröser Weichselkirsche Kronprinz von Hannover Regina Schattenmorelle Schneiders Späte Knorpelkirsche Borsumer Graf Althanns Reneklode Große Grüne Reneklode Hauszwetsche Nancymirabelle Italienische Zwetsche Ontario-Pflaume Oullins Reneklode Königin Viktoria Wangenheims Frühzwetsche</p>
--	---