



# LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn · Schlossplatz 1 · 38518 Gifhorn  
FB 8.3

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

## 8 - Bauwesen

Frau Leopold  
Kreishaus II, 116  
Tel. 05371 82-612  
Fax 05371 82-615  
Sandra.Leopold@gifhorn.de

Aktenzeichen:  
8/6122-01/40/44 u  
27.01.2021

## **Bauleitplanung der Gemeinde Parsau Bebauungsplan: „Kälberanger IV“ Beteiligung am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

### **Ortsplanung**

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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

Auf dem Plan sind als Art der Nutzung WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Diese Unterscheidung ist weder in der Planzeichenerklärung noch in der Begründung erfolgt. Bitte überprüfen Sie dies.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.2 wird festgesetzt, dass innerhalb aller Baufelder des Plangebietes maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig ist. Hier ist die Formulierung „Baufelder“ für einen Bürger eventuell unverständlich und sollte durch „Baugrundstück“ ersetzt werden. Weiterhin hat sich aus den Erfahrungen mit dem Bebauungsplan „Kälberanger III“ gezeigt, dass in Wohngebäuden teilweise der Bedarf an der Errichtung von Einliegerwohnungen besteht. Der Rat hat dort zu einem Befreiungsantrag einen Beschluss gefasst dem zuzustimmen, wenn eine kleine Wohnung für Familienangehörige entstehen soll. Um diese Fälle aufzunehmen empfehle ich den Text zum Beispiel folgendermaßen zu ergänzen: „Für Familienangehörige ist eine zweite Wohneinheit mit maximal 40 qm im Wohngebäude zulässig“.

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

#### **Hausanschrift:**

Schlossplatz 1  
38518 Gifhorn

#### **Haltestelle:**

Rathaus, Linie 100, 102,  
170

#### **Sprechzeiten von:**

Mo.–Fr. 8:30 - 12:00 Uhr  
Di. 14:00 - 16:00 Uhr  
Do. 14:00 - 17:00 Uhr

#### **Konten der Kreiskasse:**

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg  
BIC: NOLADE21GFW  
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02  
Postbank Hannover  
BIC: PBNKDEFF250  
IBAN: DE18 2501 0030 0006 2263 00

#### **Kontakt:**

Telefon: 05371 82-0  
Telefax: 05371 82-357  
Internet: <http://www.gifhorn.de>  
USt.-Nr.: 19/200/07056  
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

## Brandschutz

Allgemein:

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

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

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

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,35, GFZ: 0,35] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten drei Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

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

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

Hinweis:

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

### **Kreisarchäologie**

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

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

Stellungnahmen seitens der Baudenkmalpflege erfolgen separat.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Aus denkmalrechtlicher Sicht gebe ich folgende Stellungnahme ab:

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

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

In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden.

Somit sind Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.

### **Untere Wasserbehörde**

Der vorgelegte Bebauungsplan wurde aus wasserrechtlicher Sicht geprüft.

Bei der geplanten Baumaßnahme ergibt sich folgende Auflagen.

Auflage:

Das geplante Regenrückhaltebecken ist vor Baubeginn fertigzustellen.  
Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens ist bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgesprochen.

### **Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Folgt später

### **Untere Abfallbehörde**

Die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendekreise und Kurven:  $r = 10,0$  m; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m;
- Lichtraumprofil (H x B): mind. 4,0 m x 4,0 m

Stichstraßen können nicht angefahren werden, Anwohner von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder- säcke einzurichten.

### **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde**

Auf möglich, aus dem Betrieb sowie der Unterhaltung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Bahntrasse wird hingewiesen. Aussagen über mögliche Gefahren, die von derartigen Bodenverunreinigungen ausgehen können, können nicht abgegeben werden. Ggf. sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterführende Untersuchungen durchzuführen.

Auf Grund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (kurz: LBEG) am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Aus Sicht der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde ergeben sich keine weiteren Hinweise und Anregungen, die über den beschriebenen Umfang bzw. Detaillierungsgrad hinausgehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Leopold*

Amtshof Eicklingen  
Planungsgesellschaft mbH & Co.KG  
Mühlenweg 60  
29358 EicklingenInternet: [www.lwk-niedersachsen.de](http://www.lwk-niedersachsen.de)Bankverbindung  
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99  
SWIFT-BIC: SLZODE22XXXSteuernr.: 64/219/01445  
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner I in	Durchwahl	E-Mail	Datum
Ihr Schreiben vom 10.12.2021	86-2-GF-Bro-Par-Fri-tw	Kerstin Fricke	- 222	kerstin.fricke@lwk-niedersachsen.de	11.01.2021

## **Bebauungsplan „Kälberanger IV“ im Ortsteil Parsau der Gemeinde Parsau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Kälberanger IV“ der Gemeinde Parsau nehmen wir als Träger öffentlicher Belange und aus fachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Baugebietes „Kälberanger III“ zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,9 ha, befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Parsau, südlich der ehemaligen Bahntrasse, wird bisher landwirtschaftlich genutzt und soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Rosenwegs.

Wir weisen darauf hin, dass im Geltungsbereiches zwei Beregnungshydranten liegen, die im Rahmen der Planumsetzung bzw. Wohnhauserrichtung ggf. zurückzubauen sind. Diese Maßnahmen dürfen keinesfalls zu Lasten der Landwirtschaft gehen. Einvernehmliche Absprachen sind im Vorfeld mit dem Vorsitzenden des Beregnungsverbandes Parsau, Ulfried Telieps aus Ahnebeck, zu führen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass durch die Bewirtschaftung der benachbarten, beregnungstechnisch erschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflächen Immissionen entstehen in Form von Stäuben, Gerüchen, Geräuschen und ggf. Sprühnebel, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren sind.

Zur Kompensationsumsetzung liegen zum aktuellen Planungsstand noch keine Unterlagen vor. Mit Blick auf den problematisch anhaltenden Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen, der bisher nicht gestoppt werden konnte und der Landwirtschaft dauerhaft den wichtigsten Produktionsfaktor entzieht, bitten wir um eine flächensparende Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Um Berücksichtigung der landwirtschaftlich begründeten Aspekte wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Fricke  
Ländliche Entwicklung

# UNTERHALTUNGSVERBAND OHRE

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

UNTERHALTUNGSVERBAND OHRE - 38518 GIFHORN

Amtshof Eicklingen  
Mühlenweg 60  
29358 Eicklingen

## 38518 GIFHORN

Dannenbütteler Weg 100  
Telefon: 0 53 71 / 81 54 – 0  
Telefax: 0 53 71 / 81 54 – 25

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg  
BIC NOLADE 21GFW  
IBAN DE44 2695 1311 0011 0008 41

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 10.12.2020	Unser Zeichen 413-000	Bearbeiter/in Herr Buhmann	Durchwahl -12	den 15.12.2020
-------------	----------------------------------	--------------------------	-------------------------------	------------------	-------------------

[sekretariat@aller-ohre-verband.de](mailto:sekretariat@aller-ohre-verband.de)

### **Gemeinde Parsau, Bebauungsplan „Kälberanger IV“, Ortsteil Parsau Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden Verfahren gemäß 6§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Kälberanger IV bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Ohre keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis auf das Regenrückhaltebecken und seiner Dimensionierung wird zur Kenntnis genommen. Dennoch geben wir den Hinweis, dass das Rückhaltebecken als technische Anlage in seiner Funktion zu erhalten ist. Regelmäßige Unterhaltungsarbeiten sind daher einzuplanen.

Unabhängig von der Möglichkeit das Niederschlagswasser über das Rückhaltebecken ableiten zu können, sollte die Vermeidung von Versiegelung in Betracht gezogen werden. Auch die Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sollte nicht außer Acht gelassen werden. Hierauf sind die Bauwilligen hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

gez. Buhmann

Buhmann