
Stadt Wittingen

Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan *Pöhlestraße* – 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Satzung

Wittingen, 15.07.2020

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Änderung	Seite	3
2	Zum Verfahren		5
3	Vorgaben und bestehender Bebauungsplan		6
4	Flächenbilanz		9
5	Nutzungsbeispiel		10
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes		11
	6.1 Art der baulichen Nutzung		11
	6.2 Maß der baulichen Nutzung		12
	6.3 Bauweise		13
	6.4 Baugrenze		14
	6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		14
	6.6 Grünordnung		16
	6.7 Textliche Festsetzungen		16
7	Empfehlungen		17
8	Hinweise		17
9	Ver- und Entsorgung		18
10	Maßnahmen zur Verwirklichung		20
11	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		21

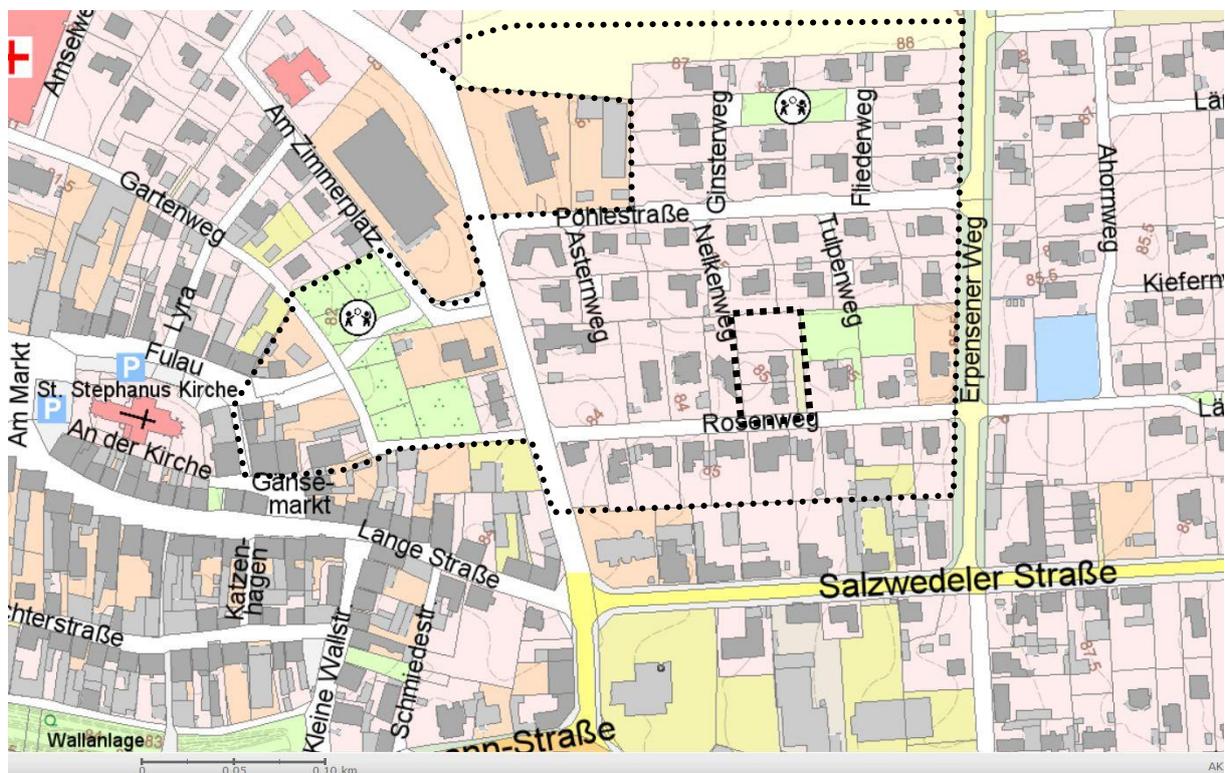
1 **Anlass der Änderung**

Im Nordosten der zusammenhängend bebauten Kernstadt Wittingen, zwischen den Straßenräumen *Rosenweg* und *Pöhlestraße*, soll auf einer privaten Fläche von insgesamt 742 m² eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden. Die auf dem bereits separierten Flurstück 69/3 geplante Bebauung soll sich als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung ergeben, die auf den umgebenden Grundstücken sowie auf den unmittelbar südlich benachbarten Flurstücken 69/4 und 69/5 besteht.

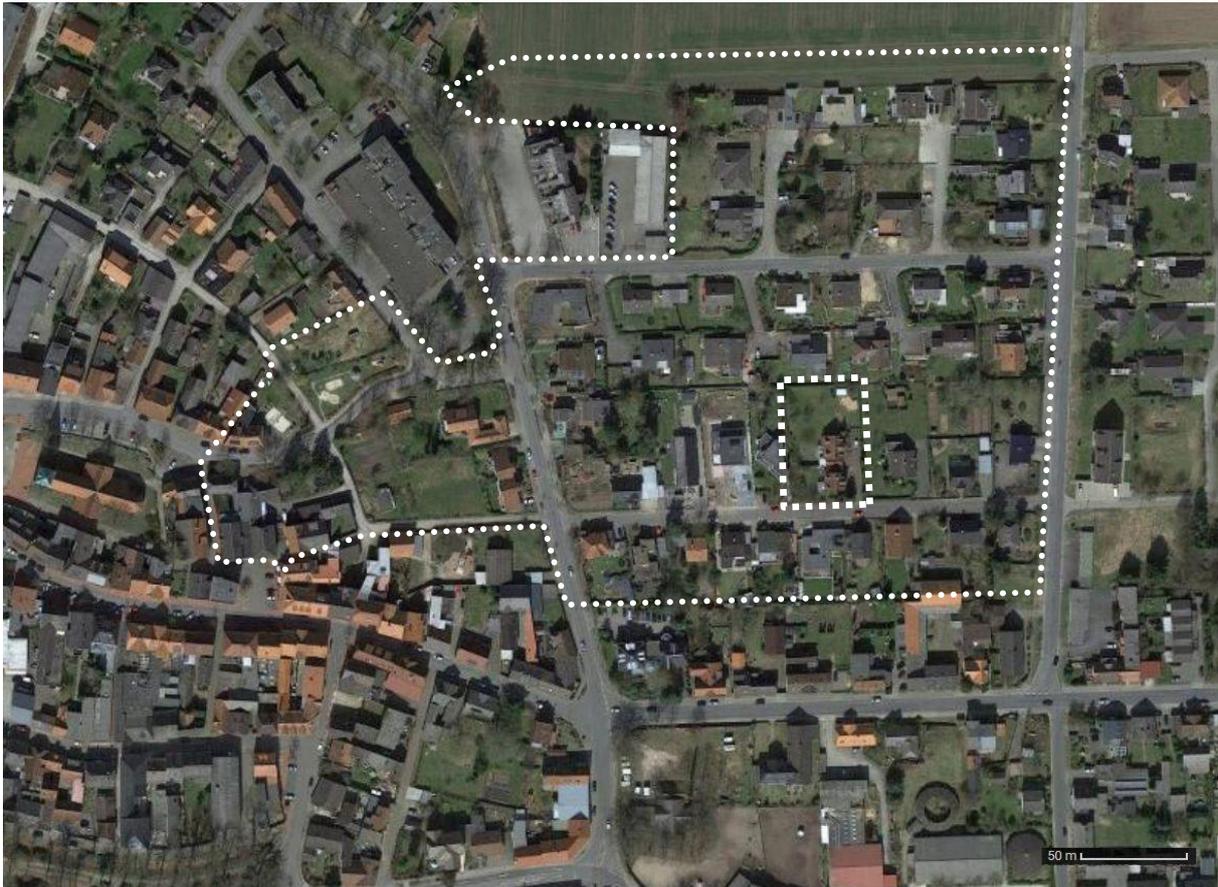
Derzeit wird das Flurstück 69/3 als Gartenfläche genutzt und stellt sich als eine intensiv gepflegte Scherrasenfläche dar, die im westlichen Bereich mit einigen jüngeren Obstbäumen (StU < 50 cm) bestanden ist. Eine hohe Schnitthecke bildet auf ihrer West-, Nord- und Ostseite eine markante Einfriedung. Wie die beiden südlich benachbarten Wohngrundstücke wird auch diese Fläche ausgehend vom Straßenraum *Rosenweg* über eine private Zuwegung erschlossen. Die weitgehend gepflasterte gemeinsame Zufahrt umfasst das separate Flurstück 69/6.

Die benannten Grund- bzw. Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Pöhlestraße*, der seit seiner Rechtskraft (18.12.1975) die geordnete städtebauliche Entwicklung für den nordöstlichen Bereich in der Stadt Wittingen verbindlich vorgibt. Im Zuge der Straßenräume *Pöhlestraße* und *Rosenweg* wurde somit eine aufgelockerte Wohnbebauung vorgegeben.

Amtliche Karte (Quelle: LGLN) mit verzeichnetem **Geltungsbereich** (punktiert) des Bebauungsplanes *Pöhlestraße* und der **Änderungsfläche** (Kästchen)



Änderungsbereich (Kästchen) und **Geltungsbereich** (gepunktet) des Bebauungsplanes *Pöhlestraße* im **Luftbild** (Quelle: Google, 2019)



Im Unterschied zu den Grundstücken entlang der *Pöhlestraße* wurde die bauliche Ausdehnung im Verlauf vom *Rosenweg* durch die begrenzte Ausdehnung der Baufelder reglementiert. Ausgehend vom Straßenraum wird so auf den nördlich anliegenden Grundstücken die baulich nutzbare Fläche in ihrer Ausdehnung auf eine Tiefe von 34 m beschränkt. Da sich die betreffenden Grundstücke aber über eine erheblich größere Länge erstrecken, stellen sich die nördlichen Teilbereiche als Freiflächen dar und sind sämtlich durch eine intensive Gartennutzung gekennzeichnet.

Da sich das Flurstück 69/3 als nördlicher Teil des ursprünglichen Flurstückes 69/1 darstellt, ist für dieses Grundstück bisher keine wohnbauliche Nutzung möglich. Im Gegensatz zu den Flurstücken 69/4 und 69/5 fällt diese Fläche somit nicht in den Bereich der Baugrenze, die das ursprünglich gebildete Baufeld vorgibt.

Mit Blick auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Wittingen, diese untergeordnet genutzte Gartenfläche einer zukünftigen Wohnbebauung zuzuführen. Diese Ausweisung erfolgt konform mit der beabsichtigten Aktivierung von vorhandenen Brachflächen oder gering verdichteten innerörtlichen Flächen. Somit wird einerseits einer weiteren baulichen Entwicklung am Ortsrand zu Lasten der Belange von Naturschutz, aber auch der Landwirtschaft, begegnet; andererseits wird der innerstädtische Bereich als vielfältiger Funktionsraum weiter bzw. wiederbelebt. Leider ist es in diesem Zusammenhang nicht gelungen, weitere Eigentümer auf den östlich benachbarten Grundstücken von einer entsprechenden Umwidmung zu überzeugen.

Neben dem für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Flurstück 69/3 umfasst der insgesamt 1.942 m² große Änderungsbereich die Flurstücke 69/4, 69/5 sowie 69/6, die bereits über eine entsprechende Bebauung verfügen und die über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden. Diese bildeten ursprünglich das Flurstück 69/1, für das im ursprünglichen Bebauungsplan durch den Verlauf der Baugrenze ein separates Baufeld gebildet wurde.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die bauliche Entwicklung einer bisher unbebauten, als Gartenland genutzten Fläche, die auf drei Seiten von bestehender Bebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage umgeben ist. Durch die geplante Aufsiedlung dieser Freifläche wird zudem eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst eine maximal überbaubare Fläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt lediglich 531 m² (1.769 m² (Wohngebiet) x 0,30 (max. GRZ)). Dabei bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Verkehrsfläche unberücksichtigt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt im Baugebiet damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter. Im Stadtgebiet Wittingen liegen vereinzelt Landschaftsteile vor, die besonderem Schutz bedürfen. Aus dem großen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und der (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgebiete ableiten.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der

vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten, was in diesem Falle gesonderte Vorgaben zur Baufeldfreimachung erforderlich macht (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6). Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird darüber hinaus die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen). Überdies ist das Trinkwasserschutzgebiet im Planungsraum zu beachten.

3 Vorgaben und bestehender Bebauungsplan

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich - wie das gesamte Gebiet der Kernstadt Wittingen - als *Siedlungsbe-reich* gekennzeichnet.

Wittingen ist als *Mittelzentrum* mit der besonderen Entwicklungsaufgabe *Erholung* dargestellt. Der Hauptort übernimmt zentrale Versorgungsaufgaben für das gesamte Stadtgebiet und weist wichtige soziale und kulturelle Einrichtungen auf. Die Bedeutung der Kernstadt in den Bereichen Arbeit, Bildung, Kultur und Versorgung reicht dabei über das Stadtgebiet hinaus; so sind auch viele Orte der westlich angrenzenden Samtgemeinde Hankensbüttel auf das Mittelzentrum ausgerichtet.

Die Bundesstraße B 244 stellt für die Stadt Wittingen die wichtigste überregionale Verkehrsverbindung dar. Eine nächstgelegene Anbindung des Plangebietes ist über den *Umweg* ca. 150 m südwestlich gegeben. Weiterhin ist der Stadtkern über die Landesstraßen L 286 aus Richtung Wesendorf, die L 270 aus Richtung Bodenteich und die etwa 80 m südlich des Plangebietes verlaufende L 282 aus Richtung Diesdorf vielfältig im überregionalen Straßennetz verflochten.

Als für den Wirtschaftsraum wichtige Ergänzung der Verkehrswege ist im Westen von Wittingen der zukünftige Verlauf der A 39 als *Vorranggebiet* dargestellt. Dagegen ist die geplante Umgehung der B 244 bzw. im Zuge der L 282 im Süden des Stadtzentrums bisher als *Vorbehaltsgebiet* verzeichnet, weil hier noch keine weitergehenden Planungsaussagen vorliegen.

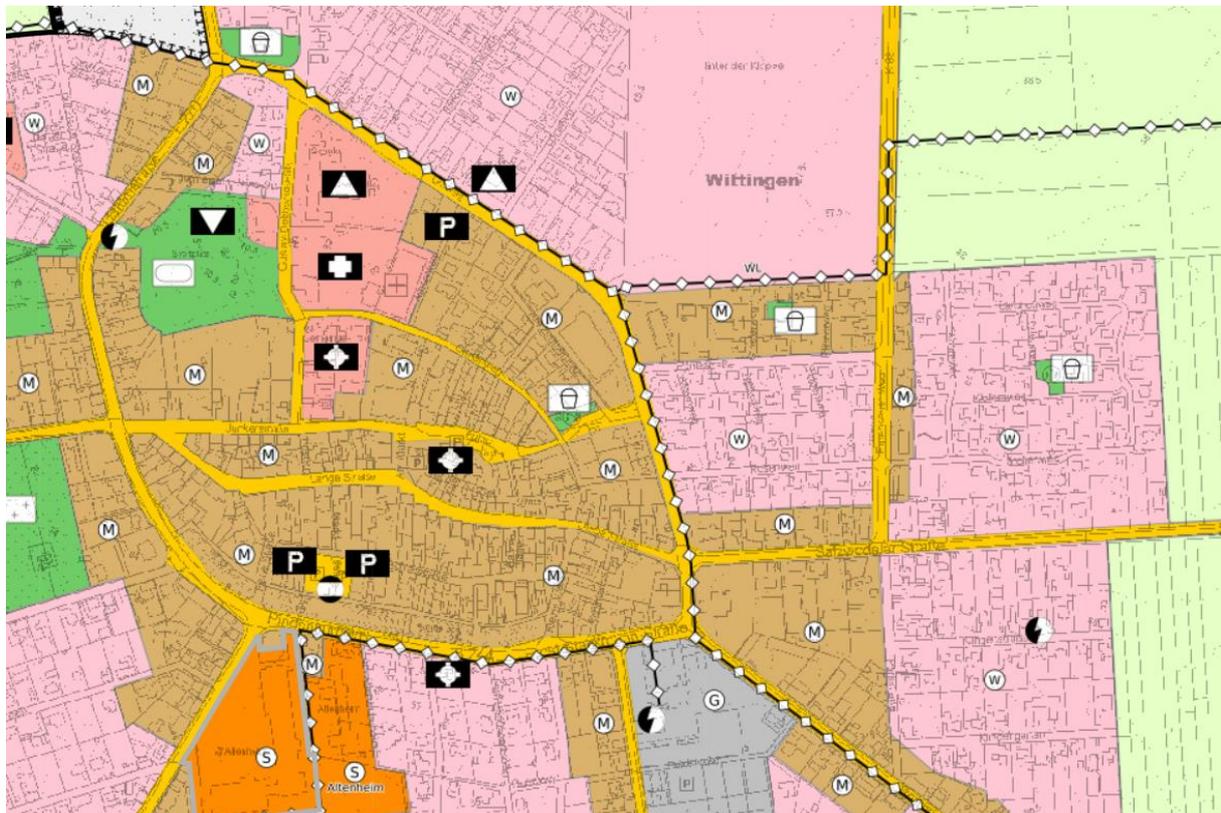
Daneben gewährleisten einige Kreisstraßen die Einbindung von Wittingen in die nähere Region: So auch die K 88, die etwa 100 m östlich des Plangebietes das Stadtzentrum mit dem Ortsteil Erpensen verbindet.

Als von unmittelbarer Relevanz für das Plangebiet sind im RROP große Teile des Stadtgebietes als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung* verzeichnet. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen *Trinkwasserschutzzone III A*. Daraus ergeben sich konkrete Maßgaben im Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwasser (vgl. Kap. 9 Ver- und Entsorgung sowie Textliche Festsetzungen Nr. 5).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet wurde 1976 erstellt; mittlerweile liegt die 31. Änderung rechtskräftig vor. Insbesondere das alte Stadtzentrum, aber auch frühere Ausbaubereiche sind gemäß ihrer durch Handwerk, Gewerbe und Wohnen geprägten Nutzung als *gemischte Bauflächen* dargestellt. Die jüngeren nachkriegszeitlichen Siedlungsgebiete sind dagegen vor allem als *Wohnbauflächen* gekennzeichnet.

Der Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zeigt für das Gebiet des Bebauungsplanes *Pöhlestraße* sowie für den Änderungsbereich die entsprechenden Darstellungen: Abgesehen von den Verkehrsflächen ist der zentrale Bereich mit der zweizeiligen Bebauung entlang vom *Rosenweg* und der südlich an die *Pöhlestraße* anschließenden Bebauung als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes nördlich und westlich umgebenden Flächen sind dagegen als gemischte Bauflächen gekennzeichnet.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal des Regionalverbandes Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Der bestehende **Bebauungsplan Pöhlestraße** ist seit dem 18.12.1975 rechtskräftig. Das rd. 7 ha große Baugebiet wurde entsprechend dem gestiegenen Bedarf an Wohnbauland östlich des Straßenraumes *Umweg* entwickelt, um im nordöstlichen Bereich von Wittingen eine ergänzende Wohnbebauung mit rd. 50 Einheiten zu ermöglichen.

Konform zur Vorgabe durch den Flächennutzungsplan weist das Plangebiet eine Zweiteilung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf: Südlich des Straßenraumes *Pöhlestraße* ist die bauliche Nutzung gem. § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet* vorgegeben, was dem Bedarf und der tatsächlichen wohnbaulichen Nutzung in den älteren umgebenden bzw. in Teilen miteinbezogenen bestehenden Siedlungsbereichen entspricht. Dagegen wurden die Maßgaben für den nördlichen und für den westlichen Bereich von der hier bestehenden bzw. sich anschließenden, stärker gewerblich geprägten Altbebauung abgeleitet, was zur Ausweisung von *Misch-* bzw. *Kerngebieten* führte.

Abgesehen von der offenen Bauweise und einer weithin zulässigen zweigeschossigen Bauweise stellen sich die Maßgaben zum Maß der baulichen Nutzung weitaus differenzierter dar. So wird für das *Mischgebiet* nördlich der *Pöhlestraße* die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 bzw. die Geschossflächenzahl von max. 0,5 vorgegeben, was der durch die umgebende Bebauung vorgegebenen Verdichtung entspricht. Aber auch den als *Allgemeine Wohngebiete* deklarierten Bereichen entlang der *Erpensener Weg* (K 88) sowie dem *Umweg* als Verbindungs- und Haupterschließungsstraßen wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 bzw. 0,8 ein höheres Dichtemaß zuerkannt. Dagegen weist das sich südlich der *Pöhlestraße* bzw. nördlich vom *Rosenweg* anschließende *Allgemeine Wohngebiet* mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 geringere Dichtemaße auf, was für diesen Bereich die planerische Intention einer eher aufgelockerten Siedlungsstruktur zum Ausdruck bringt. Darunter fällt auch das Plangebiet des Änderungsbereiches.

Zeichnerische Festsetzungen des *Bebauungsplanes Pöhlestraße* der Stadt Wittingen



Entlang vom *Rosenweg* regelt eine Baugrenze von 4 m den Abstand der Hauptbaukörper zum Straßenraum. In auffälliger Weise weist der ursprüngliche Bebauungsplan zudem zahlreiche Baugrenzen in paralleler Anordnung zu den (damaligen) Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenzen auf. Die mit einem Abstand von jeweils 3 m verzeichneten Baugrenzen geben somit für die Hauptnutzungsart kleinteilige Baufelder vor. In dieser Hinsicht reglementierend erweist sich im Zuge vom *Rosenweg* zudem die Festlegung, die Tiefe der zur Verfügung stehenden Baufelder auf der südlichen Straßenseite auf 25 m und auf der nördlichen Straßenseite auf 30 m zu begrenzen. Damit können hier die rückwärtigen Grundstücksbereiche keiner entsprechenden baulichen Hauptnutzung zur Verfügung stehen.

Da einerseits die zu Grunde gelegte Grundstücksgliederung nicht mehr den aktuellen Vorstellungen entspricht und weil andererseits eine früher im rückwärtigen Bereich bestandene intensive Gartenutzung heute nur noch untergeordnet nachgefragt ist, stellt sich für den Änderungsbereich die Frage nach einer Vergrößerung der im Sinne der zulässigen baulichen Nutzung bebaubaren Fläche.

Unabhängig davon setzt der ursprüngliche Bebauungsplan Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind oder die von einer Bebauung frei zu halten sind. Weitere Maßgaben, z.B. in Form einer *Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung*, bestehen nicht. Aufgrund der heterogenen Gebäudestruktur und den uneinheitlichen Gestaltungsmerkmalen können für das Plangebiet hinsichtlich des baulichen Erscheinungsbildes keine rechtssicheren Vorgaben abgeleitet werden.

Im Plangebiet sind Altlasten und Auswirkungen von Altlasten sowie das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet nicht bekannt.

4 Flächenbilanz

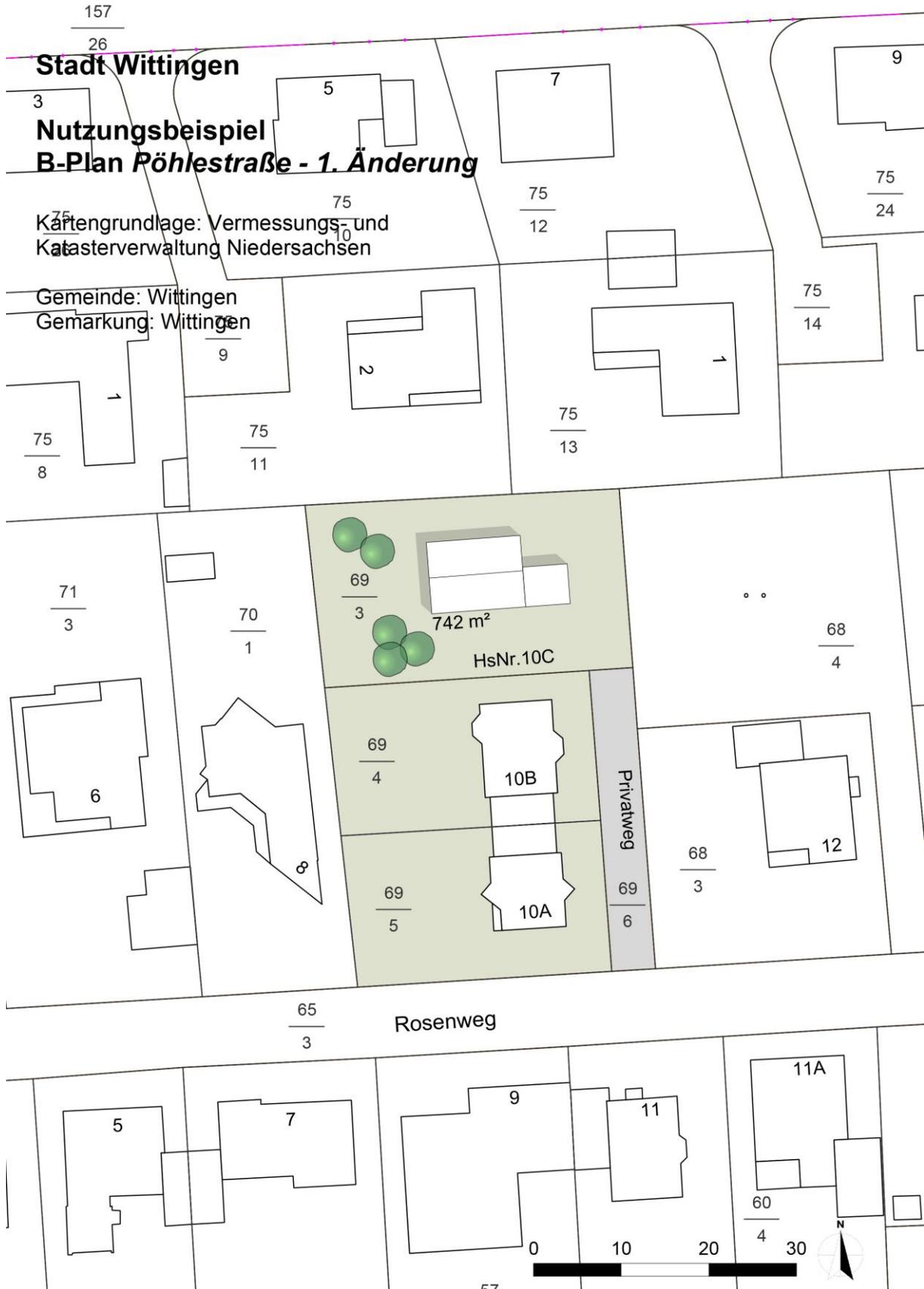
Plangebiet gesamt: 1.942 m²

Private Grundstücksflächen:

Allgemeines Wohngebiet: 1.769 m²

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung *Privatweg* 173 m²

5 Nutzungsbeispiel



6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Verweis auf die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart, welche die vorhandenen und umgebenden Grundstücke prägt, ergibt sich hinsichtlich der zukünftig geplanten Nutzung auf der zu überplanenden Fläche ebenso die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) nach § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig (Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

Diese Textliche Festsetzung erweist sich als weitgehend konform mit der Textlichen Festsetzung, die im ursprünglichen Bebauungsplan die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 BauNVO (1968) als nicht zulässig deklarierte. Dabei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanes die BauNVO von 1968 Gültigkeit besaß: Während sich dort die Nr. 5 ebenso auf *Tankstellen* bezog, umfasste Nr. 6 *Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen*. Dieser Nutzungsaspekt, der zweifellos die Frage nach der Verträglichkeit der mit der Tierhaltung verbundenen Emissionen und der Wohnnutzung aufwirft, wird spätestens mit der Novellierung der BauNVO in der heute geltenden Form von 1990 als nicht mehr vereinbar mit dem Nutzungsanspruch in einem *Allgemeinen Wohngebiet* erachtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das *Allgemeine Wohngebiet* der Änderungsfläche mit 0,3 festgesetzt. Damit orientiert sie sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, in dem ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 nicht überschritten werden darf.

Somit liegt die Grundflächenzahl unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Die genannte Festsetzung begründet sich somit auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Stadt ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die vorhandene bzw. zu erwartende Einzelhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird gem. der Festlegung im ursprünglichen Bebauungsplan und damit orientiert an der umgebenden Bebauung im Baufeld des Änderungsgebietes als Höchstgrenze die Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Damit wird sich auch die ergänzende Bebauung angemessen in die bauliche Umgebung einfügen.

In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan, so ist im Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* gegenüber der Grundflächenzahl eine Erhöhung auf 0,4 geplant. Damit wird einerseits dem umgebenden Gebietscharakter sowie der hier verbreiteten Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte Bauweise. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch hier eingeschränkt bleibt.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Änderungsbereich ergänzend die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird dabei der höchste Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden *Straßenraumes mit der besonderen Zweckbestimmung Privatweg* bestimmt, um eine einheitliche Bezugshöhe an der maßgebenden Erschließungsachse zu orientieren.

Für die Bebauung mit geneigten Dächern wird im Plangebiet eine Höhe von 8,5 m für den höchsten Firstpunkt festgelegt. Dagegen dürfen Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe (Oberkante Attika) von 6,5 m nicht überschreiten, weil ein zusätzliches Staffelgeschoss an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken würde. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet unterhalb der max. Gebäudehöhen orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

6.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine offene Bauweise wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Wie im ursprünglichen Bebauungsplan wird für das Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* innerhalb der Änderungsfläche die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird.

Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von übermäßig großen Gebäudeeinheiten ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Siedlungsbereich gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Be-

siedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Um mit Blick auf den umgebenden Gebäudebestand angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude begrenzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken im *Allgemeinen Wohngebiet* ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken gewährleistet.

Die Festsetzung der Baugrenze im ursprünglichen Bebauungsplan begründete die baulich auf eine Tiefe von 34 m (4 m Abstand zum Straßenraum *Rosenweg* und 30 m Länge des Baufeldes) beschränkte wohnbauliche Nutzung im Bereich der Flurstücke 69/3, 69/4 sowie 69/5. Diese wurden zusammen mit dem Flurstück 69/6 aus dem ursprünglich bestehenden Flurstück 69/1 herausgeteilt. Das vormals ungeteilte Flurstück lag der entsprechenden Zuordnung des einzelnen Baufeldes zu Grunde, an dem hier - wie auch auf den übrigen Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Pöhlestraße* – die zukünftige Bebauung ausgerichtet werden sollte. Eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches, den heute das separate Flurstück 69/3 einnimmt, war damit bisher *nicht* möglich.

Um die Bebaubarkeit und die bauliche Nutzung der nachträglich hier gebildeten drei separaten Grundstücke zu gewährleisten und dabei den Flächenverbrauch im Sinne der städtebaulich beabsichtigten Nachverdichtung gezielt auf eine innerörtlich baulich vorgeprägte Fläche zu lenken, werden die Baugrenzen für den Änderungsbereich nunmehr großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden größere Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen.

Das Abstandsmaß zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird mit Verweis auf die bestehende zeichnerische Vorgabe bzw. mit Blick auf die umgebend vorhandene Bebauung weiterhin mit mind. 4 m beziffert. Auch die Abstandsmaße zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Dabei ist im Falle der Flurstücke 69/4 und 69/5 zu bedenken, dass diese nunmehr an die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatweg angrenzen.

In nördlicher Richtung wird die Baugrenze allerdings erheblich verschoben: War auf dem nachträglich gebildeten Grundstück 69/3 bisher überhaupt keine Bebauung im Sinne des § 4 BauNVO möglich, so wird diese nun durch die weit nach Norden verschobene Baugrenze erlaubt. Der nördlicherseits einzuhaltende Abstand von mind. 5 m kann dabei eine gewisse Berücksichtigung der Privatsphäre auf den hier benachbarten Grundstücken gewährleisten.

6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für das Gebiet der Änderungsfläche stellt der *Rosenweg* den erschließenden öffentlichen Straßenraum dar, der etwa 100 m östlich in *Erpensener Weg* im Zuge der Kreisstraße 88 bzw. etwa 100 m

westlich in den Straßenraum *Umweg* einmündet. Dieser kommunale Straßenraum stellt sich als eine frühe innerörtliche Umgehungsstraße dar, die südlich die Verbindungen zur *Salzwedeler Straße* (L 282) bzw. zur *Ernst-Stackmann-Straße* (B 244) schafft, während im Nordwesten die *Uelzener Straße* (L 270) erreicht wird.

Während der *Rosenweg* auch die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des hier anliegenden Flurstückes 69/5 ermöglicht, ergibt sich die weitere Erschließung des Baugebietes durch einen privaten Straßenzug, der als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung *Privatweg*** festgesetzt wird. Ausgehend vom *Rosenweg* erfolgt die innere Erschließung des *Allgemeinen Wohngebietes* durch eine rd. 35 m lange Stichstraße, die sich im gemeinsamen Eigentum der erschlossenen Grundstücke befindet.

Mit der Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Festsetzung. Die privatrechtliche Absicherung ist über separates gemeinsames Flurstück der betreffenden Eigentümer der Flurstücke 69/3, 69/4 sowie 69/5 erfolgt.

Da die Entfernung des am weitesten vom öffentlichen Straßenraumes entfernt liegenden Grundstückes deutlich weniger als 50 m beträgt, kann von einer sog. Bewegungsfläche in den Maßen von 7x12 m gem. § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr abgesehen werden.

Da diese Fläche lediglich den Fahrzeugverkehr von max. drei anliegenden privaten Grundstücken aufnimmt, wird die Breite der Straßenraumparzelle mit 5 m als ausreichend betrachtet. Eine Wendemöglichkeit ist hier mit Blick auf die geringe Breite auch für PKW nicht gegeben; denn die privaten Anlieger können eine Wendemöglichkeit auf ihrem Grundstück vorsehen.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit kann eine Befahrung des privaten Straßenraumes mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes deshalb im befestigten Einmündungsbereich der öffentlichen Straßenräume aufgestellt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Verkehrsraumbreite erweist sich auch für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge oder auch für z.B. Lieferverkehr mit LKW als auskömmlich. Um ein ungehindertes Befahren insbesondere für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, sollte für die private Verkehrsfläche ein Halteverbot festgelegt werden.

Derzeit wird das auf der Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser der im Straßenraum vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt. Sofern zukünftig eine dezentrale Ableitung vorgesehen wird, ergeben sich aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet konkrete Maßgaben zur Gewährleistung einer hiermit vereinbarten Versickerung (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5 und Kapitel 9 Ver- und Entsorgung).

6.6 Grünordnung

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Stadt von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Kap. 9 Empfehlungen).

Bei einer ergänzenden Bebauung auf den einzelnen Grundstücken sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen können, ist sicherzustellen, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar, stattfindet (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6). Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann.

6.7 Textliche Festsetzungen

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 5 gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Die *Firsthöhe* als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Bei Flachdachbauten darf die Firsthöhe max. 6,5 m (Oberkante Attika) betragen. Die *Traufhöhe* - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Privatweg*.

3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4 Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen bis 6.00 Uhr an der Fahrbahnkante des Straßenraumes *Rosenweg* bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

5 Sofern das im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser seitens der Nutzer bzw. Grundstückseigentümer dezentral im Plangebiet abgeleitet werden soll, ist aufgrund der Lage im *Trinkwasserschutzgebiet Wittingen* und der damit verbundenen Lage in der *Trinkwasserschutzzone III*

A die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorzusehen. Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsfläche, der Hofzufahrten und Stellplätze ist in diesem Zusammenhang auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

6 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das *Artenschutzrecht* (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit in dem Zeitraum zwischen Ende August bis Ende Februar stattfinden.

7 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus silvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*).

Artenliste 4:

Obstbäume regionaltypischer alter Sorten, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

8 Hinweise

Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

9 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Wittinger Stadtgebietes an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger LSW Wolfsburg und wird für das Plangebiet über den Straßenraum *Rosenweg* herangeführt. Der Bau der Gasleitung innerhalb des Plangebietes ist im privaten Straßenraum bereits erfolgt; von hier aus kann ein weiterer Hausanschluss für das neu zu bebauende Grundstück Nr. 10 C erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die LSW Wolfsburg. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für die Grundstücke im Plangebiet über die *private Verkehrsfläche* ausgehend vom unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenzug *Rosenweg*.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet erfolgt ausgehend von der Hauptleitung im *Rosenweg* über die Trinkwasserleitung im Zuge der *Plangebietsstraße*.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist durch die Telekom gegeben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist ggfs. die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege sowie eine rechtzeitige Abstimmung über die Lage und Dimensionierung ist dafür Voraussetzung. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn, Ablauf und Umfang der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem zuständigen Bezirksbüro so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Des Weiteren sind insbesondere die Baumstandorte mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen. Außerdem verpflichtet sich der Erschließungsträger, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Im Bereich des *Privatweges* können die TK-Linien nur dann verlegt werden, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung durch den Wasserverband Gifhorn wird im Plangebiet durch die Trinkwasserleitung im Verlauf des Straßenraumes *Rosenweg* gewährleistet.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) 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. Da sich der nächstgelegene Löschwasserhydrant in einer Entfernung von 33 m östlich des Plangebietes im südlichen Randbereich des Straßenraumes *Rosenweg* befindet, sind die Anforderungen zur maximal zulässigen Entfernung erfüllt. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Stadtbrandmeister festzulegen.

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).

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).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Wasserverband Gifhorn betriebene Mischwasserkanalisation. Für die Anbindung des neuen privaten Grundstückes erfolgt eine Anbindung an den in der privaten Verkehrsfläche liegenden Mischwasserkanal. Damit die private Erschließung durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband auf dem Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Oberflächenwasserbeseitigung

Derzeit wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in die in der privaten Verkehrsfläche bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Eine entsprechende Anschlussmöglichkeit ergibt sich somit auch für die auf dem Flurstück 69/3 ergänzend vorgesehene Bebauung.

Aus wirtschaftlichen Erwägungen, aber auch um eine zusätzliche Belastung der bestehenden örtlichen Mischwasserkanalisation und ihrer Vorflut zu vermeiden, wird allerdings für das gesamte im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser eine Ableitung auf den jeweiligen privaten Grundstücken empfohlen.

Dabei wäre die Lage im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen zu beachten. Seitens des Wasserverbandes Gifhorn ist hierfür die Festsetzung einer *Trinkwasserschutzzone* und der Erlass einer *Schutzgebietsverordnung* beantragt. Vorgesehen ist dabei die Festsetzung einer *Trinkwasserschutzzone III A*, womit bestimmte Handlungen und Maßgaben nur noch beschränkt zulässig oder sogar untersagt werden. Bereits heute ist beim Straßenbau die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Sofern eine dezentrale Ableitung vorgesehen wird, muss das im Bereich des privaten Straßenraumes anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Straßenraumes flächenhaft bzw. diffus zur Versickerung gebracht werden, weil für Straßenräume die Anlage von baulichen Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) mit punktuellen Einleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig ist.

Den privaten Nutzern bzw. Eigentümern der wohnbaulich genutzten Grundstücke wird dagegen bei der Option der dezentralen Entwässerung die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze wäre auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Gifhorn. Eine Befahrung der privaten Stichstraße mit Müllfahrzeugen kann nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich des öffentlichen Straßenraumes *Rosenweg* aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung

Sämtliche Flurstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum und werden entweder direkt (Flurstück 69/5) oder über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung an den öffentlichen Straßenraum *Rosenweg* angeschlossen. Für die Stadt Wittingen ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz und damit auch kein Kostenansatz.

11 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen am 27.02.2020 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.05.2020.

Am 27.02.2020 beschloss der Verwaltungsausschuss das Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und stimmte dem Entwurf für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.06.2020 – 10.07.2020.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Stadt am 04.09.2020 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Wittingen die *1. Änderung des Bebauungsplanes Pöhlestraße* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2020 im Amtsblatt Nr. 11 vom Landkreis Gifhorn. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Wittingen, den 01.12.2020

gez. Ritter (Stadt Wittingen)

Bürgermeister

Siegel