

Stadt Wittingen

Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Steinhaufenacker“ - 1. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Wittingen, 18.08.2023

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Geltungsbereich	Seite	3
2. Bestehender Bebauungsplan		5
3. Anlass und Inhalt der 1. Änderung		7
4. Zum Verfahren		9
5. Ver- und Entsorgung		11
6. Maßnahmen zur Verwirklichung		13
7. Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		13

1 Lage und Veranlassung

Der seit 2007 rechtskräftige Bebauungsplan *Steinhaufenacker* mit Örtlicher Bauvorschrift umfasst ein rd. 4,7 ha großes Wohngebiet im Süden der Stadt Wittingen, das im Anschluss an die östlicherseits bestehende aufgelockerte Wohnbebauung entwickelt wurde. Das Plangebiet ist mittlerweile nahezu komplett bebaut; die hier entstandene bauliche Struktur stellt sich gemäß der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes als eine angemessene Erweiterung des Stadtrandes dar.

Jedoch besteht aus Sicht der Stadt Wittingen Bedarf für die hier vorliegende *1. Änderung* des Bebauungsplanes; denn im nordöstlichen Randbereich liegt eine als übermäßig zu bewertende Beeinträchtigung der baulichen Nutzung auf zwei privaten Grundstücken vor. Ausgehend von der Platzaufweitung im nördlichen Verlauf der *Beethovenstraße* besteht eine *Öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger*, die weiterführend außerhalb des Plangebietes eine Verbindung zu den in nördlicher Richtung zur Innenstadt führenden Straßenräumen schafft.

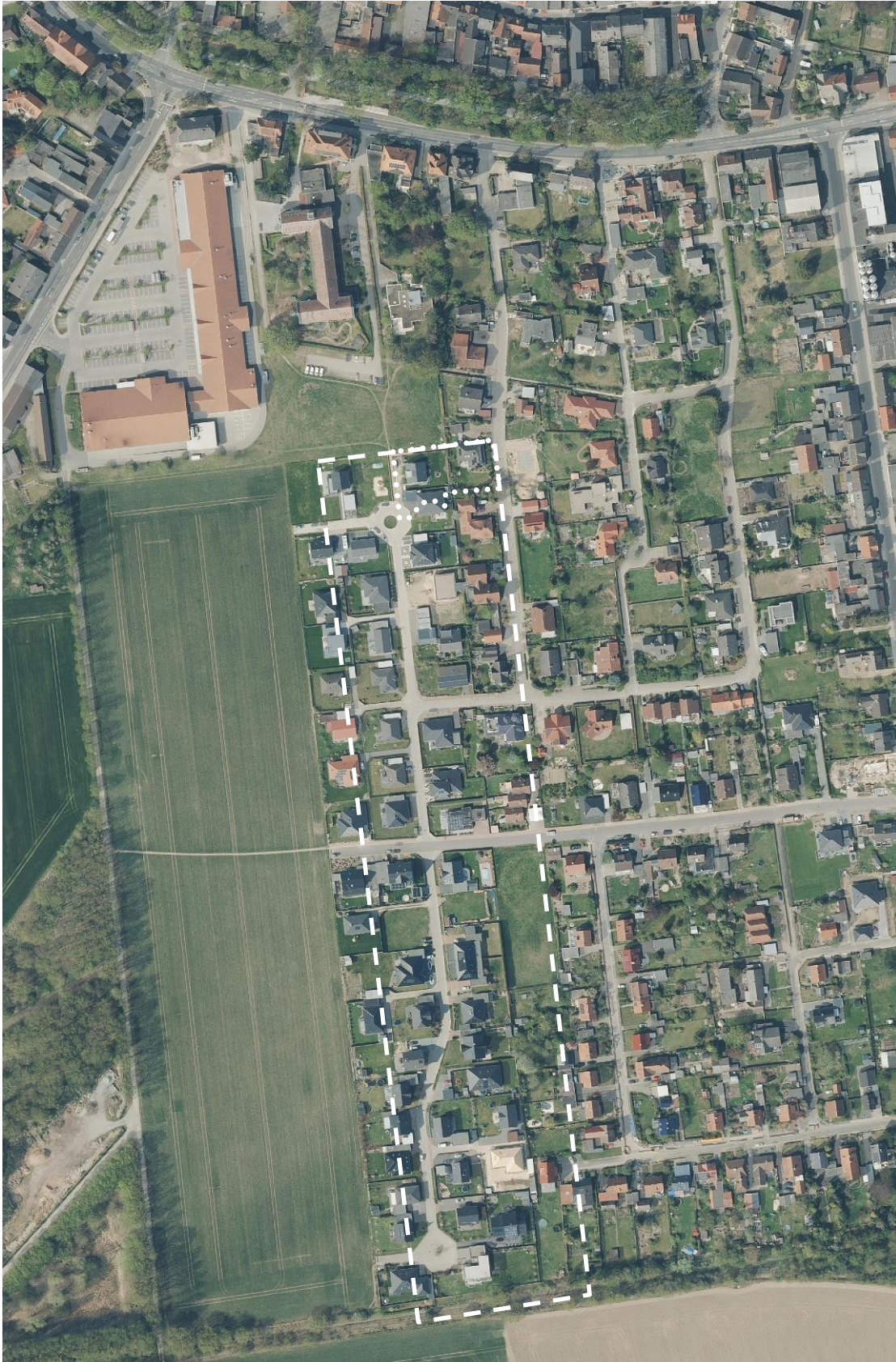
Bisher gibt der Bebauungsplan für die außerhalb des durch die Baugrenze definierten Baufeldes gelegenen und dabei an die öffentlichen Straßenräume angrenzenden privaten Flächen grundsätzlich vor, dass hier eine Bebauung mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig ist. Diese im weiten Verlauf der Verkehrsflächen unter dem städtebaulichen bzw. dem gestalterischen Aspekt nachvollziehbare Vorgabe erscheint jedoch im Umfeld des schmalen Fußgängerweges als unangemessen und führt zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit der angrenzenden privaten Flächen.

Die vorliegende *1. Änderung* verfolgt somit das Ziel, die bestehenden *Textlichen Festsetzungen* in Bezug auf die an die *Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg* angrenzenden privaten Grundstücksflächen entsprechend zu ändern.

Auch wenn davon inhaltlich die beiden an die Grundstücksparzelle (Flurstück 16/78) mit dem öffentlichen Fußweg angrenzenden privaten Flurstücke (16/67 sowie 16/68) im Nordosten des Plangebietes betroffen sind, so umfasst die vorliegende *1. Änderung* lediglich zwei Textliche Festsetzungen. Eine Änderung der Zeichnerischen Festsetzungen ist hingegen nicht vorgesehen; hier behält die Urfassung – wie auch hinsichtlich der weiteren Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift - weiterhin rechtlich Bestand.

Stadt Wittingen - Bebauungsplan *Steinhaufenacker* - 1. Änderung
Begründung – Satzung

Das Plangebiet im Luftbild (Quelle *Bing*; ohne Maßstab. Weiß gepunktet ist der Bereich, der von der hier vorgelegten 1. Änderung unmittelbar betroffen ist. Weiß gestrichelt ist der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, dessen Zeichnerische Festsetzungen weiterhin Bestand behalten.)



2 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan *Steinhaufenacker* wurde seitens der Stadt Wittingen aufgestellt, um dem aus der örtlichen Bevölkerung nachgefragten Bedarf nach Bauflächen innerhalb der Kernstadt entsprechen zu können. Gemäß seiner Bedeutung als Mittelzentrum weist Wittingen mit seinen Versorgungseinrichtungen, seinem Arbeitsplatzangebot, seinen Betreuungs- und schulischen Einrichtungen sowie als Verwaltungssitz des großen Stadtgebietes mit seinen insgesamt 26 Ortsteilen eine zentralörtliche Bedeutung auf, die den Ort gegenüber seinem Umland herausstellt und die bis heute zu einer anhaltenden Nachfrage nach Flächen für eine Wohnbebauung führt.

Die langgestreckte Struktur und die damit verbundene schmale Ausprägung haben weitgehend zu einer dreizeiligen Anordnung der privaten Baugrundstücke geführt. Die zur Verfügung stehenden 54 Grundstücksparzellen sind mittlerweile fast vollständig bebaut.

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung wird von östlicher Seite durch die in das Plangebiet verlängerten Straßenzüge *Händelweg* und *Südstraße* gewährleistet. Davon ausgehend stellen der *Beethovenweg* für den nördlichen Teil sowie die *Danziger Straße* für den südlichen Bereich die innere Erschließung des Plangebietes her. Beide Stichstraßen weisen eine Aufweitung auf, um für den Fahrzeugverkehr - insbesondere für das Müllfahrzeug - eine ausreichende Wendemöglichkeit anzubieten.

Ausgehend von der Aufweitung am nördlichen Ende des *Beethovenweges* führt eine schmale, dem Fußgängerverkehr vorbehaltene öffentliche Verkehrsfläche an den nordwestlichen Rand des Plangebietes. Diese schafft in nördlicher Richtung – außerhalb des Plangebiets - eine Verbindung zum *Mozartweg* sowie zur Straße *Am Altenwohnheim*, die beide über den *Hindenburgwall* (B 244) eine nahe Anbindung zur Kernstadt gewährleisten. Somit sind zahlreiche zentrale Versorgungseinrichtungen für die Bewohner des Plangebietes in einer attraktiven Weise auch fußläufig erreichbar.

Um die im Plangebiet beabsichtigte ruhige Wohnfunktion nicht durch ein übermäßiges Verkehrsaufkommen oder andere störende Einwirkungen unangemessen zu beeinträchtigen, wird in dem *Allgemeinen Wohngebiet* (WA, gem. § 4 BauNVO) die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB nicht zugelassen.

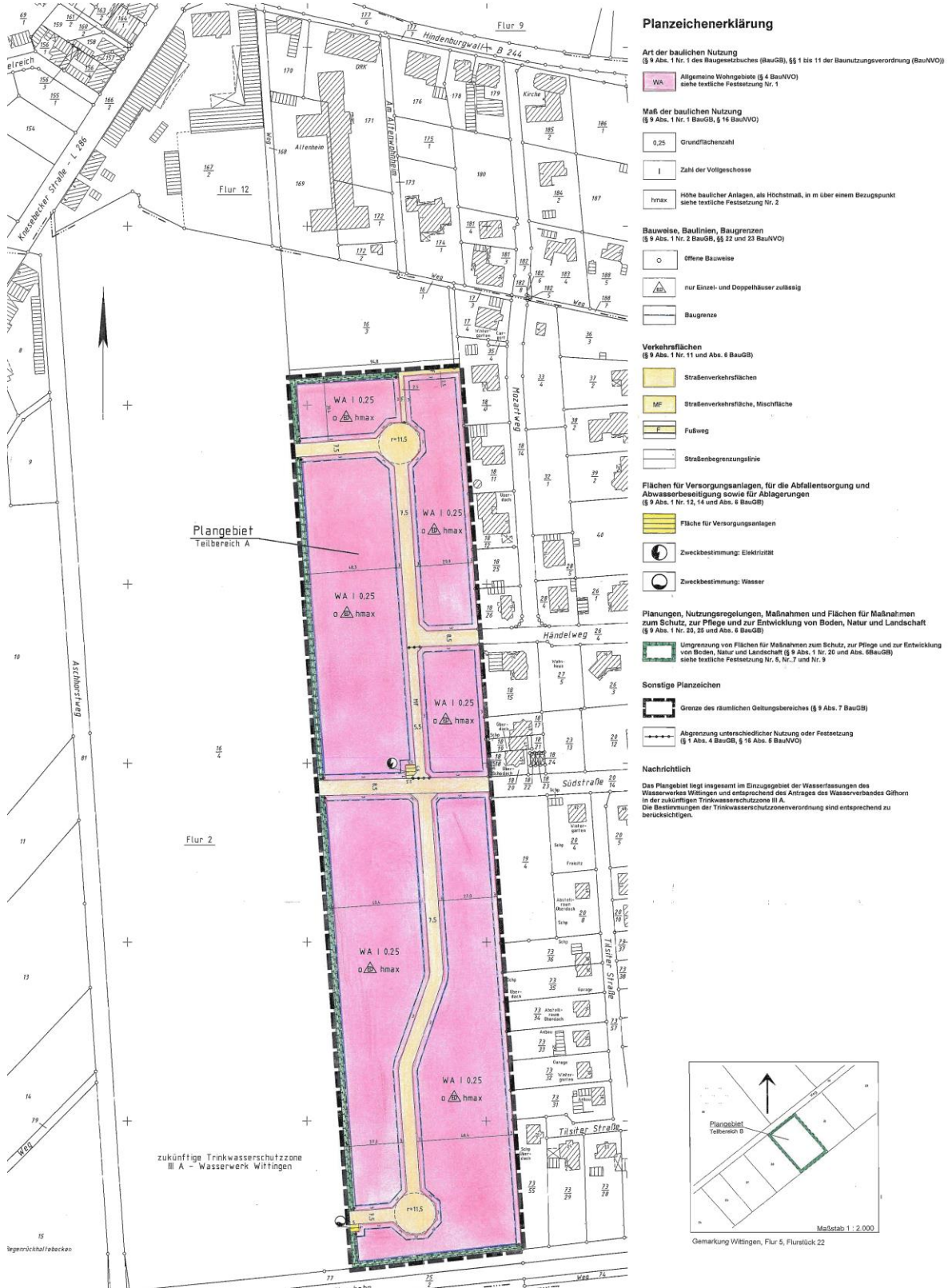
Die neu entstandene Bebauung weist eine deutliche Orientierung an der städtebaulichen Struktur der östlich vorhandenen Wohnbebauung auf. Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes haben zu einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern geführt. Mit der Quote von max. 0,25 hat die Grundflächenzahl zudem eine vergleichsweise geringe Versiegelung bewirkt. Die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe hat zusammen mit der Maßgabe der *Örtlichen Bauvorschrift*, dass geneigte Dächer in den dort näher bezeichneten Farbreihen Rot, Braun, Grau und Schwarz auszuführen sind, ebenfalls zur beabsichtigten städtebaulichen Anpassung an die bestehenden Strukturen im Süden des städtischen Siedlungsgebietes beigetragen.

Das gilt in untergeordneter Weise auch für die in den *Textlichen Festsetzungen Nrn. 3 und 4* definierten Vorgaben, die eine bauliche Nutzung auf den unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen, die nicht innerhalb des durch die Baugrenze definierten Baufeldes liegen, ausschließen. Damit wird eine kleinteilige und heterogen wirkende bauliche Nutzung auf diesen Teilflächen ausgeschlossen, die sich daraus folgend als Teil der Hausgärten darstellen. Mit

Stadt Wittingen - Bebauungsplan *Steinhaufenacker* - 1. Änderung
Begründung – Satzung

Ausnahme der Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze stellen sich die Vorbereiche der betreffenden Grundstücke überwiegend als bepflanzte Flächen dar. Daraus ergibt sich wiederum die beabsichtigte einheitliche städtebauliche Wirkung im Übergangsbereich zum öffentlichen Straßenraum.

Der Bebauungsplan *Steinhaufenacker* (Urfassung) - zeichnerische Festsetzungen:



3 Anlass und Inhalt der 1. Änderung

In der Begründung der Urfassung wird in Kap. 2.2 *Bauliche und sonstige Nutzung* darauf hingewiesen, dass die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken großzügig überbaubare Flächen festsetzen, auf denen neben den Gebäuden der Hauptnutzung auch ausreichend Platz für Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO gegeben ist.

Aus städtebaulicher Sicht definieren sich die *Textlichen Festsetzungen Nrn. 3 und 4* in der Gewährleistung einer von Bebauung weitgehend frei zu haltenden randlichen Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrswege, die als Garten- bzw. Grünfläche ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild aufweisen soll. Damit wird in diesem Streifen eine Bebauung mit kleinteiligen Baukörpern vermieden, was andernfalls zu einem eher heterogenen und unruhig wirkenden baulichen Bild geführt hätte. Eine als störend empfundene Beeinträchtigung des Straßenraumes durch die umgebende Bebauung wird – mit Ausnahme der Grundstückseinfriedungen – somit vermieden.

Der dem ursprünglichen Plan zu Grunde liegende weitgehende Ausschluss der Bebauung der Grundstücksflächen, die außerhalb der durch die Baugrenze definierten Abstandsfläche an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, wird mit der vorliegenden Änderung allerdings im Bereich der beiden privaten Grundstücke im direkten Anschluss an die *Öffentliche Verkehrsfläche* aufgegeben, die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung *Fußweg* näher definiert ist.

Durch die in diesem Abschnitt nunmehr mögliche Bebauung mit Stellplätzen und Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sowie mit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO geht dieser Verkehrsanlage eine gewisse Großzügigkeit verloren. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Verkehrsfläche zukünftig durch eine unmittelbar heranreichende Bebauung mit Garagen, Carports oder Nebenanlagen geprägt sein wird.

Aufgrund des kurzen Wegeverlaufes bzw. des kleinen Flächenanteils und mit Verweis auf den mit einer Breite von 2,5 m ohnehin sehr schmalen Verkehrsraum, der durch die umliegende Bebauung ohnehin einer stärkeren Vorprägung durch die umgebenden Baukörper unterliegt als die übrigen, breiteren Straßenräume, werden die damit verbundenen Einschränkungen jedoch städtebaulich als verträglich bewertet. Davon abgesehen ergibt sich für die hier betroffenen zwei Grundstücke (Flurstücke 16/67 sowie 16/68) beiderseits der *Öffentlichen Verkehrsfläche* (mit der Zweckbestimmung *Fußweg*) eine flexiblere Überbaubarkeit der jeweiligen Grundstücksfläche.

Nach der Änderung bzw. der inhaltlichen Ergänzung der Nrn. 3 und 4 (im Folgenden **fett** gedruckt) stellen sich die **Textlichen Festsetzungen** nunmehr wie folgt dar:

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs, 3 Nr. 4 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports)

sowie Garagen in den sog. **Abstandsflächen** zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze unzulässig. Davon ausgenommen sind die Abstandsflächen, die an die im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung *Fußweg* gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen.

4. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in den sog. *Abstandsflächen* zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze unzulässig. Davon ausgenommen sind die Abstandsflächen, die an die im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung *Fußweg* gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen.

5. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorzunehmen:

Plangebiet - Teilbereich A

Es ist eine 3,0 m breite Strauchhecke anzupflanzen, Verwendung finden sollen folgende einheimische, standortgerechte Arten:

- Rote und Schwarze Johannisbeere (*Ribes cathartica* u. *nigra*),
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*),
- Besenginster (*Cytisus scoparius*),
- Roter und Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosum* u. *nigra*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
- Hundsrose (*Rosa carnica*).

Plangebiet - Teilbereich B

- Lockere Bepflanzung mit Bäumen I. und II. Ordnung.
- Geeignete Arten sind:
- Gemeine Birke (*Betula pendula*),
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Holzapfel (*Malus sylvestris*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Als Pflanzqualitäten werden 3-jährig verschulte Sämlinge, Höhe 50 - 80 cm empfohlen.

6. Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum bzw. ein Laubbaum II. Ordnung zu setzen. Als Laubbäume können die unter 5. genannten verwendet werden. Als Obstbäume sind hochstämmige Sorten geeignet wie beispielsweise:

- Apfel: - Klarapfel, - Boskop, - Ontario, - Gravensteiner, - Cox Orange;
Birne: - Gute Luise, -Williams Christbirne, - Clapps Liebling, - Conference;
Pflaume: - Graf Althaus Reneclode, - Hauszwetsche, - Ontariopflaume, - Königin Viktoria;
Kirsche: - Morellenfeuer, - Große schwarze Knorpelkirsche, - Kassins Frühe,
- Schattenmorelle (Sauerkirsche).

7. Die in Nr. 5 und Nr. 6 genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs, 1 Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.

8. Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Davon ausgenommen werden Stellflächen.

9. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A und B) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

Die **Örtliche Bauvorschrift** wird dagegen entsprechend der Urfassung beibehalten:

§ 1 - Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes *Steinhaufenacker*. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2. Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Material).

§ 2 - Dächer

Für alle geeigneten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe Rot RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 3022;

Farbreihe Braun RAL 8007, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017;

Farbreihe Grau RAL 7010, 7013, 7024, 7026;

Farbreihe Schwarz RAL 9004, 9005, 9011, 9017 und Mischungen aus den vorgenanntem Farbtönen.

Ausgenommen von dem Regelungen des § 2 sind Wintergärten und überdachte Terrassen. Hier sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichen Kunststoffen zulässig. Im Sinne der Gewinnung alternativer Energien sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen zulässig.

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 6 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4 Zum Verfahren

Um die Verfahrensabläufe für Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen zu vereinfachen und zu verkürzen, ergibt sich gem. § 13 BauGB die Möglichkeit zur Anwendung des sog. *Vereinfachten Verfahrens*. Danach kann eine Änderung oder Ergänzung entsprechend durchgeführt werden, sofern die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und seine planerische Grundkonzeption beibehalten

werden und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf kein Vorhaben vorliegen, das einer Pflicht zur Durchführung einer *Umweltverträglichkeitsprüfung* unterliegt; und gleichfalls ist eine Beeinträchtigung von *FFH- oder Vogelschutzgebieten* als in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannte Schutzgüter auszuschließen.

Die Grundzüge der Planung werden im vorliegenden Fall als nicht beeinträchtigt angesehen; denn durch die Änderung wird lediglich eine kleinräumig geltende Änderung der *Textlichen Festsetzungen* hinsichtlich der Zulässigkeit einer Bebauung im Bereich der sogenannten Abstandsfläche (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) vorgenommen. Diese Änderung steht der grundsätzlichen Intention zur Ausweisung des Baugebietes mit einem leistungsfähigen Erschließungssystem nicht entgegen.

Davon abgesehen ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer *Umweltverträglichkeitsprüfung* nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorliegt. Damit gelten die planungsrechtlichen Maßgaben zur Anwendung des *Vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 BauGB im vorliegenden Fall als erfüllt.

Grundsätzlich sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen 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 veränderte Anordnung von Baukörpern im Baugebiet stellt aufgrund der dabei nicht veränderten baulichen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Grundfläche und der geringfügigen gestalterischen Veränderung gem. § 13 BNatSchG aber keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge ist hier keine Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan somit die Kriterien für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB erfüllt, werden die möglichen Erleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB angewandt:

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 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 bei veränderten oder ergänzenden baulichen Nutzungen von dem jeweiligen Grundstückseigentümer der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten.

5 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 die Straßenräume *Händelweg*, *Südstraße*, *Beethovenweg* und *Danziger Straße* herangeführt. Der Bau der Gasleitung innerhalb des Plangebietes ist bereits erfolgt. Unabhängig davon besteht auf den Grundstücken die Möglichkeit, die Wärmeversorgung autark bzw. regenerativ über die Medien Boden oder Luft sowie durch die solare Energie zu gewährleisten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die *LSW Wolfsburg*. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für die Grundstücke im Plangebiet über die *öffentlichen Verkehrsflächen*.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet erfolgt ausgehend von der Hauptleitung in den erschließenden Straßenräumen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist durch die *Telekom Deutschland GmbH* gegeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben müssen. Die Kabelschutzanweisung 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.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung durch den *Wasserverband Gifhorn* wird im Plangebiet durch die Trinkwasserleitung im Verlauf der erschließenden öffentlichen Straßenräume 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. 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 Schmutzwasserkanalisation, die in den erschließenden öffentlichen Straßenräumen verlegt ist. Damit eine ergänzende private Erschließung durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband auf dem Grundstück des jeweiligen Eigentümers einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Oberflächenwasserbeseitigung

Auf Basis eines Bodengutachtens wird das in den öffentlichen Straßenräumen anfallende Oberflächenwasser weitgehend im Straßenseitenraum über naturnahe Versickerungsmulden entwässert. Lediglich im Zuge der in das Plangebiet hineinführenden Straßenräume *Händelweg* und *Südstraße* erfolgt ein Anschluss an das hier bestehende Kanalnetz.

Um eine übermäßige Belastung der bestehenden örtlichen Regenwasserkanalisation und ihrer Vorflut zu vermeiden, ist auch das auf den privaten versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.

Dabei ist 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 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.

Danach 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.

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 der öffentlichen Straßenräume aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

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

Erschließung

Die baulichen Anlagen im öffentlichen Raum bestehen; es ergibt sich damit für die Stadt kein weiterer Erstellungsbedarf.

7 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom Rat der Stadt Wittingen am 22.07.2021 gefasst. Am 15.06.2023 stimmte der Verwaltungsausschuss 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 und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.07.2023 – 11.08.2023. Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Stadt am 21.09.2023 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Stadt Wittingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes *Steinhaufenacker* beschlossen.

Mit der Bekanntmachung am 27.10.2023 im Amtsblatt Nr. 11/23 des Landkreises Gifhorn ist diese Änderung in Kraft getreten.

Wittingen, den 07.11.2023

gez. Ritter

Bürgermeister

Siegel