
Gemeinde Wittmar
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan *Kastanienallee – 1. Änderung*
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Wittmar, 24.01.2020

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

Inhaltsverzeichnis

1	Bestehender Plan	Seite	3
2	Anlass und Erläuterung		6
3	Ver- und Entsorgung		9
4	Zum Verfahren		11
5	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		13

Anhang

Bonk, Maire, Hoppmann GbR: *Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb eines Cafes in Wittmar*, Garbsen 2017.

1 **Bestehender Plan**

Das insgesamt ca. 8.540 m² große Plangebiet, dass sich östlich der Straße *Kastanienallee* sowie nördlich vom *Forstweg* erstreckt, befindet sich am östlichen Ortsrand von Wittmar und stellt sich als westliche Teilfläche der hier *Wittmarhorn* genannten Gemarkung dar.

Während sich an die umgebenden Straßenräume und im Norden Wohnbebauung anschließt, grenzt das Plangebiet im Osten an das **Landschaftsschutzgebiet** *Asse, Klein Vahlberger Buchen und angrenzende Landschaftsteile* (§ 19 NAGBNatSchG). Im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig ist der als *Vorbehaltsgebiet* dargestellte Wald Bestandteil eines *Vorranggebietes Erholung in Natur und Landschaft* sowie eines *Vorranggebietes Natur und Landschaft*. Der dargestellte *siedlungsnaher Waldrand* ist dabei von weiterer Bebauung freizuhalten. In der *Waldfunktionenkarte* sind für diesen Wald als besondere Funktionen seine Lärm- und Immissionsschutzfunktion hervorgehoben.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Wittmar und beinhaltet die Flurstücke 190/1, 190/2 sowie 191/1. Das Plangebiet umfasst damit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Kastanienallee*, der seit dem 27.08.2015 rechtskräftig ist. Dieser wurde im Winterhalbjahr 2014/15 aufgestellt, um den seit dem 01.07.2014 bestehenden Cafebetrieb auf dem Flurstück 191/1 im Rahmen seiner Betriebserlaubnis planungsrechtlich zu legitimieren.

Entsprechend der vorliegenden Nutzung wird im Plangebiet als zulässige **Nutzungsart** das *Allgemeine Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO bestimmt. Um die Wohnqualität insbesondere auf den westlich umgebenden Grundstücken, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *An der Kastanienallee* als *Reines Wohngebiet* gem. § 3 BauNVO deklariert sind, nicht in einer unzulässigen Weise zu beeinträchtigen, ergibt sich eine Beschränkung auf die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sowie auf die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen. Dagegen sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. § Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1*). Gleichzeitig wird so ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen vermieden, dass ebenso zur Beeinträchtigung der Wohnfunktion führen kann.

Der Cafebetrieb fällt gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter die im *Allgemeinen Wohngebiet* zulässigen *Schank- und Speisewirtschaften*. Der im Wortlaut des Gesetzestextes vorgegebene beschränkte Versorgungsbezug auf das Baugebiet erweist sich dabei aufgrund der geringen Größe des Plangebietes als *nicht* angemessen. Da es sich um den einzigen Cafestandort in Wittmar handelt, wird der gesamte Ort als funktional zugeordnet erachtet (vgl. z.B. Kröninger, Aschke, Jeromin (Hrsg.): *Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung - Handkommentar*, 2018)

Konform dazu erfolgte die Erweiterung des Cafebetriebes in ein bestehendes Nebengebäude. Bau-rechtlich ist dadurch der Betrieb für 39 Gäste innerhalb des Gebäudes gesichert. Ergänzend darf gem. den *Textlichen Festsetzungen Nr. 6* in dem vom Cafe betriebenen Außenbereich eine Anzahl von max. 30 Gästen bewirtet werden.

Neben dem Vorhalten von mind. 8 PKW-Stellplätzen für Besucher auf dem Grundstück ist die Vorgabe einer max. Öffnungszeit bis 18.30 Uhr wesentlich. Dadurch bleiben zum einen die hohen Schutzansprüche des benachbarten *Reinen Wohngebietes* in den ruhebedürftigen Abendstunden gewahrt.

Zum anderen werden somit optische Störungen der Avifauna bzw. entsprechende Vorkommen geschützter Arten (Fledermäuse) im östlich angrenzenden Wald weitgehend ausgeschlossen.

Die auf den Faktor 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt das bauliche **Nutzungsmaß**, das mit Blick auf die Vermeidung des Eingriffes auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zusätzlich beschränkt wird. Die *Textliche Festsetzung Nr. 2* bestimmt, dass die gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen auf den Faktor 0,25 beschränkt wird. Damit ergibt sich für das im Blickpunkt stehende Flurstück 191/1 mit einer Fläche von 3.855 m² eine max. zulässige überbaubare Fläche von rd. 1.445 m².

Um die bauliche Prägung des Plangebietes durch die beiden großvolumigen, in dem repräsentativen Baustil der vorigen Jahrhundertwende überlieferten Mehrfamilienhäuser zu wahren, ist im Plangebiet lediglich die eingeschossige Bauweise erlaubt. Damit ist gewährleistet, dass sich Neu- oder Neubauten den vorhandenen Baukörpern unterordnen.

Ohnehin ist jedes neue Bauvorhaben im Umfeld der unter **Denkmalschutz** stehenden Altbauten mit der *Unteren Denkmalschutzbehörde* im Sinne des § 8 (*Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen*) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abzustimmen. Deshalb werden im Rahmen der **Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung** lediglich grundlegende Maßgaben zur Gestaltung des Daches (§ 2) sowie zur Gestaltung der Außenwände (§ 3) vorgegeben.

Sowohl mit Blick auf die schützenswerte Bebauung als auch mit Verweis auf eine begrenzte Siedlungsdichte am Waldrand sind die **Bauweise** und gleichzeitig die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet begrenzt. Bei einer Einzelhausbebauung sind danach max. zwei Wohnungen und bei einer Doppelhausbebauung jeweils nur eine Wohneinheit möglich (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3*).

Die entsprechend der Nutzungsart bebaubare Fläche wird mit der **Baugrenze** gegenüber den umgebenden Grundstücken abgegrenzt. Zu den Straßenräumen und zu den nördlicherseits bestehenden Wohngrundstücken ergeben sich somit Abstandsmaße von mind. 3 m. Differenziert bemisst sich dagegen der Abstand zum östlicherseits angrenzenden Laubwald, der als Landschaftsgebiet einem besonderen Schutzstatus unterliegt.

Im Bereich der beiden nördlichen Grundstücke des Plangebietes entwickelt sich die Baugrenze von 15 m (auf Höhe der Grundstücksgrenze zu 191/1) über 20 m (im Verlauf der Grundstücksgrenze zwischen 191/1 und 190/1) auf 25 m im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Einerseits wird so dem das Plangebiet begleitenden, in nördlicher Richtung stärker ausgeprägten Baum- bzw. Waldbestand entsprochen; andererseits erlauben die verbleibenden Baufelder auf den beiden Grundstücken jeweils eine ergänzende rückwärtige (Wohn-)Bebauung.

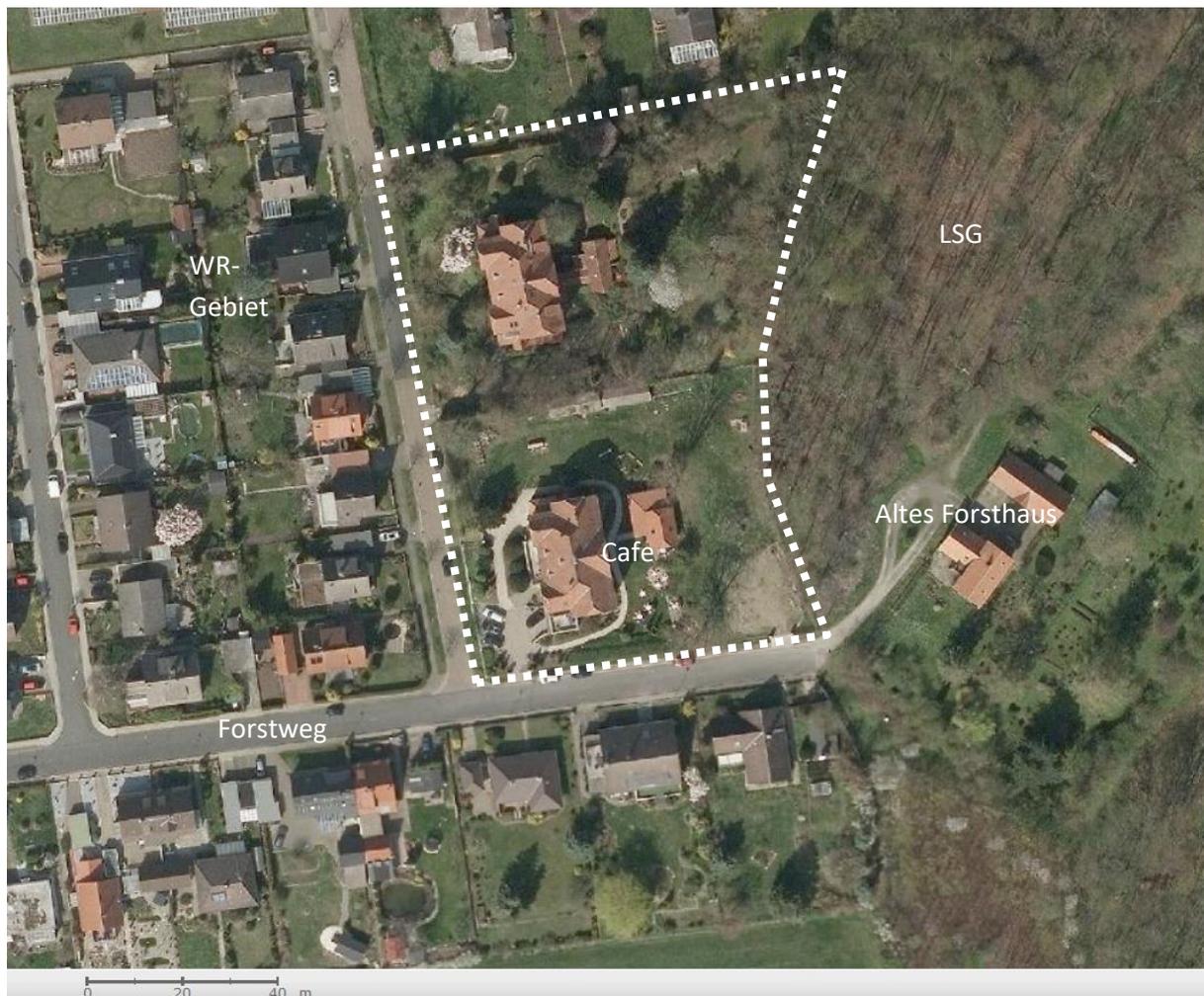
Im Bereich des Flurstückes 191/1 läuft die Baugrenze dagegen ausgehend vom Abstand von 15 m im Norden an der Flurstücksgrenze zu 190/1 auf ein Maß von 5 m im Süden des Geltungsbereiches aus. Damit soll im südlichen Bereich die beabsichtigte, ausgehend vom Forstweg erschlossene ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden. Der zunehmend geringere Abstand begründet sich zum einen auf dem in südlicher Richtung keilförmig auslaufenden Baumbestand im Bereich des östlich angrenzenden Waldgebietes, dessen Bedeutung als Lebensraum aufgrund der hier unmittelbar gegebenen

Wohnnutzung (auf der gegenüberliegenden Straßenseite und insbesondere mit dem *Alten Forsthaus*, Forstweg Nr. 38) zum anderen ohnehin eingeschränkt ist.

Durch die vorhandene Bebauung ist in diesem Bereich bereits von einer eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzung für den Waldeigentümer auszugehen. Allerdings kann es bei den geringen Abständen seitens der anliegenden Grundstücks- bzw. Hauseigentümer zu Beschwerden in Bezug auf Störungen u.a. durch Beschattung, herabfallendes Laub und Äste sowie durch herabfallende Äste bzw. umfallende Bäume zu Schäden an baulichen Anlagen, sonstigen Grundstückseinrichtungen oder Gegenständen wie Kraftfahrzeugen kommen.

Deshalb hat sich der Eigentümer des Flurstückes 191/1 ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch eine *beschränkt persönliche Dienstbarkeit* (gem. § 1090 BGB) verpflichtet, den Baumbestand der angrenzenden Waldfläche in bisherigem Umfang (Wald aller Altersstufen und üblicher Baumarten) und alle vom benachbarten Waldgrundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4*).

Der Änderungsbereich im Luftbild (Quelle *Geolife*)



2 Anlass und Erläuterung

Nachdem der Cafebetrieb in den vergangenen Jahren erfolgreich angelaufen ist, beabsichtigt der Eigentümer eine Vergrößerung der Cafeterrasse. Im Sommerhalbjahr fragen die Gäste bei freundlicher Witterung vor allem die Außensitzplätze nach, die sich aufgrund des gleichermaßen baulich attraktiven als auch naturnahen Ambientes einer großen Beliebtheit erfreuen. Aufgrund der auf 30 Sitzplätze begrenzten Anzahl ergibt sich hier an manchen Tagen eine ständige Belegung, während gleichzeitig die Sitzplätze innerhalb des Gebäudes eher unattraktiv erscheinen.

Insofern wird die derzeit gem. Baugenehmigung und Betriebserlaubnis max. mögliche Belegung mit insgesamt gleichzeitig 69 zu bewirtenden Gästen (30 Außen und 39 Innen) nur an vereinzelten Tagen im Jahr erreicht. Im Sommerhalbjahr werden die Innenplätze eher gemieden: Nehmen einige der potentiellen Gäste entsprechende Wartezeiten für die Außenplätze in Kauf, so wenden sich Andere entsprechenden Angeboten im Umland zu.

Um den Cafebetrieb langfristig wirtschaftlich betreiben zu können, sieht der Eigentümer eine Vergrößerung der Außenterrasse mit zukünftig 60 Außenplätzen vor. Neben der Ausrichtung auf die örtliche Bevölkerung, die den Standort des Cafebetriebs im *Allgemeinen Wohngebiet* begründete, ergibt sich aus der nahen Lage zur *Asse* als weithin bekanntes Ausflugs- und Erholungsgebiet eine zunehmende Nachfrage durch gebietsfremde Erholungssuchende. Um den Standort des Cafes unter wirtschaftlichen, aber auch unter kulturellen Aspekten (als dörflichen Kommunikations- und Veranstaltungsort) zu verstetigen, ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, auch diese ergänzende Ausrichtung am Standort zu berücksichtigen (vgl. u.a. Fickert/Fieseler: *Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes*; 2014).

Die vorgesehene Erweiterung auf zukünftig 60 Außenplätze erfordert eine **Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 6**. Unter dem Aspekt einer zukünftig stärkeren Frequentierung durch gebietsfremde Nutzer ist dabei auch die Bereitstellung von ergänzenden Stellplätzen zu bedenken. Derzeit sind für maximal 69 Gäste insgesamt mindestens 8 **Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen. Im gleichen Verhältnis leitet sich somit eine Anzahl von mind. 12 Stellplätzen für eine Gesamtzahl von zukünftig max. 99 Besuchern ab. Mag mit Blick auf den zunehmenden Anteil von ortsfremden Gästen (s.o.) zunächst eine noch größere Anzahl angemessen erscheinen, so relativiert sich diese Forderung durch den o.a. Umstand, dass eine Komplettbelegung der Außen- und der Innenplätze nur an vereinzelten Tagen stattfindet. Ein derartiges seltenes Ereignis und ein damit verbundener erhöhter Parkplatzbedarf im öffentlichen Raum (insbesondere im *Forstweg*) erscheinen als Ausnahmen vertretbar.

Die beabsichtigte Erweiterung der Außenterrasse und die damit verbundene erhöhte verkehrliche Frequentierung bedürfen zudem einer **Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnfunktion**. Dabei ist die Qualität des westlich umgebenden Wohnquartiers beachtlich, das als *Reines Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) entsprechend hohe Schutzansprüche aufweist.

Zur Beurteilung der Geräusche aus der Außenbewirtschaftung östlich des Hauptgebäudes mit bis zu 70 Außenplätzen, zur Bewertung der Parkplatzgeräusche durch den an- und abfahrenden Verkehr im Süden und Südwesten des Grundstückes sowie zur Berücksichtigung des erhöhten Fahrzeugaufkommens bzw. Erschließungsverkehrs im Zuge des öffentlichen Straßenraumes *Forstweg* wurde ein

schalltechnisches Gutachten beauftragt. Das im Anhang beigefügte Gutachten (*Bonk, Maire, Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb eines Cafes in Wittmar; Garbsen 2017*) belegt dabei die Verträglichkeit der gegebenen Schutzansprüche mit der beabsichtigten erweiterten Cafe-nutzung im Plangebiet.

Auch bei der geplanten Erhöhung der Außenplätze bleibt der Immissionsrichtwert für *Reine Wohngebiete* (gem. § 3 BauNVO), der gem. der *TA-Lärm* am Tage (von 6.00 bis 22.00 Uhr) max. 50 dB(A) betragen darf, deutlich um 9 dB(A) unterschritten. In Bezug auf das südlich angrenzende *Allgemeine Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO) wird der dort zulässige Maximalwert sogar um mind. 15 dB(A) unterschritten. Die anzunehmende Belastung erweist sich somit ohne Einschränkungen als unbedenklich; denn selbst bei einer Verdopplung der angesetzten Betriebsvorgänge würden die einzuhaltenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

Ähnlich stellt sich das Ergebnis hinsichtlich der Lärmimmissionen dar, die durch den parkenden Verkehr hervorgerufen werden. Dabei werden der Bewertung insbesondere die sog. *kurzzeitigen Geräuschspitzen*, die z.B. durch Türeenschlagen hervorgerufen werden, zu Grunde gelegt. Auch hier liegen die Geräuschpegel in den umgebenden Wohngebieten mit bis zu 17 dB(A) deutlich unter den zulässigen Lärmpegel von 80 dB(A).

Schließlich wurde im Gutachten die zusätzliche Lärmbelastung bemessen, die sich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßenraum ergibt. Selbst wenn bei einer sehr hohen Auslastung eine Frequentierung mit bis zu 120 Fahrzeugen am Tag angenommen wird, so werden im *Forstweg* die dabei zu Grunde zu legenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung belegt, dass der auf 60 Außenplätze erweiterte Cafebetrieb keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung mit sich bringt. Anzumerken ist, dass sich diese Aussagen auf den Zeitraum am Tage zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beziehen. In dieser Hinsicht gibt die *Textliche Festsetzung Nr. 6* bereits im bestehenden Bebauungsplan einen wesentlich enger gefassten Zeitraum vor, wonach die tägliche Öffnungszeit auf maximal 18.30 Uhr begrenzt wird. Diese Beschränkung leitet sich aus der **naturschutzfachlichen Anforderung** ab, im östlich angrenzenden Waldbestand optische Störungen (u.a. Lichtemissionen) hinsichtlich der Avifauna bzw. entsprechender Vorkommen geschützter Arten (u.a. Fledermäuse) nahezu ausschließen zu können. Während im Winterhalbjahr ohnehin keine Terrassennutzung stattfindet, gewährleistet diese zeitliche Vorgabe im Sommerhalbjahr insbesondere für die Fledermausarten unbeeinträchtigte Zeiträume der Dämmerung und der Dunkelheit. Zudem ergibt sich durch die Lage der Außenterrasse südwestlich des Nebengebäudes, in dem das Cafe betrieben wird, eine gewisse visuelle Abschirmung gegenüber dem Waldrand.

Da die Begrenzung der Öffnungszeit weiterhin bestehen bleibt, steht der geplanten Verdopplung der Anzahl der Außensitzplätze unter dem *optischen* Aspekt naturschutzfachlich nichts entgegen. Gleiches trifft unter dem *akustischen* Gesichtspunkt zu; denn auch bei der beabsichtigten deutlich erhöhten Gästezahl in der Außenfläche sind grundsätzlich keine unangemessen hohen Lärmbelastigungen in Bezug auf den östlich umgebenden Waldbestand als Lebensraum zu erwarten. Im Verhältnis zu einer ansonsten im Plangebiet zulässigen Nutzung als Garten- und Terrassenfläche mit

entsprechender freizeitlicher Betätigung durch die Anwohner ist insbesondere der Cafebetrieb (im Unterschied zu Biergärten und anderen Außengaststätten) durch einen ruhigen Betrieb bzw. durch ein ruhiges Gästeverhalten und damit durch ein geringes Geräuschaufkommen gekennzeichnet.

Bereits im Rahmen der o.a. *schalltechnischen Untersuchung* wurde festgestellt, dass durch den erweiterten Betrieb der zulässige Immissionsschutzwert für unmittelbar benachbarte *Reine Wohngebiete* eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird. Eine verstärkte Lärmbelästigung gegenüber dem Waldgebiet wird zudem durch die Lage des Nebengebäudes eingeschränkt, in dem die Zubereitung und der Innenbetrieb erfolgen. Mit dem vorgesehenen Anbau wird die freie Schallausbreitung in östlicher Richtung zusätzlich eingeschränkt. Insofern lässt sich auch gegenüber dem Waldrand eine lediglich geringfügige und damit vernachlässigbare Beeinträchtigung durch die Betriebsgeräusche des Cafes bei entsprechend vergrößerter Anzahl der Außensitzplätze ableiten.

Mit der Erhöhung der Anzahl der Außenplätze ergibt sich der Bedarf nach einer ergänzenden Versiegelungsmöglichkeit. Aufgrund der Größe des Grundstückes wird dabei die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 als ausreichend betrachtet. Allerdings wurde im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes die **Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO, durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf einen Faktor von 0,25 begrenzt. Mit Verweis auf die zusätzliche Anlage von Wegen, Terrassen oder auch Stellplätzen soll hier ein Maß von 50 von Einhundert ermöglicht werden, was gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dem allgemeinen Ansatz für Baugebiete entspricht.

Festsetzungen

Da die zeichnerischen Festsetzungen nicht von der 1. Änderung betroffen sind, wird auf eine Darstellung der Planzeichnung im Zuge dieses Verfahrens verzichtet - die Planzeichnung der Urfassung des Bebauungsplanes gilt weiterhin.

Aus gleichem Grund wird von weitergehenden Erläuterungen bzw. einer Kopie der Begründungen aus der ursprünglichen Fassung abgesehen. Nach den o.a. Änderungen stellen sich die **Textlichen Festsetzungen** nunmehr wie folgt dar (die geänderten bzw. ergänzten Passagen sind **fett kursiv** hervorgehoben):

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

2. **Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO, durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einem Maß von 50 von Einhundert möglich.**

3. Bei einer ergänzenden Einzelhausbebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf max. zwei begrenzt; bei einer ergänzenden Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

4. Aufgrund des geringen Abstandes einer möglichen ergänzenden Bebauung zum Waldbestand verpflichtet sich der Eigentümer vom Flurstück 191/1 zum Eingehen einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (gem. § 1090 BGB), den Baumbestand der angrenzenden Waldfläche in bisherigem Umfang (Wald aller Altersstufen und üblicher Baumarten) und alle vom benachbarten Waldgrundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist es unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z. B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z. B. Windwurf) zurückzuführen sind. Dem Eigentümer des Flurstückes 191/1 stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zu. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen, vom Waldbesitzer oder ihrer Rechtsnachfolger vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen. Der Eigentümer verpflichtet sich gleichzeitig für den Fall der weiteren Übereignung des Kaufobjekts oder von Teilen hiervon, die von ihm übernommenen Verpflichtungen dem neuen Käufer mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

5. Bei baulichen Ergänzungen ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen, wobei eine Beurteilung gem. DWA Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen ist. Ist keine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben, ist eine Form der Regenwasserrückhaltung vorzunehmen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6. Um Beeinträchtigungen für die Fauna im angrenzenden Waldgebiet und im nahe liegenden FFH-Gebiet zu vermeiden, wird für den auf dem Flurstück 191/1 vorgesehenen Cafebetrieb eine Öffnungszeit bis maximal 18.30 Uhr festgesetzt. Weiterhin wird bestimmt, ***dass der vom Cafe betriebene Außenbereich für eine maximale Anzahl von 60 Personen ausgerichtet sein darf. Für den Betrieb des Cafes sind auf dem Flurstück 191/1 mindestens 12 Besucherparkplätze auszuweisen.***

3 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Wittmar an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON Avacon (Schöningen) und wird für das Plangebiet über die kommunalen Straßen *Forstweg* und *Kastanienallee* gewährleistet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenso über die E.ON Avacon (Schöningen). Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über die erschließenden Straßenzüge *Forstweg* und *Kastanienallee*.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der angrenzenden öffentlichen Straßenräume durch die Deutsche Telekom gegeben. Die Breitbandversorgung ist über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist durch den Erschließungsträger vorzunehmen; eine entsprechende Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt ebenso auf Veranlassung durch den Erschließungsträger.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Purena GmbH (Wolfenbüttel). Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet erfolgt ausgehend von den Hauptleitungen in den Straßen *Kastanienallee* bzw. *Forstweg*.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Purena GmbH (Wolfenbüttel) im Plangebiet 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.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Elm-Asse (Schöppenstedt) betriebene Schmutzwasserkanalisation im Zuge der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenräume.

Oberflächenwasserbeseitigung

Bisher wird das auf den privaten Grundflächen anfallende Oberflächenwasser dem im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt, der in die von der Gemeinde Wittmar betriebene Kläranlage einleitet und einen Überlauf zum *Röthebach* als Vorfluter aufweist. Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus dem Bestand in die Kanalisation nicht erhöht werden darf, ist bei baulichen Ergänzungen des Bestandes die Versickerung oder die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers durch die Grundstückseigentümer vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dann durch ein Bodengutachten nachzuweisen, wobei eine Beurteilung gem. DWA Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen ist. Ist keine Versickerung möglich, ist die Rückhaltung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge der Straßen *Forstweg* und *Kastanienallee* sichergestellt.

4 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes *Kastanienallee* wurde als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* vollzogen, wobei seinerzeit der Handlungsaspekt der *Nachverdichtung* im Blickpunkt stand. Der vorliegende Bebauungsplan zielt dagegen vor allem auf den Anwendungsaspekt *andere Maßnahmen der Innenentwicklung*, die u.a. der Anpassung oder der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile dienen oder auch notwendige *Anpassungsmaßnahmen* in einem bestehenden Bebauungsplan umfassen können. Das Vorhaben zur Erweiterung der zulässigen Außenplätze stellt zweifellos eine notwendige Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes dar, um den Fortbestand des Cafebetriebs als wichtige örtliche Einrichtung langfristig wirtschaftlich gesichert darstellen zu können.

Zudem weist der Bebauungsplan 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 das Plangebiet umfasst eine maximal überbaubare Fläche von insgesamt lediglich 2.562 m² (8.540 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.

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 durch den Eingriff nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen 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.

Gegenüber dem Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes *Kastanienallee* ergibt sich kein differenziert bzw. neu zu bewertender Eingriff in Natur und Landschaft, weshalb sich auch kein Bedarf für die Anwendung der *Eingriffsregelung* gem. § 15 BNatSchG ableitet. Mit Blick auf den vorgesehenen Betrieb und vor allem die weiterhin geltenden eingeschränkten Betriebszeiten kann eine Beeinträchtigung des in einem Abstand von 100 m liegenden FFH-Gebietes und seiner Arten weitgehend ausgeschlossen werden. Insofern ergibt sich auch kein Erfordernis zur Prüfung einer Beeinträchtigung

durch ein potentielles Zusammenwirken mit anderen Störungsquellen. Bisher wurde die Größe des Außenbetriebes auf max. 30 Gästeplätze beschränkt, um Beeinträchtigungen vermeiden zu können. Mit Verweis auf die Ausführungen in *Kapitel 2* und nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde liegt auch bei einer Verdopplung der Besucherzahl der Außenanlagen keine Gefährdung aus naturschutzrechtlicher Sicht vor.

Das Vorhaben verpflichtet erneut nicht zu der Durchführung einer *Umweltverträglichkeitsprüfung*; zudem 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. Da der vorliegende Bebauungsplan somit 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.

Dagegen wird die gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB bestehende Möglichkeit, die Frist für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf einen angemessenen Zeitraum zu verkürzen, mit Blick auf das ohnehin *vereinfachte Verfahren* nicht angewandt.

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 der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten. Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird darüber hinaus die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. im Landkreis Wolfenbüttel heimischen Gehölzarten empfohlen.

5 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Wittmar am __.__.2020 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.2020.

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 __.__.2020 – __.__.2020.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.2015 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Wittmar den Bebauungsplan *Kastanienallee - 1. Änderung* als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2020 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Wittmar, den __.__.2020

Bürgermeister

Siegel