
Gemeinde Wittmar
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan „Kurze Oesterlinge“ - 3. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Satzung

Wittmar, 01.11.2017

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

Inhaltsverzeichnis

1	Bestehender Plan und Anlass	Seite	3
2	Zum Verfahren		5
3	Inhalt der 3. Änderung		6
4	Ver- und Entsorgung		9
5	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		11

1 Bestehender Plan und Anlass

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland stellte die Gemeinde Wittmar 1996 den Bebauungsplan *Kurze Österlinge* auf, der am südlichen Ortsrand von Wittmar auf einer rd. 6,27 ha großen Fläche als *Allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO entwickelt wurde. Das mittlerweile vollständig bebaute Siedlungsgebiet schließt sich östlich unmittelbar an den alten Ortskern an und reicht im Nordosten bis an die *Leipziger Straße* im Zuge der Bundesstraße B 79.

Mit seinem nordöstlichen Bereich tangiert das Plangebiet den überregionalen Straßenraum außerhalb seiner Ortsdurchfahrt. Neben der sich daraus ergebenden Abstandsregelung nach dem Nds. Straßengesetz musste hier zur Gewährleistung der Wohnfunktion aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der zulässigen Fahrgeschwindigkeiten ein Lärmschutzwall errichtet werden. Seine Bepflanzung sorgt dabei für eine markante Ausbildung des Ortsrandes bzw. für eine landschaftsgerichtete Einbindung. Eine ähnliche ökologische Bedeutung weist auch der südliche Ortsrand auf, der sich mit einem Pflanzstreifen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur offenen Kulturlandschaft abgrenzt.

Gemäß den Maßgaben des Bebauungsplanes stellt sich die bauliche Nutzung als charakteristisches *Allgemeines Wohngebiet* dar. Nachfrage- sowie lagebedingt, aber auch aufgrund der lediglich begrenzt zulässigen baulichen Dichte (max. Grundflächenzahl 0,3) überwiegt die Wohnnutzung, die ganz überwiegend auf 600-700 m² großen Grundstücken eingeschossig in Einzelhausbauweise errichtet wurde. Lediglich im nordwestlichen Bereich, in der Nähe zu den älteren, stärker verdichteten Siedlungsbereichen, sind eine Zweigeschossigkeit und auch eine Doppelhaus- und Reihenhausbebauung zulässig.

Mit der seit 2003 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen einzelner Teilbereiche des Planes verändert, um eine flexiblere Bebaubarkeit zu gewährleisten. Unter ähnlichen Aspekten führte die seit 2011 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes zu der Möglichkeit, mit straßenseitigen Hauseingangsüberdachungen und Eingangsvorbauten die festgesetzte Baugrenze bei einem zu wahrenen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie zu überschreiten.

Die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „*Kurze Österlinge*“ wird notwendig, um die im Laufe der Jahre nach und nach entstandenen, der bisher geltenden *Textlichen Festsetzung* widersprechenden und sehr uneinheitlich ausgeführten Grundstückseinfriedungen zu legalisieren. So ist im ursprünglichen Bebauungsplan bestimmt, dass *die Einfriedung der Grundstücke durch eine Laubhecke einheimischer Sträucher (mindestens 3 Arten je Grundstück) mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m² Pflanzfläche vorzunehmen* ist.

Aktuell bestehen neben einigen (wenigen) Grundstücken, die tatsächlich durch die vorgeschriebenen Hecken eingefriedet sind, in den meisten Fällen unterschiedlich ausgeführte Metallzäune, Steinmauern, Holzzäune, Ziegelmauern sowie z.T. auch gar keine Einzäunungen. Straßenseitig ergibt sich dadurch ein sehr heterogenes Baubild, was der ursprünglichen Intention dieser gestalterischen Vorgabe entgegensteht. Unabhängig davon erweisen sich die Umfriedungen als problematisch, die aufgrund ihrer Höhe von über 2,0 m gegen die gem. der *Niedersächsischen Bauordnung* maximal zulässige Höhe verstoßen.

Vielfach mögen die von der Vorgabe abweichenden Einfriedungen aus Unwissenheit bzw. in Unkenntnis dieser Vorgabe im Bebauungsplan entstanden sein. Davon abgesehen unterscheidet die bestehende *Textliche Festsetzung* nicht zwischen der Straßenseite und den in den meisten Fällen drei weiteren Grenzseiten zu den benachbarten Grundstücken. Nicht zuletzt diese unklare Definition mag mit dazu beigetragen haben, dass sich die privaten Eigentümer gegen eine dem Bebauungsplan konforme *allseitige* Heckenumpflanzung auf ihrem Grundstück entschieden, weil diese als zu weitgehend empfunden wurde.

Aufgrund dieser Unbestimmtheit, aber auch weil die Gemeinde Wittmar einen baurechtlich einzufordernden Rückbau in wirtschaftlicher Hinsicht für die betreffenden Grundstückseigentümer als unverhältnismäßige Härte ansieht, sollen nunmehr die widerrechtlich errichteten Grundstücksumgrenzungen durch eine Änderung der *Textlichen Festsetzungen* legalisiert werden. Gleichzeitig soll damit den Grundstückseigentümern nachträglich eine größere Flexibilität hinsichtlich der Ausführung ihrer Einfriedungen zugestanden werden. Selbstverständlich dürfen diese aber auch weiterhin nicht den Maßgaben der *Niedersächsischen Bauordnung* widersprechen: Höhen über 2 m sind danach nicht ohne baurechtliche Beantragung bzw. Genehmigung zulässig.

Das Plangebiet im Luftbild (Quelle Bing; ohne Maßstab. Weiß gepunktet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes)



2 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 Änderung (bzw. Aufgabe) einer nachgeordneten *Textlichen Festsetzung* vorgenommen. Diese führt zu keiner nennenswerten städtebaulichen Veränderung und es ergibt sich keine Neubewertung der Kompensation nach dem Naturschutzrecht (vgl. Kap. 3). Diese Änderung steht somit der grundsätzlichen Intention zur Ausweisung des Baugebietes mit einem leistungsfähigen Erschließungssystem nicht entgegen.

Davon abgesehen ergeben sich durch die 3. 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. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch wie o.a. die Kriterien für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB erfüllt, gelten die damit verbundenen Erleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

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 für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird zudem 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie ausgewählter Träger öffentlicher Belange erfolgt dagegen gem. §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB.

3 Inhalt der 3. Änderung

Bisher gab die Textliche Festsetzung unter *Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und b BauGB vor, dass die *Einfriedung der Grundstücke durch eine Laubhecke einheimischer Sträucher (mindestens 3 Arten je Grundstück) mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m² Pflanzfläche vorzunehmen* ist. Diese Vorgabe wurde aber im Zuge der baulichen Realisierung auf den wenigsten Grundstücken eingehalten (vgl. Kap. 1). Ein Grund ist in der Unkenntnis der Grundstückseigentümer über diese Regelung zu suchen. Dabei mag den Eigentümern zu Gute gehalten werden, dass diese Textliche Festsetzung im Teil D des Bebauungsplanes etwas unscheinbar zwischen den Planzeichenerklärungen aufgeführt ist. Ggfs. hätte eine separate Hervorhebung oder eine Subsummierung unter der *Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung* zu einer verbesserten Lesart und damit zu einer erhöhten Berücksichtigung geführt.

Davon abgesehen stellt sich die aus der bisherigen *Textlichen Festsetzung* abzuleitende allseitige Umpflanzung des jeweiligen Grundstückes als eine sehr weitgehende Forderung dar. Diese wurde möglicherweise auch als allzu reglementierend empfunden, weshalb sich vielleicht einige Eigentümer (ggfs. mit Blick auf eine damit verbundene eingeschränkte Nutzung ihres Grundstückes) bewusst gegen diese Anforderung entschieden haben. Letztlich führte aber auch die unterlassene Überprüfung bzw. bisherige Duldung und das Unterlassen einer damit verbundenen ordnungsrechtlichen Strafandrohung seitens der Gemeinde gegenüber den Grundstückseigentümern dazu, dass diese Maßgabe in vielen Fällen nicht befolgt wurde.

In Kenntnis dieser Situation und mit Blick auf den wirtschaftlichen Aufwand möchte die Gemeinde von einem Rückbau der vorhandenen Einfriedungen und von der ersatzweisen, nach dem ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Heckenumpflanzung auf den privaten Grundstücken absehen. Um den heutigen Zustand zu legitimieren, soll deshalb mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes die Aufhebung der *Textlichen Festsetzung* mit der Vorgabe zur Heckeneinfriedung der Grundstücke vorgenommen werden.

Diese Änderung stellt weder in städtebaulicher noch in grünplanerischer Hinsicht eine erhebliche Planänderung dar. Mit Blick auf die Wahrnehmung des Baugebietes wäre bei einer durchgängigen Heckeneinfriedung zwar ein einheitlicheres Straßenbild gegeben. Da aber abgesehen von der Dachneigung, der Größe des Eindeckungsmaterials und der Ausführung von möglichen Gaubenwangen mit der vorliegenden *Örtlichen Bauvorschrift* keine weiteren gestalterischen Maßgaben entwickelt wurden, erweist sich das vor allem durch die Baukörper der Wohnbebauung geprägte bauliche Bild ohnehin als sehr heterogen. Die gestalterische Wirkung der Einfriedungen ist deshalb als untergeordnet zu bewerten.

In gleicher Weise ist die beabsichtigte Änderung mit Blick auf die Grünordnung und die damit verbundene Kompensation nach dem Naturschutzrecht einzustufen. Entsprechend den Vorgaben zur maximal versiegelbaren Grundstücksfläche sind die größeren Flächenanteile auf den privaten Grundstücken als Haus- bzw. Ziergärten hergestellt worden, die über einen entsprechenden Pflanzenbestand verfügen. Die in der Begründung in Kap. 2.2.4 formulierte beabsichtigte *maximale Durchgrünung der Grundstücke* ist auch ohne Herstellung der Heckenstrukturen zweifellos gegeben.

Außerdem führt die Änderung nicht zu einer Neubewertung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Kompensation nach dem Naturschutzrecht. Zwar werden die Vorgaben zur Anpflanzung von Hecken im Bereich der Grundstücksgrenzen in Kap 2.4.2 der Begründung als *Textliche Festsetzung* angeführt und dabei ein textlicher Bezug zur erforderlichen Kompensation hergestellt; allerdings erfolgt *keine* gesonderte Berücksichtigung in der rechnerischen Bilanzierung, die in Kap. 3.5.2 der Begründung nach dem sog. *Osnabrücker Modell* (Stand 1992) errechnet wurde.

Die dort als Kompensationsfläche angegebene *Grünfläche/ Hecke* bezeichnet die zum Siedlungsrand gelegenen Heckenstrukturen auf den öffentlichen Grünflächen. Die Heckeneinfriedung auf den privaten Grundstücken fließt dagegen nicht als einzelner Aspekt in die Bilanzierung mit ein, sondern ist in der Fläche für Gärten inbegriffen. (Ohnehin hätte sich im Falle einer gewollten Berücksichtigung der Einfriedungen die Frage nach ihrer Quantifizierbarkeit gestellt; denn zum Zeitpunkt der Planerstellung stand die Gliederung der einzelnen Grundstücksflächen und damit die exakte Länge bzw. Fläche der Grundstückseinfriedungen noch gar nicht fest.) So entstehen durch die geplante Änderung keine Abweichungen hinsichtlich der Berechnung der Kompensation, so dass sich auch unter dem grünordnerischen Aspekt keine als erheblich zu bewertenden inhaltlichen Planänderungen ergeben.

Festsetzungen

Da die zeichnerischen Festsetzungen nicht von der 3. Änderung betroffen sind, wird auf eine Darstellung der Planzeichnung im Zuge dieses Verfahrens verzichtet: Die im Zuge der 1. Änderung veränderte Planzeichnung gilt weiterhin.

Aus gleichem Grund wird von weitergehenden Erläuterungen bzw. einer Kopie der Begründungen aus der ursprünglichen Fassung und der 1. sowie der 2. Änderung abgesehen. Nach der Herausnahme der Vorgabe zur Anlage einer Laubhecke als Grundstückseinfriedung stellen sich die **Textlichen Festsetzungen** nunmehr wie folgt dar (zur verbesserten Übersicht erfolgte eine Nummerierung entsprechen der Reihenfolge in der Legende):

1. Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und baulicher Anlagen i. S. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hierzu sind zulässig für die gekennzeichneten Flächen und zwar 1. Für die Grundstücke der Hausgruppe; 2. Für die Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser im Falle der Gesamtaufeldlänge ≤ 20 m.

In Ausnahmefällen können Genehmigungen von häuslichen Eingangsvorbauten und Eingangsüberdachungen auch über die Baugrenze hinaus - straßenseitig - zugelassen werden, wenn diese die Baugrenze um nicht mehr als 2,25 m überschreiten; jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Wird diesbezüglich eine Ausnahmegenehmigung erteilt, sind folgende Bedingungen einzuhalten: Die äußeren Abmaße dieser Vorbauten bzw. Überdachungen sind auf 3,0 m Länge (Länge des Anbaus am Haus) und 2,25 m Breite (Abstand von der Hauswand) begrenzt. Die zulässige Traufhöhe der Eingangsvorbauten und Eingangsüberdachungen beträgt 2,50 m. Die Dachneigung entspricht der des Bebauungsplanes mit einer Neigung von 25 bis 48 Grad. Für das zu verwendende Material der Dacheindeckung von Vorbauten bzw. Überdachungen werden keine Forderungen gestellt.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten: Oberkante Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses: 0,6 m; Oberkante Traufe eingeschossig 4,0 m, zweigeschossig: 6,75 m. Bezugspunkt ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes im Verlauf der parallel zu den Planstraßen gedachten Mittelachsen der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Gestaltung und Ausbau der Verkehrsflächen

Es sind nur wasserdurchlässige Straßenbeläge einzubauen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Es sind 15 Straßenbäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Je Baugrundstück ist ein Laubbaum 2. Ordnung (einheimische Gehölzart) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Graben - Bereich A und B: Die Bepflanzung ist in Teilabschnitten mit pumpenden Gehölze lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Siedlungskante – Bereich C: Die Bepflanzung ist mit Hecken und Sträuchern einheimischer Art (mindestens 3 Arten je Grundstück) mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch / 2 m² Pflanzfläche lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Wall – Bereich D: Die Bepflanzung ist mit Hecken, Gehölzgruppen und Einzelbäumen lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

7. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-Schutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 und 9 (2) BauGB

Lärmschutzwall: Der Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von mindestens + 3,0 m über der Oberfläche des angrenzenden Geländes zur Leipziger Straße - B 79 - auszuführen. Die Umfassungswände, Dächer etc. und andere Wohnungen umschließende Bauteile mit ihren Öffnungen der im Lärmpegelbereich II befindlichen Wohngebäude sind mit einem Schalldammaß R' W, res von mindestens 30 dB (A) auszubilden.

Die **Örtliche Bauvorschrift** wird dagegen wie folgt unverändert gegenüber der 2. Änderung übernommen:

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten innerhalb des Bebauungsplanes „Kurze Österlinge“

§ 2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

Dachneigung: Symmetrisch geneigtes Fach, Neigung 25° - 48°.

Dachdeckungsmaterial: Es sind nur kleinformatische Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Dachaufbauten: Die Wangen von Gauben u.ä. sind senkrecht auszubilden.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Auch der **Hinweis** zum möglichen Auftreten von Bodendenkmalen bleibt wie bisher Bestandteil des Bebauungsplanes:

Hinweis Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Kulturdenkmale zu erwarten sind. Vor Beginn der Arbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Wolfenbüttel und das Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abteilung Archäologie, zu benachrichtigen. Wenn bei den Erdarbeiten Kulturdenkmale (Sachen oder Spuren) entdeckt werden, ist der Bodenfund und die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 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 *Asseblick, Fallsteinblick sowie Harzblick* 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 *Asseblick, Fallsteinblick und Harzblick*.

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 die Haushalte im Plangebiet erfolgt ausgehend von den Hauptleitungen in den Straßen *Asseblick*, *Fallsteinblick*, *Harzblick*.

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 im Plangebiet liegenden 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 *Asseblick*, *Fallsteinblick* und *Harzblick* sichergestellt.

5 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Wittmar am 27.09.2016 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02.11.2017.

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 04.12.2017 - 05.01.2017.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 18.01.2018 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Wittmar die 3. Änderung des Bebauungsplanes *Kurze Oesterlinge* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.06.2018 im Amtsblatt Nr. 22 vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Wittmar, den 28.06.2018

gez. Becker

Bürgermeister

Siegel