
Gemeinde Wittmar
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan „Wittmar-West I“ - 7. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung - Satzung

Wittmar, 19.06.2017

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		4
3	Vorgaben		6
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes		9
4.1	Art der baulichen Nutzung		9
4.2	Maß der baulichen Nutzung		10
4.3	Bauweise		11
4.4	Baugrenze		12
4.5	Textliche Festsetzungen		12
5	Ver- und Entsorgung		13
6	Maßnahmen zur Verwirklichung		14
7	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung		15
8	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		15

1 Anlass der Änderung

Das insgesamt ca. 2.749 m² große Plangebiet, das sich westlich der Straße *Bahnhofsweg* sowie südlich vom *Kurt-Schumacher-Weg* erstreckt, befindet sich am nordwestlichen Siedlungsbereich von Wittmar und stellt sich als Teilfläche der ursprünglichen Baugebietes *Wittmar-West I* dar, das ab 1983 auf einer Fläche von 7,12 ha zu einer großflächigen Siedlungserweiterung vor allem mit Einzel- und Doppelhausbebauung führte. Entsprechend der Zulässigkeit der eingeschossigen Bauweise und der durch bauliche Anlagen maximal im Verhältnis von 0,25 oder 0,3 zulässigen anteiligen Überbauung der Grundstücksflächen stellt sich die überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bebauung als aufgelockert und durch großzügige Gartenanlagen geprägt dar.

Der innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Wittmar gelegene Geltungsbereich beinhaltet die beiden Flurstücke 35/169 und sowie 35/ 179. Das Plangebiet der mittlerweile 7. Änderung des Bebauungsplanes *Wittmar-West I* umfasst damit zwei kommunale Grundstücke: Auf der mit 1844 m² größeren westlichen Grundstücksfläche befindet sich die Kindertagesstätte *Assewind*, die nach der im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück erfolgten Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (auf 0,4) errichtet werden konnte. Allerdings entspricht die Anordnung des Baukörpers nicht dem zur Verfügung stehenden Baufeld; im südlichen Bereich ist die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze nicht eingehalten worden.

Die östliche Grundstücksfläche nimmt dagegen seit einigen Jahren das örtliche Mehrzweckgebäude auf, das mittlerweile als häufig frequentierter Treffpunkt für verschiedene Nutzergruppen aus der Dorfgemeinschaft fungiert. Nach Aufgabe der früheren Nutzung als Bankfiliale wurde das Grundstück von der Gemeinde erworben und das Gebäude entsprechend neu ausgestattet. Nun ist eine ergänzende Umgestaltung bzw. Ausstattung der Außenanlagen geplant: Eine seitens der Bevölkerung nachgefragte *Boolebahn* soll den gemeinschaftlichen Standort noch attraktiver wirken lassen.

Allerdings lässt der bestehende Bebauungsplan mit der für dieses Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 lediglich eine sehr begrenzte Überbauung zu, die heute durch das Hauptgebäude und vor allem durch die großflächig versiegelten Bereiche des Parkplatzes sowie der Zuwegungen genaugenommen bereits eine *unzulässige* Größenordnung aufweist. Die aktuelle Bestandsaufnahme durch das Büro *hpm-Vermessung* ergibt, dass 464 m² der insgesamt 905 m² großen Grundstücksfläche überbaut sind (Gebäudefläche 89 m²; Parkplatz 292 m²; Zuwegung 83 m²). Nach der vorhandenen Festsetzung besteht für dieses Grundstück – schon unter Berücksichtigung der Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten etc. gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO - allerdings eine maximal zulässige Überbauung von 339,4 m².

Um die bereits bestehende deutliche Überschreitung von rd. 125 m² nachträglich zu legitimieren und um gleichzeitig die weitere ergänzende Versiegelung mit der seitens der Bevölkerung nachgefragten *Boolebahn* mit einer Flächenausdehnung von 63 m² sowie einem ergänzenden Gartenhaus mit einer Grundfläche von 8 m² zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde entsprechend die Erhöhung der Grundflächenzahl. Die außerdem in diesem Zusammenhang geplante Ausbildung eines straßenseitigen Vordaches am Gebäude (13 m²) führt allerdings nicht zu einer zusätzlichen Anrechenbarkeit, weil die darunter liegende Grundstücksfläche als Zuwegung bereits versiegelt ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft, mit Blick auf die Mitbenutzung der Parkplatzflächen durch die Mitarbeiter der Kindertagesstätte und unter Berücksichtigung einer zukünftig ggfs. unter funktionalen Gesichtspunkten möglichen Zusammenführung beider Grundstücksflächen wird neben dem Grundstück des Mehrzweckgebäudes auch das Grundstück der Kindertagesstätte in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei wird hier das zur Verfügung stehende Baufeld durch den veränderten Verlauf der Baugrenze an die bereits erfolgte bauliche Gegebenheit angepasst.

Der Änderungsbereich im Luftbild (Quelle Niedersachsenviewerplus; ohne Maßstab; gestrichelt - Änderungsbereich; gepunktet - Ausschnitt B-Plan *Wittmar-West I*)



2 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme zur Verstärkung der Innenentwicklung, weil durch die Anhebung der Grundflächenzahl im Bereich des Mehrzweckgebäudes auf dem Flurstück 35/179 auf das für ein Allgemeines Wohnbaugebiet höchstzulässige Maß von 0,4 (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) und durch die gleichzeitige Anhebung des Maßes zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten; durch Nebenanlagen sowie durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu einem Maß von 60 v.H. die Bebaubarkeit der

beiden öffentlich genutzten Grundstücke zukünftig besser ausgenutzt werden kann.

Somit besteht auf beiden der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke die Möglichkeit, bei Bedarf eine weitere (geringfügige) ergänzende Nutzung zuzuführen. Durch die verträgliche bauliche Erweiterung bzw. Verdichtung innerhalb der bebauten Ortslage kann insbesondere die Nutzung auf dem Grundstück des Mehrzweckgebäudes ergänzt und die bestehende Einrichtung noch attraktiver auf die Dorfgemeinschaft ausgerichtet werden. So wird einerseits der Bestand der Einrichtung langfristig gesichert; zudem kann an anderer Stelle auf eine bauliche Ergänzung womöglich am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden werden. Insbesondere die Folgen für die Umwelt wären dort weitaus schwerwiegender zu bemessen.

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 Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplans *Wittmar-West I* umfasst mit einer maximal überbaubaren Fläche von insgesamt 1.759,36 m² (2.749 m² x 0,4 GRZ + 60 % Überschreitung durch Nebenanlagen etc.) somit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

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.

Die geplante bauliche Verdichtung im Plangebiet stellt aufgrund der veränderten max. überbaubaren Grundfläche eine Veränderung der Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG dar. Danach ergibt sich ein differenziert bzw. neu zu bewertender Eingriff in Natur und Landschaft, weshalb sich zunächst ein Bedarf für die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ableitet.

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. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird 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 verkürzt.

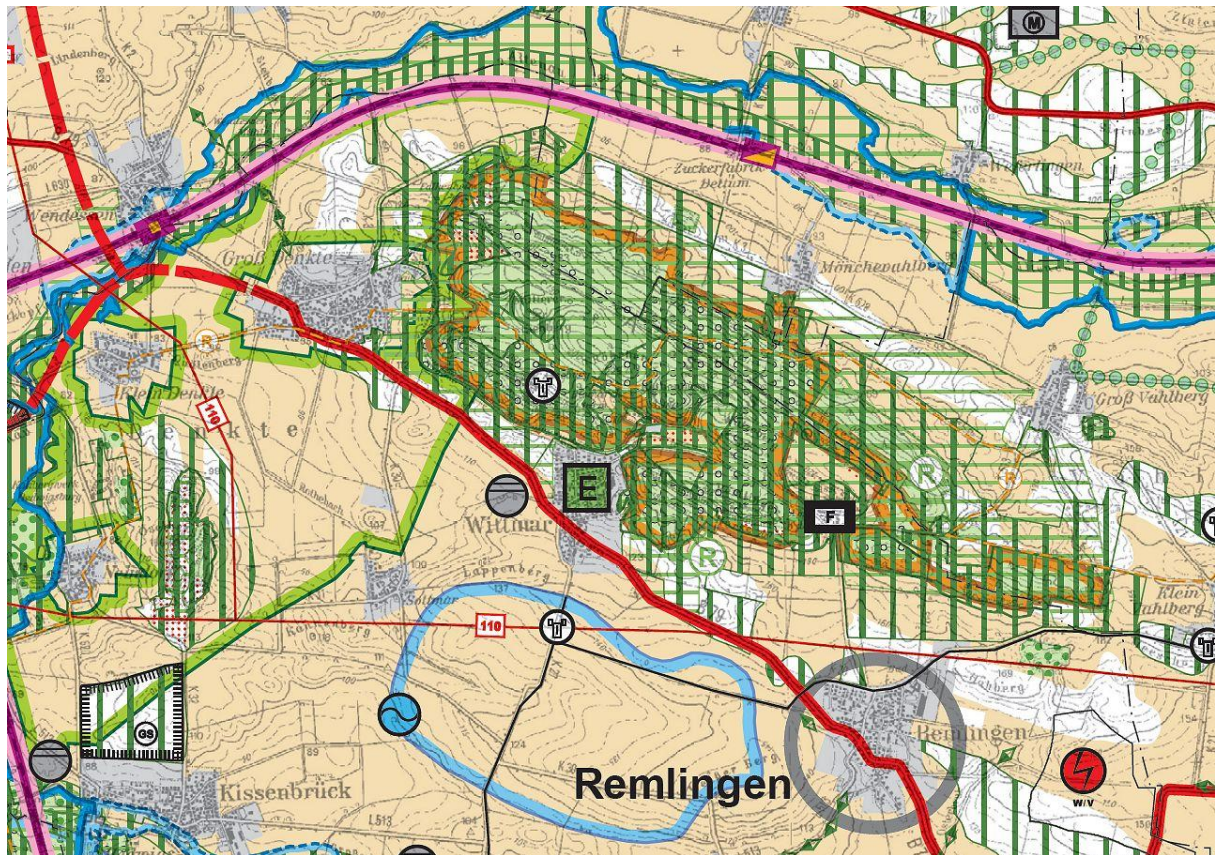
Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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.

3 Vorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** 2008 für den Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich - wie der gesamte Ort Wittmar - als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Die den Ort das überregionale Verkehrsnetz anbindende Bundesstraße B 79 stellt die Hauptverbindung in die etwa 8 km entfernt gelegene Kreisstadt Wolfenbüttel dar. Darüber hinaus besteht hier Anschluss an die Autobahn A 395, die den Raum nördlich mit dem Oberzentrum Braunschweig sowie südlich mit dem Harz verbindet.

Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)



Im Süden und Westen ist Wittmar von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Dagegen sind die nordöstlich der Bundesstraße außerhalb der Ortslage liegenden Flächen als ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet, das im Bereich der Asse in ein entsprechendes Vorranggebiet überleitet. Der waldbestandene Höhenzug Asse ist zudem in seiner Gesamtheit als Vorranggebiet Natura 2000 kategorisiert.

Der Ort Wittmar ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung deklariert. Diese Aufgabe wird dem angrenzenden waldbestandenen Höhenzug der Asse ebenfalls zuteil. Ein weiteres Vorranggebiet ist als kulturelles Sachgut mit der Asseburg nordwestlich von Wittmar gegeben. Ein regional bedeutsamer Radwanderweg, der die Asse durchquert, verläuft ca. 250 m nördlich des Plangebietes.

Vorbehaltsgebiete für besondere Schutzfunktionen des Waldes sowie von Aufforstung freizuhaltenden Flächen liegen ebenfalls im Bereich der Asse nördlich des Ortsrandes. Unmittelbar am östlichen Ortsrand liegen große Flächenanteile in einem entsprechenden Vorranggebiet, das zugleich als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft gekennzeichnet ist. In der Waldfunktionenkarte sind für diesen Wald als besondere Funktionen seine Lärm- und Immissionschutzfunktion hervorgehoben; zudem ist dem Wald eine besondere Funktion als Erholungswald zugewiesen. 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. Ca. 100 m östlich erstreckt sich mit dem FFH-Gebiet Asse ein Vorranggebiet Natura 2000.

Südlich der Bundesstraße und somit auch außerhalb der Ortslage erstreckt sich in den südöstlichen Ausläufern vom Lappenberg ein großes Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Die Trasse der Bundesstraße B 79 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Daneben ist eine Stromleitung, die etwa 500 m südlich des Ortsrandes verläuft als 110 kV-Leitungstrasse deklariert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit der vorliegenden Planung eingehalten wird. Der in der Fassung vom 28.06.2012 in seiner 17. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Asse, die seit dem 01.01.2015 in der Samtgemeinde Elm-Asse aufgegangen ist, stellt den historischen alten Ortskern von Wittmar entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung als gemischte Baufläche (M) dar. Da hier keine rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen, richtet sich eine ergänzende Bebauung in weiten Teilen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

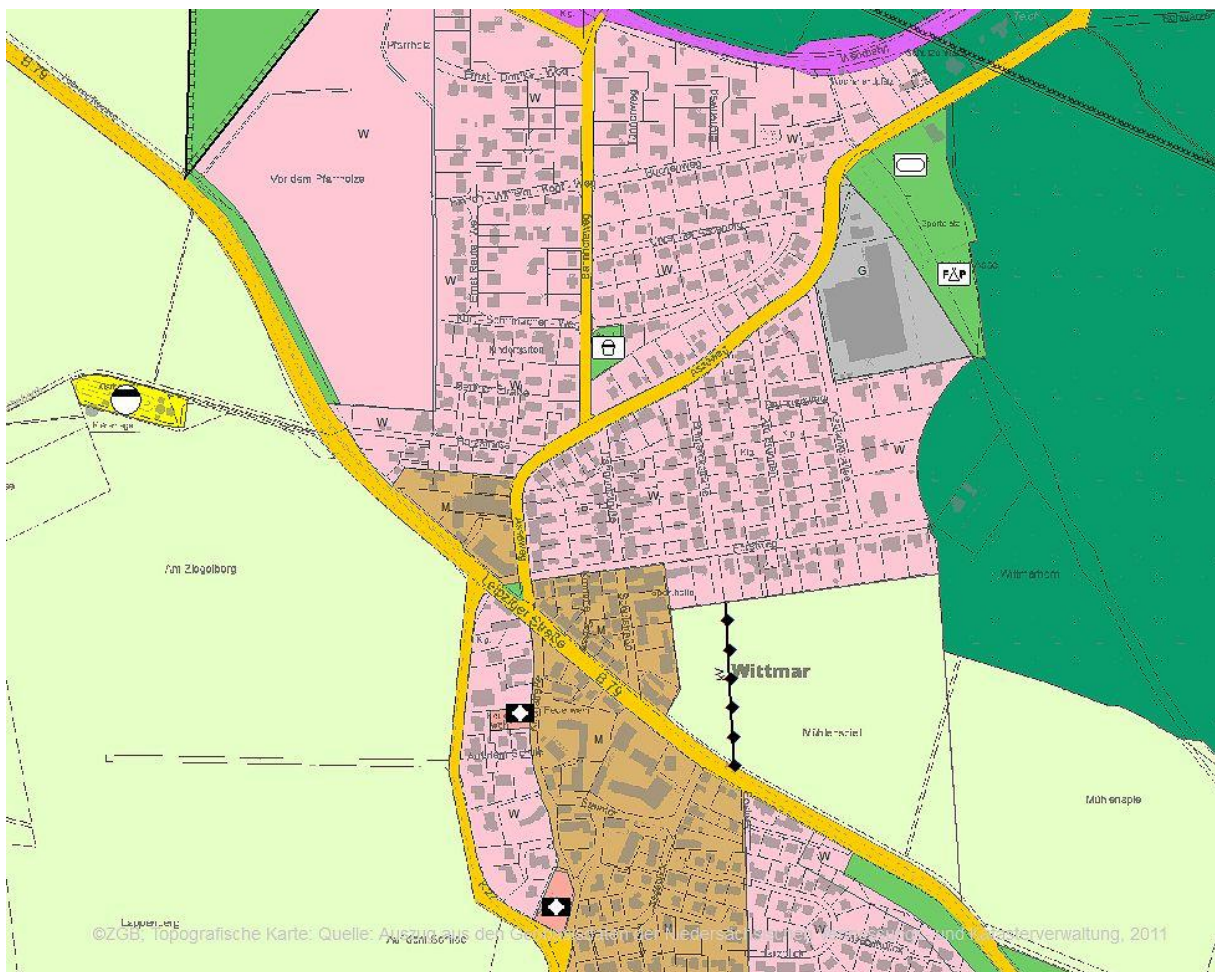
Die jüngeren Siedlungsgebiete – vor allem im Bereich nördlich der Bundesstraße - sind dagegen entsprechend ihrer wohnbaulichen Ausrichtung weithin als Wohnbauflächen (W) gekennzeichnet. Das gilt auch für die hier beplanten beiden Grundstücksflächen, die im Geltungsbereich des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes *Wittmar-West I* liegen. Der Bebauungsplan unterlag mittlerweile sechs Änderungen, wobei die 3., die 4. und die 5. Änderung mittlerweile wieder aufgehoben wurden. Im Rahmen der 1. Änderung wurde mit Blick auf eine verstärkte Verdichtung der Siedlung die zunächst auf eine Einzelhausbebauung beschränkte Bauweise auch auf Doppelhäuser erweitert; ergänzend wurde die Grundflächenzahl auf den Faktor 0,25 bzw. 0,3 erhöht. Mit der seit 1987 rechtskräfti-

gen Änderung ergibt sich für das unmittelbar nördlich der älteren Bebauung im Bereich der Berliner Straße liegende Baufeld zudem eine Zulässigkeit von einer zweigeschossigen Bauweise mit Hausgruppen. Die 6. Änderung umfasste zwei Änderungsflächen: Zum einen wurde im nordwestlichen Bereich des Baugebietes die überbaubare Fläche erweitert; zum anderen wurde im südlichen Bereich das Grundstück des Kindergartens überplant, um eine stärker verdichtete und flexiblere Anordnung der Bebauung entsprechend der hier im Vordergrund stehenden Funktionalität des Baukörpers vornehmen zu können.

Die weitere wohnbauliche Entwicklung von Wittmar ist westlich der Ortslage vorgesehen, wo eine große zusammenhängende Wohnbaufläche dargestellt ist. Derzeit steht allerdings eine weitere Qualifizierung als Bebauungsplan aus.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (2005) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elm-Asse (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Zweckverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Östlich angrenzend an das Siedlungsgebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Asse, Klein Vahlberger Buchen und angrenzende Landschaftsteile“ (§ 19 NAGBNatSchG). Der zentrale Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist als FFH-Gebiet „Asse“ Teil des Natura 2000 Netzes.

Nördlich an Wittmar angrenzend erfüllt darüber hinaus nach Angaben des Landschaftsrahmenplans Landkreis Wolfenbüttel (2005) ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes, genannt „Asseburgberg“, mit gut ausgeprägten Buchenwäldern, Schluchtwaldfragmenten, Kalk-Magerrasen, Trockengebüsch, gefährdeten Pflanzengesellschaften und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (§ 16 NAGBNatSchG).

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim „Reinen Wohngebiet“. Neben der Möglichkeit einer Wohnnutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 werden im Plangebiet die vorhandenen Einrichtungen der Kindertagesstätte sowie des durch die Dorfgemeinschaft genutzten Mehrzweckgebäudes durch die Festsetzung dieser Nutzungsart gezielt berücksichtigt, weil sie unter die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) fallen. Damit wird der aktuellen und absehbar beabsichtigten Nutzungsart im Plangebiet entsprochen; Störungen von außen sind dabei im gewissen Maße zu dulden.

Um die Wohnqualität der umgebenden Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nicht übermäßig zu beeinträchtigen und um ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Allgemeinen Wohngebiet des Plangebietes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1).

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO bleiben hier aber zulässig, weil nicht auszuschließen ist, dass die gemeindeeigenen Gebäude z.B. zukünftig in Teilen als Gemeindebüro o.ä. genutzt werden könnten. Mit gleicher Begründung bleiben gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Diese Regelung ergibt sich im Unterschied zur bestehenden Festsetzung für das umgebende Baugebiet aus der exponierten Lage des Plangebietes zum Straßenraum *Bahnhofsweg* und den vorhandenen Parkplätzen.

4.2 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 mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die für das Grundstück der Kindertagesstätte seit der 6. *Änderung* bereits bestehende Festsetzung auf das gesamte Plangebiet übertragen: Die *öffentliche* Nutzung mit einerseits Kindertagesstätte und mit andererseits Mehrzweckgebäude sowie das damit verbundene *öffentliche* Interesse rechtfertigen dabei das Aufgreifen der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Obergrenze für die bauliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet. Im Unterschied zu den umgebenden, überwiegend privat genutzten Grundstücksflächen im ursprünglichen Plangebiet *Wittmar-West I* steht hier das Angebot als öffentliche Einrichtungen im Vordergrund, womit sich nicht zuletzt unter dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt eine maximale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche verbindet.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dabei darf die Grundflächenzahl allerdings den Faktor von 0,8 nicht überschreiten (*Kappungsgrenze*).

Mit Blick auf die in Kapitel 1 angeführten Berechnungen zum (Mindest-) Maß der baulichen Nutzung auf den beiden Grundstücken des Plangebietes wird allerdings deutlich, dass die danach höchstzulässige Überbauung auf dem Grundstück des Mehrzweckgebäudes durch die bestehenden Anlagen zzgl. der geplanten Boolebahn und dem Gartenhaus überschritten wird. Diese Überschreitung stellt sich derzeit mit dem Faktor 0,06 als geringfügig dar, so dass hier gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der oben angeführten Überschreitung im Einzelfall abgesehen werden *könnte*. Dieses wurde für die Errichtung der Boolebahn seitens des Bauordnungsamtes bereits signalisiert, weil die Überschreitung lediglich eine geringfügige Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens mit sich bringt sowie die Einhaltung der Grenzwerte eine zweckentsprechende Gebäude- bzw. Grundstücksnutzung einschränken würde (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO)

Allerdings könnte sich gerade auf dem gemeinschaftlich genutzten Grundstück zukünftig noch ein weiterer (geringfügiger) Bedarf an zusätzlichen versiegelten Flächen ergeben, wenn z.B. vorhandene Wege verbreitert werden oder Aufenthaltselemente ergänzend errichtet werden. Jedesmal wäre dann im Einzelfall zu entscheiden, ob einer weiteren Überschreitung der rein rechnerisch max. auf den Faktor 0,6 begrenzten Versiegelung stattgegeben werden kann.

Um die Nutzung und die Gestaltung als dorfgemeinschaftliche Einrichtung in dieser Hinsicht nicht allzu eng zu beschränken, wird deshalb gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO alternativ von der Möglich-

keit Gebrauch gemacht, abweichende Bestimmungen zu der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstzulässigen Überschreitung von 50 v.H. (höchstens bis zur *Kappungsgrenze*) festzulegen. Um insbesondere die gemeinschaftliche Einrichtung des Multifunktionsgebäudes mit der bereits geplanten Boolebahn zu ergänzen und hier ggfs. weitere Aufwertungen zur Attraktivitätssteigerung der Außenanlage vornehmen zu können, wird deshalb die höchstzulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Plangebiet mit bis zu 60 von Einhundert zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3). Für das Flurstück 35/179 mit einer Fläche von rd. 905 m² ergibt sich somit eine max. zulässige Überbauung von rd. 579,2 m² - d.h. nach Errichtung der Boolebahn und des Gartenhauses wären weiterhin 31,2 m² noch überbaubar.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 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 gem. § 2 Abs. 6 NBauO im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird im Plangebiet als Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich ggfs. ergänzende oder neue Gebäude an der Wohnbebauung auf den das Plangebiet umgebenden Grundstücken orientieren müssen.

Aus der angeführten Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der Geschosszahl ergibt sich, dass eine Ausweisung der Geschossflächenzahl (GFZ), die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind, im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO nicht notwendig ist.

Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der städtebaulich prägenden Bebauung des alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dacheindeckung 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. 4,0 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4).

4.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

4.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf den Grundstücken des Plangebietes ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet. In östlicher Richtung ergibt sich durch die festgesetzte Baugrenze ein Abstand von mindestens 4 m zum *Bahnhofsweg*, womit der in nördlicher Richtung im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte durchgängige Mindestabstand zu diesem übergeordneten kommunalen Straßenraum aufgegriffen wird.

Mit gleicher städtebaulicher Begründung wird der Abstand zum nördlich verlaufenden *Kurt-Schumacher-Weg* festgesetzt, der zur untergeordneten Erschließungsstraße mind. 3 m betragen muss. In gleicher Dimension ergibt sich zudem der Mindestabstand zur südlichen Grundstücksgrenze, was dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m entspricht. Im Unterschied zu den westlich benachbarten privaten Grundstücken ergibt sich hier somit zukünftig kein breiter Abstandsstreifen zu der südlich benachbarten älteren Bebauung. Das Plangebiet zeichnet sich durch die bestehenden öffentlichen Einrichtungen aus, die im Gegensatz zu den privaten Grundstücken einer intensiveren Nutzung (vgl. GRZ) unterliegen. Damit verbinden sich auch andere Ansprüche an die räumliche Ausdehnung bzw. die Anordnung auf der Fläche, weshalb auch für zukünftige Veränderungen von einer engen Reglementierung abgesehen werden sollte. Westlicherseits wird mit Verweis auf die Regelungen nach der NBauO auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet.

In den Abstandsflächen sind einzig Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO baurechtlich zulässig. Damit sind hier auch Anlagen möglich, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. gem. § 5 Abs. 8 Nr.2 NBauO Garagen oder Carports bis zu einer Höhe von 3 m bzw. mit einer Überbauung von bis zu 30 m²).

4.5 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 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 3 BauNVO bis zu einem Maß von 60 von Einhundert möglich.
3. Die Traufhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 4,0 m betragen.

5 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 *Kurt-Schumacher-Weg* und *Bahnhofsweg* 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 *Kurt-Schumacher-Weg* und *Bahnhofsweg*.

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.

Grundsätzlich wird die Beibehaltung der vorhandenen Telekommunikationslinien angestrebt. Sofern allerdings bauliche Maßnahmen eine veränderte oder ergänzende Linienführung notwendig machen, ist es für den Um- oder Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger 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 *Kurt-Schumacher-Weg* und *Bahnhofsweg*.

Löschwasserversorgung

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

Das auf den Dachflächen und Verkehrsflächen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird dem im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt, der in den *Rothebach* als Vorfluter einleitet. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser (u.a. auch die neue Boolefläche) werden auf dem jeweiligen Grundstück einer Versickerung zugeführt. Damit wird der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus dem Bestand in die Kanalisation nicht erhöht. 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 *Kurt-Schumacher-Weg* und *Bahnhofsweg* sichergestellt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

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

Erschließung

Die bebaubaren Grundstücke befinden sich in Eigentum der Gemeinde und sind durch die umgebenen kommunalen Straßenräume *Bahnhofsweg* und *Kurt-Schumacher-Weg* erschlossen. Abgesehen von der geplanten Realisierung der Boolefläche ergibt sich für die Gemeinde kein Handlungsbedarf.

Baugrund

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländegestaltung (z. B. Boulebahn) Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

7 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Mit Blick auf die vorhandene Bebauung (das Gebäude der ehem. Volksbank weist ein Flachdach auf) wird auf die ansonsten für das ursprüngliche Baugebiet geltende Örtliche Bauvorschrift, die allein Regelungen zur Dachneigung der Hauptgebäude trifft, im Bereich der Änderungsfläche verzichtet.

8 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Wittmar am 27.09.2016 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 03.04.2017.

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 26.04.2017 – 29.05.2017.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung des Entwurfes bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 19.06.2017 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Wittmar die 7. Änderung des Bebauungsplanes *Wittmar-West I* als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.09.2017 im Amtsblatt Nr. 39 vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Wittmar, den 25.10.2017

Becker

Bürgermeister

Siegel