

## Begründung

**zum Bebauungsplan „SO-ärztliche Versorgung“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Stadt Wittingen in der Ortschaft Wittingen  
- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1.0 Allgemeines

- 1.01 Planungsanlass
- 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.03 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

### 2.0 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

### 3.0 Geltungsbereich

### 4.0 Rechtsgrundlagen

### 5.0 Planinhalte

- 5.01 Erschließung
- 5.02 Bauliche und sonstige Nutzung
- 5.03 Ver- und Entsorgung
- 5.04 Altlasten
- 5.05 Kreisarchäologie
- 5.06 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

### 6.0 Immissionen

### 7.0 Kosten und Finanzierung

### 8.0 Nachrichtliche Übernahmen

### 9.0 Hinweise aus der Fachplanung

### 10.0 Verfahrensvermerk

Anlage  
Prognose von Schallimmissionen

## **1.0 Allgemeines**

### **1.01 Planungsanlass**

Innerhalb der bebauten Ortslage von Wittingen existiert seit vielen Jahren eine Zahnarztpraxis; im Obergeschoss des Gebäudes befindet sich eine betriebsbezogene Wohnung. Aufgrund spezifischer Behandlungsmethoden, die auch neue Mitarbeiter mit sich bringen, ist eine zukunftsorientierte Erweiterung der Praxis unumgänglich. Nur so kann weiterhin eine patientennahe medizinische Versorgung der „kurzen Wege“ gewährleistet werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist der Bau eines zweiten Gebäudes in II-geschossiger Bauweise geplant, das durch einen Verbindungsgang an das bestehende Gebäude anschließt. Betriebsbezogene Wohnungen sollen wie bisher auch schon der betrieblichen Nutzung untergeordnet möglich sein.

Gegen das geplante Vorhaben sprechen jedoch die getroffenen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 11 „Süd“ und „Steinhaufenacker“ mit ÖBV.

In dem Bebauungsplan Nr. 11 „Süd“ ist als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO) festgesetzt sowie parallel zur westlichen Plangebietsgrenze eine 4 m breite Grünfläche zur Anpflanzung von Sträuchern. Als Maß der baulichen Nutzung ist die II-geschossige Bauweise geregelt.

Grundsätzlich besteht zwar die Absicht, den bereits vorhandenen Gehölzstreifen weitestgehend zu erhalten. Da aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Vorstellungen bezüglich der Ausführungsplanung der geplanten Praxiserweiterung vorliegen, soll die Festsetzung der Grünfläche als solches nicht weiterhin bestehen bleiben.

In dem Bebauungsplan „Steinhaufenacker“ mit ÖBV ist als Art der baulichen Nutzung ebenfalls das Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft soll ein Obst- bzw. Laubbaum II. Ordnung gepflanzt werden. Hier ist als Maß der baulichen Nutzung die I-geschossige Bauweise festgesetzt.

Das geplante Vorhaben, nämlich die überwiegende Nutzung zur ärztlichen Versorgung, entspricht nicht der spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstyps „Allgemeines Wohngebiet“, das vorwiegend dem Wohnen dient. Es ist erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der den zukünftigen Nutzungsbedürfnissen entspricht.

Bestandteil des Bebauungsplanes „Steinhaufenacker“ sind örtliche Bauvorschriften, die getroffenen Regelungen werden für den Bebauungsplan „SO-ärztliche Versorgung“ übernommen, damit sich neue Bauvorhaben in das bestehende Ortsbild einfügt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

### **1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen. Hier sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung als SO-ärztliche Versorgung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen ab.

Um den geänderten Nutzungsansprüchen gerecht werden zu können und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird es jedoch erforderlich, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan zu ändern. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wonach Bebauungspläne nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen dürfen, wird der Flächennutzungsplan in einem zeitnahen Änderungsverfahren entsprechend angepasst.

### **1.03 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet**

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

## **2.0 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

## **3.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Flächen innerhalb der bebauten Ortslage. Er ist aus der vorliegenden Gebietsübersicht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **4.0 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

## **5.0 Planinhalte**

### **5.01 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

### **5.02 Bauliche und sonstige Nutzung**

Art sowie Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes entsprechen den beabsichtigten Nutzungsansprüchen.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

### **5.03 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Ein Befahren von öffentlichen Stichstraße, die über keine für Müllfahrzeuge entsprechende Wendeanlage verfügen, ist nicht möglich.

### **5.04 Altlasten**

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

### **5.05 Kreisarchäologie**

Bodendenkmale sind in dem geplanten Bereich nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### **5.06 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

#### **Vorbemerkungen**

Die Stadt Wittingen beabsichtigt in ihrer Ortschaft Wittingen eine Teilfläche der bestehenden Bebauungspläne Nr. 11 „Süd“ sowie „Steinhaufenacker“ mit ÖBV entsprechend dem beabsichtigten Nutzungszweck neu zu ordnen.

## Lage

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage und wird im Osten durch Straße „Mozartweg“ und im Westen durch die Straße „Beethovenweg“ begrenzt.

## Artenschutzrelevante Pflanzen- und Tierarten

### Faunistisches Potential

Das B-Plangebiet ist geprägt von Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten. Vorhandene Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bieten nur sehr wenigen Tierarten und nur solchen mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum eine Besiedlungsmöglichkeit. Diese Arten sind insgesamt in Niedersachsen noch häufig und weit verbreitet; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Existenz geschützter Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer-, Winterquartieren u.ä.) kann ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatelemente vorhanden sind. Auch für eine Nutzung als Jagdhabitat bietet das überplante Gelände nur für sehr wenige anspruchslose Fledermausarten Möglichkeiten, da keine vertikalen Strukturen vorhanden sind, die als Leitelemente fungieren könnten. Bedeutende Zuwege über das Areal sind entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Im Umfeld des B-Plangebietes schließt der natürlicherweise anstehende Bodentyp ein Vorkommen des Feldhamsters mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aus. Zudem lassen die derzeitige Gestaltung und Nutzung des Plangebietes eine Besiedlung durch den Feldhamster kaum zu.

Aufgrund der unzureichenden Strukturierung und des hohen Störungspotentials bieten sich für Vögel kaum Möglichkeiten zur Brut im Plangebiet.

Die Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat von Vögeln, die im Siedlungsbereich ihre Brutplätze haben, ist aufgrund des sehr geringen Nahrungsangebotes entsprechend dem Vegetationsbestand und der Nutzungssituation sehr stark eingeschränkt.

Kriechtiere und Lurche finden im Plangebiet keine Habitatelemente vor, die ihre Ansprüche an einen dauerhaft besiedelbaren Biotop erfüllen. Insbesondere fehlen für Lurche Gewässer zur Reproduktion. Von einer beständigen Besiedlung durch Tiere dieser beiden Artengruppen ist demzufolge nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für Schmetterlinge, Stechimmen, Heuschrecken und andere Insektenarten.

### Farn- und Blütenpflanzen

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigen eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheiten. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden. Biotoptyp bzw. Art der Nutzung schließen zudem beständige Vorkommen solcher Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aus. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Wuchsstellen gesetzlich geschützter resp. landesweit gefährdeter Pflanzensippen im betrachteten Areal nicht vorhanden sind.

Entsprechend der Struktur und Nutzungssituation zeigt sich die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt. Flächen mit natürlich aufgekommenem Bewuchs sind in nicht vorhanden. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind aufgrund der Lage in menschlichen Siedlungen eher unwahrscheinlich.

### **Gesamtbeurteilung des Eingriffs**

Für die aktuelle Planänderung ist festzustellen, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Stadt erfolgte und auch zulässig war. Somit kommt hierfür die Regelung des BauGB zum Tragen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

In vorangegangenen B-Plänen (Nr. 11 „Süd“ u. „Steinhaufenacker“) getroffene Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen werden größtenteils übernommen.

So wurde im B-Plan Nr. 11 „Süd“ eine 4 m breite Gebüschpflanzung festgesetzt mit der Vorgabe, pro 2 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen. Bei einem Flächenanteil von 196 m<sup>2</sup> wären das 83 Sträucher. Die Pflanzmaßnahmen wurden teilweise umgesetzt, stehen jedoch den aktuellen Planungsabsichten entgegen. Um einen möglichst freien Gestaltungsspielraum für die beabsichtigten Erweiterungsmöglichkeiten einer bestehenden Arztpraxis nicht zu beeinträchtigen, wird im B-Plan „SO-ärztliche Versorgung“ festgesetzt, dass auf der Grundstücksfläche verteilt 83 heimische Sträucher zu pflanzen sind.

## **6.0 Immissionen**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung einer bestehenden Arztpraxis ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes geplant.

Um den Nachweis der gesetzlichen Verpflichtung erbringen zu können, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen sind, wurde die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, damit beauftragt, die in der Nachbarschaft infolge der betrieblichen Nutzungen zu erwartenden Geräuschemissionen zu prognostizieren und nach TA Lärm bzw. DIN 18005-1 (Bleiblatt 1) zu beurteilen.

Auszugweise wird das Ergebnis der Prognose von Schallimmissionen wiedergegeben:

„Die Ermittlung der Geräuschemissionen durch Nutzungen auf dem Betriebsgelände erfolgt nach der TA-Lärm. Als Geräuschquellen werden der Fahrzeugverkehr durch Patienten und Mitarbeiter sowie die zur Klimatisierung der Praxisräume außen aufgestellten Wärmepumpen berücksichtigt.

Ergebnis ist, dass der zulässige Richtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von IRW = 55 dB(A) (Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1) an den nächstgelegenen Wohngebäuden / benachbarten Grundstücken um mindestens  $\Delta L = 9$  dB unterschritten wird. Bei der Unterschreitung des Immissionsrichtwertes durch die zu beurteilende Anlage (Zusatzbelastung) um mindestens 6 dB(A) kann eine Untersuchung der Vorbelastung unterbleiben, da dann die Zusatzbelastung als nicht relevant einzustufen ist.

Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen von tags  $L_{max,zul,T} = 85$  dB(A) werden ebenfalls deutlich unterschritten.

Die Berechnungen erfolgten ausschließlich für den Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum liegt kein Fahrzeugverkehr vor. Die eingesetzten Wärmepumpen werden auch im Wohnungsbau verwendet, so dass von einer grundsätzlichen Verträglichkeit (wie bisher auch) auszugehen

ist. Bei der konkreten Planung ist durch geeignete Aufstellung der Wärmepumpen sowie durch Auswahl geräuscharmer Anlagen die Einhaltung zulässiger Richtwerte sicherzustellen.

Die durchgeführte Beurteilung des Anlagenzielverkehrs auf öffentlichen Straßen hat ergeben, dass der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von tags GW = 59 dB(A) um mindestens  $\Delta L = 10$  dB unterschritten wird. Die Prüfung von weitergehenden organisatorischen Maßnahmen zum Verkehr auf öffentlichen Straßen ist somit nicht erforderlich.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

Die Prognose von Schallimmissionen ist der Begründung zum B-Plan als Anlage beigelegt.

## **7.0 Kosten und Finanzierung**

Alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

## **8.0 Nachrichtliche Übernahmen**

Mit den nachrichtlichen Übernahmen weist die Stadt Wittingen als Träger der Bauleitplanung auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene und damit rechtsverbindliche planerische Festsetzungen hin, die sich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können.

So liegen die Plangebietsflächen insgesamt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

## **9.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanung**

Wird im laufenden Planverfahren ergänzt.

## **10.0. Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom                    bis                    öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am                    durch den Stadtrat beschlossen.

Wittingen, den

(Siegel)

Ridder  
Bürgermeister