



reitze 2  
29482 küsten  
tel.: 05841 / 6112  
fax: 05841 / 974009  
e-mail: [peselplan@t-online.de](mailto:peselplan@t-online.de)  
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

**BEGRÜNDUNG**  
  
zum  
  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**AM WASSERTURM – 1. ÄNDERUNG**

**Stadt Lüchow (Wendland)**  
  
**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

Verfahrensstand:  
§ 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 / § 3 Abs. 2 BauGB

**April 2018**



## 1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Am Wasserturm aus dem Jahre 2004 umfasst ein Gebiet im Osten der Stadt Lüchow (Wendland) im Bereich der Straßen Seerauer Straße, Senator-Wentz-Straße und Bergstraße. Es sind Mischgebiete (MI) festgesetzt, die eine Mischung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen beinhalten.

In diesem Gebiet hat sich die DHL angesiedelt, die in einem Postgebäude Pakete lagert und zur Weiterverteilung ausgibt. Aufgrund des zunehmenden Paketaufkommens ist eine Erweiterung dieser Halle geplant. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist damit nicht verbunden.

Der Bebauungsplan Am Wasserturm setzt in diesem Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO fest. Dieser Wert ist für die bestehenden baulichen Anlagen bereits erreicht. Die geplante Erweiterung des DHL-/Postgebäudes kann aufgrund der festgelegten GRZ nicht durchgeführt werden.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die geplante bauliche Erweiterung ermöglicht wird. Die Erhöhung der GRZ kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Aufgrund des kleinräumigen Geltungsbereichs beträgt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

## 2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das im Bebauungsplan Am Wasserturm auf dem Flurstück 342/20 tlw., Gemarkung Lüchow (siehe Anlage), festgesetzte Mischgebiet (MI), das die Zahl der Vollgeschosse mit eins als Höchstmaß, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise festsetzt (siehe Anlage). Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden nicht ausgeschlossen.



Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt die GRZ in ihrem Geltungsbereich mit 0,6 mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO fest. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Am Wasserturm bleiben durch die 1. Änderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Am Wasserturm wurde seinerzeit getroffen, um die aufgelockerte Struktur der Umgebung aufzunehmen. Innerhalb des Plangebietes hat sich die Struktur jedoch verändert. Die baulichen Anlagen mit dem DHL-/Postgebäude und den umgebenden versiegelten Flächen, die durch Stellplätze und Garagen bestimmt werden, vermitteln den Eindruck einer gewerblich genutzten Anlage. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 mit möglicher Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht der bereits vorhandenen Gebietscharakteristik im Plangebiet. Mit der Erhöhung der GRZ wird die gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle unterstützt. Das Plangebiet in diesem städtischen Bereich kann somit nachverdichtet werden.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Seerauer Straße. Mit der Erhöhung der GRZ ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden.

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Wasserturm. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Am Wasserturm bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

## **2.1 Natur- und Landschaftspflege**

### Naturräumliche Lage

Die Landschaft im Raum Lüchow (Wendland) ist durch die Lüchower Jeetzelniederung geprägt, die ein ausgedehntes, durch Grundwasser vernässtes Niederungsgebiet im Urstromtal der Elbe ist. Sie besteht überwiegend aus fluviatilen Talsanden, aus denen sich einzelne Grundmoränenreste (im Planungsraum westlicher Randbereich der Geestinsel „Kolborner Berg“) und aufgewehte Sandkuppen erheben, so dass in dem Naturraum neben feuchten bis vernässten Lagen auch relativ trockene Standorte vorhanden sind. Infolge der wechselnden Standortbedingungen zeichnet sich die Landschaft durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden und Ackerland aus, die durch niederungstypische Gehölzbiotope und kleinflächige Sümpfe gegliedert werden.



### Geologie und Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im besiedelten Raum und wird maßgeblich von stark versiegelten Gewerbeflächen und Wohnbebauung geprägt. Das natürliche ebene bis flachwellige Relief, das den Randbereich der Geestinsel „Kolborner Berg“ charakterisiert, ist durch Nivellierungsmaßnahmen überformt. Die Geländehöhen liegen bei ca. 20-21 m über NN.

Im Planungsraum lagern fluviatile Ablagerungen aus Sand, Kies und Schluff der Weichselkaltzeit über tonigen und schluffig-sandigen Geschiebelehmen und sandig-kiesigen Geschiebedecksanden der Saalekaltzeit. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich Pseudogley-Braunerden entwickelt, die im Unterboden Staunässe aufweisen. Die Böden sind locker gelagert, gut durchwurzelbar und durchlüftet. Bei starker Verdichtung des Unterbodens kann es jedoch zu Luftmangel infolge Vernässung kommen. Auf den Pflanzenwasserhaushalt wirkt sich die verzögerte Versickerung jedoch meist positiv aus.

Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen der sandigen Substrate ist als mäßig, das der lehmig-tonigen Substrate ist als mittel einzustufen.

Die Regelungsfunktionen der Böden sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung) erheblich beeinträchtigt.

### Wasser

In dem Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Nach der „Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser -“ (1990) liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Bereich des Plangebietes bei ca. 17 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit bis zu 100 mm/a im langjährigen Mittel als gering zu bezeichnen. Das überwiegend versiegelte Gebiet hat für die Grundwasserneubildung nur eine geringe Bedeutung.

Die Grundwasserströme entsprechen den topographischen Gegebenheiten und sind großräumig nordwestlich in die Jeetzelaue gerichtet.

Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung ist auf den nicht versiegelten Flächen aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände als hoch einzustufen.

### Klima, Luft, Lärm

Der Naturraum liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge deutlich überwiegen. Dies wird deutlich anhand der höheren Frühjahrs- und Sommertemperaturen und die, im Vergleich zu



den angrenzenden westlichen Gebieten Niedersachsens, niedrigen Niederschläge (550-600 mm) mit Maxima in den Monaten Juli und Januar.

Siedlungsklimatisch ungünstige Effekte mit Temperaturextremen, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole sind insbesondere auf stark versiegelten Gewerbeflächen ohne bzw. mit geringem Gehölzbestand vorhanden. Die Wohnbebauung zeichnet sich durch einen ausreichend gärtnerisch gestalteten Freiflächenanteil aus, so dass siedlungsklimatisch ungünstige Effekte nicht zu erwarten sind.

Die verbliebenen Gehölzstrukturen übernehmen kleinklimatisch wichtige Funktionen. Sie regulieren die Lufttemperatur und Luftfeuchte und sind für die Luftregeneration sowie für die Lufthygiene und somit für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Anwohner von hoher Bedeutung.

#### Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die HPNV stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie gibt das heutige biotische Potential des Standortes wider. Die Kenntnisse der potentiellen natürlichen Vegetation lassen Rückschlüsse auf die Pflanzenartenwahl im Zusammenhang mit Pflanzmaßnahmen zu.

Die trockenen bis mäßig frischen Bereiche wären von einem trockenen Buchen-Eichenwald (*Fago-Quercetum typicum*) bewachsen. Auf den stärker verlehmtten und Staunässe zeigenden Areal wären Übergänge zum Geißblatt-Eichen Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum periclymenetosum*) vorhanden.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

##### *Methodik*

Die Biotoptypenerfassung ist gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2016) vorgenommen worden.

Im Untersuchungsgebiet wird der überwiegende Flächenanteil durch **Gewerbeflächen (OGG)** bestimmt. Etwa 90 % der Fläche ist mit einer Bitumendecke bzw. Betonsteinen versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet (Zypressen und Tannen, Scherrasen).

Das Untersuchungsgebiet stark anthropogen geprägt und unterliegt einer intensiven Nutzung.

#### Ortsbild

Das Ortsbild in diesem Teilraum der Kleinstadt Lüchow (Wendland) wird im Wesentlichen durch ein heterogenes Siedlungsgefüge bestimmt. Im Nordosten des Plange-



bietes überwiegen uniforme Einfamilienhäuser. Das Plangebiet selber und der südwestlich angrenzende Bereich zeichnen sich durch größere, gewerblich genutzte Büro- und Verwaltungsgebäude sowie hallenartige Funktionsgebäude aus. Das Plangebiet hat nur einen geringen ästhetischen Eigenwert.

## 2.2 Besonderer Artenschutz

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands wurde am 15.01.2018 durchgeführt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden an diesem Tag zusätzlich gezielt die Habitatstrukturen mit ihrer Eignung für besonders geschützte Tierarten untersucht. Darauf aufbauend wird eine Potenzialanalyse durchgeführt, anhand derer festgestellt wird, welche Arten möglicherweise oder nachweislich im Untersuchungsgebiet vorkommen. Entsprechend der geringen Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiver Nutzung sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Pflanzenarten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

Das Plangebiet eignet sich für **Vogelarten** nicht als Bruthabitat. Eine besondere Funktion als Nahrungs- oder Rastgebiet für Vögel ist aufgrund der zum größten Teil versiegelten Fläche nicht gegeben. Die Scherrasenfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung hierfür nicht geeignet. Aufgrund der Bauweise des Gebäudes mit glatten Metallverkleidungen ohne Dachüberstand und der intensiven Nutzung eignet sich auch das Gebäude nicht für Brutvögel.

Vorkommen von **Säugetieren**, z. B. Mäusen, sind möglich. Fledermäuse können den Luftraum über dem Plangebiet und die Gehölzränder zur Jagd oder als Leitlinie und Flugstraße nutzen, wobei die Strukturen keine besondere Bedeutung als Teillebensraum für Fledermäuse erkennen lassen.

Die Artengruppe der **Amphibien** ist aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen ohne Gewässer im Plangebiet nicht vertreten.

Wegen der intensiven Nutzung ist das Plangebiet auch für **Reptilien** nicht geeignet.

Für Vertreter der **Insekten** (z. B. Laufkäfer, Bienen, Ameisen, Schmetterlinge) bieten die vorhandenen unversiegelten Räume im Plangebiet mit Zypressen, Tannen und Scherrasen keine geeigneten Habitatstrukturen. Mit Libellen ist aufgrund fehlender Gewässer nicht zu rechnen.

Unter den **streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie** ist ausschließlich mit Vertretern aus der Gruppe der Fledermäuse zu rechnen. Von den Arten Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus sind Sommerquartiere, Tagesverstecke und Balz-/Paarungsquartiere im Plangebiet möglich.

**Bewertung:**

Die Kartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der nahezu vollständig versiegelten und intensiv genutzten Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht.

**Besonderer Artenschutz**

Unter den streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie ist ausschließlich mit Vertretern aus der Gruppe der Fledermäuse zu rechnen.

**Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG****Fledermäuse****a) Tötung oder Verletzung von Individuen**

Die Gefahr der Tötung oder Verletzung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Realisierung der Planung besteht vor allem für flugunfähige Jungtiere zur Wochenstubenzeit sowie bei der Zerstörung oder Beschädigung von Winterquartieren. Eine entsprechende Gefährdung für die Fledermausarten besteht jedoch nicht, da weder Wochenstuben noch Winterquartiere im Plangebiet vorhanden sind. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten.

**b) Erhebliche Störung**

Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Fledermausarten auswirkt, ist insbesondere gegeben, wenn sich die Mortalitätsrate erhöht oder die Reproduktion behindert wird. Als Störungsquellen kommen anlage-, bau- und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen oder Vibrationen im Umfeld von Quartieren (insbesondere Wochenstuben) sowie bedeutsamen Jagdgebieten und Flugwegen in Frage. Aufgrund der geringen Bedeutung und Größe des von der Umnutzung betroffenen Bereichs ist jedoch nicht mit derartigen erheblichen Störungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Pla-



nung ist eine erhebliche Störung i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG daher nicht zu erwarten.

**c) Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist für Fledermäuse nicht zu erwarten. Aufgrund der glatten Metallverkleidungen ohne Dachüberstand am Gebäude und der intensiven Nutzung können Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Lüchow (Wendland), April 2018

Stadtdirektor





# ANLAGE



**AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN AM WASSERTURM**



**FLURSTÜCKSKATASTER MIT LUFTBILD**