

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**

**SPÖTZINGSTRAÙE - TEILNEUFASSUNG**

**SPÖTZINGSTRAÙE / LEIBNIZSTRAÙE**

**– 1. ÄNDERUNG**

**Stadt Lüchow (Wendland)**

**Landkreis Lüchow-Dannenberg**

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

**September 2018**



## 1. Veranlassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Spötzingstraße aus dem Jahr 1967 umfasst ein Gebiet im Südwesten der Stadt Lüchow (Wendland) zwischen Dannenberger Straße und Spötzingstraße. Der Bebauungsplan hat mehrere Änderungen erfahren. Im Rahmen einer Teilneufassung Spötzingstraße / Leibnizstraße wurde entlang der Leibnizstraße bis zur Spötzingstraße ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um diesen städtischen Bereich weiter zu verdichten und die umliegende Wohnbebauung in diesem Bereich zu ergänzen.

Anlass für die 1. Änderung dieser Teilneufassung ist der Wunsch, auf dem Eckgrundstück Leibnizstraße / Spötzingstraße eine Zahnarztpraxis als Gemeinschaftspraxis mit einer kleinen Wohnung zu errichten. Da eine solche Einrichtung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist, soll das Gebiet als Mischgebiet festgelegt werden.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die geplante Praxis ermöglicht wird. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem überwiegend bereits bebauten Bereich. 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 für den Landkreis Lüchow-Dannenberg stellt das Plangebiet als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Südlich an die Spötzingstraße grenzt ein Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung an. Lüchow (Wend-



land) ist als Mittelzentrum ausgewiesen, das u. a. als Aufgabe hat, infrastrukturelle Einrichtungen vorzuhalten.

Nach der Neustrukturierung des Plangebietes kann sich eine Zahnarztpraxis in diesem Bereich ansiedeln. Damit kann die Ärzteversorgung im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) gestärkt werden. Die raumordnerischen Vorgaben werden eingehalten.

### 3. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 697/7, 697/8, 697/9, Gemarkung Lüchow, Flur 11 (siehe Anhang). Der Bebauungsplan Spötzingstraße - Teilneufassung Spötzingstraße / Leibnizstraße setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA), nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, eine Zahl der Vollgeschosse von zwei als Höchstmaß, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und eine offene Bauweise fest. Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden Nutzungen einen Abstand von jeweils 3 m, lediglich zur Spötzingstraße ist ein Abstand von 7,5 m festgesetzt, wie es im Bebauungsplan Spötzingstraße in den angrenzenden Gebieten ebenfalls festgelegt wurde (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Spötzingstraße – Teilneufassung Spötzingstraße / Leibnizstraße siehe Anhang).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Spötzingstraße - Teilneufassung Spötzingstraße / Leibnizstraße bleiben durch die 1. Änderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist erforderlich, um die geplante Zahnarztpraxis verwirklichen zu können. § 13 BauNVO legt fest, dass in allgemeinen Wohngebieten lediglich Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig sind. In anderen Baugebieten, z. B. Mischgebieten, sind auch Gebäude für solche Berufsgruppen zulässig. Im südlichen Bereich ist eine Gemeinschaftszahnarztpraxis mit lediglich einer kleinen Wohnung geplant. In einem WA wäre eine solche Einrichtung nicht zulässig, da die Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes zu kleinräumig geplant ist und die Räumlichkeiten für die Zahnarztpraxis überwiegen. In einem Mischgebiet ist Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich. Eine Zahnarztpraxis fügt sich in die Umgebungsnutzung ein. Die Mischung zwischen Wohnen und gewerblichen Einrichtungen ist im Plan-



gebiet der 1. Änderung gewährleistet. Im nördlichen Geltungsbereich ist ein Wohnhaus errichtet worden, im Süden soll die Zahnarztpraxis entstehen.

Lärmemissionen von der Praxis entstehen lediglich durch An- und Abfahrten von Mitarbeiter/innen und Patienten. Durch die Vergabe von Terminen an Patienten, die dann immer nur einzeln in das Plangebiet kommen, sind diese Emissionen aber von untergeordneter Bedeutung. Nachts finden keine Fahrzeugbewegungen statt, die durch die Praxis verursacht werden. Generell sind in den umliegenden Baugebieten die Richtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, einzuhalten.

Aufgrund der umgebenden Wohnnutzung sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig. Einzelhandelsbetriebe würden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, sowohl von Kunden als auch von Anlieferungen, die auch nachts stattfinden könnten. Diese Emissionen könnten mit den umliegenden Wohngebieten nicht vereinbart werden. Schank- und Speisewirtschaften sind wegen Lärmemissionen auch in der Nachtzeit in diesem überwiegend durch Wohnen geprägten Bereich nicht erwünscht. Gartenbaubetriebe benötigen eine größere, zusammenhängende Fläche, die der geplanten kleinteiligen Struktur des Plangebietes entgegensteht. Tankstellen ziehen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich, das in diesem vorwiegend auf das Wohnen ausgerichteten Gebiet störend sein würde. Vergnügungsstätten sind innerhalb des Mischgebietes sowohl in überwiegend gewerblich genutzten Teilen als auch in anderen Teilen des MI, in denen sie gem. § 6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Sie würden zusätzliche Störungen, vor allem nachts, nach sich ziehen, die mit den angrenzenden schutzbedürftigen Baugebieten nicht vereinbar sind. Sie sind im Stadtgebiet Lüchow (Wendland) im innerörtlichen Bereich zulässig.

Die beschriebenen Anlagen fügen sich nicht in den geplanten Gesamtcharakter des Plangebietes und seiner Umgebung ein und sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Leibnizstraße und Spötzingstraße. Das künftige Verkehrsaufkommen kann von diesen Straßen aufgenommen werden.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen gem. § 3.2 oder § 3.3 NDSchG.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die



Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens ausgeschlossen sind. Sollte eine Versickerung im Plangebiet aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich sein, kann das Oberflächenwasser in den bestehenden Regenwasserkanal des Wasser-Verband-Wendland eingeleitet werden.

Die Löschwasserversorgung ist für die Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Spötzingstraße und der Leibnizstraße befinden sich Leitungen mit DN 150 mit zwei Unterflurhydranten im Bereich des Plangebietes, die im Brandfall zur Verfügung stehen.

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Spötzingstraße - Teilneufassung Spötzingstraße / Leibnizstraße. 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 Spötzingstraße - Teilneufassung Spötzingstraße / Leibnizstraße bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

### **3.1 Natur- und Landschaftspflege**

Die Landschaft im Raum der Stadt Lüchow (Wendland) ist durch die Lüchower Jeetzelniederung geprägt. Die Niederung bildet einen Teilbereich des Urstromtals der Elbe. Sie stellt sich als eine ebene, weitläufige Niederungslandschaft dar, die durch das Graben- und Flusssystem der Jeetzel entwässert wird. Sie besteht überwiegend aus fluviatilen Talsanden, dessen Höhen zwischen 15 und 20 m liegen, und aus denen sich einzelne, als Siedlungsstandorte begünstigte Grundmoränenreste und aufgewehrte 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.



Der geologische Untergrund ist durch nacheiszeitliche Sedimentationsprozesse bestimmt. Fluviale Ablagerungen aus Sand, Kies und Schluff der Weichselkaltzeit überlagern die tonigen, schluffigen, sandigen Beckenablagerungen und Geschiebelehne der Saalezeit. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich unter Grundwassereinfluss sowie unter Staunässe frische bis feuchte, stark lehmige Sandböden entwickelt, die den Pseudogleyen zuzuordnen sind. Die lehmigen Sandböden besitzen in Abhängigkeit von der Vernässung ein sehr differenziertes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind als mittel einzustufen. Die Regelungsfunktionen des Bodens sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung, Regulierung der Grundwasserstände) beeinträchtigt. Infolgedessen kann der Boden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderter Kulturboden, bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfboden bezeichnet werden.

Das Untersuchungsgebiet zählt zu den grundwassernahen Standorten. Vor der Durchführung umfangreicher Entwässerungs- und Wasserbauprojekte in den 60er Jahren waren häufig großflächige Niederungsgebiete überschwemmt. Durch den Ausbau der Jeetzel mit ihren Zuflüssen, dem Ausbau der Kanäle (Königshorster Kanal, Luciekanal) und der Neuordnung der Entwässerungsgräben wurden Überschwemmungen fast vollständig unterbunden und das Grundwasser großräumig abgesenkt, was eine Beeinträchtigung des natürlichen Grundwasserhaushaltes zur Folge hat. Die Grundwasserströme entsprechen den topographischen Gegebenheiten. Die grundwassernahen Flächen haben für die Grundwasserneubildung nur eine geringe Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände als hoch einzustufen.

Der Naturraum liegt im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klimaraum, wobei die kontinentalen Klimazüge klar 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. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist. Die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb der bestehenden Baugebiete sind für das Kleinklima sowie für die Luftregeneration und die Lufthygiene von Bedeutung. Sie regulieren die Lufttemperatur und die Luftfeuchtigkeit, bieten Windschutz und sind in der Lage, Stäube und Aerosole aus der Luft zu filtern.

Das Plangebiet besteht aus einem mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstück im Norden, auf dem zur Leibnizstraße hin Rasen angelegt wurde. Der übrige Grundstücksbereich ist noch durch die Baustelle geprägt. Im Süden befindet sich ein Vielschnittsrasen, der in der Vergangenheit zum Ablagern von



Baufahrzeugen und –material genutzt wurde. In den Randbereichen sind vereinzelt Laubbäume (Linden, Ahorn) gepflanzt worden.

### 3.2 Besonderer Artenschutz

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands wurde am 20.09.2018 durchgeführt. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden an diesem Tag zusätzlich gezielt die Habitatstrukturen mit ihrer Eignung für besonders geschützte Tierarten untersucht. Entsprechend der geringen Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiver Nutzung sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Pflanzenarten mit speziellen Lebensraumanprüchen nicht wahrscheinlich.

Das Plangebiet eignet sich für **Vogelarten** nicht als Bruthabitat. Eine besondere Funktion als Nahrungs- oder Rastgebiet für Vögel ist aufgrund der versiegelten und mit Rasen angelegten, z. T. noch als Baustelle geprägten Fläche des Wohngrundstücks nicht gegeben. Das Wohnhaus ist gerade neu erstellt worden. Der Vielschnittrasen ist aufgrund der intensiven Nutzung hierfür ebenfalls nicht geeignet.

Vorkommen von **Säugetieren**, z. B. Mäusen, sind möglich. Fledermäuse können den Luftraum über dem Plangebiet und die angrenzenden Gehölzränder zur Jagd oder als Leitlinie und Flugstraße nutzen, wobei die Strukturen des Plangebietes 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 keine geeigneten Habitatstrukturen. Mit Libellen ist aufgrund fehlender Gewässer nicht zu rechnen.

Die streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind daher aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **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 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.

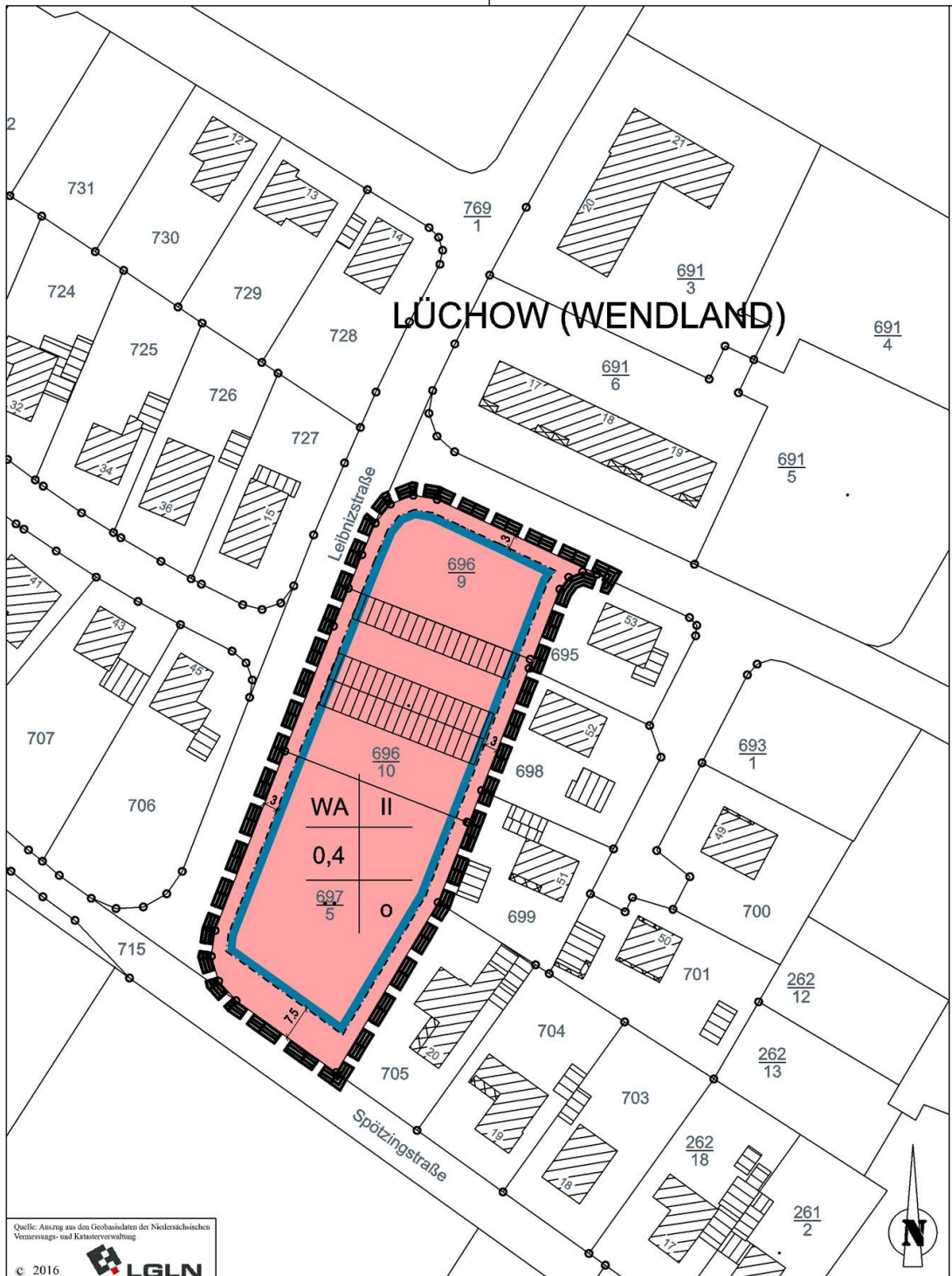
Lüchow (Wendland), September 2018

Stadtdirektor





# ANHANG



**AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN  
SPÖTZINGSTRASSE – TEILNEUFASSUNG SPÖTZINGSTRASSE /  
LEIBNIZSTRASSE**



**FLURSTÜCKSKATASTER MIT LUFTBILD**  
**GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG: FLURSTÜCKE 697/7, 697/8, 697/9**