



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – und zugehörige 130. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auslegungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.02.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.02.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – und zur zugehörigen 130. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 23.19.00 und der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 4 und 8) gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollten der Entwurf des Bebauungsplanes 23.19.00 und der Entwurf der 130. Flächennutzungsplanänderung nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.500 Soziale Sicherung
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
3.820 Stadtwald
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1).

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

☐
☒

Ja
Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein
Ja (Anlage 1)
(zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 9 der Begründung)

Begründung:

siehe Anlagen 4 und 8

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 2 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Teilbereich Dornbreite / Medienbreite
- 3 130. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 4 Begründung zur 130. Änderung des Flächennutzungsplanes

- 5 Bebauungsplan 23.19.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 6 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 7 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 8 Begründung zum Bebauungsplan 23.19.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Glogau

Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – und zugehörige 130. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zu Teil A: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 12.06.2017 bis 23.06.2017 mittels Aushang im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12, durchgeführt. Zusätzlich wurden Ziel und Zweck der Planung in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 13.06.2017 im Dorfgemeinschaftshaus Steinrade dargelegt. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Ca. 75 Interessierte nahmen an der Veranstaltung teil. Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, in diesem Fall insbesondere Fragen und Anregungen, wurden zu dieser Informationsveranstaltung vorgebracht.

Zu Teil B: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2017 über die Planungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.07.2017 aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der dieser Beteiligung sind insgesamt 29 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Aufgestellt:

Lübeck, den 29.01.2018

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Zim

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – und zugehörige 130. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit / Stand: 22.01.2018

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1.		
Wieso hat man sich für diesen Planbereich und nicht für einen alternativen Bereich entschieden?	Im Vorfeld einer solchen Entscheidung wird auf übergeordneter Ebene geprüft, welche Flächen sich für eine Bebauung eignen. Dies ist in Lübeck im Rahmen des Konzepts „Lübeck 2030“ erfolgt. Hier wurden verschiedene Flächen in Bezug auf ihre Lage im Stadtraum, ihre Nähe zu bestehenden Infrastrukturen (Schule, Kita, Einkaufen, Bus) und den erforderlichen Eingriff in Natur und Umwelt bewertet. Die vorliegende Fläche wurde aufgrund der Eignung für eine städtebauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs an der Dornbreite, die gute Ausstattung an verkehrlicher und sozialer Infrastruktur sowie ihre Verfügbarkeit ausgewählt. Die Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb wird in Teilbereichen aufgegeben und die Fläche steht kurzfristig zur Verfügung.	
Nr. 2.		
Wurde das Grundstück des ehemaligen Gartenbaubetriebs bereits verkauft? Ist die Vorgehensweise so, dass ein Entwickler ein Grundstück kauft und die Stadt dann entscheidet, das Gebiet zu entwickeln?	Die Stadt führt dieses Gebiet seit ca. 10 Jahren als geeignete und zu entwickelnde Wohnbaufläche (u.a. „Lübeck 2030“). Der planerische Wille der Stadt, die Fläche zu Wohnbauland zu entwickeln, bestand hier vor dem Kauf durch einen privaten Entwickler.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 3.		
Soll es südlich, gegenüber der neuen Plangebieterschließung einen Bebauungsplan geben?	Nein, das ist nicht vorgesehen. Die Fläche ist eine zugeordnete Ausgleichsfläche und als solche gut entwickelt.	
Nr. 4.		
Soll das nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück später auch bebaut werden, wenn es verkauft werden würde?	Nein, dies ist nicht geplant. Das nördlich angrenzende Grundstück grenzt an den unter Denkmalschutz gestellten Landgraben. Der Bereich beidseits des Landgrabens soll aus landschaftsplanerischer und siedlungsstruktureller Sicht als Freiraumachse erhalten bleiben.	
Nr. 5.		
Was ist eine Ausgleichsfläche?	Eine Ausgleichsfläche wird ausgewiesen, um einen Eingriff in Natur und Umwelt auszugleichen. Dazu verpflichtet das Baugesetzbuch. In diesem Fall wurde die benachbarte Ausgleichsfläche für einen Eingriff aufgrund eines früheren Bebauungsplanes ausgewiesen.	
Nr. 6.		
Wie groß ist die Fläche des Plangebiets?	Die in der Veranstaltung vorgestellte Fläche beträgt rund 3,8 Hektar.	
Nr. 7.		
Wie groß sind die Grundstücke für Einfamilienhäuser?	Die aktuelle Planung sieht für den Großteil der Grundstücke mit Einzelhausbebauung Größen von etwas mehr als 500 m ² vor, im Durchschnitt sind sie rund 550 m ² groß.	
Nr. 8.		
Warum sollen hier Reihenhäuser geplant werden?	Gemäß Bürgerschaftsbeschluss der Hansestadt Lübeck ist in Neubauprojekten 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau vorzusehen. Neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern können über den zweiten Förderweg auch Mietreihenhäuser gefördert werden. Die drei zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Varianten zeigen verschiedene Bebauungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Wohnformen. In der dritten städtebaulichen Variante ist eine	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Hausgruppe von fünf Reihenhäusern vorgesehen, die für eine öffentliche Förderung in Frage kommt. Die Varianten werden im weiteren Verfahren geprüft; eine Variante wird schließlich weiterverfolgt.	
Nr. 9.		
Wer entscheidet, ob Reihenhäuser gebaut werden oder nicht?	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden alle privaten und öffentlichen Belange geprüft, jene der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden. Im Rahmen einer Abwägung wird der Umgang (Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung) mit den Belangen für das Planverfahren erarbeitet. Am Ende entscheiden die gewählten Vertreter in der Bürgerschaft über das Ergebnis der Abwägung der eingestellten Belange; u.a. auch über die weiterzuverfolgende Variante des städtebaulichen Entwurfes.	
Nr. 10.		
Wie groß ist die Wohnfläche für die Grundstücke?	Die mögliche Wohnfläche wird sich aus der zulässigen Grundfläche und Geschossigkeit ergeben. Die Geschossigkeit wird im Gebiet ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) plus Dachgeschoss (max. $\frac{3}{4}$ der Fläche des Erdgeschosses) betragen. Die Größe des Erdgeschosses bemisst sich aus dem Anteil der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf (Grundflächenzahl, kurz GRZ). Die Obergrenze der GRZ liegt für allgemeine Wohngebiete bei 0,4, das heißt, dass 40 % des Grundstücks mit dem Hauptbaukörper bebaut werden dürfen. Diese Zahl ist für die geplante Bebauung mit vorwiegend Einzelhäusern zu hoch; die GRZ wird daher niedriger festgesetzt werden. Die ermöglichte Wohnfläche wird sich im üblichen Rahmen für ein Einfamilienhaus bewegen.	
Nr. 11.		
Müssen die Gebäude genau dort stehen, wo sie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen sind?	Der städtebauliche Entwurf stellt eine mögliche Bebauung dar. Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, mit denen die Position der Häuser in einem bestimmten Rahmen vorgegeben wird; ein gewisser Spielraum ist dabei vorhanden. Die Häuser sollen möglichst in einer Bauflucht stehen, um im öffentlichen Raum ein harmonisches Straßenbild und rückwärtig ruhige Gartenbereiche zu erreichen. Da-	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	bei soll die Lage der Gärten in Richtung Süd/Südwest soweit möglich berücksichtigt werden.	
Nr. 12.		
Wie viel höher sind die geplanten Gebäude im Bezug auf die umgebenden Bestandsgebäude?	Im Bebauungsplan wird es eine Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude geben. Damit möchte man eine unproportionale Bebauung gegenüber den Bestandsbauten verhindern. Gleichzeitig wird diese Höhe voraussichtlich etwas höher liegen als im Bestand der Umgebung, um heutigen Wohnbedürfnissen zu entsprechen.	
Nr. 13.		
Gibt es bereits Gestaltungsüberlegungen? Soll das Plangebiet homogen aussehen?	Das Planverfahren befindet sich noch am Anfang. Es wird Vorgaben zur Gestaltung geben, z. B. zur Dachneigung und zur Einfriedung. Im Detail können dazu zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden.	
Nr. 14.		
Die Bauweise wird im Planungsgebiet auf ein Stockwerk begrenzt. Gilt das auch für Reihenhäuser?	Da die Reihenhäuser als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet würden, wären die Vorgaben der Wohnraumförderung zu berücksichtigen. Öffentlich geförderte Reihenhäuser sind auf 95 m² Wohnfläche für einen 4-Personenhaushalt und auf 105 m² für einen 5-Personenhaushalt begrenzt und müssen einen bestimmten finanziellen Rahmen einhalten. Voraussichtlich kann eine eingeschossige Bauweise plus Dachgeschoss auch für die Reihenhäuser vorgegeben werden.	
Nr. 15.		
Würde das Reihenhaus mit einem Satteldach geplant werden?	Ja.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 16.		
Soll sich das Neubaugebiet an Lübecker wenden? Wie kann die Stadt Einfluss auf die Käufer nehmen?	Die Grundstücke werden erschlossen veräußert und können sowohl von Lübeckern als auch Neulübeckern erworben werden. Eine Einflussnahme ist aktuell nicht vorgesehen. Anliegen der Stadt ist jedoch, dass die Grundstücke zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans bebaut werden.	
Nr. 17.		
Können Aussagen zu der Bodenqualität getroffen werden?	Die Flächen des Plangebiets wurden durch eine Baumschule genutzt, es ist daher davon auszugehen, dass die Bodenqualität gut ist. Genauere Aussagen werden im Rahmen einer historisch-deskriptiven Altlastenerfassung und einer Baugrunduntersuchung getroffen. Diese werden während der öffentlichen Auslegung für die Allgemeinheit einsehbar sein.	
Nr. 18.		
Kann es passieren, dass aufgrund von Altlasten keine Bebauung erfolgt?	Standardgemäß werden Flächen von Gartenbaubetrieben aufgrund der Verwendung von Pestiziden als Verdachtsfälle geführt. Möglicherweise kann es durch diese Vornutzung punktuelle Verunreinigungen geben. Diese können aber durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen, z.B. durch einen Bodenaustausch, kompensiert werden.	
Nr. 19.		
Wird die Entwässerung über die Straße oder über das Grundstück erfolgen?	Grundsätzlich ist es Ziel, das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. Gegebenenfalls können dafür unterstützende Maßnahmen vorgesehen werden. Im Baugebiet ist die Versickerung nur schwer möglich, daher erfolgt die Sammlung in einem Regenrückhaltebecken, aus dem das Wasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet wird.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 20.		
Soll das Wasser des Regenrückhaltebeckens in den Landgraben eingeleitet werden?	Der Landgraben liegt im Norden des Plangebiets. Aufgrund der Topographie kann das Wasser nicht in den Landgraben gelangen.	
Nr. 21.		
Gibt es für das Gebiet Schallschutzplanungen? Wird z.B. eine Schallschutzwand gebaut werden müssen?	Es wird im Planverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Dazu wurden bereits Betriebsbefragungen mit den angrenzenden Gartenbaubetrieben durchgeführt. Derzeit sind keine schalltechnischen Konflikte absehbar, die den Bau einer Schallschutzwand erfordern.	
Nr. 22.		
Werden Schallschutzmaßnahmen wegen des Autobahnverkehrs geplant? Als angrenzende Anwohner weiß man bereits, dass der Lärm deutlich hörbar ist.	Der Schalleintrag durch den Autobahnverkehr wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Als Maßnahme kommt grundsätzlich nur ein passiver Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster, Grundrissanordnung) in Frage.	
Nr. 23.		
Wann kann man mit dem Bericht über den Lärm rechnen?	Die schalltechnische Untersuchung muss vor der öffentlichen Auslegung fertig gestellt sein. Alle erforderlichen Festsetzungen für das Plangebiet werden bis zur öffentlichen Auslegung getroffen. Während der öffentlichen Auslegung können sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch alle umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen eingesehen werden. Es können auch Hinweise in der Begründung aufgenommen werden. Diese Unterlagen sollte man sich bei Interesse an einem Grundstück ansehen.	
Nr. 24.		
Wie breit ist die Erschließungsstraße?	Im Eingangsbereich des Plangebiets ist der Straßenraum einschließlich Gehweg nach derzeitiger Planung etwa 10,80 m breit und geht nach der ersten Kurve in einen verkehrsberuhigten Bereich über. Die Mischverkehrsfläche soll dann eine Breite von etwa 7,00 m erhalten.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 25.		
Könnte die geplante Erschließungsstraße so verschoben werden, dass sie an den rückwärtigen Grenzen der bestehenden Grundstücke an der Dornbreite entlang führt und dort eine zweite Baureihe ermöglicht?	Prinzipiell ist dies möglich, aber für dieses Vorhaben nicht geplant.	
Nr. 26.		
Ist auf der 7,00 m breiten Straße straßenbegleitendes Parken vorgesehen?	Ja. Im Straßenraum sind Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen.	
Nr. 27.		
Wo sollen die Stellplätze für die Reihenhäuser sein? Passt das mit einer niedrigen Grundflächenzahl?	Die Stellplätze können entweder vor dem Haus oder auf einer Sammelstellplatzanlage vor Kopf der Reihenhausezeile verortet werden. Für die Reihenhäuser wird voraussichtlich eine höhere Grundflächenzahl als für Einzelhäuser festgesetzt.	
Nr. 28.		
Sind die eingezeichneten Fußwege auch für Radfahrer nutzbar?	Die Fußwege sind auch für Radfahrer nutzbar.	
Nr. 29.		
Wird der nördlich eingezeichnete Weg ein Wanderweg?	Die Wege dienen dazu, ein ergänzendes Naherholungsangebot für das neue Wohngebiet zu schaffen. Mittelfristig wird eine Weiterführung in die Landschaft und eine Vernetzung mit bestehenden Wegen im weiteren Umfeld angestrebt, um Spazierengehen und sportliche Aktivitäten in der Natur für die Bewohner im gesamten Siedlungsbe- reich anzubieten.	
Nr. 30.		
Hat das neue Plangebiet Auswirkungen auf den ÖPNV? Die Haltestelle Bauernweg, welche südwestlich des Plangebiets liegt, hat eine andere Tarifzone als die Haltestelle Medenbreite. Wenn der Bauernweg die gleiche Tarifzone bekommen würde, wäre das auch für die neuen Anwohner attraktiv.	Der Hinweis kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden. Für die Tarifzonen ist der Stadtverkehr Lübeck zuständig.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 31.		
Wenn man angrenzend an das neue Plangebiet wohnt und in dem neuen Bebauungsplan Einfriedungen vorgesehen sind, muss man dann sein Grundstück auch einfrieden?	Der Bebauungsplan gilt nur für Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen.	
Nr. 32.		
Kann man als Anwohner der Dornbreite sein Grundstück teilen und ein weiteres Haus bauen?	Für die Grundstücksteilung ist das bestehende Baurecht zu berücksichtigen. Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan existiert, beurteilt sich die Bebaubarkeit nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Da in der Nachbarschaft keine rückwärtige Bebauung vorhanden ist, ist nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB eine Bebauung in zweiter Reihe nicht zulässig.	

Teil B: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Stand: 17.01.2018

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1. Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 31.07.2017)		
Die Flächen des Bereichs Wirtschaft und Liegenschaften sind nicht betroffen. Der Ordnung halber wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Teilfläche des Flurstücks 6/78 betroffen ist, welche sich in der Verwaltung des Bereichs Stadtwald befindet.	Der Bereich Stadtwald wurde nachträglich beteiligt. Es wurden keine Bedenken zur Planung geäußert.	Kenntnisnahme
Nr. 2. Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales (Mail vom 20.7.2017)		
Der Bereich Soziale Sicherung nimmt nicht gesondert Stellung, da geförderter Wohnungsbau nicht Bestandteil der Planung ist.	Im Einvernehmen mit dem Bereich Soziale Sicherung wird im Plangebiet kein sozialer Wohnungsbau vorgesehen, da sich ein wirtschaftlicher Betrieb von gefördertem Wohnungsbau erst ab einer bestimmten Anzahl an Wohnungen oder durch finanzielle Kompensation über frei finanzierte Wohnungen rechnet. In beidem Fällen wäre ein deutlich höheres Bauvolumen im Baugebiet notwendig. Dies wäre nur durch Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau zu erreichen; beide Bauformen wären nicht ortsbildtypische Sonderformen und widersprächen daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.	Kenntnisnahme
Nr. 3. Hansestadt Lübeck, Feuerwehr (Schreiben vom 17.07.2017)		
<u>Feuerwehruzufahrt</u> Die Befahrbarkeit der Grundstückszuwegungen ist wie die von Feuerwehruzufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.	Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern schaffen. Für diese ist eine Befahrbarkeit der Grundstücke durch die Feuerwehr nicht erforderlich. Die Feuerwehraufstellflächen werden im öffentlichen Straßenraum liegen.	Keine Berücksichtigung
<u>Löschwasserbedarf</u> Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle	Die Löschwasserversorgung wurde entsprechend abgestimmt. Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblatts W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu übermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundsatz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.	Grundsatz in einem Baugebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.	
Nr. 4. Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 31.07.2017)		
Landschaftsplanerische Stellungnahme Zu dem o.g. Bauvorhaben gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Einzelnen: Die vorgesehene Bebauung der bisher zwar unbebauten, aber intensiv genutzten Fläche eines Gartenbaubetriebes / einer Baumschule wird i.S. eines wünschenswerten Flächenrecyclings begrüßt. Ebenso stellt sich die räumliche Situation des Vorhabensgebietes zwischen der vorh. Wohnbebauung der „Dornbreite“ und dem Steinrader Damm als eine funktional-integrierte Lage, vor allem hinsichtlich der erforderlichen Erschließungen, i.S. einer Siedlungsarrondierung dar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Eine mögl. zukünftige Siedlungsentwicklung in Richtung „Steinrader Hof“, Steinrader Damm oder auf der südl. Seite der Straße „Dornbreite“ würde von hier aus jedoch als bauliche Erweiterung im Lübecker Außenbereich und als unerwünschter Beitrag der Zersiedelung der freien Landschaft abgelehnt werden.	Siedlungserweiterungen in Richtung „Steinrader Hof“, Steinrader Damm und südlich der Dornbreite sind nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme
Im Rahmenkonzept „Lübeck 2030“ waren für das Planungsgebiet ursprünglich 37 Wohneinheiten vorgesehen gewesen, diese Anzahl wird im entspr. Abschnitt der Begründung (S. 7) jedoch nicht genannt. Das Neubaupotenzial hingegen wird nunmehr mit 66 Einheiten beziffert (S. 15), was einer annähernden Verdoppelung des Bauvolumens ent-	Die Suchraumfläche von Lübeck 2030 war kleiner als der nun angestrebte Umfang, sodass neben einer Verdichtung auch eine Erweiterung des Baugebietes vorgenommen wurde. Grundsätzlich handelte es sich bei „Lübeck 2030“ um grobe, eher niedrig angesetzte Schätzwerte.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
spricht. Darüber hinaus werden in einem 2. BA (angrenzend an den bestehenden Planungsumgriff) weitere 19 Wohneinheiten avisiert (S. 9). Aus landschaftsplanerischer Perspektive wird die hiermit einhergehende bauliche Verdichtung grundsätzlich begrüßt.		
Im Hinblick auf die auch stadtplanerisch angestrebte „Doppelte Innenentwicklung“ in Lübeck wird jedoch eine entspr. größere Fläche für öffentlich nutzbares Grün innerhalb des Baugebietes, als im vorliegenden Planentwurf vorgesehen ist, gefordert (s.u.). In zentraler Lage des Planungsgebietes sollte ein umfangreicher Siedlungsplatz angelegt werden: In den vorliegenden Unterlagen ist hier eine private Grünfläche mit der Zweckbindung „Kinderspielplatz“ vorgesehen. Diese Grünfläche sollte in ihrem Umfang deutlich erweitert werden (auch zu Lasten von vorgesehenen Bauflächen) und für eine multifunktionale Nutzung gestaltet werden. Eine z.B. mit Gehölzen eingegrünte Fläche sollte für die künftigen AnwohnerInnen nicht nur als Spielplatz, sondern darüber hinaus auch als Aktionsfläche für alle, zum Ballspielen, für Siedlungsfeste, Flohmärkte, zur allgemeinen Erholungsnutzung etc. dienen. Außerdem ist zu prüfen, ob die Grünfläche auch als (ergänzende) Retentionsfläche für Niederschlagswasser aufgrund zukünftig zu erwartender Starkregenereignisse mit lokalen Überschwemmungen (s. Umweltbericht S. 11) angelegt werden könne.	Das geplante Neubaugebiet kann Wohnraum für rund 200 neue Bewohner schaffen (unter Berücksichtigung der Einliegerwohnungen). Der vorgesehene Spielplatz dient der Versorgung des neu geplanten Wohnquartiers als wohnortnahe Spielmöglichkeit. Die Flächen werden durch einen privaten Entwickler hergestellt und sollen langfristig in Privateigentum verbleiben. Ein -wie angeregt- umfangreicher Siedlungsplatz kann jedoch nur als öffentliche Fläche festgesetzt werden; die Wartung und Pflege läge dann auch bei der Hansestadt Lübeck. Vorgaben zur Größenordnung von Spielplatzanlagen von der Hansestadt Lübeck konnten zum Zeitpunkt der vorliegenden Planungen nicht zugrunde gelegt werden. Um die derzeit geplante Spielplatzgröße bewerten zu können, wird auf Referenzangaben aus anderen Städten / Bundesländern zurückgegriffen. Im derzeit geltenden Erlass „Bauleitplanung Hinweise für die Planung von Spielflächen“ des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl d. Innenministers v. 31.7.1974) werden für Spielbereiche der Klasse „B“ mit einer Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich folgende Vorgaben gemacht: <i>Bei einer Bebauungsdichte mit einer GFZ von kleiner/gleich 0,4 sowie einer Einwohnerdichte von kleiner/gleich 160 EW/km² wird ein Spielflächenbedarf von 2,4 m²/EW als Bruttofläche angegeben.</i> Unter der Annahme von 200 Einwohnern ergibt sich für das Plangebiet eine Bruttofläche von 480 m² Spielplatzfläche. Das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze der Stadt Berlin (Kinderspielplatzgesetz; in der Fassung vom 20. Juni 1995, geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003) gibt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche je Versorgungsbereich einen Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner vor. Damit ergäbe sich ein Spielplatzbedarf von rund 200 m² Fläche. Die im Baugebiet festgesetzte Fläche für den Spielplatz umfasst eine	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Größe von rund 550 m² und liegt damit deutlich über den zuvor benannten Richtwerten. Zusätzlich sind im Plangebiet die Anlage einer Mischverkehrsfläche auf einer Fläche von rund 4.000 m² und einer das Baugebiet umlaufenden öffentlichen Grünfläche mit Fuß-/Radweg auf rund 2.000 m² Fläche vorgesehen. Das Angebot an Flächen zum Spielen wird auch unter dem Gesichtspunkt der genannten „Aktionsflächen“ für eine multifunktionale Nutzung als ausreichend gewertet. Darüber hinaus strebt die Hansestadt Lübeck anstatt einer flächenbezogenen Erholungsnutzung ein Erholungsangebot mit Wegeführungen im Grünen bzw. in die freie Landschaft an.	
Im Städtebaulichen Entwurf sind entlang der nördl. und westl. Grenze des Plangebietes Erholungswege für die AnwohnerInnen vorgesehen. In der Planzeichnung sollen hier jedoch nur Öffentliche Grünflächen mit einer Breite von fünf Metern festgesetzt werden. Um eine wünschenswerte Naherholungssituation für die zukünftigen AnwohnerInnen auch zu konkretisieren, sollten hier auch Wege – und zwar Geh- und Radwege (nicht nur „Gehwege“) – mit diversen Anbindungen an das Wohngebiet festgesetzt werden.	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines 2,5 m breiten Fuß- und Radwegs zum Zwecke der Naherholung für die zukünftigen Bewohner geplant. Der geplante Fuß-/Radweg wird ohne Normcharakter in die Planzeichnung eingetragen. Die Umsetzung durch den Vorhabenträger wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.	Tlw. Berücksichtigung
Es wird in diesem Zusammenhang angemerkt, dass zwischen einem Erholungsweg im westl. Randbereich des Wohngebietes und der benachbarten festgesetzten Ausgleichsfläche eine wirksame Abzäunung erfolgen muss.	Eine Abzäunung der festgesetzten Ausgleichsfläche ist derzeit nicht vorgesehen, der vorhandene Knick fungiert als Barriere.	Keine Berücksichtigung
Die geringe Anzahl an festzusetzenden Bäumen (15 im Straßenbereich und 3 auf dem Spielplatz) sollte aus ökologischen Gründen (bioklimatische Wirkungen, Ortsbild, siedlungsnaher Artenschutz) deutlich erhöht werden. Alle zu pflanzenden Bäume sollten auch in der Planzeichnung dargestellt werden.	Die Anzahl der innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzenden Bäume wird von 15 auf 27 Bäume erhöht. Damit ergibt sich nachzeitigem Planstand in der Mischverkehrsfläche ein Verhältnis von 21 Bäumen zu 26 öffentlichen Parkplätzen, was als überdurchschnittlich gute Straßeneingrünung betrachtet wird. Zusammen mit den Bäumen und Stellplätzen im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet ergibt sich ein Verhältnis von 27 Bäumen zu 33 Parkplätzen. In den städtebaulichen Entwurf wird eine mögliche Bepflanzungsvariante aufgenommen. Eine zeichnerische Festsetzung der zu pflanzenden Bäume innerhalb der Planzeichnung lässt bei der Umsetzung wenig Flexibilität, um auf	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Belange der Ausführungsplanung zu reagieren (u.a. bei der Grundstücksparzellierung, der Zuwegung, der Lage von Straßenlaternen und Anschlüssen). Die Festsetzung wird daher weiterhin als textliche Festsetzung getroffen.	
Des Weiteren sollte ein Pflanzgebot zur Pflanzung je eines Baumes pro zukünftigem Privatgrundstück (Arten gem. Pflanzliste) festgesetzt werden.	Die folgende Festsetzung wird entsprechend ergänzt: <i>„Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohnbaugrundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.“</i> Die Pflanzliste wird entsprechend ergänzt. Das Pflanzgebot wird jedoch nicht in die Ausgleichsbilanzierung eingerechnet, da erfahrungsgemäß die Umsetzung nicht strikt verfolgt wird.	Berücksichtigung
Zum Eingriff in die Natur Zur F-Plan-Änderung: Es bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die dargestellte Wohnbaufläche auch eine bestehende Ausgleichsfläche überplant. Eine Bebauung dieser Fläche ist grundsätzlich unzulässig. Im Rahmen eines späteren B-Plan-Verfahrens für diese Fläche kann jedoch eine Zustimmung zu einer Verlagerung in Aussicht gestellt werden. Ein wesentliches Kriterium für Ausgleichsflächen ist ihr räumlich-funktionaler Kontext i.S. des Biotopverbundes; das wäre hier bei der späteren Bebauung des benachbarten Baugebietes kaum bzw. nicht mehr gegeben. Die noch nicht endgültig hergerichtete und derzeit anderweitig genutzte Ausgleichsfläche läge räumlich relativ isoliert und entspräche nicht dem genannten LP-Grundsatz. Darüber hinaus würde sie sich aufgrund einer späteren übergreifenden Wegeplanung hier nicht optimal entwickeln können.	Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Möglichkeiten für eine Verlagerung der Maßnahme geprüft und geeignete Flächen gesucht.	Kenntnisnahme
Zum B-Plan:	Eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung mit entsprechenden	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Gegen die Errichtung eines Baugebietes in der vorgesehenen Form bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken. Folgende Punkte sind jetzt schon anzumerken: Zur Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG i.V.m. § 8 ff LNatSchG kann erst nach Vorliegen einer qualifizierten Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung Stellung genommen werden. Aufgrund des geringen Grünflächenanteils im Baugebiet wird ein Großteil des Ausgleichs an anderer Stelle nachgewiesen werden müssen.	Angaben zum vorgesehenen Ausgleich wird im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.	
Damit die Hecken eine höhere ökologische Wertigkeit erhalten können, sollte eine Höhenbeschränkung auf 1,50 m erfolgen. Hierdurch kann mehr Grünvolumen entstehen, welches neben der optisch besseren Durchgrünungswirkung auch mehr Brutmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Insekten entfaltet.	Die positiven Effekte eines höheren Grünvolumens bei den vorgesehenen Heckenpflanzungen (optisch bessere Durchgrünung, Brutmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Insekten) werden bei der Festsetzung der Heckenhöhe berücksichtigt. Festsetzung Nr. 9.5 Hecken als Einfriedung wird wie folgt formuliert: <i>„Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von geschnittenen Laubholzhecken oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang). Zusätzliche Zäune dürfen ausschließlich grundstücksseitig angeordnet werden.“</i>	Berücksichtigung
Aus der Pflanzliste sollte die Kornelkirsche für eine Verwendung als Straßenbaum gestrichen werden, da diese aufgrund ihres relativ langsamen Wuchses und erst nach vielen Jahren einen Habitus als Baum bekommt.	Die Kornelkirsche wird aus der Pflanzliste gestrichen.	Berücksichtigung
Der vorgesehene 5 m–Streifen an der SW-Seite des Plangebietes grenzt an eine bestehende Ausgleichsfläche (Sukzession) und ist daher hinreichend von Grün gesäumt. An der NW-Seite grenzen jedoch nur landwirtschaftliche Flächen an. Im Hinblick auf eine spätere übergreifende Wegeverbindung nördlich der Siedlung Dornbreite bis an den Steinrader Damm sowie zur besseren optischen Wirkung und ökologischen Aufwertung sollte der Grünstreifen hier daher eine Breite von mindestens 10 m erhalten, sodass wegebegleitend eine lockere Strauchpflanzung vorgesehen werden kann.	Der vorgesehene Fuß- und Radweg wird zum Zwecke der Naherholung der zukünftigen Bewohner geplant. Ziel ist es, Möglichkeiten zur Bewegung und zum Naturerleben zu geben. Mit der derzeitigen Planung verlaufen weite Teile des Fuß-/Radwegs an dem südwestlich vorhandenen Knick. Der Wegabschnitt an der Nordwestseite des Plangebiets ermöglicht Ausblicke in die sich anschließende landwirtschaftliche Fläche. Durch die vorhandenen Einzelbäume ist in diesem Bereich bereits Grünvolumen vorhanden, dessen Erhalt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert wird. Ergänzende Anpflanzungen von Sträuchern sind auf der 5 m breiten Fläche auch bei der Anlage eines 2,5 m breiten Wegs möglich. Dabei berücksichtigt werden sollte aber, dass für die Nutzer des	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Fuß-/Radwegs gerade die unterschiedlichen Eindrücke der beiden Wegabschnitte (Eingrünung, Ausblick) Abwechslung bieten. Es ist davon auszugehen, dass auf der Seite der privaten Grundstücke eine durchgehende, blickdichte Begrünung des Fuß-/Radweges vorgenommen wird. Daher wird an der Nordwestseite des vorgesehenen Fuß-/Radwegs die Möglichkeit der Einsehbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung begrüßt und kein Erfordernis einer optisch wirksamen Begrünung gesehen. Eine Ausweitung der Breite der öffentlichen Grünfläche ginge nur zu Lasten der Bauflächen. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit wird die Planung daher nicht geändert.	
Artenschutz Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG muss sichergestellt sein, dass in Gehölzbestände nur außerhalb der gesetzlichen Verbotsfrist, d.h. nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eingegriffen wird. Des Weiteren dürfen durch Arbeiten zur Baufeldfreimachung oder durch Bauarbeiten keine Bruten bodenbrütender Vögel (wie z.B. Feldlerchen) geodert oder zerstört werden. Dies kann sichergestellt werden, indem mit den Arbeiten zur Baufeldfreimachung bzw. mit den Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. September begonnen wird. Alternativ kann auch innerhalb dieser Zeit mit den Arbeiten begonnen werden, wenn durch eine gutachterliche Untersuchung kurz vor Beginn der Arbeiten nachgewiesen wird, dass auf den betroffenen Flächen keine Bruten vorhanden sind. Sofern erforderlich, kann auf nachweislich brutfreien Flächen durch vorbeugende Vergrämuungsmaßnahmen (Flutterbänder) verhindert werden, dass es vor Beginn der Arbeiten zu Brutansiedlungen kommt.	Ein entsprechender Hinweis auf die Verbotsfristen wird in den Bebauungsplan aufgenommen wird.	Berücksichtigung
Gesundheitsschutz Immissionen: Luft Das zu bebauende Gebiet liegt in bzw. am Rande einer wichtigen Kaltluftleitbahn, welche von Westen kommend über Krempelsdorf (zwischen der A1 und Dornbreite) Richtung Lohmühle verläuft und der Belüftung des verdichteten Stadtteils St. Lorenz dient. Somit hat diese Fläche als Eintrittspforte für Frischluft ins innere Stadtgebiet einen hohen Wert. Die geringe Dichte der Bebauung und die niedrige Ge-	Die städtebauliche Struktur des sich in südwestliche Richtung anschließenden Wohngebiets an der Medenbreite und Dornbreite ist durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt. Das neue Wohngebiet soll sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit einer geringeren Dachneigung würde zur Errichtung von Bungalows führen bzw. würde eine zweigeschossige Bauweise erfordern. Beides fügt sich in das städtebauliche Umfeld nicht ein und wird daher aus Gründen der Ortsbildgestaltung	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
schozzahl der Baukörper sind deshalb auf dieser Fläche zu begrüßen. Aufgrund der hohen Bedeutung der Fläche für das Stadtklima wäre darüber hinaus ein hoher Gründachanteil förderlich. Dieses wird jedoch durch die Vorgaben zu den Dachflächen (Festsetzungen 11.2) verhindert. Aus klimaökologischen Gründen wird empfohlen, eine geringere Dachneigung verbunden mit weiteren Gründächern vorzusehen bzw. zuzulassen.	abgelehnt. Die Funktion als Kaltluftleitbahn kann mit der festgesetzten geringen Dichte der Bebauung und der niedrigen Geschosszahl der Baukörper aufrechterhalten werden. Darüber hinaus ist textlich festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind (Festsetzung Nr. 8.1). Um den Anteil an Gründächern darüber hinaus zu steigern, werden in diese Festsetzung zukünftig auch Nebenanlagen ergänzt: „Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 3 m² sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.“ Damit wird gewährleistet, dass Geräte- und Fahrradschuppen ebenfalls mit einem Gründach zu versehen sind.	
Die Schaffung von Begrünungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes wird auch im Umweltbericht (Kap. 5) empfohlen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob für die geplante Anzahl von 53 Einfamilien- und Doppelhäusern, bei welchen jeweils vor den Garagen auf den Grundstücken eine Parkmöglichkeit für ein zweites Auto vorgesehen werden soll (siehe Begründung Nr. 5.3.3), weitere 30 öffentlichen Parkplätze nötig sind. (Falls jedes Haus mit nur einer Wohnung belegt wäre, resultierte eine Stellplatzversorgung von >2,5 pro Wohneinheit). Ein höherer Begrünungsanteil zu Lasten der Stellflächen für den ruhenden Verkehr sollte geprüft werden.	Die Anzahl der innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzenden Bäume wird von 15 auf 27 Bäume erhöht. Zudem werden im Bereich der Parkplätze an der Zufahrt zum Wohngebiet weitere sechs Bäume gepflanzt.	tlw. Berücksichtigung
Immissionen: Lärm Das schalltechnische Gutachten (ALN Akustik Labor Nord GmbH, ALK 1568 15562017 G) vom 29.05.2017 hat untersucht, welche Geräuschimmissionen von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzen. Das Gutachten ist aus Sicht des Immissionsschutzes nachvollziehbar und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen für die zukünftige Wohnbebauung erforderlich sind. Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es daher zunächst (bzgl. des jetzigen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Planungsstandes) keine weiteren Anmerkungen.		
Klimaschutz <u>-Wohngebäude</u> Aus Sicht des Klimaschutzes und anderer Umweltbelange ist flächensparendes Bauen ein bedeutender Faktor. Dieses kann einerseits durch verdichtetes Bauen geschehen (was hier aus klimaökologischer Sicht nicht sinnvoll ist; siehe Immissionen: Luft), andererseits durch attraktive Wohnangebote, die weniger Wohnflächenverbrauch pro Person fördern. Die Festsetzung Nr. 6 wirkt hier kontraproduktiv, da die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude limitiert wird. So werden Bauwillige, die – z.B. aus Motiven der Nachhaltigkeit - in kleineren Wohneinheiten leben möchten, in ihrer Selbstbestimmung eingeschränkt. Begründet wird dieses mit einer „gebietsverträglichen Nutzungsdichte“ und der Befürchtung, zu viel Anliegerverkehr zu produzieren (siehe Begründung Nr.5.2.4). Zur gebietsverträglichen Nutzungsdichte sei angemerkt, dass Wohnstrukturen im Wandel sind, Familien häufig nur auf Zeit zusammenleben und der Trend zu Single- oder Paarwohnungen zunimmt. In vielen Eigenheimen Lübecks leben z.B. Senioren in viel zu großen Häusern, weil diese nachträglich nur schwer in separate Wohneinheiten aufgeteilt werden können. Deshalb sollte eine flexible Hausgestaltung, die (nachträglich) eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten zulässt, gefördert anstatt behindert werden. Der Anliegerverkehr dürfte bei der vorgesehenen aufgelockerten Bebauung kein wirkliches Hindernis sein. Fazit: Aus Gründen der Nachhaltigkeit sollte Festsetzung Nr. 6 komplett entfallen.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Wohnbauentwicklung für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ermöglicht und somit ein Beitrag zur Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in der Hansestadt Lübeck geleistet werden. Zielgruppe der Planung sind damit insbesondere Familien mit Kindern, die sich den Wunsch eines Eigenheims mit Garten erfüllen möchten. Damit soll dem Trend entgegen gewirkt werden, dass diese Personengruppe mangels Angebot in verdichteten Stadträumen in das weitere, ländlich geprägte Umland zieht. Mit letzterem sind in der Regel ein noch höherer Flächenverbrauch und ein weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens verbunden. Festsetzung Nr. 6 lässt in Einfamilienhäusern die Realisierung von zwei Wohneinheiten zu. Damit wird die Möglichkeit gegeben, auf sich wandelnde Wohnstrukturen und Wohnbedürfnisse reagieren zu können (z.B. in Form einer Einliegerwohnung als Altenteil oder als Single- bzw. Paarwohnung für erwachsen gewordene Kinder). Eine Teilung von Einfamilienhäusern über die Anzahl von zwei Wohneinheiten hinaus ist aus stadtplanerischer Sicht nicht gewünscht, da Ziel des Bebauungsplans nicht die Bereitstellung von Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen für Singles und Paare ist (s.o.). Diese sind aus stadtplanerischer Sicht sinnvoller in zentralen städtischen Lagen zu realisieren.	Keine Berücksichtigung
<u>Solaranlagen</u> Laut Festsetzung 11.3 sind Solaranlagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, mit Garagen und überdachten Stellplätzen anzuordnen. Diese Liste sollte erweitert werden durch Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenhäuser. Das laut Begründung verfolgte Ziel, freistehende Anlagen zu verhindern (siehe Begründung 5.5), wird dadurch nicht eingeschränkt.	Die Festsetzung 10.3 wird in Bezug auf die Zulässigkeit von Solaranlagen um Nebenanlagen ergänzt: <i>„Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder mit Garagen oder überdachten Stellplätzen anzuordnen. Solaranlagen dürfen auch im baulichen Zusammenhang mit Nebenanlagen angeordnet werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen bleibt erhalten. Freistehende Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind unzulässig.“</i>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 5. Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Mail vom 02.08.2017)		
<u>Niederschlagswasser</u> Die anstehenden bindigen Böden sind nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, so dass ein Entwässerungskonzept aufzustellen ist, zu dem auch eine Bemessung (nach DWA –A 117) des erforderlichen Flächenbedarfs des Rückhaltebeckens gehört. Folgende Punkte zur Regenwasserbewirtschaftung sollten besonders berücksichtigt werden und Eingang in die Planung finden: - Darstellung der notwendigen Flächen, Maßnahmen und Anlagen, Entwässerungswege, Fließrichtungen - Höhengestaltung der benötigten Flächen (Verkehrs-, Grün- und andere Flächen) - Darstellung von Notüberlaufmöglichkeiten bei Starkregenereignissen bzw. von Notwasserwegen - Bemessung von (temporären) Retentionsräumen - Möglichkeit der multifunktionalen Flächennutzung - Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses - Risikobetrachtung für Niederschläge, die höher als der Bemessungsniederschlag sind	Die genannten Aspekte wurden bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Es sieht vor, dass das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke über private Regenspeicherschächte in das Regenrückhaltebecken abgegeben wird. Die Verkehrsflächen werden direkt an das Regenrückhaltebecken bzw. an den vom Regenrückhaltebecken abfließenden Kanal angeschlossen. Die Vorgabe der Entsorgungsbetriebe einer gedrosselten Abgabe von 10 l/s*ha wird eingehalten (weitere Ausführungen dazu unter Stellungnahme Nr. 7/Teil B).	Berücksichtigung
<u>Grundwasser</u> Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen: - eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer - das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser - das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).	Es ist davon auszugehen, dass Baufirmen die Anforderungen während der Bauphase kennen. Eine gesonderte Festsetzung erfolgt nicht.	Kenntnisnahme
<u>Hinweise für die Bauphase</u> Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätes-	Es ist davon auszugehen, dass Baufirmen die Anforderungen während der Bauphase kennen. Eine gesonderte Festsetzung erfolgt	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
tens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.	nicht.	
Nr. 6. Hansestadt Lübeck, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 21.07.2017)		
Im Begründungstext zum B-Plan-Vorentwurf (Fassung vom 05.07.2017) ist bereits ausgeführt, dass die zur Überbauung anstehenden Gartenflächen (ehem. Baumschulflächen, gehören zur Gärtnerei auf dem angrenzenden Grundstück Medenbreite 33a) aufgrund des nicht auszuschließenden Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln (PSM) in der Vergangenheit als potenziell altlastenverdächtig anzusehen sind. Ausweislich der jetzt vom Gutachter vorgelegten Untersuchungsergebnisse (Gutachten vom 05.07.2017) zu dem in 9 Untersuchungsteilflächen aufgeteilten Bereich des geplanten Wohnungsbaus wurden lediglich auf einer dieser Teilflächen PSM-Spurengehalte oberhalb der Nachweisgrenze ermittelt, die allerdings noch deutlich unter den gesetzlichen Prüfwerten der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für Wohngebiete liegen. Gemäß § 4 (2) BBodSchV (Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung) bedeutet die Prüfwert-Unterschreitung, dass damit der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für Wohngebiete insoweit ausgeräumt wird. Vom Gutachter sind Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch (Boden-Direktkontakt) und Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) dementsprechend ausgeschlossen worden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsfunde bzw. Kampfmittelfunde nicht von vornherein ausgeschlossen werden können (Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt).	Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes hat stattgefunden. Nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder konnten für das Plangebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) festgestellt werden. Es handelt sich bei der Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die Entwicklung des Baugebiets bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 7. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 26.07.2017 und vom 01.08.2017)		
Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken erscheint zu gering, da die Umfahrung des RRB innerhalb der Einzäunung liegen muss. Der Unterhaltungsweg um das Becken muss zudem befahrbar mit ausreichenden Kurvenradien ausgebildet werden, um das RRB von allen Seiten zur Unterhaltung erreichen zu können. Es wird gebeten, aktualisierte Planungs- und Dimensionierungsunterlagen zum RRB zur weiteren Prüfung zu übermitteln und die Erweiterungsfläche des B-Plans auch weiterhin für die Dimensionierung des RRB zu berücksichtigen.	Die Anforderungen an die Dimensionierung und Planung des Regenrückhaltebeckens wurden im Anschluss an die Stellungnahme in einem Besprechungstermin geklärt. Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend angepasst. Es sieht vor, dass das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke über private Regenspeicherschächte in das Regenrückhaltebecken abgegeben wird. Die Verkehrsflächen werden direkt an das Regenrückhaltebecken bzw. an den vom Regenrückhaltebecken abfließenden Kanal angeschlossen. Die Vorgabe der Entsorgungsbetriebe einer gedrosselten Abgabe von 10 l/s*ha wird eingehalten. Die Planungen des Regenrückhaltebeckens sehen einen 4 m breiten Streifen für einen umlaufenden Weg zur Unterhaltung vor. Die Flächen sollen eingezäunt und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Hecke eingegrünt werden.	Berücksichtigung
In der übermittelten Bemessung des Regenrückhalteriums ist der mittlere Drosselabfluss mit 51,8 l/s angegeben, in den Planunterlagen des Vorentwurfs mit 36 l/s – es wird um Prüfung gebeten.	Das Entwässerungskonzept wird geprüft und der Wert entsprechend angeglichen.	Berücksichtigung
Auf die im Aktenvermerk vom 26.08.2016 und dem Vermerk zum Auftaktgespräch vom 23.03.2017 dokumentierten Hinweise und Dimensionsgrößen wird verwiesen.	Die Hinweise sind bei der Überarbeitung des Entwässerungskonzepts entsprechend berücksichtigt worden.	Berücksichtigung
Das Leitungsrecht zu den Flurstücken 6/67 und 6/56 sowie zur Erweiterungsfläche ist mit der Satzung zu regeln. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der EBL sollen in einer Breite von 4,00 m festgesetzt werden, um später eine gegebenenfalls erforderliche Erneuerung der Leitungen durchführen zu können.	Die beiden festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der EBL werden in der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 geregelt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird entsprechend auf 4m verbreitert.	Berücksichtigung
Das Regenrückhaltebecken ist in der Planzeichnung als Fläche für Entsorgungsanlagen (gelb) mit der Zweckbestimmung Abwasser darzustellen.	Die Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser wird in der Planzeichnung mit aufgenommen.	Berücksichtigung
Die Fläche ist in der erforderlichen Größe, einschl. Umfahrungsmöglichkeit festzusetzen. In Anlehnung an die Stellungnahme des Berei-	Das Regenrückhaltebecken wird auf die andere Straßenseite verlegt. Eine 4 m breite Umfahrungsmöglichkeit wird vorgesehen.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ches Stadtgrün und Verkehr könnte durch eine Verschiebung der Grünfläche/Wegefläche ausreichend Platz für die Vergrößerung des Beckens, einschließlich Umfahrung gewonnen werden. Ein Abstimmungsgespräch mit dem ET und Planer ist für den 23.08.2017 vorgesehen.		
In der Begründung zum Bebauungsplan sollte der Hinweis auf den gedrosselten Abfluss für Niederschlagswasser von 10 l/s*ha aufgenommen werden.	Der Hinweis über den gedrosselten Niederschlagswasserabfluss wird mit aufgenommen.	Berücksichtigung
Das Leitungsrecht L2 muss zugunsten der HL-Entsorgungsbetriebe vorgesehen werden, da dort später öffentliche Entsorgungsleitungen verlegt werden sollen.	Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 wird wie folgt klargestellt: <i>„Die mit „L_{EBL}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten; dieses umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Leitungsrechtes können zugelassen werden.“</i>	Berücksichtigung
Nr. 8. Hansestadt Lübeck, Schule und Sport (Schreiben vom 13.07.2017)		
Das Plangebiet liegt im Grundschuleinzugsbereich der Schule Schönböcken und soll – gem. den Ausführungen – eine Neubebauung von 66 Wohneinheiten ermöglichen. Aus der Sicht des Bereichs Schule und Sport bestehen für die Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 9. Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 21.07.2017)		
Es handelt sich hier um im Untergrund ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Systematische archäologische Prospektionen sollen hier gerade erst begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass neue Fundstellen im Plangebiet zu erwarten sind. Vor Veränderungen und Bodeneingriffen sind daher weitere Prospektionen durchzuführen, die die archäologische Relevanz überprüfen müssen. Bei entsprechender Befundlage sind vorherige archäologische Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzusehen.	Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ und in die Begründung aufgenommen.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden. Diese Hinweise sind entsprechend inhaltlich in die Begründung aufzunehmen.		
Nr. 10. Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 26.07.2017)		
In der Begründung wird unter Pkt. 5.4.1 ein 2,50 m breiter umlaufender Fußweg erwähnt. Die Planzeichnung stellt einen 5,00 m breiten Grünstreifen dar. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, zu verdeutlichen, dass sich der 2,50 m breite befestigte Fußweg in der 5,00 m breiten Grünfläche befindet.	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fuß- und Radwegs zum Zwecke der Naherholung für die zukünftigen Bewohner geplant. Der geplante Fuß-/Radweg wird ohne Normcharakter in die Planzeichnung eingetragen. Die Umsetzung durch den Vorhabenträger wird über einen Erschließungsvertrag gesichert. Der Weg wird mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt (wassergebundene Decke).	Berücksichtigung
Unabhängig davon wird nach wie vor gefordert, sich im B-Plan-Verfahren der Diskussion zu stellen, den Fußweg südlich des Knicks verlaufen zu lassen, so wie es –zumindest gemäß städtebaulichem Konzept- auch für die süd-westliche Wegeverbindung möglich ist.	In einem Abstimmungsgespräch zwischen den zuständigen Bereichen wurde dargelegt, dass ein Verlauf des Fuß-/Radweges auf der südwestlichen Seite des Knicks zu einer Beeinträchtigung der dort gelegenen Ausgleichsfläche führen würde. Der Fuß-/Radweg verbleibt daher auf der nordöstlichen Seite des Knicks. Der Knick dient als Abschirmung der Ausgleichsfläche vom Fuß- und Radweg.	Keine Berücksichtigung
Damit dieser Fußweg und die 5,00 m breite öffentliche Grünfläche (gemäß Planzeichnung) insgesamt an der geplanten Stelle entfallen kann, sollte eine andere Variante auch bedacht werden: Wenn diese 5,00 m dem Straßenraum der Planstraße 1 zugeschlagen wird, hätte man eine Straßenbreite von $7,10 \text{ m} + (5,00 \text{ m} / 2) = 9,60 \text{ m}$. Dadurch könnte man im öffentlichen Verkehrsraum eine gute und eingegrünte Verbindung für Fußgänger schaffen. Damit würde die parallel verlaufende, doppelte Erschließung für Fußgänger entfallen, die der Bereich Stadtgrün und Verkehr als nicht notwendig erachtet.	Der Fuß-/Radweg dient der Naherholung der zukünftigen Bewohner des Wohngebiets. Er ist bewusst abseits des öffentlichen Straßenraums geplant worden, um Möglichkeiten zur Bewegung und zum Erleben an der Nahtstelle zur Landschaft anbieten zu können.	Keine Berücksichtigung
Die Begründung erläutert unter Pkt. 5.3.3, dass rd. 30 öffentliche Parkplätze in der Verkehrsfläche untergebracht werden sollen. Weiter-	Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung wird in den städtebaulichen Entwurf der aktuelle Stand der Planungen zu den Bäumen,	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
hin sollen gemäß 5.4.2 für mindestens 15 Bäume im öffentlichen Straßenraum Pflanzbindungen geschaffen werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, die Bäume und Parkplätze im städtebaulichen Konzept zeichnerisch darzustellen, weil von dort aus angezweifelt wird, dass aufgrund der wünschenswerten Bäume und der späteren Zufahrten die Unterbringung von derart vielen Parkplätzen tatsächlich erreicht werden kann.	den Besucherparkplätzen und den Zufahrten im öffentlichen Straßenraum eingetragen.	
Unter Pkt. 7.2 der Begründung werden u.a. mittelbare Kosten aufgeführt. In diesem Fall werden vorzufinanzierende Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen erwähnt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert für die Transparenz in Bezug auf die Haushaltsklarheit und -wahrheit, auch die aufgrund der zu übernehmenden öffentlichen Verkehrsflächen steigenden Unterhaltungskosten aufzuführen. Grundsätzlich gelten 1,20 EUR/m²/a als realistischer Wert für die Unterhaltung von öffentlichen Flächen.	In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung mittelbare Kosten bei der Stadt ausgelöst werden. Eine genaue Kostenbeifferung wird nicht vorgenommen, da diese nicht zielführend ist und fortwährenden Preisentwicklungen unterliegt.	Berücksichtigung
Im Rahmen der Auftaktveranstaltung wurde durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr ein Verkehrsgutachten angeregt (siehe dazu Protokoll vom 17.03.2017). Es liegt zwar eine überschlägige Vorab-Einschätzung des Sachgebiets Verkehrseinrichtungen vor, die positiv und unkompliziert klingt. Das planende Büro ist jedoch per Mail am 17.03.2017 um Überprüfung und Beurteilung gebeten worden. Das Ergebnis liegt bisher im hiesigen Bereich nicht vor. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet, hierzu Erläuterungen in die Begründung mit aufzunehmen, so dass bestenfalls dargestellt werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsabfluss unter Berücksichtigung der benachbarten vorhandenen Signalanlagen entstehen.	Die Begründung wird um folgende Erläuterungen gemäß Einschätzung des beauftragten Verkehrsgutachters ergänzt: In einer gutachterlichen Einschätzung zur Verkehrsplanung wurde die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebietsentwicklung untersucht. Das Plangebiet schließt ca. 80 m nordwestlich der Kreuzung Steinrader Damm / Hofland / Dornbreite an die Straße Dornbreite an. In einer Verkehrserhebung am 29.11.2016 wurde an diesem Knotenpunkt eine Verkehrsbelastung von rund 800 Fahrzeugen/Stunde in der Spitzenstunde (nachmittags 16.00 bis 17.00 Uhr) ermittelt. Die Dornbreite wird während der Spitzenstunde gemäß der vorgenommenen Erhebung von 262 Fahrzeugen frequentiert. Damit ist die vorhandene Lichtsignalanlage für die Ausfahrt Dornbreite derzeit zu lediglich 30 – 40 % ausgelastet. Die Stellungnahme prognostiziert durch die Entwicklung des Wohngebiets einen zusätzlichen maximalen Ziel- und Quellverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde von ca. 40 Fahrzeugen/Stunde. Dies bedeutet im Bereich des Knotenpunkts eine Zunahme des Verkehrs im Zeitraum der Spitzenstunde in die Dornbreite hinein von zwei	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Fahrzeugen pro drei Minuten. Die gutachterliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Straßennetz im Untersuchungsgebiet ausreichend leistungsfähig ist, um den zu erwartenden Mehrverkehr durch die geplante Entwicklung aufzunehmen. Die Ausfahrt Dornbreite der vorhandenen Lichtsignalanlage am Steinrader Damm wird auch zukünftig unterhalb von 50% ausgelastet sein.	
In der Zeichenerklärung zum B-Plan wird von einer „Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich“ gesprochen. Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, den Begriff „Verkehrsberuhigter Bereich“ herauszunehmen, da ansonsten „der Laie“ bereits eine Festlegung der Beschilderung im Sinne der StVO (Beschilderung mit VZ 325) erwartet. In der Begründung wird unter Pkt. 5.3.1 von einer „Wendeanlage als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ gesprochen. -> Auch diese Formulierung wird von Seiten der Straßenverkehrsbehörde als unglücklich gehalten, weil auch dadurch ggf. irrtümlich impliziert wird, dass die Wendeanlage Teil eines verkehrsberuhigten Bereichs im Sinne der StVO wird. In diesem Zusammenhang wird nochmals an die Auftaktveranstaltung und das dazugehörige Protokoll, in dem es heißt: „Länge der T30-Zone sollte mit Frau Wenzel (Straßenverkehrsbehörde) abgestimmt werden -> Verlängerung T30 bis Wendehammer zu überlegen“ erinnert.	Die Formulierung der Zweckbestimmung wird geändert in „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“.	Berücksichtigung
Ergänzung Mail vom 26.07.2017 In der Begründung wird unter Punkt 5.4.1 geschrieben: „Im Zentrum des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zur Deckung des Spielplatzbedarfs festgesetzt.“ > Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bewertet den Spielplatzbedarf und die Qualität von Spielplatzflächen als höher und fordert eine Spielplatzfläche von der doppelten Größe, also statt bisher ca. 1 Grundstück, dann 2 Grundstücke für einen Spielplatz, einzuplanen.	Es handelt sich um einen privaten Spielplatz. Er stellt damit ein zusätzliches Angebot für das Wohngebiet dar. Die im Baugebiet festgesetzte Fläche für den Spielplatz umfasst eine Größe von rund 550 m². Zusätzlich sind im Plangebiet die Anlage einer Spielstraße auf einer Fläche von rund 4.000 m² und einer öffentlichen Grünfläche mit Fuß-/Radweg auf rund 2.000 m² Fläche vorgesehen. Das Angebot an Flächen zum Spielen wird als ausreichend gewertet. Nähere Erläuterungen siehe unter Stellungnahme Nr. 4/Teil B.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 11. Hansestadt Lübeck, Stabsstelle Stadtentwicklung (Mail vom 13.07.2017)		
Die Stabsstelle Stadtentwicklung weist auf den Bürgerschaftsbeschluss zur Erfüllung des geförderten Wohnungsbaus hin (30 % der Bruttogeschossfläche der Geschosswohnungen). Auch wenn aus städtebaulichen Gründen diese Fläche nicht für Geschosswohnungsbau geeignet ist, sollten doch flächensparende Angebote, wie Reihenhäuser nicht ausgeschlossen sein. Die Abstimmungen sowohl mit den Investoren als auch der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zeigen leider keine Bereitschaft, z. B. Reihenhäuser im 2. Förderweg zu realisieren. Planungsrechtlich sollten diese Möglichkeiten jedoch ermöglicht werden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Wohnbauentwicklung für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ermöglicht und somit ein Beitrag zur Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in der Hansestadt Lübeck geleistet werden. Damit fügt sich das neue Wohngebiet in sein städtebauliches Umfeld ein. Das sich östlich und südöstlich anschließende Wohngebiet an der Dornbreite mit den umgebenden Straßen ist ausschließlich von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern geprägt. Das geplante Wohngebiet ergänzt somit den vorhandenen Siedlungsbereich an der Dornbreite. Die Festsetzung von verdichtetem Wohnungsbau, z.B. in Form von Reihenhäusern, wird für zentralere Standorte empfohlen.	Keine Berücksichtigung
Aus Gründen des flächensparenden Bauens regen die Einwender weiterhin an, für das Baufeld mit der Bezeichnung WA2 sowie für die unmittelbar an die bestehende Doppelhausbebauung an der Medenbreite angrenzende Baufläche WA1 sowohl Doppel- als auch Einzelhausbebauung zuzulassen und es der Vermarktung zu überlassen, wie die Nachfrage erfüllt werden kann. Es wäre auch zu überlegen, ob die Mindestgrundstücksgröße noch etwas reduziert werden kann, damit möglichst viele Wohneinheiten auf der Fläche gebaut werden können.	Die Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde getroffen, um die Realisierung von Doppelhäusern sicher zu stellen. Aufgrund der aktuell vorherrschenden Nachfrage an freistehenden Einfamilienhäusern wäre zu befürchten, dass bei der Vermarktung ohne die Regelung nur Einfamilienhäuser realisiert werden würden. Doppelhäuser können jedoch kostengünstiger gebaut werden und ermöglichen damit einer breiten Bevölkerungsschicht den Eigentumserwerb und gartenbezogenes Wohnen. Es bleibt somit bei der Vorgabe von acht Doppelhaushälften. Diese Wohnform ermöglicht zudem weiteren Zielgruppen die Eigentumsbildung, da die Gebäude auf kleineren Grundstücken errichtet werden und entsprechend für einen geringeren Preis erworben werden können.	Keine Berücksichtigung
Nr. 12. Hansestadt Lübeck, Verkehrsplanung (Schreiben vom 25.07.2017)		
B-Plan 23.19.00 – Teil A – Planzeichnung An der Einmündung zur Dornbreite sind die Schleppkurven (Müllfahrzeug) zu prüfen und die Straßenverkehrsfläche ggf. anzupassen.	Die Schleppkurven wurden in der Planung überprüft und sind für ein „3-achsiges-Müllfahrzeug“ nachgewiesen.	Keine Berücksichtigung
Für die Wegeverbindungen mit Gehrecht ist ein Fahrrecht für den Radverkehr zu sichern.	In der Planzeichnung und in der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird das Fahrrecht für den Radverkehr ergänzt.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Begründung – 2.1 Verkehrliche Erschließung Hier wird lediglich die Kfz-Erschließung dargestellt. Hinweise auf Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie auf die Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs (ca. 10 Minuten mit dem Kfz, ca. 12 Minuten mit dem Fahrrad) fehlen.	Die Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.	Berücksichtigung
2.1 ÖPNV-Anbindung Textvorschlag: „Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Vorgaben des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplans. Südlich des Plangebiets (rund 40 m von der Einmündung der Planstraße entfernt) befindet sich die Bushaltestelle Bauernweg. Die Haltestelle wird derzeit von den Stadtbuslinien 2 und 12 bedient. Hierdurch kann der Lübecker Hauptbahnhof in einem halbstündigen Takt in rund 15 Minuten erreicht werden.“	Die Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.	Berücksichtigung
Sonstiges (möglichst extern zu sichern) Der Knotenpunkt „Zufahrt von der Dornbreite/ Planstraße 1/ Planstraße 2“ ist so zu gestalten, dass die Vorfahrt eindeutig und intuitiv zu erkennen ist.	Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die detaillierte Straßenplanung und -gestaltung erfolgt in der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Erschließungsplanung. Es ist vorgesehen, die T-Einmündung als rechts-vor-links Einmündung zu betreiben.	Kenntnisnahme
Parkstände Im Bereich der Ausfahrten der Wegeverbindungen mit Gehrecht in die Straßenverkehrsfläche sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit im öffentlichen Straßenraum keine Pkw-Parkstände angeordnet werden. Im Bereich des Spielplatzes sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit weder auf öffentlichem noch auf privatem Grund Pkw-Parkstände angeordnet bzw. zugelassen werden. Die Pkw-Parkstände für die BewohnerInnen sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.	Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Eine mögliche Anordnung der Parkstände ist dem städtebaulichen Entwurf zu entnehmen. Demnach sind im Bereich des Spielplatzes keine Pkw-Parkstände vorgesehen. Die Parkstände im Straßenraum dienen den Besuchern.	Keine Berücksichtigung
Nr. 13. Deutsche Telekom (Schreiben vom 12.07.2017)		
Gegen die o.a. Planung haben die Einwender keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten sie aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine	Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, wird gebeten, aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird im Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen und an den Grundstücksentwickler weitergereicht. Die Festsetzung von Leitungsrechten auf Privatwegen ist nicht erforderlich. Die Erschließung kann von den Anliegern über privatrechtliche Vereinbarungen geregelt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Grundstücksentwickler weitergereicht.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 14. Handwerkskammer (Schreiben vom 13.07.2017)		
Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Handwerksbetriebe sind von der Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme
Nr. 15. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Untere Forstbehörde (Schreiben vom 31.07.2017)		
Wald und Landeswaldgesetz Von dem Vorentwurf des Bebauungsplans sind Waldflächen, gem. § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 23.06.2016 (GVOBl. 2016, Nr. 7, S.184), unmittelbar betroffen. Auf dem Flurstück 6/78, Flur 2, Gemarkung Schönböcken der Hansestadt Lübeck befindet sich Wald, im Sinne des LWaldG. Diese Waldfläche setzt sich auf dem in nördliche Richtung angrenzenden Flurstück 6/63, der Flur 2, Gemarkung Schönböcken der Hansestadt Lübeck bis an das bestehende Gebäude, das durch die Stadtwerke für Anlagen zur Stromversorgung genutzt wird, fort. Zur groben Orientierung hat der Einwender in der nebenstehenden Abbildung einen Luftbildausschnitt beigefügt (rot markierte Fläche; nicht lage- und maßstabsgetreu). Es handelt sich um eine Laubholz-Waldfläche, unter anderem bestehend aus Birken und Buchen mittleren Baumalters. In der textlichen Kurzbeschreibung wird auf Seite 3 darauf verwiesen, dass es sich bei dem Flurstück 6/78, der Flur 2, Gemarkung Schönböcken der Hansestadt Lübeck um eine Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt. Die Fläche ist bislang in der Begründung im Bebauungsplan nicht als	Das Flurstück 6/78 umfasst Flächen am Steinrader Damm sowie an der Dornbreite. Die Flächen am Steinrader Damm sind Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans (s. Abb. 1 in Kap. 3 des Umweltberichts). Die Flächen an der Dornbreite sind keine Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, aber Waldflächen und liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. 	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Waldfläche dargestellt oder beschrieben worden. Der vorliegende Waldflächenstatus ist daher nachträglich aufzunehmen. Eine textliche Korrektur der ist daher in jedem Fall erforderlich.		
Waldumwandlung Durch den geplanten Entwurf des Bebauungsplans 23.19.00 wird, in allen bislang existierenden Planungsvarianten 1 bis 3, die Inanspruchnahme dieser bestehenden Waldfläche angedacht. Das Planungsgebiet, welches vorrangig eine Realisierung von ca. 50 Einfamilienhäusern bezweckt, soll über die Straße „Dornbreite“ verkehrlich durch eine Straße sowie einen Fußweg erschlossen werden. Hierdurch wird die Waldfläche zerschnitten und der Waldflächenstatus aufgehoben. Für die Inanspruchnahme dieser innerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Waldfläche ist eine Umwandlung von Wald forstbehördlicherseits erforderlich. Die Durchführung des Waldumwandlungsverfahrens stellt ein gesondertes Genehmigungsverfahren der Unteren Forstbehörde dar. Gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde und im Einvernehmen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgeholzt, gerodet oder auf sonstige Weise in eine andere Nutzungsart (hier: öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche) umgewandelt werden. Der Einwender weist ausdrücklich darauf hin, dass die Waldumwandlungsgenehmigung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt werden kann. Eine Entnahme der Waldbäume kann stets erst nach erteilter Waldumwandlungsgenehmigung und unmittelbar vor Umsetzung der baulichen Maßnahme erfolgen. Der Antrag auf Waldumwandlung sollte zeitlich ausreichend vorher von der waldbesitzenden Person bei der Unteren Forstbehörde gestellt werden und muss neben den Unterlagen (Plänen, Karten, Beschreibungen) alle Angaben enthalten, die zur Beurteilung der Waldumwandlung erforderlich sind.	Im weiteren Planverfahren wird ein Waldumwandlungsverfahren angestrebt.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ersatzaufforstung Gemäß § 9 Abs. 6 LWaldG besteht für die Waldinanspruchnahme auch die Verpflichtung eine Ersatzaufforstung zu erbringen. Die Ersatzaufforstungsflächen sind bereits im Umwandlungsantrag entsprechend anzugeben. Die Ersatzaufforstung ist auf einer Fläche zu erbringen, die nicht Wald ist und die dem umzuwandelnden Wald nach naturräumlicher Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann. Ziel der Ersatzaufforstung ist der Aufbau eines naturnahen standortgerechten Waldes mit hinreichendem Anteil standortheimischer Baumarten unter Verwendung geeigneten forstlichen Vermehrungsgutes (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 LWaldG). Gemäß § 10 LWaldG ist für die erforderliche Ersatzaufforstung ein Antrag auf Erstaufforstung bei der Unteren Forstbehörde einzureichen. Für die Antragstellung benötigt die Forstbehörde ebenfalls detaillierte, flächengenaue Darstellungen (Karten) sowie das Einvernehmen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Es bietet sich an, die Antragstellung auf Erstaufforstung sowie die Durchführung der Ersatzaufforstungsmaßnahme vor der tatsächlichen Realisierung der Waldumwandlung durchzuführen, da die Ersatzaufforstungsflächen damit gesichert sind.	Im weiteren Planverfahren werden Flächen für Ersatzaufforstungen ermittelt. Voraussichtlich stehen geeignete Flächen in Niendorf-Moorgarten zur Verfügung.	Berücksichtigung
FNP-Änderung Von dem Vorentwurf der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes sind aktuell Waldflächen, gem. § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 23.06.2016 (GVBl. 2016, Nr. 7, S.184), betroffen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan von 1990 weist innerhalb des Plangeltungsbereiches „Fläche für Landwirtschaft“ sowie „Fläche für Versorgung (Elektrizität)“ aus. Diese Darstellung soll durch die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“ und weiterhin in „Fläche für Versorgung (Elektrizität)“ geändert werden. Der Einwender verweist an dieser Stelle vollumfänglich auf die schriftlichen Ausführungen in der Stellungnahme zum zugehörigen Bebauungsplan 23.19.00 „Dornbreite / Medenbreite“.	Im weiteren Planverfahren wird ein Waldumwandlungsverfahren angestrebt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nur unter der Voraussetzung, dass für die in Anspruch genommene Waldfläche ein gesondertes Verfahren zur Umwandlung von Wald, gemäß § 9 LWaldG, vollzogen wird, bestehen gegen die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes, aus forstfachlicher Sicht, keine weiteren Bedenken.		
Nr. 16. Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 12.07.2017)		
Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 17. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 26.07.2017)		
In der Stadt Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/ Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag des Landeskriminalamts, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird gebeten, den Bauträger darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt. Für die Entwicklung des Baugebiets bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken, siehe Ausführungen unter Stellungnahme Nr. 6/Teil B.	Berücksichtigung
Nr. 18. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (Schreiben vom 21.07.2017)		
Gegen die 130. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 23.19.00 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Sicht nur dann keine Bedenken, wenn der nachstehende Punkt berücksichtigt wird: Der Einwender geht davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesautobahn A1 (BAB A1) berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der BAB A1 nicht gefordert werden.	In Lärmkartierungen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG ist zu erkennen, dass die Autobahn A1 als Hintergrundgeräusch mit 55-60 dB(A) im südlichen Bereich des geplanten Wohngebiets noch wahrnehmbar sein wird. Der betroffene Bereich umfasst insbesondere die Erschließungsstraße und das geplante Regenrückhaltebecken, ggf. am Rande auch noch Teilbereiche eines südwestlichen Wohngrundstücks. Mit der vorliegenden Planung sind keine Forderungen von Immissionsschutzmaßnahmen an den Baulastträger der BAB A1 verbunden.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 19. Netz Lübeck (Schreiben vom 24.7.2017)		
Auf dem Grundstück der Stadtwerke Lübeck GmbH „Fläche für Versorgungsanlagen“ befindet sich der Mittelspannungsstützpunkt „Dornbreite“ der Einwender, welcher die Stromversorgung eines Stadtteilgebiets der Hansestadt Lübeck gewährleistet. Das Grundstück dient ausschließlich als Standort für Versorgungsanlagen und deren Betrieb. Die relativ dynamische Entwicklung des Umfeldes in den letzten 10 Jahren, insbesondere die Gewerbegebiete in Roggenhorst, zwingen zu Anpassungen im Versorgungsnetz. Ein Anlagenausbau zur Aufstellung eines 110kV/10 KV-Transformators ist mittelfristig geplant. Die Einwender weisen darauf hin, dass die im Bebauungsplan festgelegte Teilmarkierung „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aufgrund o.g. Erläuterung zu löschen ist.	Die Erfüllung des öffentlichen Auftrags zur Energieversorgung der Stadtwerke Lübeck GmbH ist sicher zu stellen. Die Planung wird entsprechend des geplanten Ausbaus geändert. Zur Klarstellung des vorgesehenen Ausbaus wird ein Baufenster auf dem Grundstück der Stadtwerke Lübeck GmbH mit einer zulässigen Grundfläche von 550 m² ergänzt. Damit sich die Bebauung auf der Versorgungsfläche auch zukünftig in das Umfeld einfügt und städtebauliche Spannungen mit der Nachbarbebauung vermieden werden, wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte festgesetzt (siehe txtl. Festsetzung Nr. 2.4 NEU). Zur Minderung der Sichtbarkeit des technischen Bauwerks wird ein 4 m breiter Pflanzstreifen entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Es ist eine frei wachsende Feldhecke mit Sträuchern und Heistern von mind. 0,60 m bis 1,00 m Höhe aus standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu pflanzen.	Teilw. Berücksichtigung
Des Weiteren wird gebeten, diese Fläche auch im Flächennutzungsplan farblich als Versorgungsfläche zu kennzeichnen.	Die Art der Nutzung wird bei Flächen mit einer Größe von unter 1 ha in der Regel im Flächennutzungsplan nicht separat erfasst. Die „Fläche für Versorgungsanlagen“ fällt mit rund 2.000 m² Größe unter diese Kategorie. Bereits im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Teil der Wohnbauflächen dargestellt. Die Versorgungsfunktion ist im Flächennutzungsplan mit der Darstellung des Symbols „Elektrizität“ ausreichend erfasst. Die Fläche wurde daher nicht in den Bereich der Flächennutzungsplanänderung einbezogen.	Keine Berücksichtigung
Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser- sowie Gasversorgung wird mitgeteilt, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Für die Erschließung der Telekommunikationsinfrastruktur wird um exklusive Berücksichtigung der TraveKom GmbH gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmeoption.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Grundstücksentwickler weiter gereicht.	Kenntnisnahme
Für Leitungstrassen, die zukünftig ggf. nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen liegen bzw. gelegt werden, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netz Lübeck GmbH einzutragen.	Die Festsetzung von Leitungsrechten auf Privatwegen ist nicht erforderlich. Die Erschließung kann von den Anliegern über privatrechtliche Vereinbarungen geregelt werden.	Keine Berücksichtigung
Nr. 20. Schleswig-Holstein Netz – Netzcenter Ahrensburg (Schreiben vom 18.07.2017)		
Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Im Planungsbereich liegt keine ihrer Versorgungsleitungen. Planunterlagen können über die zentrale Leitungsauskunft bezogen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 21. Schleswig-Holstein Netz – Betrieb Verteilnetze West - Freileitungen (Mail vom 17.07.2017)		
Die Planung berührt keine der von dem Einwender wahrzunehmenden Belange des 110-kV Netzes der Schleswig-Holstein Netz AG. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die Einwender an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Es wird um Beachtung gebeten, dass im Baubereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.	Die Einwender werden im vorliegenden Verfahren nicht weiter beteiligt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Hinweis: Durch das Plangebiet verläuft ein Richtfunkverbindung der E-Plus Mobilfunk GmbH. Wenn eine Beteiligung gewünscht wird, wird um Mitteilung gebeten.	E-Plus wurde nachträglich beteiligt. Die Stellungnahme zu der Richtfunkverbindung von E-Plus wurde von Telefonica am 19.09.2017 eingereicht (siehe folgende Stellungnahme).	Berücksichtigung
Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: Ganz in der Nähe des geplanten Gebietes verläuft eine Richtfunkverbindung. - zur besseren Visualisierung sind beigegefügt zwei digitale Bilder, welche den Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus Service GmbH, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangenen/grünen Linie eingezeichnet.	Eine konkrete Höhenangabe für die Höhenbeschränkung wurde nicht übermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die festgesetzte eingeschossige Bebauung in ihrer Höhe unterhalb der dargelegten Richtfunktrassen verbleiben wird, da auch die bereits vorhandenen Gebäude und Bäume in der Umgebung die Richtfunkverbindung nicht beeinträchtigen. Trotzdem wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach im Baugenehmigungsverfahren bei der Gestellung von Kränen und anderen hohen Baugeräten Auflagen ergehen können.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis																																																																													
Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien: <table><tr><th colspan="10">A- Standort in WGS84</th><th colspan="10">B- Standort in WGS84</th></tr><tr><th colspan="3">Richtfunkverbindung</th><th colspan="3">Höhen</th><th colspan="3">Fußpunkt</th><th colspan="3">Antenne</th><th colspan="3">Höhen</th><th colspan="3">Fußpunkt</th><th colspan="3">Antenne</th></tr><tr><th>Grad</th><th>Min</th><th>Sek</th><th>Grad</th><th>Min</th><th>Sek</th><th>ü. Meer</th><th>Grund</th><th>Gesamt</th><th>Grad</th><th>Min</th><th>Sek</th><th>Grad</th><th>Min</th><th>Sek</th><th>ü. Meer</th><th>Grund</th><th>Gesamt</th></tr><tr><td>11812193</td><td>53</td><td>48 16,06</td><td>10</td><td>22</td><td>58,71</td><td>20,00</td><td>63,20</td><td>83,20</td><td>53</td><td>53</td><td>36,5</td><td>10</td><td>41</td><td>41,41</td><td>4,00</td><td>69,00</td><td>73,00</td></tr></table> Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m einhalten. Bitte beachten Sie diesen Umstand bei der weiteren Planung Ihrer Windkraftanlagen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.	A- Standort in WGS84										B- Standort in WGS84										Richtfunkverbindung			Höhen			Fußpunkt			Antenne			Höhen			Fußpunkt			Antenne			Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Grund	Gesamt	11812193	53	48 16,06	10	22	58,71	20,00	63,20	83,20	53	53	36,5	10	41	41,41	4,00	69,00	73,00		
A- Standort in WGS84										B- Standort in WGS84																																																																					
Richtfunkverbindung			Höhen			Fußpunkt			Antenne			Höhen			Fußpunkt			Antenne																																																													
Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Grund	Gesamt																																																														
11812193	53	48 16,06	10	22	58,71	20,00	63,20	83,20	53	53	36,5	10	41	41,41	4,00	69,00	73,00																																																														
Nr. 24. TenneT (Schreiben vom 17.07.2017)																																																																															
Die Planung berührt keine von der TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die TenneT an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	TenneT wird im folgenden Verfahren nicht weiter beteiligt.	Kenntnisnahme																																																																													

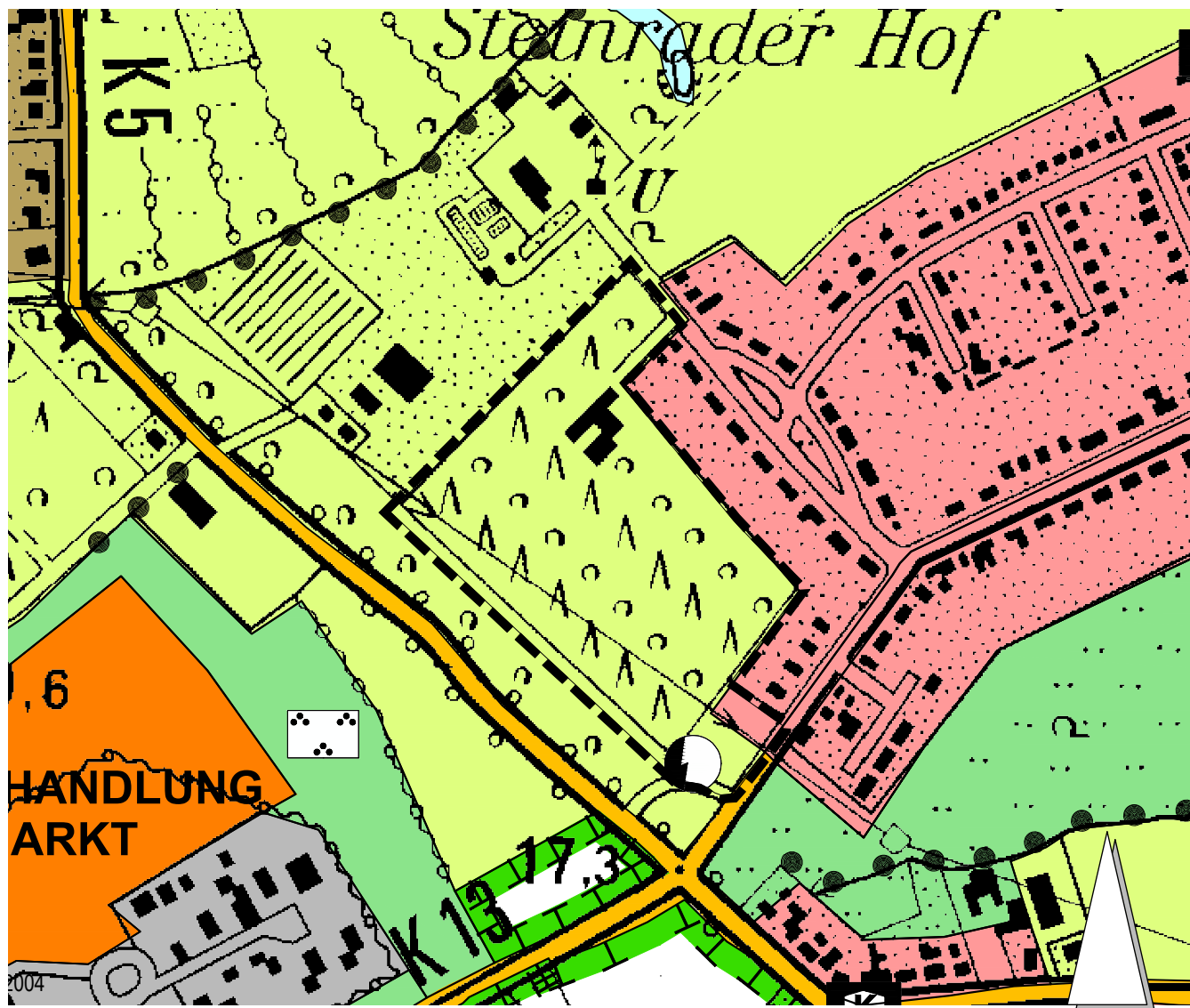
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 25. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 25.07.2017)		
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird gebeten, sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden die Einwender dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 26. Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 26.07.2017)		
Der Wasser- und Bodenverband Ostholstein ist von der Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck und 130. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebiets.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 27. WSV, Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Email vom 13.09.2017)		
Durch das genannte Vorhaben ist die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in ihren Aufgaben nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 28. NABU (Schreiben vom 31.07.2017)		
Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter- die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Lübeck. Der NABU bedauert es ausdrücklich, dass in dieser ruhigen Lübecker Stadtrandzone eine nicht unerhebliche, landschaftsverbrauchende Überbauung erfolgen soll. Aus engerer naturschutzfachlicher Sicht erscheint das Vorhaben einigermaßen vertretbar zu sein, vorbehaltlich der fachlichen Aussagen im endgültigen Umweltbericht und einer differenzierten Ermittlung der Eingriffe und Versiegelungen sowie der entsprechenden Kompensationserfordernisse. Angeregt wird auch bei dieser städtischen Planung, für Begrünungs-	Unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen werden die Pflanzbindungen geregelt. Bei Pflanzungen sollen standortgerechte und heimische Laubbäume gemäß der angehängten Pflanzliste ausgewählt werden.	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
maßnahmen u.a. auch standortheimische Obstbäume und Gehölze vorzusehen (Blühaspekt, Nutzen für Tiere und Menschen). Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.		
Nr. 29. Handelsverband Nord (Schreiben vom 19.07.2017)		
Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Aufgestellt:
Lübeck, den 29.01.2018

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 / Zim

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg



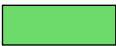
M. 1 : 5000

AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH „DORNBREITE / MEDENBREITE“

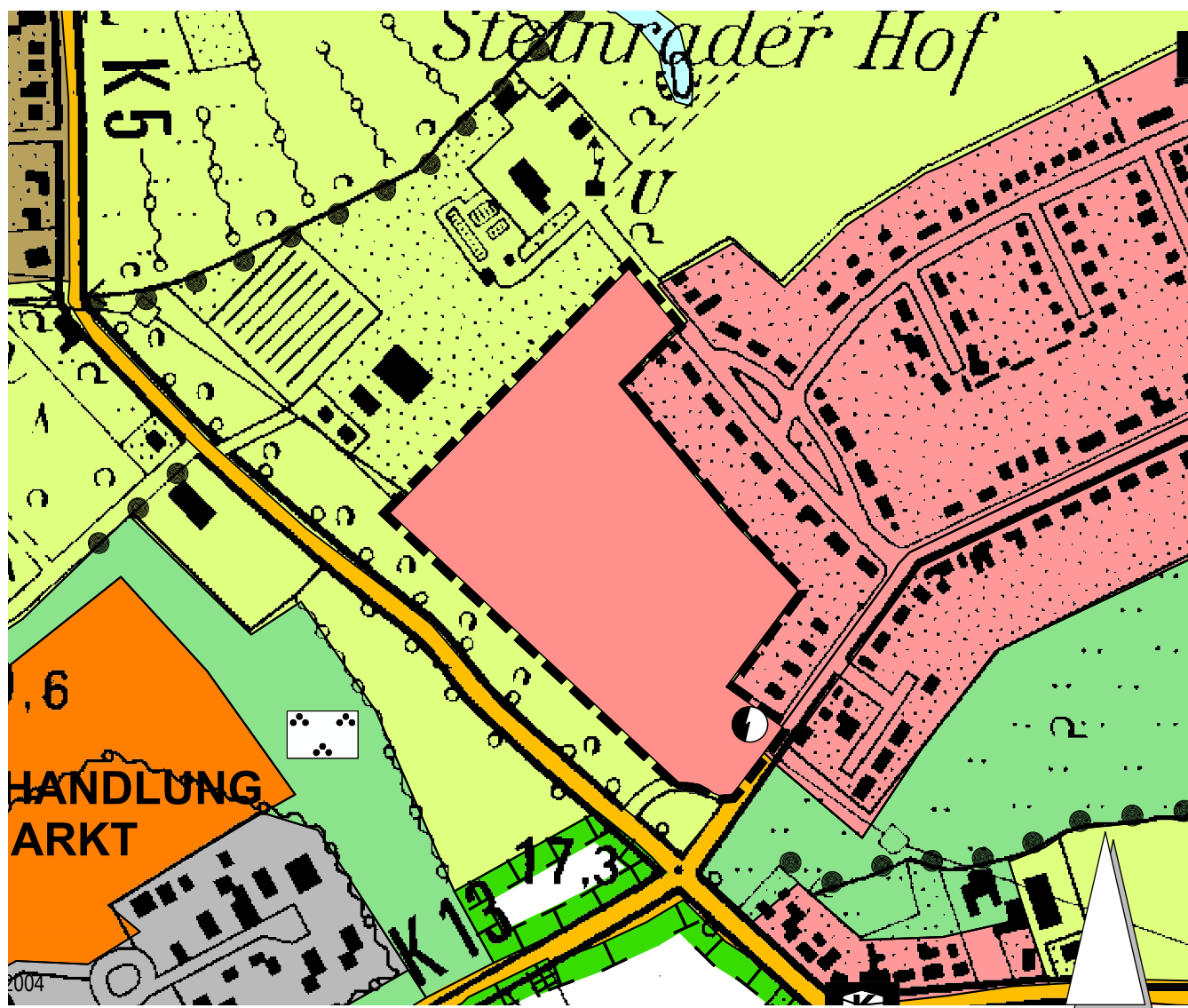
Stand: zuletzt geändert durch die 120. Änderung am 20.12.2017

ZEICHENERKLÄRUNG:

- | | |
|---|--|
|  | Wohnbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) |
|  | Gewerbliche Baufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) |
|  | Sonderbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) |
|  | Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) |
|  | Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) |

- | | |
|---|--|
|  | Sonstige überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraßen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) |
|  | Elektrizität |
|  | Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplanänderung |

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung



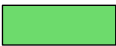
M. 1 : 5000

130. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH „DORNBREITE / MEDENBREITE“

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 22.01.2018

ZEICHENERKLÄRUNG:

- | | |
|---|--|
|  | Wohnbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) |
|  | Gewerbliche Baufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) |
|  | Sonderbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO) |
|  | Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) |
|  | Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) |

- | | |
|---|--|
|  | Sonstige überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraßen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) |
|  | Elektrizität |
|  | Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplanänderung |

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

BEGRÜNDUNG

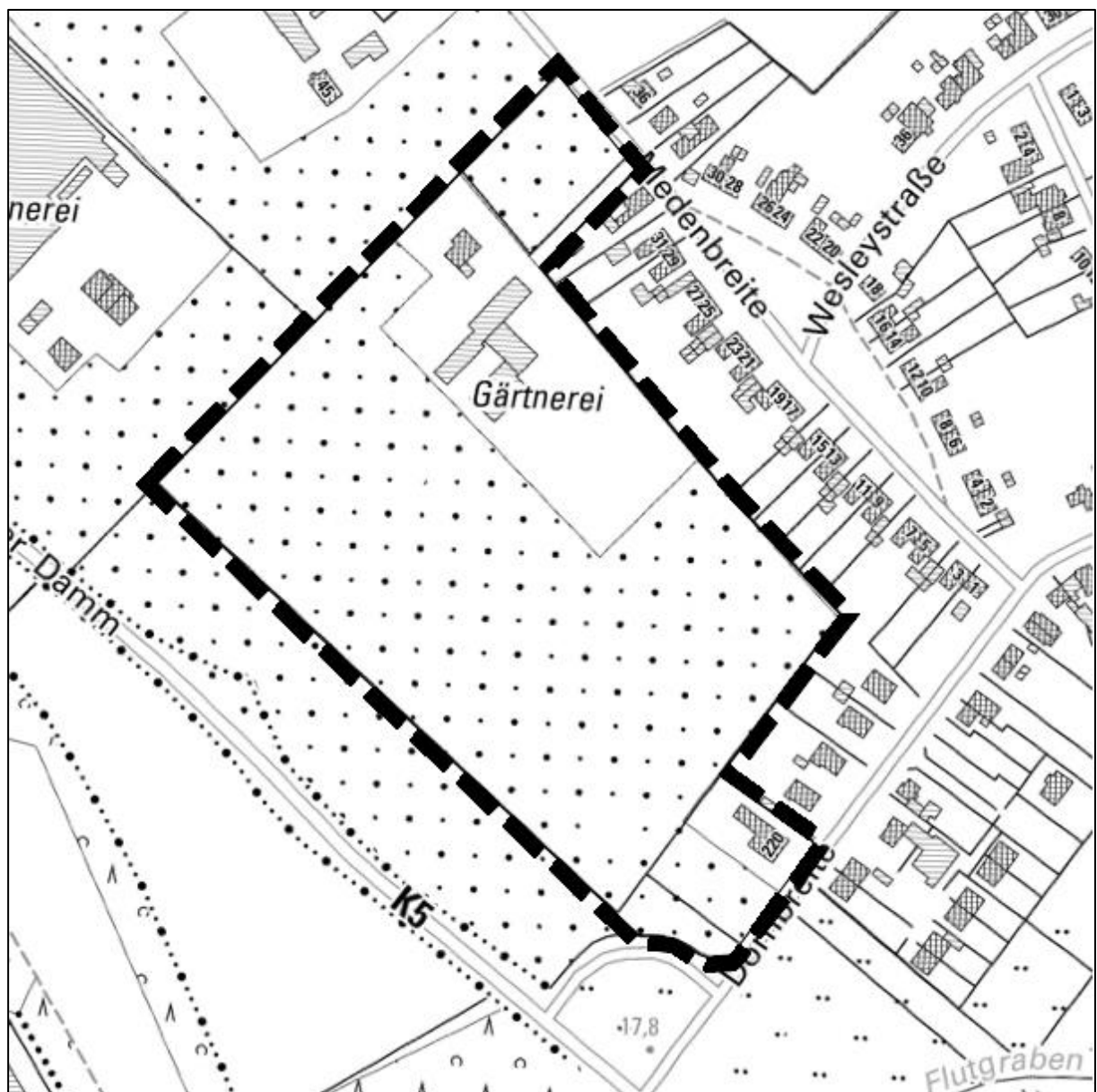
zur

130. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck für den Bereich Dornbreite / Medenbreite

Entwurf

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 30. Januar 2018



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit den Planungsbüros
claussen-seggelke stadtplaner und Andresen Landschaftsarchitekten

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
2.6	Bestehende Bindungen	8
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.3	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	9
3.4	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017	9
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Erschließung	11
5.3	Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen	11
5.4	Grün, Natur und Landschaft	11
6.	Umweltbericht	11
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte	12
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	13
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	13
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	13
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	18
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	21
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	22
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	24
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	29
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	30
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	32

6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	35
6.4	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	35
6.4.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	35
6.4.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	35
6.4.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	35
6.4.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	35
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	35
6.6	Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können	36
6.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
6.8	Zusätzliche Angaben	36
6.8.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	36
6.8.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	36
6.8.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	37
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	37
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	37
7.1	Verfahrensübersicht	37
7.2	Rechtsgrundlagen	38
7.3	Fachgutachten	39
8.	Anlage	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept	14
Abbildung 2:	Klimaanalyse Lübeck, Planungshinweiskarte	16
Abbildung 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan	17
Abbildung 4:	Studie Fußwegenetz	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
------------	--	----

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wurde von der Bürgerschaft am 31.08./07.09.1989 beschlossen und am 17.08.1990 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit dem 08.10.1990 wirksam. Er ist gültig in der Fassung der 120. Änderung/Berichtigung vom 20.12.2017.

Grundlage der 130. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord des Stadtbezirks Groß Steinrade/Schönböcken und umfasst Flächen zwischen den Straßen Medenbreite, Dornbreite und Steinrader Damm. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,5 ha (Umgriff s. Deckblatt).

Begrenzt wird das Plangebiet im Nordwesten durch die Flurstücke 6/56 und 6/67, die jeweils durch Gartenbaubetriebe genutzt werden. Im Nordwesten schließen an das Plangebiet die Medenbreite und die rückwärtigen Gartenbereiche von Wohnnutzungen der Medenbreite 7 bis 33 (ungerade Hausnummern; Flurstücke 6/25 – 6/26 und 6/12 – 6/16) sowie im Südosten Wohngrundstücke der Dornbreite 212 bis 220 (gerade Hausnummern; Flurstücke 6/43 – 6/46 sowie ein Teil des Flurstücks 6/63) an. Im Südosten befinden sich zwischen Steinrader Damm und dem Plangebiet Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flurstück 6/78).

Der räumliche Geltungsbereich der 130. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke 6/57 und 6/41 sowie Teile der Flurstücke 6/63 und 6/78.

Damit umfasst der räumliche Geltungsbereich der 130. Änderung des Flächennutzungsplans einen flächenmäßig größeren Umgriff als der Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans 23.19.00.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die angestrebte Entwicklung von Wohnbauland auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Eine Teilfläche des Plangebiet wird als Fläche W 10 „Medenbreite“ im Anhang III des Konzepts „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ als umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt. Sie ist in Kategorie I und damit in der dem Konzept zugrundeliegenden höchsten Prioritätsstufe zur Realisierung eingestuft.

Der Bereich bietet sich für eine Wohnnutzung als Ergänzung des Siedlungsgebiets Dornbreite an, es können damit bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt werden. Die Fläche ist durch Busverbindungen an das ÖPNV-Netz angeschlossen und verfügt durch die Nähe zur Bundesautobahn A1 für den motorisierten Individualverkehr über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung. Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, auf den Flächen eine Wohnbauentwicklung für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Hansestadt Lübeck zu leisten. Damit kann einer Abwanderung der Bevölkerung in das weitere Umland und einer damit verbundenen weitreichenderen Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die Flächen im Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind und für den Bereich keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Damit ist eine Nutzung als Wohnbaufläche derzeit nicht zulässig.

Die Versorgungsfläche der Stadtwerke Lübeck wird durch das Symbol „Elektrizität“ dargestellt. Die Lage des Symbols wird dabei im Rahmen der Änderung korrigiert.

Die 130. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit dem Ziel durchgeführt, die Darstellung für das beschriebene Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen zu ändern.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Hauptanlass der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen. Im Vordergrund der Bauleitplanung steht dementsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich sich auf das geplante Wohngebiet sowie die Fläche der Stadtwerke beschränkt.

Der Flächenumgriff der Flächennutzungsplan-Änderung wird um einen Bereich ergänzt, der in einem potenziellen zweiten Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden kann und daher bereits im Vorwege planerisch bedacht und angepasst werden soll.

Die 130. FNP-Änderung für den Teilbereich „Dornbreite / Medenbreite“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 23.19.00 durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Auf dem von der Medenbreite erschlossenen Flurstück 6/57 befindet sich im nordöstlichen Bereich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern. Die weiteren Flächen des Flurstücks 6/57 sind unbebaut bzw. unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 6/63 wird durch die Stadtwerke der Hansestadt Lübeck für Anlagen zur Stromversorgung genutzt und ist sowohl teilversiegelt als auch bebaut. Das Flurstück 6/41 an der Medenbreite wird als Intensivgrünland genutzt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann über die Dornbreite erschlossen werden. Eine innergebietliche Erschließung ist noch nicht vorhanden und muss in Folge der künftigen Wohnbaunutzung entwickelt werden.

Die Lübecker Innenstadt ist mit dem PKW über den Steinrader Damm in östlicher Richtung innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Der Lübecker Hauptbahnhof ist mit dem PKW in rund 10 Minuten und mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten erreichbar.

In ca. 1,4 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Moisling der Bundesautobahn A1. Er ist über die Straßen Dornbreite, Hofland und die Kieler Straße zu erreichen. Damit

verfügt das Plangebiet über einen sehr guten Anschluss an die Bundesautobahnen A1 und A20.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht den Vorgaben des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplans. Südlich des Plangebiets (rund 40 m von der Einmündung der Planstraße entfernt) befindet sich die Bushaltestelle Bauernweg. Die Haltestelle wird von den Regionalbussen 2 und 12 bedient. Hierdurch kann der Lübecker Hauptbahnhof in einem halbstündlichen Takt innerhalb von rund 15 min erreicht werden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände des Plangebiets weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Der Höhenunterschied beträgt rund 2 m.

Boden/Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist bis auf die baulich genutzten Flächen auf dem Flurstück 6/63 unversiegelt. Laut Baugrunduntersuchung liegt im Baugebiet ein bindiger Boden vor. Unterhalb der Mutterbodenschicht stehen Geschiebelehme, teils mit Sandlagen, und Geschiebemergel an. Entsprechend ist der Boden sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Das benachbarte Flurstück 6/78 ist durchgängig in Form eines Knicks bzw. knickartiger Bepflanzung eingegrünt. Weitere vereinzelte Gehölze befinden sich im Norden des Plangebiets auf der Grenze zum Flurstück 6/56, sowie in relativ strukturarmen Hausgärten an der Dorn- und Medenbreite am Nordost- und Südost-Rand. Am Nordostrand des Plangebiets verläuft ein ca. 60 m langer Knick mit Knickwall, der eine umgesetzte festgesetzte Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplan 17.56.01 Teilbereich I+II von 2004 darstellt. Unmittelbar nördlich grenzt eine laubbaumdominierte Feldhecke an.

Wald

Auf dem Flurstück 6/78 befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Diese Waldfläche setzt sich auf dem in nördliche Richtung angrenzenden Flurstück 6/63 bis an das bestehende Gebäude, das durch die Stadtwerke für Anlagen zur Stromversorgung genutzt wird, fort. Es handelt sich um eine rund 2.500 m² große Laubholz-Waldfläche, unter anderem bestehend aus Birken und Buchen mittleren Baumalters. Zur Umsetzung der Planungen ist ein Waldumwandlungsverfahren mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (weitere Ausführungen dazu unter Kapitel 6.3.3).

Altlasten(verdacht)

Bisher wird das Flurstück 6/57 durch einen Gärtnerei-Betrieb genutzt. Gärtnereien werden als Prüflistenfall geführt, da ein Altlastenverdacht durch den Einsatz von Pestiziden im Rahmen der Gärtnereineutzung besteht. Im Rahmen des Planverfahrens wurden eine Baugrunduntersuchung¹ und zwei Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen² durchgeführt, die zu

¹ Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse durch 10 Sondierungen, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 13.07.2016

dem Ergebnis kommen, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen. Die Erkenntnisse der Untersuchungen werden im Umweltbericht in Kapitel 6.3.1 ausgeführt.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Auskunft des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom Januar 2017 sind im Rahmen der Luftbildauswertungen keine Einwirkungen durch Abwurfmunition feststellbar. Munitionsfunde in dem Bereich des Plangebiets sind nicht bekannt. Es handelt sich daher um keine Kampfmittelverdachtsfläche.

Für die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt nicht an Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Auf den nordöstlich gelegenen Teilflächen des Flurstücks 6/78 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der anthropogenen Überformung und der weitgehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche sind bei einem Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten (Erläuterungen dazu unter Kapitel 6.3.3).

2.3 Denkmalschutz

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit und ggf. auch Siedlungsflächen aus alter Zeit befinden. Die Ergebnisse der archäologischen Untersuchung stehen noch aus.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Denkmale in der Umgebung

Landgraben

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der etwa 1300 angelegte Roggenhorster Landgraben, welcher mit einigen Wällen die mittelalterliche Landwehr bildete. Dieser prägt als Kulturdenkmal von besonderem stadt- und landesgeschichtlichem Wert die Kulturlandschaft. Er wurde 2015 in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein eingetragen und unter Denkmalschutz gestellt (vgl. Kapitel 6.2 und 6.3.7).

Gutshaus von Hof Steinrade

Das Lübsche Gut Groß Steinrade, das etwa 200 m nördlich des Plangebiets steht, entstand ebenfalls etwa um 1300. Das noch bestehende Gutshaus vom Hof Steinrade zählt zu den Kulturdenkmalen der Hansestadt Lübeck.

² Chemische Untersuchung, Baukontor Dümcke, Lübeck, 16.08.2016 sowie Untersuchung hinsichtlich Bodenverunreinigungen, Baukontor Dümcke, Lübeck, 05.07.2017

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die noch zu erstellenden Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets werden nach der Erstellung gemäß Erschließungsvertrag in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein geltender Bebauungsplan vor. Die Flächen sind dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt den Bereich zwischen der Medenbreite, der Dornbreite und dem Steinrader Damm als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Die angrenzenden Siedlungsflächen an der Medenbreite/ Dornbreite sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der Steinrader Damm ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

2.6 Bestehende Bindungen

Das direkt an der Straße Medenbreite liegende Flurstück 6/41 (Flur 2, Gemarkung Schönböcken) ist im rechtskräftigen B-Plan 17.57.00 Baltische Allee/ Wasserfahr (2016) mit der Flächennutzung „Ausgleichsfläche“ belegt. Entsprechend des Festsetzungstextes ist die ca. 2.460 m² große Fläche „als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen.“

Die Fläche soll in einem 2. Bauabschnitt in einem weiteren Bebauungsplanverfahren als Wohngebiet überplant werden. Dieses Planungsziel soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits vorbereitet werden, weshalb die Fläche Bestandteil des 130. F-Plan-Änderungsverfahrens ist.

Die festgesetzten Maßnahmen (Sukzession und Neuanlage eines Feldgehölzes) wurden bis heute noch nicht umgesetzt. Daher ist es möglich, die Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets umzusetzen. Hierzu wurde eine geeignete Fläche in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten (Flur 6, Flurstück 1/1) identifiziert. Die Flächensicherung für diese „Tauschfläche“ erfolgt im Zuge der 130. Änderung des Flächennutzungsplans. Auf der Ersatzfläche können 2.500 m² Extensivgrünland durch Sukzession entwickelt sowie 800 m² Gehölze als Erstaufforstung hergestellt werden (vgl. Plan in der Anlage).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar. Im Ordnungsraum Lübeck soll sich die siedlungsmäßige Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen.

Die mit der 130. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte Entwicklung wohnbaulicher Flächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das Stadtteilprofil St. Lorenz Nord im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010) weist auf Wohnbaulandpotenziale für den Bereich der Dornbreite hin. Darüber hinaus wird darin festgehalten, dass die Bevölkerungszahl der Dornbreite insgesamt rückläufig ist und dabei der Anteil der Senioren wächst.

Die dem Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite/Medenbreite – zugrunde liegende Planung mit Einzel- und Doppelhäusern, die sich insbesondere für Familien eignen, kann somit einen positiven Beitrag zu einer ausgeglichenen demografischen Entwicklung in diesem Siedlungsgebiet leisten.

3.3 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Vor dem erkannten Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für den Wohnungsmarkt wurden in einem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ entsprechende Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet.

Ein Teil des Plangebietes wird als Fläche W 10 „Medenbreite“ im Anhang III des Konzepts „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ als umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt. Sie ist in Kategorie I und damit in der dem Konzept zugrundeliegenden höchsten Prioritätsstufe zur Realisierung eingestuft. Der Flächenumgriff wurde im Konzept zunächst kleiner angesetzt, da eine Stromtrasse über die Fläche führte. Diese Stromtrasse wurde jedoch verlegt, sodass nun die gesamte Fläche in Wohnbauland umgewandelt werden kann.

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017

Im Jahr 2013 wurde im Rahmen des Fachgutachtens „Wohnungsmarktkonzept Lübeck“ eine Wohnungsmarktprognose erstellt, die bis zum Jahr 2025 einen Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für 400 Einfamilienhäuser prognostiziert.

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes erfolgt mittels eines jährlichen Wohnungsmarktberichtes. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2017 (Stand November 2017) geht von einem zusätzlichen Bedarf an Einfamilienhäusern von ca. 1.300 Einheiten bis 2025 aus.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung trägt damit zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes an Einzel- und Doppelhäusern bei.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das nächstgelegene Versorgungszentrum ist der CITTI-Park Herrenholz in rund 2,5 km Entfernung.

Das Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße in St. Lorenz-Nord befindet sich in rund 3 km Entfernung und ist mit dem Auto in 7 min und mit dem Fahrrad in 9 min zu erreichen. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 5 km vom Plangebiet entfernt und ist mit dem Auto in 15 min, mit dem Fahrrad in 18 min und mit dem Bus in 22 min zu erreichen.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, befindet sich aber südlich vom „Niederungs- und Fließgewässerkomplex im westlichen Stadtgebiet“.

Im gültigen Gesamtlandschaftsplan von 2008 (GLP) ist in der Karte „Agrarlandschaft und Wald“ die Fläche des Plangebiets als „Fläche, auf denen landwirtschaftliche Nutzung/ landschaftspflegerische Dienstleistung gegenwärtig ist“ dargestellt. In der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ wird die Fläche unter der Kategorie „Acker- und Gartenbaubiotope“ als „Gartenbaufläche“ konkretisiert. Entlang der Dornbreite und am nördlichen Ende der Medenbreite sind Alleen verzeichnet. Südlich des Plangebiets stellt der Landschaftsplan ebenfalls „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dar.

Im Entwurf des thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck“ (2014) stellt die Karte „Frischgebiete und Erholung“ die Flächen des Plangebiets als „Suchräume für Wohnen (M15)“ – „Neue Wohn- und Gewerbegebiete klimaangepasst errichten“ dar. In der Karte „Suchräume-Gewerbe-Wohnen-Konflikte“ wird die Fläche mit „Flächen in 1. Priorität (Wohnen umzusetzen)“ konkretisiert.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 130. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite –sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets für circa 71 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise geschaffen werden. Das geplante Wohnquartier wird somit einen Beitrag zum bestehenden Bedarf an Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken innerhalb der Hansestadt Lübeck leisten. Das Plangebiet bietet sich für eine Wohnnutzung als Ergänzung des Siedlungsgebiets Dornbreite an und kann für den bestehenden Siedlungsbereich einen Beitrag zu einer ausgeglichenen demographischen Entwicklung leisten. Es ist durch bestehende Busverbindungen gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen und verfügt durch die Nähe zur Bundesautobahn A1 für den motorisierten Individualverkehr über eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung vormaliger landwirtschaftlicher Flächen durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Abrundung des Siedlungsbereiches Dornbreite,
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten und durchgrüntes Bebauungskonzeptes für circa 71 Einzel- und Doppelhäuser,
- gartenbezogene, eigentumsbetonte Wohnformen, insbesondere für Familien,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebiets durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände und Entwicklung einer umlaufenden Grün- und Wegeverbindung
- Sicherung eines Grundstücks für einen Kinderspielplatz bzw. eine Multifunktionsfläche in der Quartiersmitte,
- Unterbringung von Bäumen und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum,
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am südöstlichen Rand des Plangebiets.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Symbol Elektrizität

Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans:

- Wohnbauflächen
- Symbol Elektrizität

Beabsichtigt ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“. Die Darstellung des Symbols „Elektrizität“ wird an die Stelle der bestehenden Versorgungsanlage der Stadtwerke Lübeck verschoben.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets für den PKW-Verkehr erfolgt über die Dornbreite. Die innere Erschließung des Baugebiets wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

5.3 Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen

Das innerhalb des Plangebiets gelegene Grundstück der Stadtwerke Lübeck GmbH wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Symbol Elektrizität gesichert. Die bestehende Anlage dient der Stromversorgung eines Stadtteilgebiets der Hansestadt Lübeck. Mittelfristig ist ein Ausbau der Anlage geplant.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

Eine Planung der Grün- und Erholungsflächen sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6. Umweltbericht

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der 130. Flächennutzungsplanänderung wird parallel der Bebauungsplan 23.19.00 aufgestellt. Der vorliegende Umweltbericht entspricht in seinem Detaillierungsgrad daher der Flächennutzungsplanebene, die lediglich die Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt. Eine Detaillierung des Umweltberichts erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren.

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den nachfolgend aufgeführten Fachgutachten:

- Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II von 2003;
- Darstellungen des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck von 2008;
- Darstellungen des Thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck – Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen für die Landnutzungen“ der Hansestadt Lübeck von 2013;
- Darstellungen des Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts LEK der Hansestadt Lübeck von 2010;

- Sichtachsenstudie Welterbe „Lübecker Altstadt“, Fachbereich Planen und Bauen, Welt-erbekoordination, Lübeck 11/2011;
- Chemische Untersuchung, Baukontor Dümcke, Lübeck, 16.08.2016;
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 23.19.00 Dornbreite/ Medenbreite, Büro Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 05/2017, Ergänzung 10/2017;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23.19.00 „Dornbreite/ Medenbreite“ der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel, 29.05.2017;
- Stellungnahme zur Verkehrsplanung, TSM Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung, Kiel, 31.08.2017;
- Untersuchung hinsichtlich Bodenverunreinigungen, Baukontor Dümcke, Lübeck, 05.07.2017;
- Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse durch 10 Sondierungen, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 13.07.2016;
- Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck, Phase 3: Planungshinweiskarte, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover 05/16.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen.

Ziel der 130. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung von Wohnbauflächen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden folgende Inhalte der Bauleitplanung für die Umweltprüfung bzw. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung relevant sein:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie der erforderlichen Erschließungsflächen und der damit einhergehenden Versiegelung;
- Festsetzung eines Spielplatzes sowie einer begrünten Wegeverbindung an den Wohngebietsrändern;
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens;
- Erhalt eines Großteils der randlichen Vegetationsstrukturen und Lebensräume (Baumbestand am Nordweststrand sowie Knick mit angrenzender Sukzessionsfläche);
- Verlust von größeren Teilen eines Waldstücks an der Dornbreite;
- Festsetzungen für die Durchgrünung des neuen Wohngebiets (z.B. Pflanzen von Straßenbäumen und Laubholzhecken, Anlage von extensiver Dachbegrünung auf Nebengebäuden);
- Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen;

Zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Beantragung einer Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz bei der Unteren Forstbehörde.

- Für die im B-Plan 17.57.00 festgesetzte Ausgleichsfläche an der Straße Medenbreite sind Ersatzflächen mit einer Größe von insgesamt 3.300 m² in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999): Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein trifft keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003):

In Karte 1 (ohne Abbildung) des Landschaftsrahmenplans ist nördlich und nord-östlich des Plangebiets ein Wasserschongebiet dargestellt, was jedoch als nicht relevant für die geplante Wohnnutzung gewertet werden kann. Nordwestlich und nördlich ist in der Landgrabenniederung ein Gebiet mit besonderer Eignung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans (ohne Abbildung) liegt das Plangebiet zwischen zwei Gebieten, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen: nördlich die Landgrabenniederung und südlich die Flutgrabenniederung.

Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008):

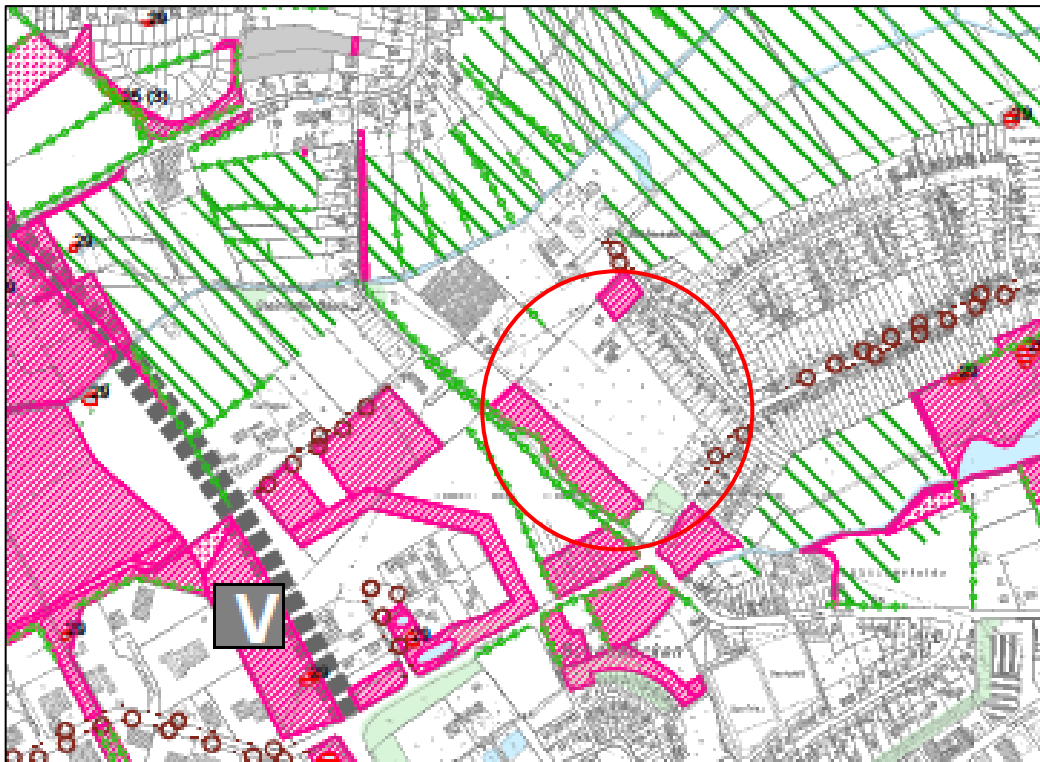


Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1c)

Die für das Plangebiet relevanten Karten des gültigen Landschaftsplans enthalten für den Geltungsbereich der Bauleitplanung bzw. für das Umfeld folgende Darstellungen:

Karte 18.1c Entwicklungskonzept (Abb. 1):

- „Gesetzlich geschützte Allee“ in der Straße Dornbreite und am nördlichen Ende der Straße Medenbreite (braune Kreise);
- „Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (pinke Schrägschraffur) an der Straße Medenbreite und nördlich des Steinrader Damms; die Ausgleichsfläche am Steinrader Damm liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 130. Änderung des Flächennutzungsplans. Das direkt an der Straße Medenbreite liegende Flurstück 6/41 ist im rechtskräftigen B-Plan 17.57.00 Baltische Allee/ Wasserfahrt (2016) mit der Flächennutzung „Ausgleichsfläche“ belegt. Entsprechend des Festsetzungstextes ist die ca. 2.460 m² große Fläche „als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen.“ Die festgesetzten Maßnahmen (Sukzession und Neuanlage eines Feldgehölzes) wurden bis heute noch nicht umgesetzt.

- Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme am Steinrader Damm – Neuanlage eines Knicks sowie Entwicklung als Sukzessionsfläche - wurde bereits vor einigen Jahren umgesetzt.
- Eignungsflächen für den Biotopverbund (grüne Schrägschraffur) liegen nördlich des Plangebiets beidseits der Landgrabenniederung sowie südöstlich des Plangebiets im Grünzug Herrengarten

Karte 5b Oberflächengewässer (ohne Abb.):

Dargestellt ist

- ein genauerer Verlauf des im Landschaftsrahmenplan dargestellten Wasserschongebiets nördlich des Plangebiets sowie
- der Roggenhorster Landgraben und der Flutgraben als naturferne Fließgewässerabschnitte/Gräben.

Karte 6 Klima und Luftgüte (ohne Abb.):

Gemäß der Themenkarte des Gesamtlandschaftsplans „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Übergang zu einem Gebiet mit hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8).

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck (2013):

Die thematischen Karten treffen für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte 3 Suchräume für neue Siedlungsgebiete einschließl. Konfliktflächen: „Flächen in 1. Priorität (Wohnen umzusetzen)“

Dazu wird im Anhang III zum Textteil ausgeführt: *„Medenbreite W10: Stadträumlich ist die Lage der Fläche am westlichen Ende der Dornbreite als vergleichsweise ungünstig anzusehen. Relativ zu anderen Außenbereichsflächen treten hier jedoch vergleichsweise geringe Restriktionen auf, weshalb eine Realisierbarkeit wahrscheinlich erscheint. Der nördlich angrenzende Freiraum am Landgraben sollte freigehalten werden oder im Zuge der Umsetzung sogar weitestgehend wiederhergestellt werden. Empfehlung: Die Fläche ist umzusetzen, sobald die integrierten Flächenpotenziale verbraucht sind.“*

Anmerkungen zur Anpassung an den Klimawandel: Aus Sicht des Klimawandels keine Bedenken. Allerdings wird offene Landschaft neu bebaut. Die Bedenken des Bereichs UNV wurden zurückgestellt.“

Karte 5.2 Wüstenei und Umgebung/ Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen sowie Karte 7 Frischluftgebiete und Erholung: „Suchräume für Wohnen (M15)“

Dazu wird im Anhang IV zum Textteil ausgeführt: *„M15: Neue Wohn- und Gewerbegebiete klimaangepasst errichten, d.h. neue Wohn- und Gewerbegebiete flächensparend und energieeffizient anlegen. Planung mit Dachbegrünung, naturnaher Regenrückhaltung, ausreichend naturnahen Grünflächen mit Biotopverbundfunktion, hochwassersicher, mit geringer Versiegelung, mit Dachsonnenkollektoren (sofern möglich) und unter Aussparung klimaempfindlicher Räume“.*

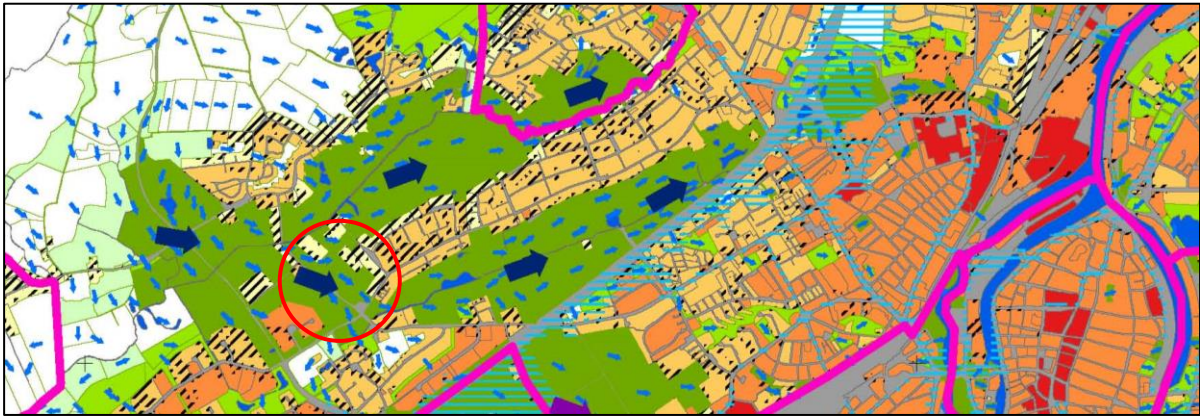


Abbildung 2: Klimaanalyse Lübeck, Planungshinweiskarte (Ausschnitt)

Weitere Daten zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets liefert das Gutachten „Klimaanalyse Lübeck“. Gem. der zugehörigen Planungshinweiskarte (Abb. 2) liegt das Plangebiet in bzw. am Rande einer wichtigen Kaltluftschneise, die der Belüftung des Stadtteils St. Lorenz dient (dunkelblaue Pfeile). Insofern fungiert das Gebiet als Eintrittspforte für Frischluft in das innere Stadtgebiet und liegt damit in der höchsten Wertstufe der Grün- und Freiflächen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion mit „hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ besitzen (dunkelgrüne Flächen: „sehr hohe bioklimatische Bedeutung“). Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollen möglichst vermieden werden, Emissionen reduziert werden.

Mit diesen Empfehlungen besteht ein gewisser Widerspruch zu den Empfehlungen der verdichteten Bebauung.

Klimaschutz:

Im November 2010 wurde für Lübeck erstmalig ein Klimaschutzkonzept erstellt und von der Bürgerschaft als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung beschlossen (Integriertes Rahmenkonzept Klimaschutz). Daraus hat die Klimaschutzleitstelle konkrete Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre entwickelt.

U.a. wird für Neubauvorhaben empfohlen, die Rentabilität einer gemeinsamen Wärmeerzeugung in der Siedlung (Wärmenetz) zu prüfen bzw. die Dachausrichtung und Dachform so zu gestalten, dass Eigentümer thermische Solaranlagen wirtschaftlich betreiben können.

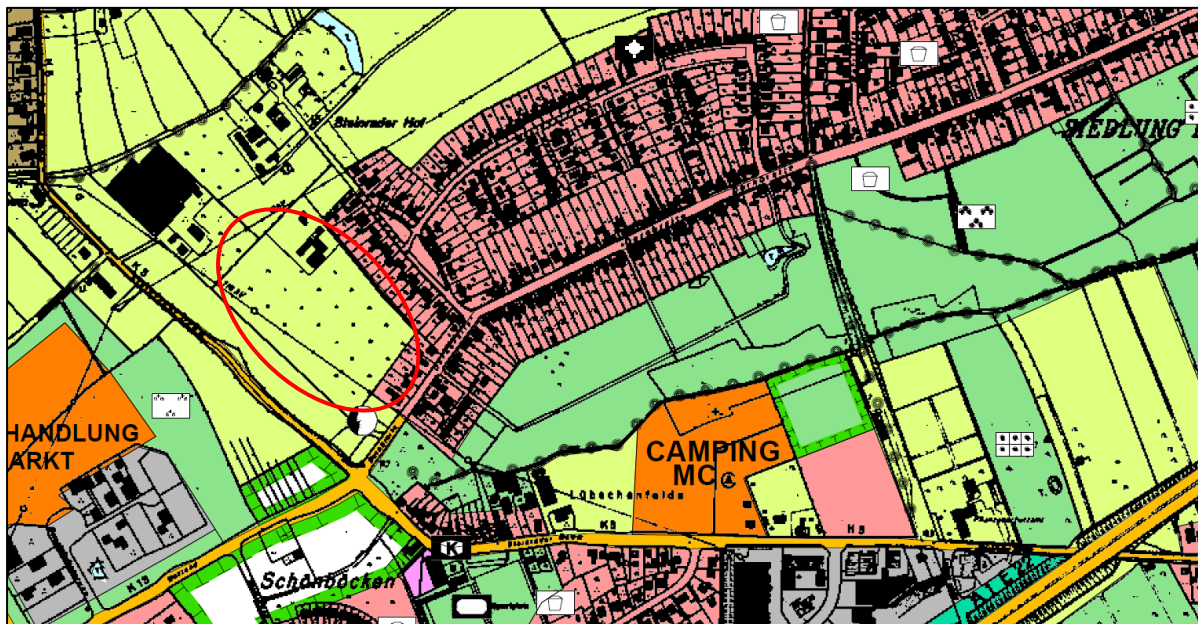
Naherholung/Wegenetz:

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Südöstlich des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Herrengarten“. Als „Herrengarten“ wird im weiteren Sinn das Niederungsgebiet zwischen den Straßen „Steinrader Damm“ und „Fackenburger Allee“ bezeichnet. Neben dem Herrenhaus und zugehöriger Parkanlage umfasst das Erholungsgebiet auch Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und zahlreiche Seen und Teiche.

Der westliche Teil des Erholungsgebiets „Herrengarten“ ist noch nicht in Gänze durch Wege erschlossen. Der Flächennutzungsplan verfolgt jedoch das Ziel einer umfassenden Wegeerschließung (im Flächennutzungsplan, s. Abb. 3, durch eine Linie mit Kreisen gekennzeichnet). Wenn dies zukünftig erfolgt ist, könnte das Wegesystem des Plangebiets auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße an der Dornbreite an das Wegesystem im „Herrengarten“ angebunden werden.

Weitere Schutzgebiete und –objekte:

NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter:

Denkmale innerhalb des Plangebiets:

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit, ggf. auch Siedlungsflächen aus alter Zeit befinden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Denkmale in der Umgebung:

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der etwa 1300 angelegte Roggenhorster Landgraben, welcher mit einigen Wällen die mittelalterliche Landwehr bildete. Dieser prägt als Kulturdenkmal von besonderem stadt- und landesgeschichtlichem Wert die Kulturland-

schaft. Er wurde 2015 in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein eingetragen und unter Denkmalschutz gestellt.

Das Lübsche Gut Groß Steinrade, das etwa 200 m nördlich des Plangebiets steht, entstand ebenfalls etwa um 1300. Das noch bestehende Gutshaus vom Hof Steinrade zählt zu den Kulturdenkmälern der Hansestadt Lübeck.

Das Plangebiet liegt ca. 5 km westlich des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Streckensichten 21 (K 77 westlich Zarpen) und 24 (Pöhlserwold).

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden:

Das Gelände ist überwiegend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 18,80 m NN an der tiefsten Stelle am Südrand des Plangebiets sowie 21,30 m NN am südlichen Rand der Betriebsgebäude der Gärtnerei.

Nach der geologischen Karte Lübeck ist mit eiszeitlichem, bindigen Boden zu rechnen.

Die Baugrunduntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Unterhalb der ca. 0,4 – 0,8 m dicken, bindigen Mutterbodenschicht sowie einer Auffüllung an der Südseite (Geschiebelehm-Auffüllung mit 10% Ziegelresten) stehen Geschiebelehme, teils mit Sandlagen, und Geschiebemergel an. Die Unterfläche des eiszeitlichen Bodens wurde bis zur Endtiefe der Sondierungen von max. 8 m nicht durchstoßen.

Der Geschiebeboden weist infolge von Staunässe und Schichtenwassereinwirkung örtlich eine weiche/ weich-steife Konsistenz auf.

Grundwasser wurde in den Sanden unterhalb des bindigen Bodens erst ab ca. 4,5 m Tiefe angetroffen. Schichtenwasser (aus in dem bindigen Boden eingelagerten wasserführenden, dünnen Sandschichten) ist nur vereinzelt festgestellt worden. Die Aufweichungen des bindigen Bodens ab ca. 1 m unter Geländeoberkante zeigen, dass auch mit höheren Schichtenwasser- und Staubildungen zu rechnen ist. In niederschlagsreicher Zeit sind generell Stauwasserbildungen auf dem praktisch wasserundurchlässigen Mutterboden, Geschiebelehm und Geschiebemergel ab Geländeoberkante in der jeweiligen Aushubebene zumindest kurzzeitig möglich.

Der bindige Boden ist sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig (Durchlässigkeitswert $k < 10^{-7}$ m/s), so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswas-

sers gemäß RASEw und dem Arbeitsblatt DWA-A138 nicht zulässig ist und nicht empfohlen werden kann.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Direkt am Plangebietsrand und in der Nähe der Betriebsgebäude befindet sich ein kleines, zweigeteiltes und naturfernes Bewässerungsbecken.

Nächstes Oberflächengewässer ist der Roggenhorster Landgraben, der ca. 250 m nördlich des Plangebiets verläuft. Der Landschaftsplan Lübeck (Karte 5b) klassifiziert den Landgraben in diesem Abschnitt als „naturfernen Fließgewässerabschnitt bzw. Graben“.

Vorbelastungen/ Altlasten:

Das Plangebiet wurde seit den 1950er Jahren als Gärtnerei intensiv genutzt, so dass von einem langjährigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ausgegangen werden kann. Insofern wurden die Flächen im Hinblick auf Altlasten untersucht. Für das Plangebiet gibt es außer dem Einsatz von Pestiziden keine weiteren Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Bodenverunreinigung.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Dümcke 07+08/2016) wurden zwei Bodenproben analysiert. Das Ergebnis zeigt, dass das Material aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehaltes der Einbauklasse Z 1.1 entspricht (LAGA TR-Boden). Der erhöhte TOC-Gehalt (organischer Kohlenstoff) resultiert aus den humosen Anteilen. Der Boden kann gemäß LAGA offen wieder eingebaut werden. Sollte er nicht verwendet und deponiert werden, handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“ im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Bei weiteren Probenahmen im Rahmen der Altlastenuntersuchungen (Dümcke 04/2017) wurden in keiner Aufgrabung Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine mögliche Bodenbelastung bzw. schädliche Bodenveränderung hingedeutet hätten. Es wurden Analysen hinsichtlich der in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Pflanzenschutzmittel Aldrin, DDT sowie HCH (Hexachlorcyclohexan) durchgeführt. Weiterhin wurde beispielhaft für eine Fläche ein Pestizid-Screening durchgeführt, das ca. 350 Einzelstoffe umfasst. Danach wurde lediglich in einer Probe ein Gehalt oberhalb der Bestimmungsgrenze festgestellt: gamma-HCH (Lindan): 0,7 mg/kg TS, delta-HCH: 3,6 mg/kg TS. Gemäß der BBodSchV gilt für HCH-Gemische ein Prüfwert von 10 mg/kg TS für Wohngebiete. Bei Unterschreitung des Prüfwertes gilt der Gefahrenverdacht als ausgeräumt. Die beiden o.g. Stoffe ergeben zusammen einen Gehalt von 4,3 mg/kg TS, der deutlich unter dem Prüfwert liegt.

Zusammenfassend kommt das Altlasten-Gutachten zu dem Ergebnis, dass „hinsichtlich der Bewertung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser nach den vorliegenden Ergebnissen keine Gefährdung gegeben ist. Einerseits sind keine Pestizid-Gehalte festgestellt worden, die den Prüfwert der BBodSchV übersteigen. Andererseits ist aufgrund des Bodenaufbaus (unterhalb des Mutterbodens folgen Geschiebelehm und Geschiebemergel) keine Gefährdung des Grundwassers, welches unterhalb der bindigen Böden in einer Tiefe von ca. 4,5 m unter Oberkante Gelände angetroffen wurde, zu besorgen.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch liegt ebenfalls keine Gefahr vor. Zumindest im Bereich der Erschließungsstraßen und im Bereich der zu errichtenden Gebäude wird bei der Bebauung der humose Oberboden abgetragen und, soweit er nicht wieder eingebaut wird, entsorgt. Für die Restböden liegt nach den dargestellten Erkenntnissen keine Gefahr hinsichtlich einer Beeinträchtigung über den Wirkungspfad Boden – Mensch vor. Gemäß den Untersuchungen liegt im überplanten Bereich kein Hinweis auf das Vorliegen einer schädli-

chen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG vor. Gegen die Durchführung der Erschließungsarbeiten bestehen keine Bedenken“.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier voraussichtlich überwiegend bindige Geschiebeböden.

Oberflächenentwässerung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Optionen der Oberflächenentwässerung geprüft. Angestrebt wurde eine naturnahe und möglichst oberflächennahe Sammlung und Versickerung des Regenwassers im Plangebiet oder im Umfeld. Geprüft wurde u.a. eine Führung des Oberflächenwassers in eine naturnahe Retentionsmulde in die benachbarte Ausgleichsfläche am Steinrader Damm, was unter Berücksichtigung der Topographie bzw. der Höhenlage der Zuleitungen verworfen werden musste.

Eine weitere Option zur naturnahen Oberflächenentwässerung bestand in der Anlage einer Retentionsmulde in der südlich der Dornbreite gelegenen Ausgleichsfläche. Diese ist jedoch mittlerweile aus naturschutzfachlicher Sicht so gut entwickelt, dass der Bau einer großflächigen Mulde einen erneuten Eingriff bedeutet hätte, was nicht zu vertreten wäre.

Eine dritte Prüfoption für eine naturnahe Oberflächenentwässerung war der Bau einer großflächigen Retentionsmulde in der Flutgrabenniederung südlich der vorhandenen Bebauung an der Dornbreite. Diese Variante hätte längere Zuleitungen erfordert, wäre aber topographisch und naturschutzfachlich – hier wäre Intensivgrünland betroffen gewesen – machbar gewesen. Diese Alternative wurde verworfen, da keine Möglichkeit zum Flächenerwerb bestand.

Insofern erfolgt die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet direkt im Plangebiet über ein konventionelles Regenrückhaltebecken im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße sowie über private Regenrückhalteschächte. Zur Minimierung der Beckengröße wird das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen jeweils über einen Rückhalteschacht nur gedrosselt an die öffentliche Regenwasser(RW)-Kanalisation des Baugebiets abgeführt.

Das durch die private Rückhaltung reduzierte Oberflächenwasser wird im Anschluss im Regenrückhaltebecken nochmals zurückgehalten und wiederum gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal der Straße Dornbreite abgeleitet. Geplant ist ein Becken mit einer Sohltiefe von ca. 3,20 m und Böschungsneigungen von ca. 1:2. Das Becken erhält eine Umfahrmöglichkeit für Pflegeeinsätze und eine Einzäunung zur angrenzenden Straße bzw. zu den Baugrundstücken. Straßenseitig wird das Becken mit einer geschnittenen Laubholzhecke bepflanzt. Das Becken wird als Trockenbecken konzipiert, d.h. es steht nur periodisch unter Wasser.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Die Überplanung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Eine detaillierte Zusammenstellung des ermittelten Kompensationsbedarfs findet sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Nachteilige Auswirkungen können voraussichtlich durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich vermieden werden:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Wege in Grünflächen, Zuwegungen, private Stellplätze u.ä.,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen
Mit dieser Festsetzung wird eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser sowie eine verzögerte Ableitung erreicht, die das insgesamt zu bewirtschaftende Oberflächenwasser rein quantitativ reduziert. Durch die Verdunstungskühlung wird eine positive klimatische Wirkung erreicht.
- Herausnahme von Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung und Überführung in eine extensive Nutzung (Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von Extensivgrünland)

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in bzw. am Rande einer wichtigen Kaltluftschneise, die der Belüftung des Stadtteils St. Lorenz dient. Insofern fungiert das Gebiet als Eintrittspforte für Frischluft in das innere Stadtgebiet und liegt damit in der höchsten Wertstufe der Grün- und Freiflächen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion mit „hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ besitzen (dunkelgrüne Flächen: „sehr hohe bioklimatische Bedeutung“). Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollen möglichst vermieden werden, Emissionen reduziert werden.

Bzgl. des Klimaschutzes wurde im November 2010 für Lübeck erstmalig ein Klimaschutzkonzept erstellt und von der Bürgerschaft als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung beschlossen (Integriertes Rahmenkonzept Klimaschutz). Daraus hat die Klimaschutzleitstelle konkrete Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre entwickelt.

U.a. wird für Neubauvorhaben empfohlen, die Rentabilität einer gemeinsamen Wärmeerzeugung in der Siedlung (Wärmenetz) zu prüfen bzw. die Dachausrichtung und Dachform so zu gestalten, dass Eigentümer thermische Solaranlagen wirtschaftlich betreiben können.

Luft: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Übergang zu einem Gebiet mit hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Jede Bebauung bzw. Versiegelung von bisher offenen und mit Vegetation bestandenen Flächen bewirkt eine mikroklimatische Veränderung der bestehenden Situation. So wird die geplante Bebauung die oben beschriebene Funktion des Plangebiets als Frischluftschneise in gewissem Maße beeinträchtigen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass durch die geringe Dichte der Einfamilienhausbebauung verbunden mit einem relativ hohen Grünanteil die Frischluftzufuhr in Richtung St. Lorenz Nord aufrechterhalten bleibt. Begünstigt wird dies ebenfalls durch die niedrige Geschosshöhe der Baukörper, so dass keine hohen baulichen Barrieren für die Frischluftzufuhr entstehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Plangebiets für das Stadtklima wird eine möglichst hohe Durchgrünung des Plangebiets angestrebt.

Die geplante Bauweise ist im Hinblick auf das Schutzgut Klima als Kompromiss zwischen Klimaschutz (keine Bebauung) und klimaangepasster Bauweise (geringe Versiegelung, hoher Grünanteil) zu sehen.

Die Luftgüte wird sich durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich verschlechtern.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Überplanung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einem Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft. Nachteilige Auswirkungen können voraussichtlich durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich vermieden werden, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

- Festsetzung einer geringen baulichen Dichte (GRZ 0,25 bzw. 0,35) sowie einer niedrigen Gebäudehöhe,
- Festsetzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Carports, Garagen und Nebenanlagen,
- Festsetzung zur Neupflanzung von Straßenbäumen und Bäumen auf dem Spielplatz,
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Wegebelägen für untergeordnete Verkehrsflächen.
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von Extensivgrünland sowie einer Erstaufforstungsfläche

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgte im Mai 2017 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich inkl. der Ränder (s. auch Biotop- und Nutzungstypenplan als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans 23.19.00).

Der flächenmäßig größte Teil der vorkommenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist anthropogen geprägt und hat einen vergleichsweise geringen Biotopwert. Dazu gehören die derzeit überwiegend offenen, nicht mit Baumschulpflanzen belegten und ackerähnlichen Flächen der Gärtnerei (Biotoptyp Acker). Nach Norden grenzen die intensiver genutzten und teilweise auch für den Verkauf genutzten Gärtnereiflächen an, die aus einem Mix aus Folientunneln, Foliengewächshäusern und mit Folie ausgelegten Ziergehölzquartieren bestehen. Das Flurstück 6/41 an der Medenbreite wird als Intensivgrünland genutzt.

Gerahmt werden die derzeit offenen Flächen durch

- vereinzelte Bäume, überwiegend Eichen, am Nordwestrand des Plangebiets, davon ein sehr großes Exemplar mit 75 cm Stammdurchmesser. Diese Bäume stehen direkt an der Grundstücksgrenze.
- einen Knick mit Knickwall am Südwestrand der Fläche, der innerhalb einer festgesetzten Ausgleichsfläche liegt (zugeordnet zum B-Plan-17.56.01 Teilbereich I+II von 2004). Der Knick geht über in ein ruderalisierendes Extensivgrünland, das sich parallel zu einem Feldgehölz mit großen Eichen am Steinrader Damm erstreckt. Ausgleichsziel: Sukzessionsfläche.

Der Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt.

- einen ca. 60 m langen Knick mit Knickwall am Nordostrand der Fläche, der eine umgesetzte festgesetzte Ausgleichsmaßnahme aus dem B-Plan-17.56.01 Teilbereich I+II von 2004 darstellt. Unmittelbar nördlich grenzt eine laubbaumdominierte Feldhecke an. Der Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt.
- relativ strukturarme Hausgärten an der Dorn- und Medenbreite am Nordost- und Südost-Rand;
- eine Waldfläche gem. § 2 Landeswaldgesetz LWaldG am Südrand:
Die laubbaumdominierte ca. 2.500 m² große Waldfläche bildet den hochwertigsten und naturnahsten Biotoptyp im Plangebiet. Sie erstreckt sich vom Stadtwerke-Grundstück (Flurstück 6/63) bis zur Bushaltestelle (Flurstück 6/73) und geht dort über in ein langgestrecktes Gehölz am Steinrader Damm. Der waldartige Bestand aus überwiegend jüngeren Gehölzen (max. Stammdurchmesser 35 cm) wird hauptsächlich durch Birken geprägt, teilweise finden sich auch Eichen, Traubenkirschen, Ahorne und Weiden, im Unterwuchs Weißdorn, Wildrose, Hartriegel und Efeu. Der größere Teil des Waldes liegt innerhalb des Geltungsbereichs und hat als Jagdhabitat für Fledermäuse (s. Pkt. 6.3.4) potenziell eine mittlere Bedeutung.

Potenzielle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

In Schleswig-Holstein kommen nur 4 sehr seltene Pflanzenarten des Anhangs IV vor:

- *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer)
- *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze)
- *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten)
- *Hamatocaulis vernicosus* (Firnislänzendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer)

Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es kommt voraussichtlich zum Verlust von Acker- und Intensivgrünlandflächen bzw. ehemaligen Baumschulflächen, von ca. 1.575 m² Waldfläche und vier Straßenbäumen an der Dornbreite.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Die Überplanung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen. Eine detaillierte Zusammenstellung des ermittelten Kompensationsbedarfs findet sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Nachteilige Auswirkungen können voraussichtlich durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich vermieden werden, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

- Erhalt der vorhandenen Knicks mit angrenzendem 5 m breiten Knickschutzstreifen,
- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume am Nord-Westrand des Plangebiets,
- Erhalt eines Teils der Gehölzfläche (Festsetzung als öffentliche Grünfläche),
- Neupflanzung von Straßenbäumen und Laubbäumen auf dem Spielplatz,
- Neupflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken,
- Neupflanzung von Straßenbäumen an der Straße Dornbreite,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung,

- Außerhalb des Geltungsbereichs: Umsetzung einer Erstaufforstungsfläche,
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von Extensivgrünland.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Von der Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen können Arten betroffen sein, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind. Daher wurden eine faunistische Potenzialabschätzung sowie eine artenschutzfachliche Untersuchung erarbeitet.

Zunächst wurde eine Relevanzprüfung vorgenommen, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen und einer Erfassung eventueller Feldlerchenvorkommen wurde das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt.

In den im Plangebiet überwiegend vorkommenden Ackerflächen kann das potenzielle Vorkommen von Feldlerchen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Art gilt in Schleswig-Holstein als gefährdet, so dass von ihrem Vorkommen maßgeblich Art und Ausmaß von Kompensationsmaßnahmen abhängen. Um hier eine bessere Datengrundlage zu bekommen, wurde zusätzlich zur Potenzialanalyse der übrigen Arten der Bestand dieser Art im Frühjahr 2017 erfasst. Dabei umfasste das Untersuchungsgebiet auch die das Plangebiet umgebenden Strukturen sowie den geplanten 2. Bauabschnitt der nördlich angrenzenden Gärtnereiflächen.

Das Gebiet wurde am 17.04, 28.04. und 19.05.2017 begangen. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume wurden vom Boden aus einzeln mit dem Fernglas besichtigt und auf potenzielle Fledermaushöhlen untersucht. Die Knicks wurden auf Nester (Kobel) der Haselmaus und auf charakteristische Fraßreste (Haselnussschalen) untersucht. Feldlerchen konnten mit drei Geländebegehungen (Anfang April, Ende April und Mitte Mai) zuverlässig erfasst bzw. ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden zusammenfassend die Ergebnisse dargestellt:

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Zu überprüfen ist, ob für diese Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdhabitats oder Flugstraßen durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Aufgrund der Verbreitungsübersichten nach BORKENHAGEN (2011) kommen im Raum Lübeck praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vor. Sie sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Bäume gefunden, die erkennbare Höhlungen aufwiesen, die für Fledermäuse als Quartier in Frage kommen. Die großen Bäume (Eichen) am Steinrader Damm (außerhalb des Geltungsbereichs) sind allerdings so nischenreich, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass unsichtbare Höhlungen vorhanden sind. Hier sind Fledermaus-Sommerquartiere möglich. Größere Höhlen wurden jedoch nicht entdeckt.

Die Treibhäuser und Werkstattgebäude der Gärtnerei (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung) wurden untersucht und es wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Sie sind auch in den meisten Teilen zu offen, um für Fledermäuse relevante Wochenstuben oder Winterquartiere aufweisen zu können. Einzelne Winkel in den Satteldächern der älteren beiden Gebäude bieten jedoch ein geringes Potenzial.

Das bewohnte und unterhaltene Wohnhaus der Gärtnerei besitzt mit seinem Dachstuhl ein geringes Potenzial für Fledermaus-Sommerquartiere. Solch ein Potenzial ist praktisch in jedem Gebäude Schleswig-Holsteins mit traditionellem Dachstuhl vorhanden. Ein besonderes, hervorzuhebendes Potenzial besteht hier nicht.

Die potenziellen Fledermaus-Nahrungsräume und Bereiche mit zusätzlichem Quartierpotenzial liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs. Dies gilt nicht für das Waldstück an der Dornbreite, das als Jagdhabitat potenziell mittlere Bedeutung hat.

Haselmaus:

Lübeck liegt nach BORKENHAGEN (2011) im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Sie besiedelt Wälder, Parklandschaften, Feldgehölze und Gebüsche. Von besonderer Bedeutung sind sonnige und fruchtreiche Gebüschlandschaften. Sie benötigt dichte, fruchtragende und besonnte Hecken. Potenziell als Lebensraum für die Haselmaus geeignet ist der Knick am Südwestrand des Plangebiets (direkt am Rand des Geltungsbereichs). Vorkommen der Haselmaus sind in diesem Teilgebiet nicht auszuschließen.

Amphibien:

Im Untersuchungsgebiet ist als stehendes Gewässer nur ein Bewässerungsteich vorhanden. Während der Begehungen wurde nach Amphibienlaich gesehen bzw. nach Larven geschert und nach Adulten gesucht. Es wurden nur einzelne Tiere des Teichfrosches festgestellt. Die beiden weit verbreiteten Arten Grasfrosch und Erdkröte sind aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und relativen Anspruchslosigkeit an Laichgewässer und Landlebensräume nicht auszuschließen.

Acker- und stark bearbeitete Baumschulflächen sind für Amphibien ungeeignete Landlebensräume. Die randlichen Gehölzsäume (Knicks) und die Grasflur, die sich südwestlich an den Knick anschließt (Ausgleichsfläche), bieten Amphibien ein Potenzial als Landlebensraum.

Weitere potenzielle Arten des Anhangs IV:

Die Käferart Eremit kann in mächtigen, alten Laubbäumen vorkommen. Die bis zu 7,5 cm großen Larven des Eremiten leben 3-4 Jahre im Mulm von Baumhöhlen, die z.B. von Spechten angelegt worden sind. Eine Larve benötigt zu ihrer Entwicklung mindestens 1 l Mulm. Brutstätte des Eremiten kann fast jeder Laubbaum sein, der einen Minstdurchmesser von ca. 80 Zentimetern hat und große Höhlungen im Stamm oder an Ästen aufweist. Bevorzugt werden aber die ganz alten Bäume. Solche großen Bäume mit großen Höhlungen bzw. Totholzbereichen sind hier nicht vorhanden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell 34 Brutvogelarten vor: 12 Arten mit großen Revieren, 16 Gehölzvögel, 3 Arten mit größeren Lebensraumansprüchen, 2 Arten der Agrarlandschaft sowie 1 Art der Gebäudevögel. Arten, deren Vorkommen mit dem Untersuchungszeitraum bis Mitte Mai ausgeschlossen werden können, sind hierbei nicht enthalten (z.B. Goldammer, Feldlerche). 16 dieser potenziell vorkommenden Brutvogelarten wurden im Frühjahr 2017 tatsächlich beobachtet.

Keine der festgestellten Arten brütet in der Baumschulackerfläche. Alle Arten brüten in den Säumen und Gärten und nutzen die Baumschulfläche zeitweilig zur Nahrungssuche.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet ist.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Fledermäuse:

Die potenziellen Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung - die Gehölzränder - werden nur geringfügig verkleinert. Mit den neuen Gärten werden die Nahrungsmöglichkeiten tendenziell langfristig im Vergleich zur Baumschulfläche vergrößert, so dass der Verlust kompensiert wird.

Bei einem Abriss der alten Betriebsgebäude (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung) können Fledermausquartiere zerstört werden. Dieser Verlust kann technisch zuverlässig durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden vermieden werden.

Dabei kann es dann auch zu Verletzungen oder Tötungen von Individuen kommen. Zur Vermeidung von Tötung von Individuen muss der Abriss der Gebäude mit Quartierpotenzial zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar), da dann nicht mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu rechnen ist. Möglich ist auch eine Überprüfung der potenziellen Quartiere vor der baulichen Maßnahme. Der genannte Zeitraum für den Abriss kann dann erweitert bzw. ganz aufgehoben werden.

Haselmaus:

Haselmäuse können in und am Rand des Knicks am Südwestrand vorkommen. Dieser Lebensraum wird nicht wesentlich verändert. Die Haselmaus erhält mit den neuen Gärten und Gehölzrändern in neuen Grünstreifen sowie am Rande des neuen Rückhaltebeckens potenziell neuen Lebensraum, der langfristig bessere Lebensbedingungen bietet als die Baumschulfläche. Damit ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Amphibien:

Der Bewässerungsteich am Betriebsgelände, bestehend aus zwei Teilen, liegt direkt am Rand des Plangebiets und wird überplant. Damit geht eine kleine Fortpflanzungsstätte für Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch zunächst verloren. Die Funktion dieser Fortpflanzungsstätte wird mit der Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens jedoch erhalten und sogar langfristig in der Qualität verbessert.

Die Funktion der Flächen als Landlebensraum wird durch die Umwandlung einer ackerähnlichen Fläche in Gartenland tendenziell für alle Amphibienarten verbessert. Auch Gärten sind

grundsätzlich als Lebensraum für Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch sowie weitere Arten besser geeignet als eine Baumschulfläche. Für Amphibien verbessert sich tendenziell die Situation der Landlebensräume.

Brutvögel:

Der Verlust an Gehölzmasse wird in etwa dadurch kompensiert, dass in den Gärten neue Gehölzvegetation entsteht. Zudem soll planextern eine Ersatzaufforstung vorgenommen werden. Dadurch verlieren die Gehölzvögel nicht so viel Lebensraum, dass ganze Reviere verloren gehen. Das gilt auch für die anspruchsvolleren Arten, für die eine neue Gartenlandschaft mit neuen Säumen und Gebüsch im Vergleich zur Baumschulfläche eine Erweiterung des Lebensraums bedeutet.

Ebenso gilt dies auch für den größten Teil der Arten mit großen Revieren, die überwiegend Gehölze nutzende Arten sind.

Haussperling und Feldsperling finden in Siedlungsgärten bessere Bedingungen vor als in einer modernen Intensiv-Baumschulfläche.

Die Vögel der Agrarlandschaft (Dorngrasmücke, Fasan) nutzen die Säume zur Baumschulfläche, hier die Knicks. Die intensiv als Baumschulfläche genutzte Fläche ist für sie nur am Rand von Bedeutung. Durch die neue Siedlung bleiben die Knicks in der Summe erhalten und neue Säume entstehen. Der Bestand dieser Arten bleibt im Untersuchungsgebiet erhalten.

In der intensiv genutzten Baumschulackerfläche kommen keine Arten vor, die an diese Landschaft speziell angepasst sind. Der Verlust der Baumschulfläche ist daher ohne Wirkung auf die Vogelwelt.

Artenschutzprüfung:

Im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§ 41) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet wurde, wurden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Es ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nach deutschem Recht geschützt sind. Nach der neuen Fassung des BNatSchG ist klargestellt, dass für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, gelten. Für Arten, die nach nationalem Recht (z.B. Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, gilt der Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für Handlungen außer-

halb von nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen. Eine Verordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die weitere Arten benennen könnte, wurde bisher nicht erlassen.

Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse und Haselmaus) und alle Vogelarten.

Zusammengefasst kommt die Artenschutzprüfung zu folgendem Ergebnis (die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt):

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - a. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet (01.März – 30. September; allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Um hinsichtlich der Fledermäuse sicher zu gehen, müsste der Abriss der Gebäude (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im Umfang der Flächennutzungsplanänderung) auf die kältesten Monate November – Februar beschränkt werden oder ggf. das Vorkommen vor dem Abriss überprüft werden. Das Verbot wird dann nicht verletzt.
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
 - b. Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind (Siedlungsnähe) oder ihr Erhaltungszustand gut bleibt.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - c. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt, die ökologischen Funktionen bleiben erhalten. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen werden zerstört, wenn die Gebäude mit Dachstuhl abgerissen werden. Ansonsten bleiben die Lebensstätten erhalten. Eine Fortpflanzungsstätte von Haselmäusen wird nicht zerstört.
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
 - d. keine Pflanzenarten des Anhangs IV vorhanden.

Bei einer Verwirklichung der Planung kommt es nicht zum Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Dies verändert sich, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Baurecht für den geplanten 2. Bauabschnitt geschaffen werden soll. Wenn dann Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial überplant bzw. abgerissen werden sollen, kann es zunächst zum Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Mit der Bereitstellung künstlicher Quartiere können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Eine solche Maßnahme ist zuverlässig erprobt und technisch relativ einfach durchzuführen. Damit kann die Verletzung des Zugriffsverbotes durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes überwunden werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (tlw. Festsetzung im Bebauungsplan)

- Erhalt der randlichen Knicks, Ergänzung eines 5 m breiten Knicksaumes,
- Erhalt eines Teils des Wäldchens,
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG),
- Kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden,
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken in den Privatgärten und in den Straßenräumen,
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von Erstaufforstungsflächen sowie von Extensivgrünland.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch anthropogen beeinflusste Landschaftselemente geprägt. Ein Großteil des Plangebiets besteht aus offenen Ackerflächen, die derzeit nicht gartenbaulich genutzt werden. Im Nordteil prägen intensiv gärtnerisch genutzte Flächen wie die Verkaufs- und Schauplätze sowie die Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit ihren Lager- und Nebenflächen das Bild.

Die weiteren Ränder des Plangebiets sind durch die grüne Kulisse von unterschiedlichen Vegetationsstrukturen geprägt. Am Ostrand grenzen relativ strukturarme Gärten der eingeschossigen Doppelhausbebauung an der Medenbreite sowie der Einzelhausbebauung der Dornbreite an. Nach Nordwesten stehen einige Bäume, davon eine größere Eiche, direkt an der Grundstücksgrenze zum benachbarten Gärtnereibetrieb. Nach Südwesten bildet ein Knick in der Ausgleichsfläche einen räumlichen Abschluss.

Die naturnahste Struktur im Plangebiet selbst besteht in einem ca. 2.500 m² großen Wäldchen an der Dornbreite, das sich vom Stadtwerkegrundstück bis zur Bushaltestelle erstreckt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird sich durch die Bebauung deutlich verändern. Die ehemals gartenbaulich genutzten Flächen mit offenem landschaftlichen Charakter ohne Prägung durch Gebäude oder Straßen gehen in ein klassisches Wohngebiet über, wobei stadtgestalterisch mit Art und Maß der geplanten Gebäude zur vorhandenen Wohnbebauung an der Dornbreite Bezug genommen wird.

Im Hinblick auf die Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft ist die Erhaltung der flankierenden und kulissenbildenden Vegetationsstrukturen - der Knick, die Einzelgehölze am Nord-West-Rand sowie die verbleibende Fläche mit Gehölzbestand an der Dornbreite - als deutlich eingriffsminimierend (bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild) zu betrachten. Von den umgebenden Straßen aus wird das neue Wohngebiet durch die sichtverschattende Wirkung der vorhandenen Gehölze nur von Nordwesten vom Steinrader Damm aus einsehbar sein.

Zusammen mit den festgesetzten Neuanpflanzungen in den Privatgärten und im Straßenraum sowie der geringen Dichte in einem überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet wird ein relativ grünes Erscheinungsbild erreicht werden können.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Festsetzung im Bebauungsplan)

- Erhalt der rahmenden Vegetationsstrukturen (Knick, Einzelbäume, Gehölzfläche),
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken in den Privatgärten, auf dem Spielplatz sowie in den Straßenräumen,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Carports, Garagen und Nebenanlagen

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Gärtnereibetriebe, deren betriebliche Aktivitäten durch die Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen nicht eingeschränkt werden sollen. Von den Betrieben gehen Schallemissionen durch den Einsatz von Traktoren und durch gerätetechnische Anlagen aus.

Eine Berücksichtigung von Schalleinträgen aus dem westlich gelegenen Gewerbegebiet Roggenhorst und von der Autobahn A1 auf das geplante Wohngebiet ist aufgrund der räumlichen Entfernung nicht erforderlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Um zu gewährleisten, dass sich aus der Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Schallkonflikte ergeben, wurde im Mai 2017 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt³. In deren Rahmen wurde eine Befragung der drei vorhandenen Betriebe durchgeführt, die Betriebsabläufe erhoben und die im geplanten allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert. Die prognostizierten Werte erreichen an den nächstgelegenen Baugrenzen im Tagzeitraum bis zu 55 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm)⁴ für allgemeine Wohngebiete erreicht, aber nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden in der Untersuchung maximale Beurteilungspegel von 32 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird damit um 8 dB(A) unterschrit-

³ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23.19.00 „Dornbreite/Medenbreite“ der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel, 29.05.2017.

⁴ Die TA Lärm wird zur Beurteilung der Beurteilungspegel hilfsweise herangezogen, auch wenn es sich bei den landwirtschaftlichen Betrieben um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt. Die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete entsprechen dabei den Orientierungswerten der DIN 18005.

ten. Es sind keine schalltechnischen Konflikte aufgrund der Schaffung von Wohnbauflächen in Nachbarschaft zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung sind keine negativen lärmbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit verbunden, so dass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Übergang zu einem Gebiet mit hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8). Die Luftgüte wird sich durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich verschlechtern.

c) Erholung

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit nicht in ein übergeordnetes Wegesystem eingebunden.

Südöstlich des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Herrengarten“. Als „Herrengarten“ wird im engeren Sinn der Park des Herrenhauses Krempelsdorf an der Fackenburg Allee bezeichnet, der im Jahr 1911 als Volkspark im landschaftlichen Stil angelegt wurde. Im weiteren Sinn wird auch das Niederungsgebiet zwischen den Straßen „Steinrader Damm“ und „Fackenburg Allee“ als „Herrengarten“ bezeichnet. Neben Herrenhaus und Parkanlage gehören hierzu noch Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und zahlreiche Seen und Teiche.

Der westliche Teil des Erholungsgebiets „Herrengarten“ ist noch nicht in Gänze durch Wege erschlossen. Wenn dies zukünftig erfolgt ist, könnte das Plangebiet auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße an der Dornbreite an das Wegesystem im „Herrengarten“ angebunden werden (s. Abbildung 4).

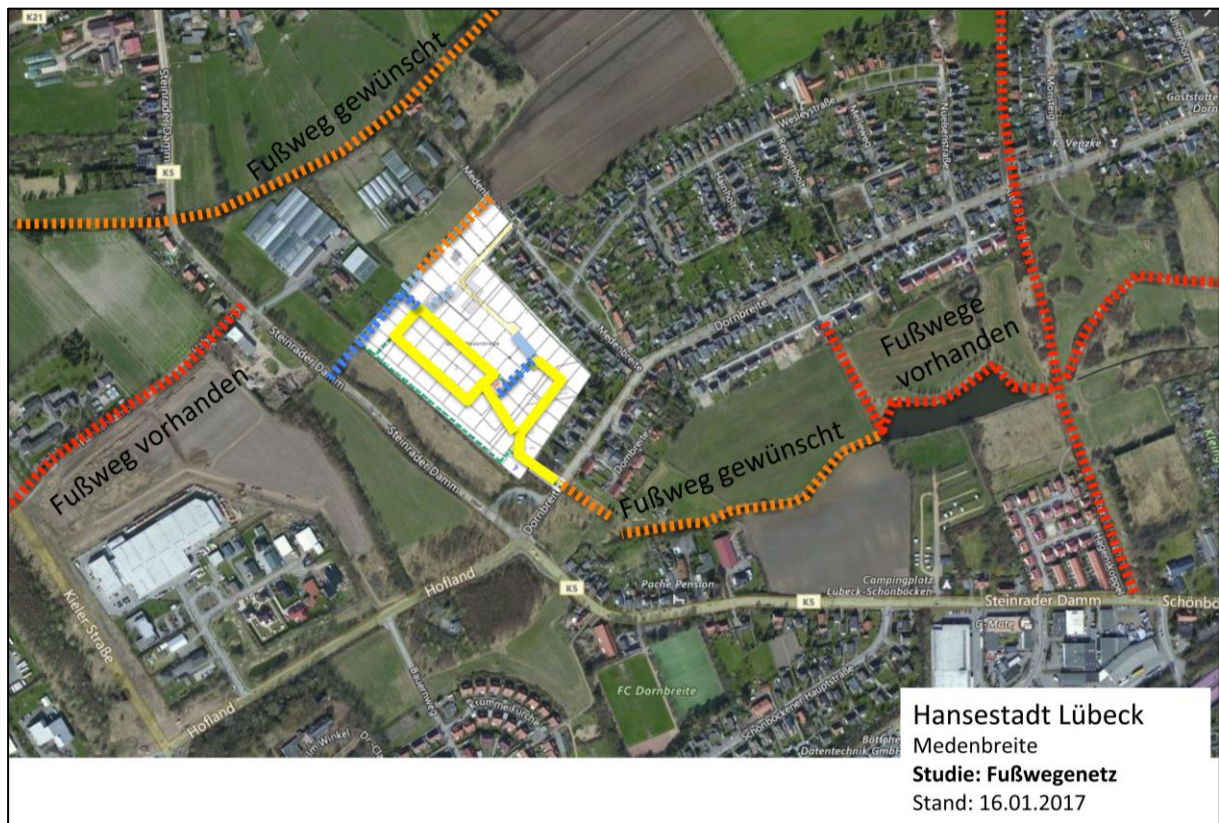


Abbildung 4: Studie Fußwegenetz – Auszug (16.01.2017)

Bestandteil der Planung ist die Anlage eines Fuß- und Radwegs, der um das allgemeine Wohngebiet herumführt. Dieser dient einerseits den zukünftigen Bewohnern zur wohnortnahen Erholung, darüber hinaus bietet dieser das Potenzial, zukünftig eine Fuß-/ Radwegeverbindung zwischen Steinrade und dem Erholungsgebiet „Herrengarten“ anzulegen. Mit dem geplanten Wegenetz werden damit die Naherholungsmöglichkeiten auch für die umgebenden Anwohner verbessert.

Die Realisierung von Wegean- und -verbindungen zum Grünzug Herrengarten wurden im Rahmen der Prüfung von verschiedenen Varianten der Oberflächenentwässerung geprüft. Zur Zeit stehen die benötigten Flächen jedoch nicht zur Verfügung.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung sind keine negativen erholungsbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit verbunden, so dass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Durch das geplante Wegesystem wird eine Verbesserung der Erholungsfunktion erreicht.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangslage

Denkmale innerhalb des Plangebiets/Archäologische Verdachtsflächen:

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit, ggf. auch Siedlungsflächen aus alter Zeit befinden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Denkmale in der Umgebung:

Landgraben

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der etwa 1300 angelegte Roggenhorster Landgraben, welcher mit einigen Wällen die mittelalterliche Landwehr bildete. Dieser prägt als Kulturdenkmal von besonderem stadt- und landesgeschichtlichem Wert die Kulturlandschaft. Er wurde 2015 in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein eingetragen und unter Denkmalschutz gestellt. In Lübeck befindet sich der Landgraben auf der Liste der Archäologischen Denkmale mit der Nr. 280.

Gutshaus von Hof Steinrade

Das Lübsche Gut Groß Steinrade, das etwa 200 m nördlich des Plangebiets steht, entstand ebenfalls etwa um 1300. Das noch bestehende Gutshaus vom Hof Steinrade zählt zu den Kulturdenkmalen der Hansestadt Lübeck.

UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Plangebiet liegt ca. 5 km westlich des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Streckensichten 21 (K 77 westlich Zarpen) und 24 (Pöhlserwold).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung des Wohngebiets werden keine der genannten Denkmale bzw. die Welterbestätte beeinträchtigt.

Der Landgraben liegt deutlich außerhalb des Plangebiets und wird von der Bebauung nicht tangiert.

Die Streckensichten auf die Lübecker Altstadt werden durch die geringen Höhen der Wohngebäude ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung entwickelt werden. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, so dass eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zur Altstadt-Silhouette z.B. in Form einer unangemessenen Bebauungshöhe nicht zu befürchten ist.

Das Gutshaus befindet sich am Ende der Straße Medenbreite. Zwischen dem Gutshaus und dem Plangebiet befinden sich Flächen, die durch einen Gartenbaubetrieb aktiv genutzt werden. Gehölzbestände und bauliche Anlagen lassen keine Blickbeziehung zwischen dem Baugebiet und dem Gutshof zu.

Mit der Realisierung des bestehenden Wohngebiets an der Medenbreite wurde bereits vor mehreren Jahrzehnten in den Nahbereich des Steinrader Guts eingegriffen. Der vorhandene Siedlungsbereich wird durch das neue Baugebiet lediglich erweitert. Zudem werden das Plangebiet und die nordwestlich angrenzenden Flächen seit mehreren Jahrzehnten zu Gartenbauzwecken bewirtschaftet. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets ist demnach kein erheblicher neuer Eingriff im Nahbereich des Stadtguts Steinrader Hof, der eine denkmalpflegerische Bewertung erfordert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Beeinträchtigung des Stadtguts z.B. in Form einer unangemessenen Bebauungshöhe nicht befürchten.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche handelt, werden im Planverfahren archäologische Untersuchungen (Prospektion mit Metallsonden) vorgenommen. Im Falle von positiven Befunden werden entsprechende Grabungen auf Kosten des Eigentümers durchgeführt. § 15 Denkmalschutzgesetz sichert darüber hinaus die Meldung und Dokumentation von bedeutenden Funden während der Bauphase.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden, so dass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt. Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen.

Für die im Plangebiet zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen und -wirkungen wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben keine grundlegenden neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag durch die gärtnerische Nutzung)
Klima / Luft	- im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft / Kulturgüter	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

6.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

6.4.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

6.4.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

6.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

6.4.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario (Bestandsbeschreibung/ Ausgangssituation), das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

6.6 Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können

- Erhalt der randlichen Knicks, Ergänzung eines 5 m breiten Knicksaums,
- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume am Nord-Westrand des Plangebiets,
- Erhalt eines Teils des Wäldchens,
- Neupflanzung von Straßenbäumen und Laubbäumen auf dem Spielplatz,
- Neupflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken,
- Neupflanzung von Straßenbäumen an der Straße Dornbreite,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Carports, Garagen und Nebenanlagen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Wege in Grünflächen, Zuwegungen, private Stellplätze u.ä.,
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Umsetzung einer Erstaufforstungsfläche,
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von Extensivgrünland.
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG),
- Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden.

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet wurden keine anderweitigen Planungsvarianten geprüft.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter Kapitel 7.3 -

6.8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der FNP-Änderung in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten könnten, für das konkrete Planvorhaben allerdings als wenig wahrscheinlich eingeschätzt werden, erkannt werden.

Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die zuständigen Fachämter der Hansestadt Lübeck durchgeführt und überwacht.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet wird derzeit durch ackerähnliche, ehemals gärtnerisch genutzte offene Flächen geprägt. Den wertvollsten Landschaftsbestandteil bildet ein kleines Waldstück an der Dornbreite, das zu größeren Teilen für die Erschließung des neuen Wohngebiets überplant wird. Ein flankierender Knick sowie angrenzende gut entwickelte Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung werden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht:

- Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Rodung von Waldfläche sowie
- Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Überplanung von Ackerland bzw. Versiegelung derzeitiger offener Bodenflächen.
- Artenschutzfachliche Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich, sofern die vorgeschriebenen Schonzeiten (z.B. kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Der Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann) und Fällfristen eingehalten werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt.

Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die zuständigen Fachämter der Hansestadt Lübeck durchgeführt und überwacht.

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.05.2017 die 130. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 13.06.2017 im Dorfgemeinschaftsraum vor Ort durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung wurden von den Anwesenden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 10.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.07.2017 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 19.09.2017 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die bei der Bauleitplanung für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz in die Planung eingestellt worden sind. Darüber hinaus war im Hinblick auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich hingegen der Bauleitplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder – wie hier gegeben – des jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 21.07.2017 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 29.09.2017 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

7.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

7.3 Fachgutachten

Zur 130. Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Gutachten vor:

- Chemische Untersuchung, Baukontor Dümcke, Lübeck, 16.08.2016;
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 23.19.00 Dornbreite/ Medenbreite, Büro Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 05/2017, Ergänzung 10/2017;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23.19.00 „Dornbreite/ Medenbreite“ der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel, 29.05.2017;
- Stellungnahme zur Verkehrsplanung, TSM Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung, Kiel, 31.08.2017;
- Untersuchung hinsichtlich Bodenverunreinigungen, Baukontor Dümcke, Lübeck, 05.07.2017;
- Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse durch 10 Sondierungen, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 13.07.2016;

Lübeck, den 30.01.2018

Fachbereich 5, Planen und Bauen

Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung

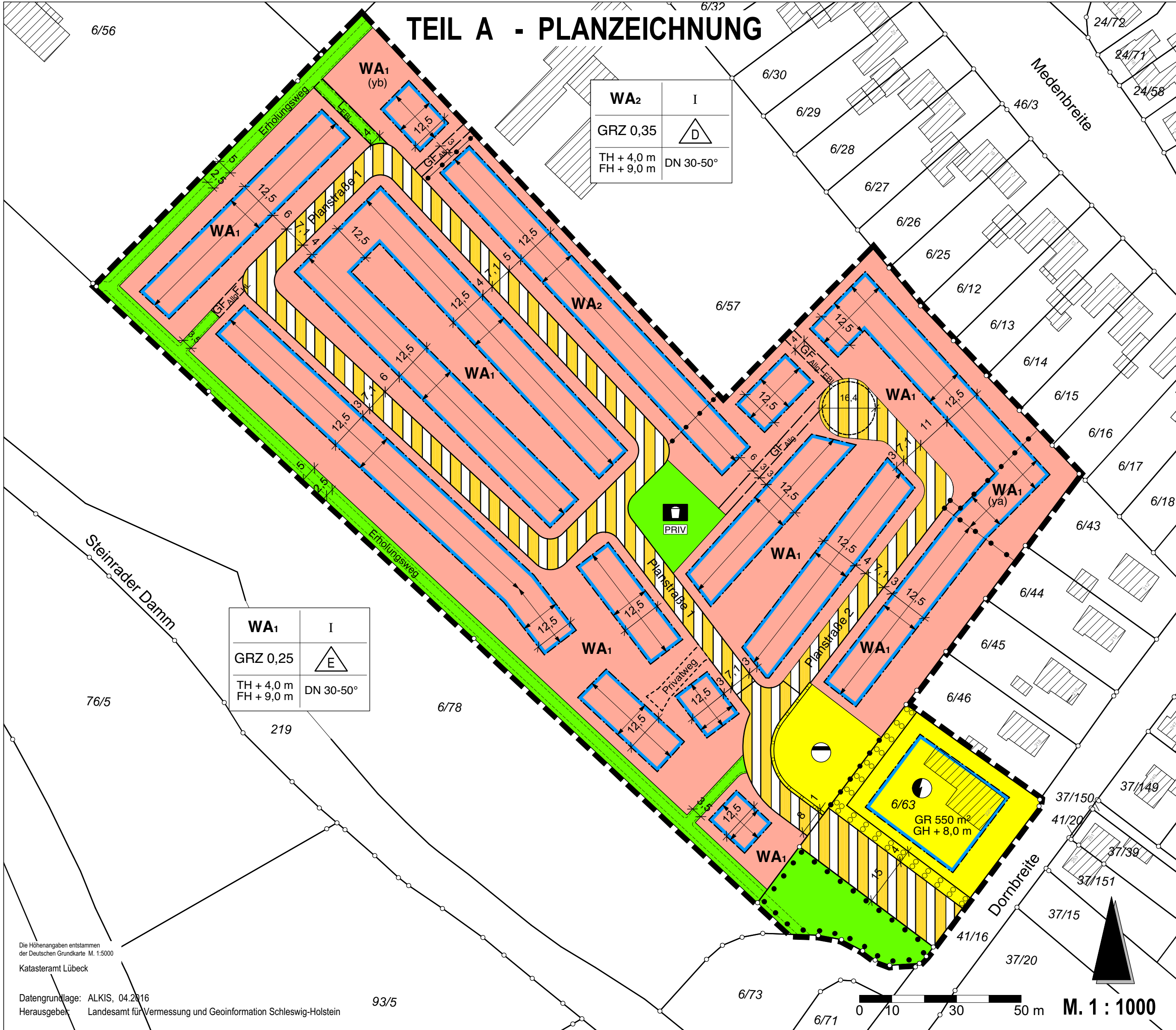
5.610.2 / Zim

in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und
Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Lageplan Kompensation zum B-Plan 23.19.00 und der 130. F-Plan-Änderung im Bereich
"Neue Koppel" in Niendorf-Moorgarten



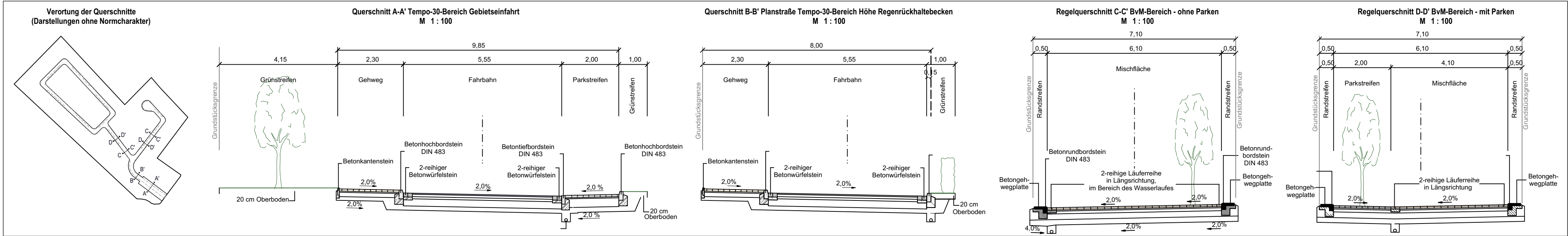


ZEICHENERKLÄRUNG

- Es gelten die
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3787)
- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
z.B. WA₁ Zuordnung des Wohngebiets zur Nutzungsschablone
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
z.B. GR 550 m² Grundfläche (GR), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH + 4,0 m Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
FH + 9,0 m Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
GH + 8,0 m Gebäudehöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
DN 30-50° Dachneigung in Grad, als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- GFL** Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: für die Allgemeinheit / für die Hansestadt Lübeck / für die Entsorgungsbetriebe Lübeck
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Fläche** für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung: Grün- und Wegeverbindung
- Privat** Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
z.B. 12,5 Bemaßung von Festsetzungen in Metern
--- Firstrichtung
- Kennzeichnungen**
- Unverbindliche Vorkennung, hier: Erholungswege / Privatstraße
- Planunterlage**
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
--- Flurstücksgrenzen
z.B. 37/151 Flurstücksbezeichnung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom bis einschließlich durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 (2) BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

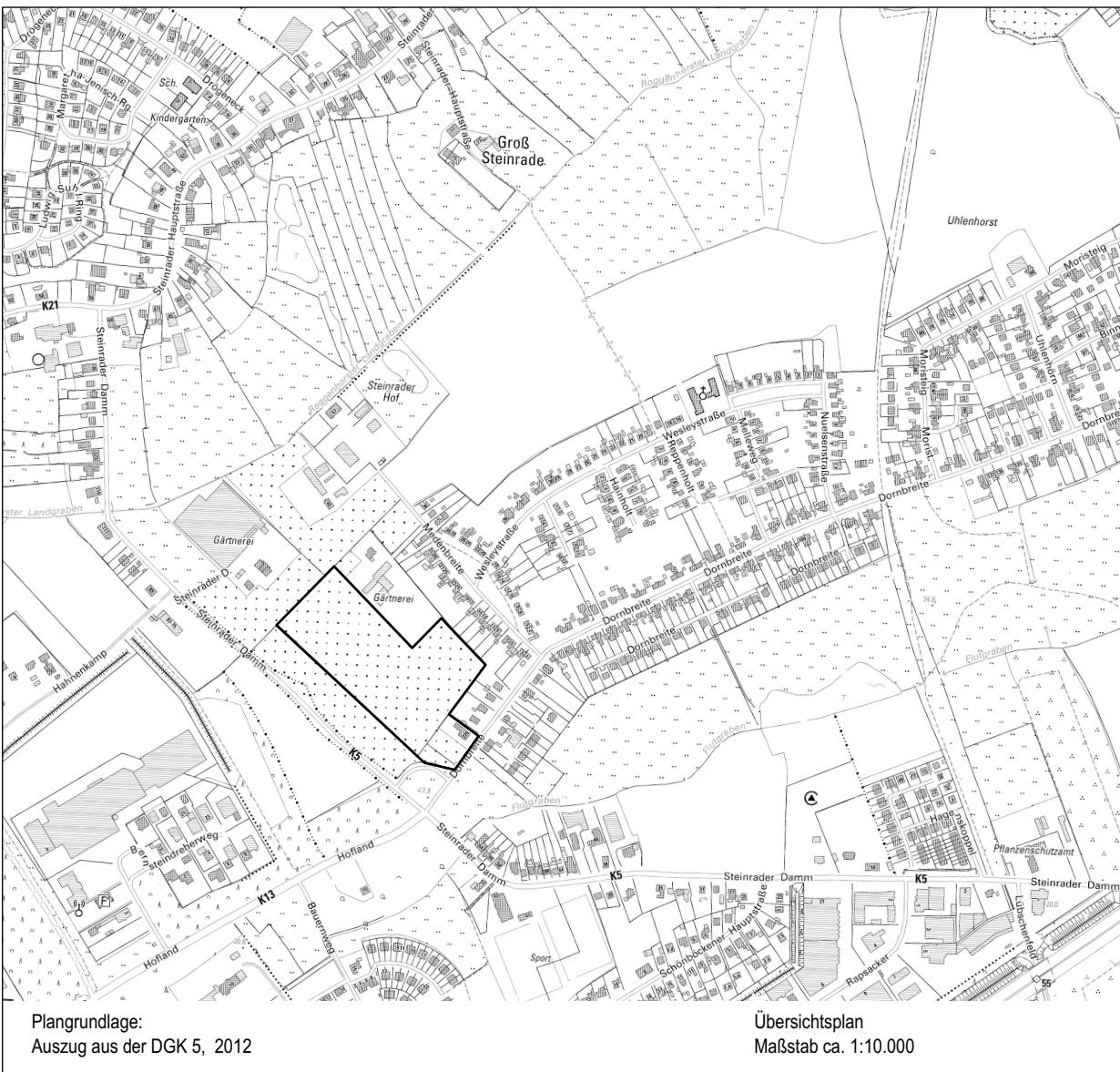


TEIL B - TEXT

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Terrassen und überdachte Freisitze können das zulässige Maß der baulichen Nutzung um 25 m² überschreiten.
2.2 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Firsthöhe 9,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.
2.3 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 4,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches.
2.4 Auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 8,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.
2.5 Für Wohngebäude ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße, zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.
2.6 Bei Wohngebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist die Oberkante der angrenzenden privaten Verkehrsfläche bzw. der Fläche für das private Zufahrtsrecht der untere Bezugspunkt für die Bemessung der First-, Trauf- und Sockelhöhe.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschreiten.
- 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² und maximal 600 m² zulässig. Das mit „ya“ gekennzeichnete Eckgrundstück ist bis zu einer Größe von maximal 700 m² zulässig. Das mit „yb“ gekennzeichnete Eckgrundstück ist bis zu einer Größe von maximal 900 m² zulässig. Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 250 m² und maximal 350 m² zulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
6.1 Geräteschuppen, Gartenhäuser oder Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und der seitlichen Verlängerung der Baugrenzen sind bis zu einer Gesamtgröße von maximal 8 m² zulässig. Sie sind nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeaußenwand bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig.
6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen oder deren seitlichen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Sie müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, gemessen senkrecht zur Einfahrtsmitte.
6.3 In den Erschließungsstraßen sind in den Park- und Baumstreifen mindestens 20 öffentliche Stellplätze anzuordnen.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
7.1 Die mit „GF_{Leit}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Geh- und Fahrrechte können zugelassen werden.
7.2 Leitungsrechte Die mit „Leit“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten; diese umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Leitungsrechtes können zugelassen werden.
7.3 Fahrrechte Die mit „F_{Leit}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zu belasten. Das Fahrrecht umfasst die Befugnis, die Wege mit Fahrzeugen zur Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu befahren. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Fahrrechte können zugelassen werden.
- II. Baugestalterische Festsetzungen**
- 1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**
1.1 Fassaden Als Fassadenmaterial der Außenwände der Hauptkörper sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind als Hauptkörper nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängende Einheit ein einheitliches Fassadenmaterial mit einheitlicher Farbgebung zu verwenden.
1.2 Dachflächen Bei Wohngebäuden müssen die Dachflächen Dachneigungen zwischen 30° bis 50° aufweisen. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung sind Dachflächen von Erkern und Gauben, wenn diese gegenüber der Hauptdachfläche untergeordnet sind. Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur mit Eindeckungen aus roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln und Dachsteinen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängender Einheit eine einheitliche Dachform mit einheitlichem Dachmaterial sowie einheitlicher Dachneigung und Farbgebung zu verwenden.
- III. Sonstige Festsetzungen**
- 10.3 Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen**
Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder mit Garagen oder überdachten Stellplätzen anzuordnen. Solaranlagen dürfen auch im baulichen Zusammenhang mit Nebenanlagen angeordnet werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen bleibt erhalten. Frei stehende Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind unzulässig.
- III. A Hinweise**
Fäll- und Rodungsarbeiten Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- B Bodenaushub**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- C Archäologie**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist archäologische Verdachtsfläche; archäologisch bedeutsame Funde können nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenering 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG S-H) umgehend zu melden.
- D Schutz vor Grundwasser**
Keller sind als weiße Wanne zu errichten.
- E Leerrohre für Telekommunikation**
Es wird angeregt, bei der Erstellung der Hauptanlagen sind Leerrohre für eine eventuelle erforderliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.
- F Richtfunkstrecken**
Im Bereich des Planungsgebiets verläuft eine Richtfunkstrecke. Bei Einhaltung der festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestaltung von Baukränen ergehen können.
- Pflanzenlisten**
- a) Artenauswahl Baumpflanzungen
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hahnenmond | Crataegus crus-galli |
| Apfelholz | Crataegus laevigata |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Schwarzerle | Prunus padus |
| Schwele | Sorbus intermedia |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
- Pflanzgrößen: mind. Sträucher oder Heister 60 bis 100 cm
- b) Artenauswahl Heckenpflanzungen:
- | | |
|-------------------------|-------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Hundsrose (Friesenwall) | Rosa canina |
- c) Artenauswahl Pflanzung einer frei wachsenden Feldhecke:
- | | | |
|--------------------|---------------------|------|
| Hasel | Corylus avellana | 10 % |
| Schlehe | Prunus spinos | 10 % |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | 10 % |
| Feldahorn | Acer campestre | 5 % |
| Hundsrose | Rosa canina | 15 % |
| Stieleiche | Quercus robur | 5 % |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia | 5 % |
| Hainbuche | Carpinus betulus | 10 % |
| Holunder | Sambucus nigra | 5 % |
| Schneeball | Viburnum opulus | 10 % |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | 10 % |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | 5 % |
- Pflanzgrößen: mind. Sträucher oder Heister 60 bis 100 cm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan 23.19.00 - Dornbreite / Medenbreite - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 23.19.00 - DORNBREITE / MEDENBREITE -



Stand des Verfahrens: 25.01.2018

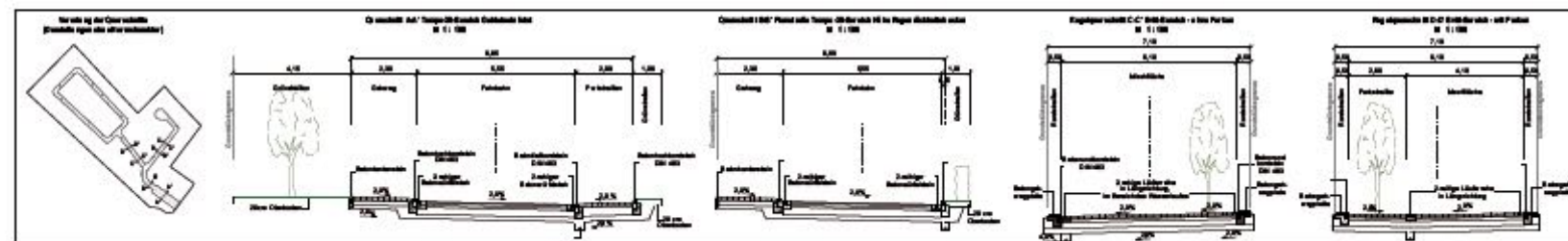
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung und Baordnung



Anlage 5

Anlage 6



Ngũ gia đình
 - Vào lúc sáng thứ 7 của tuần lễ An ninh của Thủ tướng, một chiếc Chevrolet 4 cửa màu trắng (Phiên bản năm 1980) của hãng "Ford" (Mỹ) mang biển số "30-01" (30/01) đã bị lật đổ ở ngã tư đường số 10 và 11 của thành phố Hồ Chí Minh.
 - Vào lúc sáng thứ 7 của tuần lễ An ninh của Thủ tướng, một chiếc Chevrolet 4 cửa màu trắng (Phiên bản năm 1980) của hãng "Ford" (Mỹ) mang biển số "30-01" (30/01) đã bị lật đổ ở ngã tư đường số 10 và 11 của thành phố Hồ Chí Minh.
 - Vào lúc sáng thứ 7 của tuần lễ An ninh của Thủ tướng, một chiếc Chevrolet 4 cửa màu trắng (Phiên bản năm 1980) của hãng "Ford" (Mỹ) mang biển số "30-01" (30/01) đã bị lật đổ ở ngã tư đường số 10 và 11 của thành phố Hồ Chí Minh.

[illegible]


 Once the view has been created, it can be used in a variety of ways. For example, it can be used to create a new view, or it can be used to create a new view from an existing view.

Bitte für Voreingabe anlegen / Abgabe nach Prüfung

[illegible]


 Lösungsweg: von 1 nach unten zum Ausgans von 1 führen, 2 nach unten und schließlich 3 platzieren.

 Lösungsweg: von 1 nach unten zum Startplatz von 1 führen, 2 nach unten und schließlich 3 platzieren.
 Beachte: Die Platzierung ist in

Kennzeichnerungen
 _____ Umschaltliche Vermeidung der Erbschlagung der Phosphatide
Phosphatide

 Kuşaklar arası ilişkiler ve etkileşimler
 Fikrî değişimler
 Fikrî değişim hızları

1. Aufstellung auf Grund des Aufwandsverhältnisses des

-

1. Angewandte Technische Mechanik	8. Statik	10. Strömungsmechanik
1. Angewandte Technische Mechanik	9. Statik	11. Strömungsmechanik
2. Angewandte Technische Mechanik	10. Statik	12. Strömungsmechanik
3. Angewandte Technische Mechanik	11. Statik	13. Strömungsmechanik
4. Angewandte Technische Mechanik	12. Statik	14. Strömungsmechanik
5. Angewandte Technische Mechanik	13. Statik	15. Strömungsmechanik
6. Angewandte Technische Mechanik	14. Statik	16. Strömungsmechanik
7. Angewandte Technische Mechanik	15. Statik	17. Strömungsmechanik
8. Angewandte Technische Mechanik	16. Statik	18. Strömungsmechanik
9. Angewandte Technische Mechanik	17. Statik	19. Strömungsmechanik
10. Angewandte Technische Mechanik	18. Statik	20. Strömungsmechanik
11. Angewandte Technische Mechanik	19. Statik	21. Strömungsmechanik
12. Angewandte Technische Mechanik	20. Statik	22. Strömungsmechanik
13. Angewandte Technische Mechanik	21. Statik	23. Strömungsmechanik
14. Angewandte Technische Mechanik	22. Statik	24. Strömungsmechanik
15. Angewandte Technische Mechanik	23. Statik	25. Strömungsmechanik
16. Angewandte Technische Mechanik	24. Statik	26. Strömungsmechanik
17. Angewandte Technische Mechanik	25. Statik	27. Strömungsmechanik
18. Angewandte Technische Mechanik	26. Statik	28. Strömungsmechanik
19. Angewandte Technische Mechanik	27. Statik	29. Strömungsmechanik
20. Angewandte Technische Mechanik	28. Statik	30. Strömungsmechanik
21. Angewandte Technische Mechanik	29. Statik	31. Strömungsmechanik
22. Angewandte Technische Mechanik	30. Statik	32. Strömungsmechanik
23. Angewandte Technische Mechanik	31. Statik	33. Strömungsmechanik
24. Angewandte Technische Mechanik	32. Statik	34. Strömungsmechanik
25. Angewandte Technische Mechanik	33. Statik	35. Strömungsmechanik
26. Angewandte Technische Mechanik	34. Statik	36. Strömungsmechanik
27. Angewandte Technische Mechanik	35. Statik	37. Strömungsmechanik
28. Angewandte Technische Mechanik	36. Statik	38. Strömungsmechanik
29. Angewandte Technische Mechanik	37. Statik	

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Antares 6

TEIL A - PLANZEICHNUNG

noch zu Anlage 6



z.B. 37/151 Flurstücksbezeichnung

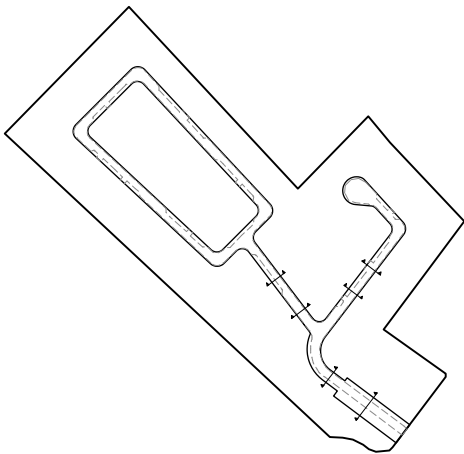
Bebauungsplan 23.19.00
- Dornbreite / Medenbreite -
 Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem.
 § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung
 gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Stand: 25.01.2018

Bebauungsplan 23.19.00 - Dornbreite / Medenbreite -

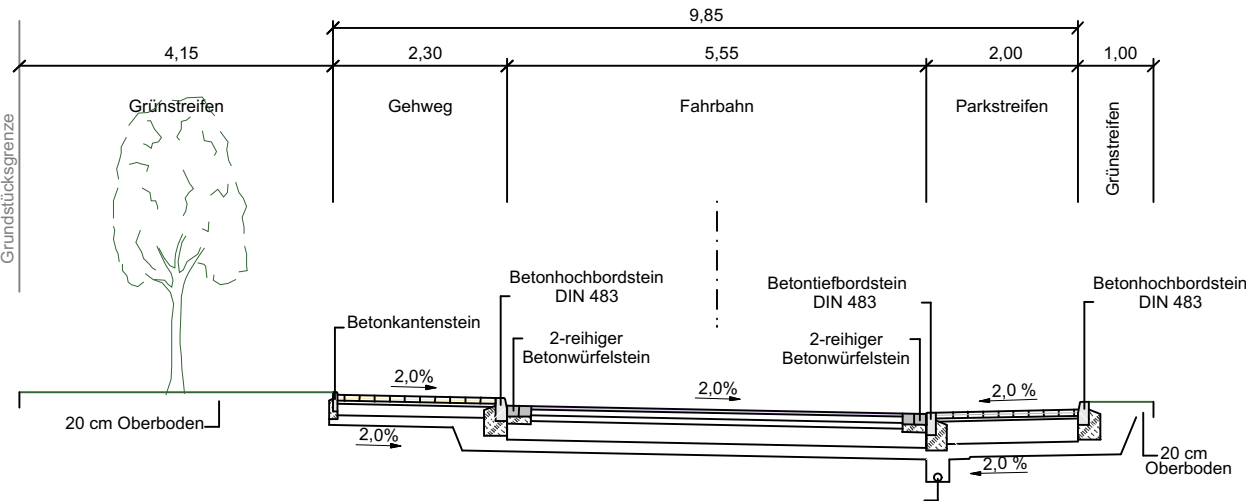
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 25.01.2018

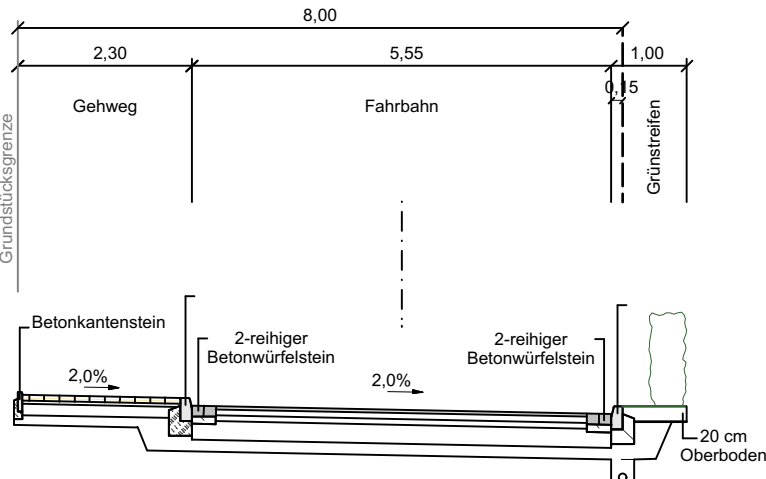
Verortung der Querschnitte
(Darstellungen ohne Normcharakten)



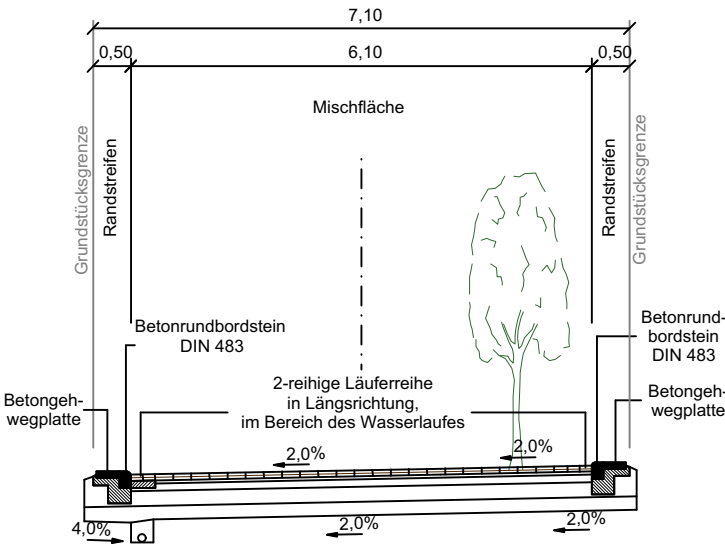
Querschnitt A-A' Tempo-30-Bereich Gebietseinfahrt
M 1 : 100



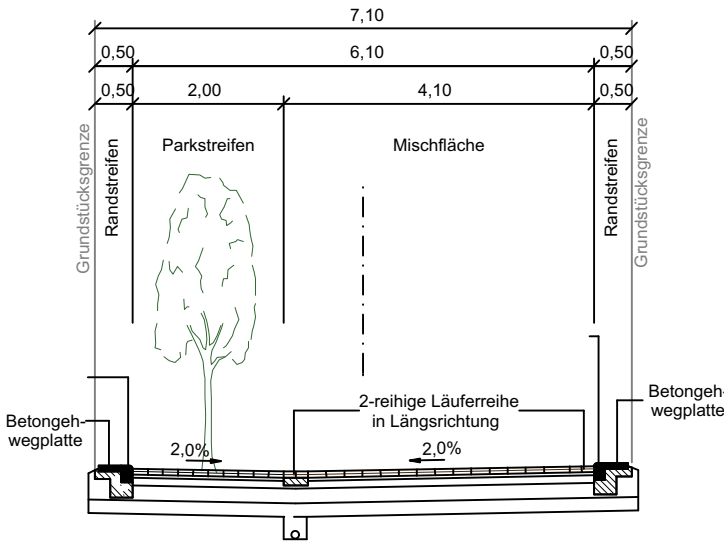
Querschnitt B-B' Planstraße Tempo-30-Bereich Höhe Regenrückhaltebecken
M 1 : 100



Regelquerschnitt C-C' BvM-Bereich - ohne Parken
M 1 : 100



Regelquerschnitt D-D' BvM-Bereich - mit Parken
M 1 : 100



Bebauungsplan 23.19.00
- Dornbreite / Medenbreite -

Teil B – Text (Auszug aus dem Planoriginal)

**Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand 22.01.2018**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Terrassen und überdachte Freisitze können das zulässige Maß der baulichen Nutzung um 25 m² überschreiten.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Firsthöhe 9,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 4,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches.
- 2.4 Auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 8,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.
- 2.5 Für Wohngebäude ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße, zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.
- 2.6 Bei Wohngebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist die Oberkante der angrenzenden privaten Verkehrsfläche bzw. der Fläche für das private Zufahrtsrecht der untere Bezugspunkt für die Bemessung der First-, Trauf- und Sockelhöhe.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschreiten.

4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² und maximal 600 m² zulässig. Das mit „ya“ gekennzeichnete Eckgrundstück ist bis zu einer Größe von maximal 700 m² zulässig. Das mit „yb“ gekennzeichnete Eckgrundstück ist bis zu einer Größe von maximal 900 m² zulässig. Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 250 m² und maximal 350 m² zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Geräteschuppen, Gartenhäuser oder Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und der seitlichen Verlängerung der Baugrenzen sind bis zu einer Gesamtgröße von maximal 8 m² zulässig. Sie sind nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefront bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen oder deren seitlichen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Sie müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, gemessen senkrecht zur Einfahrtsmitte.
- 6.3 In den Erschließungsstraßen sind in den Park- und Baumstreifen mindestens 20 öffentliche Stellplätze anzuordnen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung „GF_{Allg}“
Die mit „GF_{Allg}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Geh- und Fahrrechte können zugelassen werden.
- 7.2 Leitungsrechte
Die mit „LEBL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten; dieses umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Leitungsrechtes können zugelassen werden.
- 7.3 Fahrrechte
Die mit „F_{HL}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zu belasten. Das Fahrrecht umfasst die Befugnis, die Wege mit Fahrzeugen zur Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu befahren. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Fahrrechte können zugelassen werden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 3 m² sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

8.2 Wegebeläge

Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

8.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet:

- a) Erstaufforstungsfläche im Umfang von 4.082 m² auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1,
- b) Sukzessionsfläche im Umfang von 8.700 m² auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1.

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

9.1 Erhaltungsgebot

Auf der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das vorhandene Feldgehölz dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zur Gewährung der Verkehrssicherheit können Bäume im Nahbereich zur Straße zurück geschnitten oder entnommen werden.

9.2 Straßenbäume

Im Straßenraum sind mindestens 27 heimische und standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, in offenen mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Begrünung des Spielplatzes

Der Spielplatz ist mit mindestens 3 heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu begrünen (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang).

9.4 Begrünung der privaten Wohnbaugrundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohnbaugrundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9.5 Hecken als Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von geschnittenen Laubholzhecken oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von

1,50 m zulässig (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang). Zusätzliche offene Zäune dürfen ausschließlich grundstücksseitig angeordnet werden.

- 9.6 Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität)
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine frei wachsende Feldhecke aus standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu pflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste (c) im Anhang). Vorhandener Gehölzbewuchs ist in die Pflanzung zu integrieren.

- 9.7 Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Abwasser)
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist straßenseitig eine geschnittene Laubholzhecke (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 1,30 m zu pflanzen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 10.1 Fassaden
Als Fassadenmaterial der Außenwände der Hauptkörper sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind als Hauptkörper nicht zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängender Einheit ein einheitliches Fassadenmaterial mit einheitlicher Farbgebung zu verwenden.

- 10.2 Dachflächen
Bei Wohngebäuden müssen die Dachflächen Dachneigungen zwischen 30° bis 50° aufweisen. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung sind Dachflächen von Erkern und Gauben, wenn diese gegenüber der Hauptdachfläche untergeordnet sind.

Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur mit Eindeckungen aus roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln und Dachsteinen zulässig.

Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängender Einheit eine einheitliche Dachform mit einheitlichem Dachmaterial sowie einheitlicher Dachneigung und Farbgebung zu verwenden.

- 10.3 Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen
Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder mit Garagen oder überdachten Stellplätzen anzuordnen. Solaranlagen dürfen auch im baulichen Zusammenhang mit Nebenanlagen angeordnet werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen bleibt erhalten. Frei stehende Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind unzulässig.

III. HINWEISE

- A Fäll- und Rodungsarbeiten
Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- B Bodenaushub
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- C Archäologie
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist archäologische Verdachtsfläche; archäologisch bedeutsame Funde können nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG S-H) umgehend zu melden.
- D Schutz vor Grundwasser
Keller sind als weiße Wanne zu errichten.
- E Leerrohre für Telekommunikation
Es wird angeregt, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine eventuell erforderliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.
- F Richtfunkstrecken
Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke. Bei Einhaltung der festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten.
Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.

Anlage

Pflanzlisten

a) Artenauswahl Baumpflanzungen:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Gärten)	Verschiedene Sorten
Pflanzgröße: Hochstämme (HS), mind. Stammumfang 18/20 cm für Straßenbäume und mind. Stammumfang 14/16 cm für Bäume auf den Privatgrundstücken	

b) Artenauswahl Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina

c) Artenauswahl Pflanzung einer frei wachsenden Feldhecke:		
Hasel	Corylus avellana	10 %
Schlehe	Prunus spinos	10 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	10 %
Feldahorn	Acer campestre	5 %
Hundsrose	Rosa canina	15 %
Stieleiche	Quercus robur	5 %
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	5 %
Hainbuche	Carpinus betulus	10 %
Holunder	Sambucus nigra	5 %
Schneeball	Viburnum opulus	10 %
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10 %
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
Pflanzgrößen: mind. Sträucher oder Heister 60 bis 100 cm		

BEGRÜNDUNG

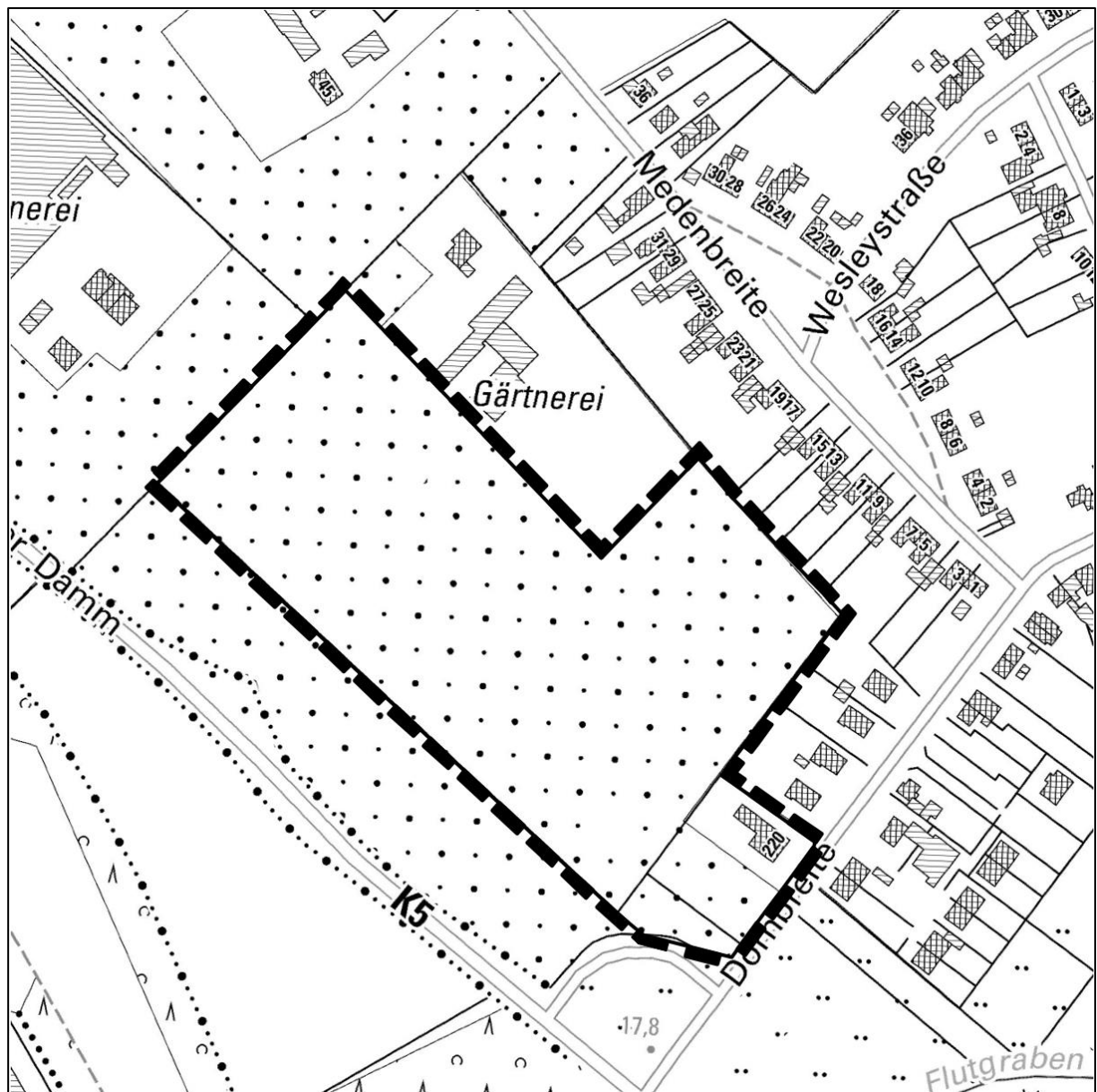
zum

Bebauungsplan 23.19.00 - Dornbreite/ Medenbreite -

Entwurf

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 30. Januar 2018



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit den Planungsbüros
claussen-seggelke stadtplaner und Andresen Landschaftsarchitekten

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.3	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	9
3.4	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017	9
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	10
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.7	Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	12
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.4	Prüfung zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschluss zum staatlich geförderten Wohnungsbau	14
5.2.5	Größe der Baugrundstücke	14
5.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
5.2.7	Nebenanlagen	15
5.3	Erschließung	15
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	15
5.3.2	Innere Erschließung	15
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	16
5.3.4	Stellplätze	16
5.3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
5.3.6	Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	17
5.4	Grün, Natur und Landschaft	18
5.4.1	Grünflächen	18

5.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.4.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.5	Gestaltung	20
5.6	Hinweise	21
6.	Umweltbericht	22
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	22
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	23
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	23
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	24
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	28
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	34
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	35
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	38
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	44
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	45
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	48
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	49
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	50
6.4	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	50
6.4.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	50
6.4.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	51
6.4.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	51
6.4.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	51
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	51
6.6	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	51
6.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	51
6.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich	52
6.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
6.8	Zusätzliche Angaben	52
6.8.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	52
6.8.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	52
6.8.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	53
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	53
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	54
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	54
7.2	Wohnfolgebedarfe	54
7.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	54

7.4	Verkehrliche Auswirkungen	54
7.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	54
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	54
7.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	55
7.8	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	55
7.8.1	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	55
7.8.2	Sonstige Umweltauswirkungen	55
7.9	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	56
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	56
9.	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	56
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	57
10.1	Verfahrensübersicht	57
10.2	Rechtsgrundlagen	58
10.3	Fachgutachten	58
11.	Planverzeichnis (Anlagen)	59

Planverzeichnis (Anlagen)

Plan 1 Biotop- und Nutzungstypenplan	ohne Maßstab
Plan 2 Städtebauliches Konzept	ohne Maßstab

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept	24
Abbildung 2: Klimaanalyse Lübeck, Planungshinweiskarte	26
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan	27
Abbildung 4: Lageplan Kompensation	33
Abbildung 5: Lage der potenziellen Fledermaus-Nahrungsräume und Bereiche mit zusätzlichem Quartierpotenzial	40
Abbildung 6: Studie Fußwegenetz	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	31
Tabelle 2: Straßenbäume Dornbreite	36
Tabelle 3: Bilanz Waldaufforstung	37
Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	50

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite – liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord des Stadtbezirks Groß Steinrade/ Schönböcken und umfasst Flächen zwischen den Straßen Medenbreite, Dornbreite und Steinrader Damm. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 3,9 ha (Umgriff s. Deckblatt).

Begrenzt wird das Plangebiet im Nordwesten durch die Flurstücke 6/56 und 6/67 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 6/57, die jeweils durch Gartenbaubetriebe genutzt werden. Im Nordwesten schließen an das Plangebiet die rückwärtigen Gartenbereiche von Wohnnutzungen der Medenbreite 7 bis 33 (ungerade Hausnummern; Flurstücke 6/25 – 6/26 und 6/12 – 6/16) und im Südosten Wohngrundstücke der Dornbreite 212 bis 220 (gerade Hausnummern; Flurstücke 6/43 – 6/46 sowie ein Teil des Flurstücks 6/63) an. Im Südosten befinden sich zwischen Steinrader Damm und dem Plangebiet Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teilbereich des Flurstücks 6/78).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 6/63 sowie Teile der Flurstücke 6/57 und 6/78.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, innerhalb des Plangebiets eine Wohnbauentwicklung für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in der Hansestadt Lübeck zu leisten. Der Bereich bietet sich als Ergänzung des östlich angrenzenden Siedlungsbereichs Dornbreite an. Die Flächen des Plangebiets werden seit 1954 durch eine Baumschule genutzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans ist daher die geplante Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets auf der beschriebenen Fläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da die Flächen im Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind und für den Bereich keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Damit ist eine Nutzung als Wohnbaufläche derzeit nicht zulässig.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite – wird als Angebots-Bebauungsplan in einem normalen Aufstellungsverfahren, d.h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite – geändert (130. Änderung).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Flurstücks 6/57 sind unbebaut bzw. unversiegelt und werden landwirtschaftlich durch einen Gärtnereibetrieb genutzt. Die Gärtnerei führt zukünftig ihren Betrieb auf reduzierter Fläche fort, sodass die brachliegenden Flächen für eine wohnbauliche Nutzung entwickelt werden können. Im Falle der Aufgabe des Gärtnereibetriebes berücksichtigt der vorliegende Planentwurf bereits Anknüpfungspunkte an einen möglichen zweiten Bauabschnitt, der durch ein separates Bebauungsplanverfahren zu entwickeln wäre. Für den Betreiber der Gärtnerei entstehen keine baurechtlichen Einschränkungen.

Das Flurstück 6/63 wird durch die Stadtwerke der Hansestadt Lübeck für Anlagen zur Stromversorgung genutzt und ist sowohl teilversiegelt als auch bebaut.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann über die Dornbreite erschlossen werden. Eine innergebietliche Erschließung ist noch nicht vorhanden und muss in Folge der künftigen Wohnbaunutzung entwickelt werden.

Die Lübecker Innenstadt ist mit dem PKW über den Steinrader Damm in östlicher Richtung innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Der Lübecker Hauptbahnhof ist mit dem PKW in rund 10 Minuten und mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten erreichbar.

In ca. 1,4 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Moisling der Bundesautobahn A1. Er ist über die Straßen Dornbreite, Hofland und die Kieler Straße zu erreichen. Damit verfügt das Plangebiet über einen sehr guten Anschluss an die Bundesautobahnen A1 und A20.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht den Vorgaben des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplans. Südlich des Plangebiets (rund 40 m von der Einmündung der Planstraße entfernt) befindet sich die Bushaltestelle Bauernweg. Die Haltestelle wird von den Regionalbussen 2 und 12 bedient. Hierdurch kann der Lübecker Hauptbahnhof in einem halbstündlichen Takt innerhalb von rund 15 min erreicht werden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände des Plangebiets weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Der Höhenunterschied beträgt rund 2 m.

Boden/Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist bis auf die baulich genutzten Flächen auf dem Flurstück 6/63 unversiegelt. Laut Baugrunduntersuchung liegt im Baugebiet ein bindiger Boden vor. Unterhalb der Mutterbodenschicht stehen Geschiebelehme, teils mit Sandlagen, und Geschiebemergel an. Entsprechend ist der Boden sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig.

Gemäß einer Untersuchung der Untergrundverhältnisse wird für den Ausbau der Wohnstraßen, Stellplätze und Zufahrten eine Untergrundverbesserung (Erhöhung der Frostschutz-

schichtdicke um mind. 0,3 m) und Planumsdrainage empfohlen. Eine Flachgründung der geplanten Einfamilienhäuser ist möglich. Der humose Oberboden und der Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel ist bis mind. 0,5 m unter Geländeoberkante auszutauschen (weitere Ausführungen dazu unter Kapitel 6.3.1).

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Das benachbarte Flurstück 6/78 ist durchgängig in Form eines Knicks bzw. knickartiger Bepflanzung eingegrünt. Weitere vereinzelte Gehölze befinden sich im Norden des Plangebiets auf der Grenze zum Flurstück 6/56. Nordöstlich des Plangebiets verläuft eine Baum-/Heckenbepflanzung (z.T. als Doppelreihe) bis zur Medenbreite.

Wald

Auf einem Teil des an die Straße Dornbreite angrenzenden Flurstückes 6/78 befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Diese Waldfläche setzt sich auf dem in nördliche Richtung angrenzenden Flurstück 6/63 bis an das bestehende Gebäude, das durch die Stadtwerke für Anlagen zur Stromversorgung genutzt wird, fort. Es handelt sich um eine rund 2.500 m² große Laubholz-Waldfläche, unter anderem bestehend aus Birken und Buchen mittleren Baumalters. Zur Umsetzung der Planungen ist ein Waldumwandlungsverfahren mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (weitere Ausführungen dazu unter Kapitel 6.3.3).

Altlasten(verdacht)

Bisher wird das Flurstück 6/57 durch einen Gärtnerei-Betrieb genutzt. Gärtnereien werden als Prüflistenfall geführt, da ein Altlastenverdacht durch den Einsatz von Pestiziden im Rahmen der Gärtnereinutzung besteht. Im Rahmen des Planverfahrens wurden eine Baugrunduntersuchung¹ und zwei Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen² durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommen, dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegen. Die Erkenntnisse der Untersuchungen werden im Umweltbericht in Kapitel 6.3.1 ausgeführt.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Auskunft des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom Januar 2017 sind im Rahmen der Luftbildauswertungen keine Einwirkungen durch Abwurfmunition feststellbar. Munitionsfunde in dem Bereich des Plangebiets sind nicht bekannt. Es handelt sich daher um keine Kampfmittelverdachtsfläche.

Für die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt nicht an Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Auf den nordöstlich gelegenen Teilflächen des Flurstücks 6/78 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Diese liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für

¹ Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse durch 10 Sondierungen, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 13.07.2016

² Chemische Untersuchung, Baukontor Dümcke, Lübeck, 16.08.2016 sowie Untersuchung hinsichtlich Bodenverunreinigungen, Baukontor Dümcke, Lübeck, 05.07.2017

die Teilflächen des Flurstücks 6/78, die innerhalb des Plangebiets liegen, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der anthropogenen Überformung und der weitgehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche sind bei einem Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten (Erläuterungen dazu unter Kapitel 6.3.3).

2.3 Denkmalschutz

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit und ggf. auch Siedlungsflächen aus alter Zeit befinden. Die Ergebnisse der archäologischen Untersuchung stehen noch aus.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Denkmale in der Umgebung

Landgraben

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der etwa 1300 angelegte Roggenhorster Landgraben, welcher mit einigen Wällen die mittelalterliche Landwehr bildete. Dieser prägt als Kulturdenkmal von besonderem stadt- und landesgeschichtlichem Wert die Kulturlandschaft. Er wurde 2015 in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein eingetragen und unter Denkmalschutz gestellt. In Lübeck befindet sich der Landgraben auf der Liste der Archäologischen Denkmale mit der Nr. 280 (vgl. Kapitel 6.2 und 6.3.7).

Gutshaus von Hof Steinrade

Das Lübsche Gut Groß Steinrade, das etwa 200 m nördlich des Plangebiets steht, entstand ebenfalls etwa um 1300. Das noch bestehende Gutshaus vom Hof Steinrade zählt zu den Kulturdenkmalen der Hansestadt Lübeck.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die künftig für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum eines privaten Entwicklers. Die noch zu erstellenden Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets werden nach der Erstellung gemäß Erschließungsvertrag in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Außenbereich

Für das Plangebiet liegt kein geltender Bebauungsplan vor. Die Flächen sind bisher dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt den Bereich zwischen der Medenbreite, der Dornbreite und dem Steinrader Damm als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Der Bebauungsplan 23.19.00 ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar und wird zusammen mit der 130. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufgestellt. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in

„Wohnbauflächen“. Zusätzlich wird der verbleibende Bereich zwischen Medenbreite und Plangebiet im Zuge der FNP-Änderung mit arrondiert, um das mittelfristige Ziel einer Wohnbauentwicklung auch für diesen Bereich darzustellen (weitere Ausführungen dazu in den Unterlagen zur 130. Änderung des Flächennutzungsplans).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) stellt das Plangebiet innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar. Im Ordnungsraum Lübeck soll sich die siedlungsmäßige Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 verfolgte Entwicklung wohnbaulicher Flächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das Stadtteilprofil St. Lorenz Nord im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010) weist auf Wohnbaulandpotenziale für den Bereich der Dornbreite hin. Darüber hinaus wird darin festgehalten, dass die Bevölkerungszahl der Dornbreite insgesamt rückläufig ist und dabei der Anteil der Senioren wächst.

Die vorliegende Planung mit Einzel- und Doppelhäusern, die sich insbesondere für Familien eignen, kann somit einen positiven Beitrag zu einer ausgeglichenen demografischen Entwicklung in diesem Siedlungsgebiet leisten.

3.3 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Vor dem erkannten Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für den Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 5.3) wurden in einem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ entsprechende Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet.

Ein Teil des Plangebietes wird als Fläche W 10 „Medenbreite“ im Anhang III des Konzepts „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ als umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt. Sie ist in Kategorie I und damit in der dem Konzept zugrundeliegenden höchsten Prioritätsstufe zur Realisierung eingestuft. Der Flächenumgriff wurde im Konzept zunächst kleiner angesetzt, da eine Stromtrasse über die Fläche führte. Diese Stromtrasse wurde jedoch verlegt, sodass nun die gesamte Fläche in Wohnbauland umgewandelt werden kann.

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017

Im Jahr 2013 wurde im Rahmen des Fachgutachtens „Wohnungsmarktkonzept Lübeck“ eine Wohnungsmarktprognose erstellt, die bis zum Jahr 2025 einen Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für 400 Einfamilienhäuser prognostiziert.

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes erfolgt mittels eines jährlichen Wohnungsmarktberichtes. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2017 (Stand November 2017) geht von einem zusätzlichen an Einfamilienhäusern von ca. 1.300 Einheiten bis 2025 aus.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern trägt damit zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes an Einfamilienhäusern bei.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das nächstgelegene Versorgungszentrum ist der CITTI-Park Herrenholz in rund 2,5 km Entfernung. Das Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße in St. Lorenz-Nord befindet sich in rund 3 km Entfernung und ist mit dem Auto in 7 min und mit dem Fahrrad in 9 min zu erreichen. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 5 km vom Plangebiet entfernt und ist mit dem Auto in 15 min, mit dem Fahrrad in 18 min und mit dem Bus in 22 min zu erreichen.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, befindet sich aber südlich vom „Niederungs- und Fließgewässerkomplex im westlichen Stadtgebiet“.

Im gültigen Gesamtlandschaftsplan von 2008 (GLP) ist in der Karte „Agrarlandschaft und Wald“ die Fläche des Plangebiets als „Fläche, auf denen landwirtschaftliche Nutzung/ landschaftspflegerische Dienstleistung gegenwärtig ist“ dargestellt. In der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ wird die Fläche unter der Kategorie „Acker- und Gartenbaubiotope“ als „Gartenbaufläche“ konkretisiert. Entlang der Dornbreite und am nördlichen Ende der Medenbreite sind Alleen verzeichnet. Südlich des Plangebiets stellt der Landschaftsplan ebenfalls „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dar.

Im Entwurf des thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck“ (2014) stellt die Karte „Frischgebiete und Erholung“ die Flächen des Plangebiets als „Suchräume für Wohnen (M15)“ – „Neue Wohn- und Gewerbegebiete klimaangepasst errichten“ dar. In der Karte „Suchräume-Gewerbe-Wohnen-Konflikte“ wird die Fläche mit „Flächen in 1. Priorität (Wohnen umzusetzen)“ konkretisiert.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 verfolgte Entwicklung einer Wohnbaufläche steht somit im Einklang mit den Zielen des städtischen Landschaftsplans.

3.7 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

Im September 2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Managementplan für die UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ beschlossen. Der Managementplan dient als verbindliches Planungsinstrument unter anderem dazu, die Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Nutzung und Entwicklung der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ festzulegen. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Streckensichten 21 „K 77 westlich Zarpen“ und 24 „Pöhlserwold“ (weitere Ausführungen siehe Kapitel 6.3.7).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite – und der parallelen 130. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets für 53 bis 65 Wohneinheiten geschaffen werden. Das geplante Wohnquartier wird somit einen Beitrag zum bestehenden Bedarf an Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken innerhalb der Hansestadt Lübeck leisten. Das Plangebiet bietet sich für eine Wohnnutzung als Ergänzung des Siedlungsgebiets Dornbreite an und kann für den bestehenden Siedlungsbereich einen Beitrag zu einer ausgeglichenen demographischen Entwicklung leisten. Es ist durch bestehende Busverbindungen gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen und verfügt durch die Nähe zur Bundesautobahn A1 für den motorisierten Individualverkehr über eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung vormaliger landwirtschaftlicher Flächen durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Abrundung des Siedlungsbereiches Dornbreite,
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten und durchgrünten Bebauungskonzeptes für 53 - 65 Wohneinheiten,
- gartenbezogene, eigentumsbetonte Wohnformen, insbesondere für Familien,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebiets durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände und Entwicklung einer umlaufenden Grün- und Wegeverbindung
- Sicherung eines Grundstücks für einen Kinderspielplatz bzw. eine Multifunktionsfläche in der Quartiersmitte,
- Unterbringung von Bäumen und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum,
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens am südöstlichen Rand des Plangebiets.

Städtebauliches Konzept/ geplante Nutzungen

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches durch das Büro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg, in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck erarbeitet wurde (Plan 2 im Anhang). Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes am Stadtrand verfolgt das städtebauliche Konzept die Entwicklung eines kleinteiligen Wohnquartiers mit geringer Baudichte und einer entsprechend hohen Durchgrünung, die sich auch in der Begrünung des öffentlichen Straßenraumes und einer fußläufigen Anbindung an die offene Landschaft widerspiegelt. Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung von 53 Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise vor. In zentraler Lage ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Weiterhin ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Für das Baugebiet wird ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 65 Wohneinheiten angesetzt. Die Zahl fußt auf der Annahme, dass in 25 % der Einzelhäuser zusätzlich eine Einliegerwohnung realisiert wird. Zwar ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplans die Realisierung von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus möglich, jedoch ist nicht zu erwarten, dass jeder Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht es, an das Neubaugebiet einen potenziellen zweiten Bauabschnitt nordöstlich des Plangebiets anzuschließen. Voraussetzung dafür wäre die vollständige Aufgabe der gärtnerischen Nutzung auf dem Flurstück 6/57. Eine Umsetzung des zweiten Bauabschnitts mit einem Flächenpotenzial für rund 18 Einfamilienhäuser wäre aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, da die Fläche als Bindeglied zwischen dem vorliegenden Plangebiet und dem vorhandenen Ortsteil an der Dornbreite dient. Das städtebauliche

Konzept des Bebauungsplans sichert daher bereits Möglichkeiten für fußläufige Anbindungen an den potenziellen zweiten Bauabschnitt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	3,9 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB	ca.	27.760 m ²
davon zulässige Grundfläche	ca.	7.170 m ²
Grünflächen	ca.	3.630 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca.	5.365 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	ca.	2.905 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die künftigen Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet passt sich der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung an der Dornbreite sowie der Medenbreite an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sämtlich ausgeschlossen, um den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen. Zudem werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO ausgeschlossen, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten dienen soll. Darüber hinaus stören Ferienwohnungen durch ständig wechselnde Gäste das nachbarschaftliche Gefüge.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe baulicher Anlagen werden im allgemeinen Wohngebiet mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal höchstzulässigen Trauf-, First- und Sockelhöhe festgesetzt. Für die Teilgebiete WA1 gilt eine GRZ von 0,25, für das Teilgebiet WA2 gilt eine GRZ von 0,35 als Höchstmaß.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine kleinteilige Bebauung, z.T. in Form von Doppelhäusern, mit großzügigen Gartengrundstücken geprägt. Die Festsetzung von Grundflächenzahlen stellt sicher, dass auch das neue Wohngebiet durch eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Grünanteil geprägt wird.

Die GRZ ist bei den Baugrundstücken, die mit Doppelhäusern bebaut werden können, höher, um auf den kleineren Grundstücken ein vergleichbares Raumangebot wie bei Einzelhäusern anbieten zu können.

Für die Errichtung von Terrassen kann die zulässige GRZ um bis zu 25 m² überschritten werden.

Für die Bebauung wird die Zulässigkeit eines Vollgeschosses festgesetzt. Damit entspricht die Höhengestaltung des neuen Wohngebiets dem baulichen Bestand im Umfeld. Die Anlage eines Dachgeschosses ist zulässig, so dass zeitgemäße Wohnflächenbedarfe gedeckt werden können. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m über Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über Straßenverkehrsfläche sichergestellt, dass nur solche Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, die sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich jeweils auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Wohngebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist die Oberkante der angrenzenden privaten Verkehrsfläche bzw. der Fläche für das private Zufahrtsrecht der untere Bezugspunkt für die Bemessung der First-, Trauf- und Sockelhöhe.

Zur Vermeidung unmaßstäblich hoher Gebäudesockel werden diese durch Festsetzung in der Höhe auf maximal 0,3 m begrenzt. In Verbindung mit den vorstehend genannten Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe trägt eine Begrenzung der Sockelhöhe von Gebäuden baugestalterisch zu einheitlichen Gebäudehöhen im Plangebiet bei.

Für die Versorgungsfläche der Stadtwerke Lübeck an der Dornbreite wird eine maximal zulässige Grundfläche von 550 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem Bestandsgebäude erweitert, um einen geplanten Ausbau der Anlage zu ermöglichen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der südlich und östlich angrenzende Siedlungsbereich wird durch eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Das geplante Baugebiet soll diese Strukturen fortführen, daher werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern. Für einen Teilbereich, der acht Grundstücke umfasst, wird zusätzlich eine Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt. Durch Doppelhäuser, die in der Regel auf kleineren Grundstücken verwirklicht werden, können Eigenheime geschaffen werden, die ein den Einzelhäusern vergleichbares Wohnflächenangebot (u.a. gartenbezogenes Wohnen mit einseitig umlaufenden Gartenbereichen) bieten, jedoch kostengünstiger sind und damit breiteren Bevölkerungsschichten eine gartenbezogene Wohnform ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch straßenparallele Baufenster mit einer Tiefe von 12,5 m ausgewiesen. Durch diese Art der Festsetzung wird einerseits eine Raumbildung entlang der Planstraße erreicht, andererseits werden bei der Umsetzung städtebaulich vertretbare Spielräume bei der Gebäudestellung eröffnet.

Um die Errichtung von Terrassen auch außerhalb der Baufenster zu ermöglichen, können die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 3,5 m überschritten werden.

5.2.4 Prüfung zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschluss zum staatlich geförderten Wohnungsbau

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde im Bauausschuss erörtert, ob das Gebiet für Geschosswohnungsbau und damit auch für den geförderten Wohnungsbau geeignet ist. Geschosswohnungsbau wird im Gegensatz zum Einfamilienhausbau durch eine höhere Geschossigkeit und eine größere Baumasse gekennzeichnet. Solche Bauformen wären an dieser Stelle (Ortsrandentwicklung) untypisch und widersprächen dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Geschosswohnungsbau sollte nach damaliger Beschlussfassung als ergänzende Bauform im Plangebiet nicht zum Tragen kommen.

Für das geplante Einfamilienhausquartier in aufgelockerter Bauweise sollte im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob Reihenhäuser für sozialen Wohnungsbau im zweiten Förderweg vorgesehen werden können. Im Verfahren wurde daher geprüft, inwieweit Reihenhäuser die Siedlungsstruktur ergänzen können. Hierzu wurden drei Bebauungsvarianten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt.

Eine Reihenhausbauung könnte sich zwar hinsichtlich der Höhenentwicklung in das gebaute Umfeld einfügen; trotzdem würden Reihenhäuser eine Sonderform in der Siedlung darstellen und wären daher nicht ortsbildtypisch.

Hinsichtlich des geförderten Wohnungsbaus wäre die Errichtung einer Reihenhauszeile als Mietangebot im sozialen Wohnungsbau nach Angaben aus der Wohnungswirtschaft an diesem Standort nicht wirtschaftlich zu betreiben. Die Anlage wäre von einer Wohnungsbaugesellschaft zu betreuen. Eine wirtschaftliche Machbarkeit wird aufgrund des geringen Umfanges und der Einzellige seitens der Wohnungswirtschaft nicht gesehen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass derzeit in zahlreichen zentralen Lagen im Lübecker Stadtgebiet Bauvorhaben entwickelt werden, in denen verdichtete Bauformen überwiegen und die zudem über einen höheren als den geforderten Anteil an sozialem Wohnungsbau verfügen. Diese integrierten Lagen sind zudem geeigneter für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, da in geringerer Entfernung wichtige Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen vorhanden sind.

5.2.5 Größe der Baugrundstücke

Um einen hohen Grünanteil im Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Gleichzeitig soll dem Grundsatz einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen werden. Daher wird darüber hinaus eine Maximalgröße der Baugrundstücke festgesetzt, um einem übermäßigen Bodenverbrauch entgegen zu wirken. Mit den festgesetzten Grundstücksgrößen wird ein Kompromiss zwischen der Vorprägung des umgebenden Wohnumfelds und vorhandenen Wohnwünschen (freistehendes Einfamilienhaus) sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefasst. Für zwei Eckgrundstücke werden aufgrund der Erschließungssituation höhere maximale Grundstücksgrößen ermöglicht.

5.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, wird in den Baugebieten die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung erlaubt in Einzelhäusern entweder die Herstellung einer Einliegerwohnung (z.B. für Kinder, Großeltern) oder die Nutzung als Doppelhaus ohne Realteilung. Je Doppelhaushälfte wird nur eine Wohnung zugelassen.

Die Festsetzung wird getroffen, um die Eigentumsbildung insbesondere für Familien sicherzustellen. In den Gebäuden soll keine Vielzahl an Kleinstwohnungen entstehen. Eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude würde zudem ein höheres Verkehrsaufkommen, einen höheren Stellplatzbedarf und daraus resultierend einen höheren Versiegelungsgrad zur Folge haben.

5.2.7 Nebenanlagen

Um den gewünschten Charakter eines durchgrüntes Wohngebiets sicherzustellen und einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen beschränkt. Es wird die Möglichkeit eingeräumt, außerhalb der Baugrenzen einen Geräteschuppen, ein Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage zu errichten. Die Grundfläche dieser Nebenanlagen darf jedoch 8 m² insgesamt nicht überschreiten.

Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Baufenster bleibt zulässig; im Vorgartenbereich wird sie jedoch ausgeschlossen, damit der Eindruck eines durchgrüntes, gartenbezogenen Wohnquartiers erhalten bleibt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets für den PKW-Verkehr erfolgt über die Dornbreite. Die Erschließungsstraße des Plangebiets mündet ca. 80 m nord-westlich der Kreuzung Steinrader Damm/ Hofland/ Dornbreite in die Dornbreite. In einer Stellungnahme zur Verkehrsplanung wurde im August 2017³ nachgewiesen, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um den Mehrverkehr der ca. 65 geplanten Wohneinheiten aufzunehmen.

Die derzeit an der Dornbreite vorhandene Fahrbahnverengung zur Verkehrsberuhigung wird aufgrund der geplanten Erschließungsstraße rückgebaut und voraussichtlich weiter nordöstlich auf Kosten des Vorhabenträgers wieder hergestellt.

5.3.2 Innere Erschließung

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der geplanten inneren Erschließung liegen der Planzeichnung Straßenquerschnitte bei.

Im Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers soll die Erschließungsstraße auf einem rund 90 m langen Teilstück als Tempo-30-Zone in das neue Wohngebiet führen. Der Ausbau dieses Teilstücks soll im Trennsystem mit Fahrbahn und separatem Gehweg erfolgen.

Daran schließt sich eine Ringerschließung und eine Stichstraße mit Wendeanlage als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche an. Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche sind die entferntesten Wohnbaugrundstücke mit einer Fahrstrecke von rund 260 bzw. 150 m zu erreichen. Die Fahrstrecken liegen damit unterhalb der Obergrenze von 300 m, die im Runderlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 11.12.2009 als Obergrenze für die maximale Länge eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgegeben wird.

Eine verkehrliche Anbindung des ersten Bauabschnitts an einen potenziellen zweiten Bauabschnitt im Nordosten des Plangebiets wird für den PKW-Verkehr planungsrechtlich ausge-

³ Stellungnahme zur Verkehrsplanung, TSM Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung, Kiel, 31.08.2017

schlossen. Damit wird das Entstehen eines Durchgangsverkehrs zwischen Dornbreite und Medenbreite innerhalb des Plangebiets unterbunden. Zwischen den beiden Bauabschnitten sind lediglich fußläufige Verbindungen vorgesehen.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird über die südwestlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle Bauernweg erschlossen. Eine schnelle fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle wird durch den vorgesehenen Fußweg von der geplanten Erschließungsstraße zu der Wendeanlage an der Dornbreite gewährleistet.

5.3.4 Stellplätze

Der ruhende Verkehr der Bewohner des Baugebietes soll grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in Form von Stellplätzen untergebracht werden.

Für Besucherverkehr wird die Herstellung von mindestens 20 Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum planungsrechtlich gesichert. Der Vorhabenträger beabsichtigt, in den Planstraßen insgesamt 33 öffentliche Parkplätze anzulegen: Im Eingangsbereich zu der Siedlung (Tempo-30-Zone) ist die Anlage von 7 öffentlichen Parkständen als Längsparker geplant. Im Bereich der Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) können 26 Parkplätze durch Abmarkierung geschaffen werden.

Die Festsetzung, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der Bauflächen oder deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig sind, dient der Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbildes, das vom Straßenraum aus nicht durch Garagen und Carports dominiert werden soll. Gleichzeitig wird über diese Festsetzung erreicht, dass vor den Garagen und Carports eine ausreichende Freifläche entsteht, die auf dem Privatgrundstück wie ein zusätzlicher Stellplatz z.B. für Besucher fungiert. Der öffentliche Straßenraum wird dadurch von parkenden Pkw entlastet.

Die vorgesehenen Planungen lassen ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Fahrradstellplätzen auf den privaten Grundstücken. Hierzu werden keine separaten Festsetzungen getroffen.

5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Rechte für einen genauer zu bestimmenden Kreis von Begünstigten festgesetzt, wenn das Erfordernis besteht, öffentliche Bedarfe des Verkehrs oder der Ver- und Entsorgung dauerhaft zu sichern. In der Regel führen planungsrechtlich festgesetzte Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte dazu, dass eine Baulast auf dem belasteten Grundstück eingetragen wird. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- oder Leitungsrechts stellt ein milderes Mittel zur dauerhaften Sicherung der öffentlichen Erschließung dar als die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche oder Ver- und Entsorgungsfläche, da die Grundstücke im Privateigentum verbleiben können.

Im Plangebiet ist die Sicherung von folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich:

- Die mit „GF_{Allg}“ bezeichneten Flächen sichern eine Durchwegung und Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung für Fußgänger und Radfahrer.
- Die mit „LEBL“ bezeichneten Flächen sichern die Möglichkeit für die nördlich angrenzenden Nachbarflurstücke, die Entwässerung über das Sielnetz an der Dornbreite zu regeln. Das Leitungsrecht umfasst dabei auch ein Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen zur Wartung und Pflege der Anlagen.

- Die mit „F_{HL}“ bezeichneten Flächen sichern die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche zur Pflege und Unterhaltung.

Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes können zugelassen werden.

5.3.6 Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Dornbreite vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

Das innerhalb des Plangebiets gelegene Grundstück der Stadtwerke Lübeck GmbH wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gesichert. Die bestehende Anlage dient der Stromversorgung eines Stadtteilgebiets der Hansestadt Lübeck. Mittelfristig ist ein Ausbau der Anlage geplant. Dieser wird durch die Festsetzung eines Baufensters und der zulässigen Grundfläche von 550 m² ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte, sichergestellt, dass sich eine Neubebauung in die Umgebung einfügt.

Fläche für Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem.

Laut Baugrunduntersuchung liegt im Baugebiet ein bindiger Boden vor, der nahezu wasserundurchlässig ist, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Daher war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erstellen.

Im Hinblick auf Naturschutz- und Umweltbelange ist das vorrangige Ziel der Oberflächenentwässerung, eine naturnahe und möglichst oberflächennahe Sammlung und Versickerung des Regenwassers im Plangebiet oder im Umfeld zu ermöglichen. Es wurden verschiedene naturnahe Optionen der Oberflächenentwässerung geprüft. Leider konnte letztlich keine dieser Optionen umgesetzt werden (vgl. Kapitel 6.3.1).

Die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet erfolgt daher direkt im Plangebiet über ein konventionelles Regenrückhaltebecken. Dieses wird im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der Anforderungen der Entsorgungsbetriebe Lübeck angelegt.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalnetz in der Dornbreite kann erfolgen, wenn die Einleitmenge auf 10 l(s*ha) begrenzt wird. Zunächst wird auf den Privatgrundstücken mittels Rückhalteschächten oder Speicherschächten das Regenwasser rückgehalten und verzögert in das Regenrückhaltebecken abgegeben. Vom Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser wiederum gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal der Straße Dornbreite abgeleitet.

Geplant ist ein Becken mit einer Sohltiefe von ca. 3,20 m und Böschungsneigungen von ca. 1:2. Das Becken erhält eine Umfahrungsmöglichkeit für Pflegeeinsätze und eine Einzäunung zur angrenzenden Straße bzw. zu den Baugrundstücken. Straßenseitig wird das Becken insbesondere aus gestalterischen Gründen (Lage im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet) mit einer geschnittenen Laubholzhecke eingegrünt.

Das Becken wird als Trockenbecken konzipiert, d.h. es steht nur periodisch unter Wasser.

Die Flächen für das Regenrückhaltebecken werden planungsrechtlich als Flächen für die Abwasserbeseitigung gesichert. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde anhand eines fünfjährigen Regenereignisses berechnet.

Löschwasserversorgung

Es sind innerhalb des Plangebiets alle 150 m ein Hydrant, d.h. insgesamt drei Hydranten, erforderlich. Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundsatz in einem Bebauungsgebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Grünflächen

Zur Schaffung bzw. Verbesserung von Naherholungsmöglichkeiten ist die Anlage eines Fuß- und Radwegenetzes im Plangebiet vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets soll ein rund 2,5 m breiter Fuß- und Radweg an der südwestlichen Grenze und der nordwestlichen Grenze entlang geführt werden, der über das Flurstück 6/78 an die Dornbreite und den Steinrader Damm sowie perspektivisch über die Flurstücke 6/57 und 6/41 an die Medenbreite angebunden werden kann. Um das vorgesehene Fuß- und Radwegenetz realisieren zu können, werden entsprechend am südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsrand Flächen in einer Breite von 5 m planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert.

Um die Zugänglichkeit des öffentlichen Fuß- und Radwegs von der Planstraße aus gewährleisten zu können, werden im Südwesten, Nordwesten und Nordosten des Plangebiets öffentliche Grünflächen in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

Im Zentrum des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die planungsrechtlich gesicherte Fläche für den Spielplatz umfasst eine Größe von rund 550 m². Zusätzlich sind im Plangebiet die Anlage einer Spielstraße (verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche) auf einer Fläche von rund 4.000 m² und einer öffentlichen Grünfläche mit Fuß-/ Radweg auf rund 2.000 m² Fläche vorgesehen. Damit wird ein ausreichendes Angebot an Flächen zum Spielen auch unter Berücksichtigung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet.

5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Verbesserung der klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 3 m² festgesetzt. Diese wirkt auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und leisten zudem einen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge für Wegeflächen und Stellplatzanlagen festgesetzt.

Als Ausgleich der geplanten Eingriffe werden Ausgleichmaßnahmen und Ausgleichsflächen zugeordnet. Entsprechend der Bilanzierung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt rund 12.700 m² (ausführliche Informationen im Entwurf zum Umweltbericht ab Kapitel 6). Als entsprechender Ausgleich sind in der ermittelten Größenordnung naturnahe Biotope in Form von Gehölzpflanzungen und Sukzessionsflächen auf dafür geeigneten Flächen zu entwickeln. Da innerhalb des Plangebietes eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahme nicht möglich ist, wird der erforderliche Ausgleich auf einer Ökopool-Fläche in Niendorf-Moorgarten zugeordnet (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1).

Ergänzend zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in Folge der bebauungsplanbedingten Eingriffe, sind für die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Ausgleichsflächen in der Größe von insgesamt 3.300 m² erforderlich (s. Abbildung 4).

5.4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die auf den Flurstücken 6/78 und 6/63 vorhandenen Gehölze werden mit der Festsetzung eines Erhaltungsgebots gesichert.

Um eine wirksame Durchgrünung des neuen Wohnquartiers zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraums, des Spielplatzes und der privaten Wohnbaugrundstücke getroffen.

So sind mind. 27 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Hiervon entfallen 6 Bäume auf den Eingangsbereich zur Siedlung (Tempo-30-Zone), 21 Bäume werden innerhalb der Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) angeordnet. Damit ergibt sich in der Mischverkehrsfläche ein Verhältnis von 21 Bäumen zu 26 öffentlichen Parkplätzen. Dies stellt eine überdurchschnittlich gute Straßeneingrünung dar. Zusammen mit den Bäumen und Stellplätzen im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet ergibt sich ein Verhältnis von 27 Bäumen zu 33 Parkplätzen.

Auf der Spielplatzfläche sind mind. drei weitere Laubbäume zu pflanzen. Mit der Pflanzung von drei Bäumen wird der Spielplatz als grüne Mitte des Wohnquartiers erlebbar und eine Beschattung der Spielfläche gesichert.

Die Pflanzung mindestens eines Baums mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, je Wohnbaugrundstück sichert ebenfalls eine Durchgrünung des Wohnquartiers. Darüber hinaus bieten die Baumpflanzungen Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Vögel und Insekten im Siedlungsraum.

Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen optimal entwickeln können. Die heimischen Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass bereits in kurzer Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen entstehen.

Die Standortbedingungen zur Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume werden für die Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum durch die Vorgaben von offenen Baumscheiben mit einem ausreichenden Substratvolumen gewährleistet.

Für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur geschnittene Laubholzhecken oder Steinwälle mit Bepflanzungen verwendet werden, um ein einheitliches Straßenbild der Siedlung sicherzustellen. Die maximale Höhenvorgabe für die Bepflanzungen gewährleistet, dass im Straßenraum keine überdimensionierten Hecken entstehen. Zusätzliche Zäune sind nur grundstücksseitig zulässig, damit das Bild einer durchgrünten Siedlung nicht durch Zäune unterschiedlichster Materialien und Transparenzen beeinträchtigt wird.

Bei dem Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein technisches Bauwerk, das nicht ständig Wasser führen wird. Aus Sicherheitsgründen ist trotzdem eine Einfriedung erforderlich. Um die Sichtbarkeit des Regenrückhaltebeckens vom Straßenraum abzumindern, wird straßenseitig die Pflanzung einer geschnittenen Laubholzhecke von mindestens 1,30 m Höhe festgesetzt.

Zur Minderung der Sichtbarkeit des technischen Bauwerks der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze eine frei wachsende Feldhecke mit Sträuchern und Heistern von mind. 0,60 m bis 1,00 m Höhe, aus standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu pflanzen. Diese Pflanzhöhe ist groß genug, um Anwachs Chancen zu haben. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Prozentangaben gebend das Mischungsverhältnis der verschiedenen Arten für eine flächige Feldheckenpflanzung an. Diese Mischung entspricht einer naturnahen Knickbepflanzung.

Gegebenenfalls vorhandene und vitale Gehölze sind in die Neupflanzung zu integrieren. Dies umfasst nicht Gehölzbestände der ehemaligen Waldfläche.

5.5 Gestaltung

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Siedlungsgestaltung werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6) getroffen.

Als Fassadenmaterialien sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser hingegen sind unzulässig, da sie nicht ortstypisch sind.

Die Dächer sind in rot, rotbraun oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen als symmetrisches Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung zwischen 30°-50° auszuführen.

Für Doppelhäuser wird für die jeweils zusammengehörenden Hälften eine einheitliche Gestaltung vorgegeben.

Mit diesen Festsetzungen sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude und ein gemeinschaftlicher Charakter des neuen Wohngebiets gesichert werden.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung werden im Bebauungsplan ferner die Firstrichtungen festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine Raumbildung entlang der Erschließungsstraßen. Die damit zulässige Stellung der Baukörper ermöglicht außerdem die Installation von Solaranlagen, da entweder die Südost- oder die Südwest-Seite der Dachflächen beschienen wird.

Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder mit Garagen oder überdachten Stellplätzen anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen bleibt dabei erhalten. Frei ste-

hende Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind unzulässig, um die Gartenbereiche von einer übermäßigen Bebauung frei zu halten.

5.6 Hinweise

Fäll- und Rodungsarbeiten

Aus Gründen des Artenschutzes ist die allgemein gültige Regelung zu beachten, wonach Fäll- und Rodungsarbeiten gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen.

Bodenaushub

Im Sinne des allgemeinen Bodenschutzes ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist archäologische Verdachtsfläche; archäologisch bedeutsame Funde vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte können nicht ausgeschlossen werden. Vor Veränderungen und Bodeneingriffen sind daher Prospektionen durchzuführen, die eine archäologische Relevanz überprüfen müssen. Bei entsprechender Befundlage sind archäologische Grabungen gemäß des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein vorzusehen.

Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

Schutz vor Grundwasser

Zum Schutz vor Grundwasser sind Keller als weiße Wanne, also als wasserundurchlässige Wanne aus Stahlbeton, zu errichten.

Leerrohre für Telekommunikation

Zur Sicherung einer perspektivisch erforderlichen Glasfaserinfrastruktur wird angeregt, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine ggf. spätere Verlegung von Glasfaserkabeln vorzusehen.

Richtfunkstrecken

Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke. Bei Einhaltung der festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.

6. Umweltbericht

Zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 23.19.00.

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den nachfolgend aufgeführten Fachgutachten:

- Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II von 2003;
- Darstellungen des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck von 2008;
- Darstellungen des Thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck – Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen für die Landnutzungen“ der Hansestadt Lübeck von 2013;
- Darstellungen des Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts LEK der Hansestadt Lübeck von 2010;
- Sichtachsenstudie Welterbe „Lübecker Altstadt“, Fachbereich Planen und Bauen, Welterbekoordination, Lübeck 11/2011;
- Chemische Untersuchung, Baukontor Dümcke, Lübeck, 16.08.2016;
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 23.19.00 Dornbreite/ Medenbreite, Büro Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 05/2017, Ergänzung 10/2017;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23.19.00 „Dornbreite/ Medenbreite“ der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel, 29.05.2017;
- Stellungnahme zur Verkehrsplanung, TSM Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung, Kiel, 31.08.2017;
- Untersuchung hinsichtlich Bodenverunreinigungen, Baukontor Dümcke, Lübeck, 05.07.2017;
- Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse durch 10 Sondierungen, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 13.07.2016;
- Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck, Phase 3: Planungshinweiskarte, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover 05/16.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von nicht mehr benötigten Baumschul- und Gärtnereiflächen in Wohnbauflächen geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite – und der zugehörigen 130. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Mit der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen wird ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Einzel- und Doppelhausgrundstücken innerhalb der Hansestadt Lübeck geleistet (s. auch Kapitel 1.2).

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans für die Umweltprüfung bzw. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung relevant sein:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie der erforderlichen Erschließungsflächen und der damit einhergehenden Versiegelung;
- Festsetzung eines Spielplatzes sowie einer begrünten Wegeverbindung an den Wohngebietsrändern;
- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens;
- Erhalt eines Großteils der randlichen Vegetationsstrukturen und Lebensräume (Baumbestand am Nordwestrand sowie Knick mit angrenzender Sukzessionsfläche);
- Verlust von größeren Teilen eines Waldstückes an der Dornbreite;
- Festsetzungen für die Durchgrünung des neuen Wohngebiets (z.B. Pflanzen von Straßenbäumen und Laubholzhecken, Anlage von extensiver Dachbegrünung auf Nebengebäuden);
- Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen;

Zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Beantragung einer Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz bei der Unteren Forstbehörde.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde

die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999): Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein trifft keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003):

In Karte 1 (ohne Abbildung) des Landschaftsrahmenplans ist nördlich und nord-östlich des Plangebiets ein Wasserschongebiet dargestellt, was jedoch als nicht relevant für die geplante Wohnnutzung gewertet werden kann. Nordwestlich und nördlich ist in der Landgrabenniederung ein Gebiet mit besonderer Eignung für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans (ohne Abbildung) liegt das Plangebiet zwischen zwei Gebieten, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen: nördlich die Landgrabenniederung und südlich die Flutgrabenniederung.

Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008):

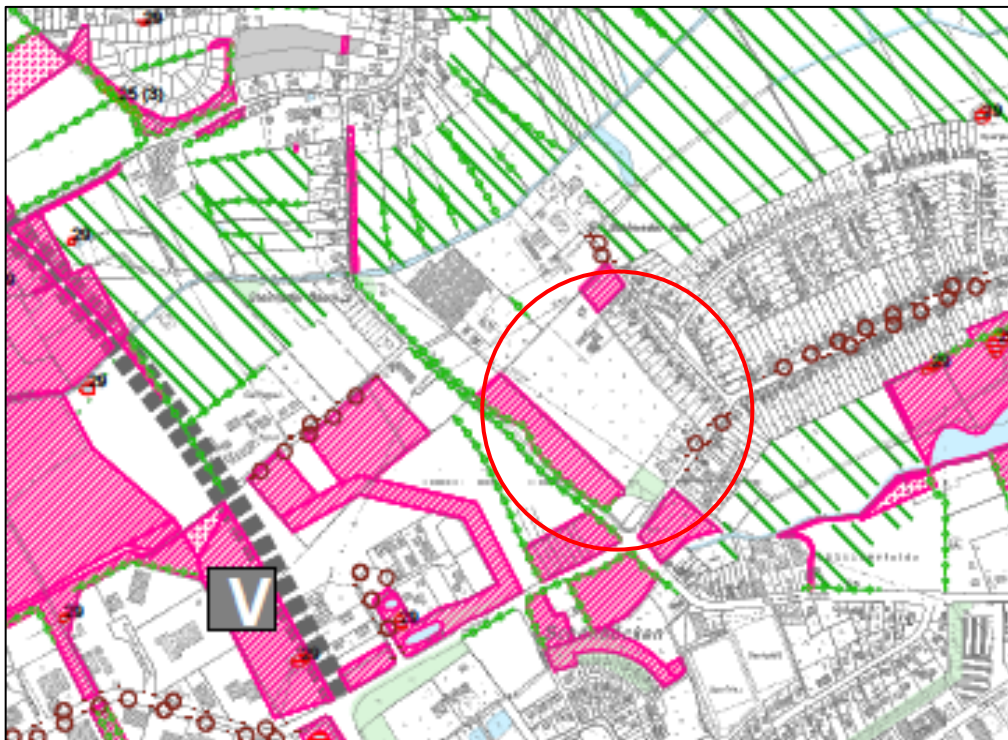


Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1c)

Die für das Plangebiet relevanten Karten des gültigen Landschaftsplans enthalten für den Geltungsbereich des B-Plans bzw. für das Umfeld folgende Darstellungen:

Karte 18.1c Entwicklungskonzept (Abb. 1):

- „Gesetzlich geschützte Allee“ in der Straße Dornbreite und am nördlichen Ende der Straße Medenbreite (braune Kreise);
- „Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (pinke Schrägschraffur) an der Straße Medenbreite und nördlich des Steinrader Dammes; beide Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Hinweis: Das direkt an der Straße Medenbreite liegende Flurstück 6/41 (Flur 2, Gemarkung Schönböcken) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 17.57.00 Baltische Allee/ Wasserfahr (2016) mit der Flächennutzung „Ausgleichsfläche“ belegt. Entsprechend des Festsetzungstextes ist die ca. 2.460 m² große Fläche „als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen.“ Die festgesetzten Maßnahmen (Sukzession und Neuanlage eines Feldgehölzes) wurden bis heute noch nicht umgesetzt. Die Fläche soll in einem 2. Bauabschnitt als Wohnbaugebiet überplant werden und ist Bestandteil des parallel laufenden 130. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

- Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme am Steinrader Damm – Neuanlage eines Knicks sowie Entwicklung als Sukzessionsfläche - wurde bereits vor einigen Jahren umgesetzt.
- Eignungsflächen für den Biotopverbund (grüne Schrägschraffur) liegen nördlich des Plangebiets beidseits der Landgrabenniederung sowie süd-östlich des Plangebiets im Grünzug Herrengarten (s. auch Kapitel 6.3.6)

Karte 5b Oberflächengewässer (ohne Abb.):

Dargestellt ist

- ein genauerer Verlauf des im LRP dargestellten Wasserschongebiets nördlich des Plangebiets sowie
- der Roggenhorster Landgraben und der Flutgraben als naturferne Fließgewässerabschnitte/Gräben.

Karte 6 Klima und Luftgüte (ohne Abb.):

Gemäß der Themenkarte des Gesamtlandschaftsplans „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ (Plan 6) liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Übergang zu einem Gebiet mit hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8).

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck (2013)

Die thematischen Karten treffen für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte 3 Suchräume für neue Siedlungsgebiete einschließl. Konfliktflächen: „Flächen in 1. Priorität (Wohnen umzusetzen)“

Dazu wird im Anhang III zum Textteil ausgeführt: *„Medenbreite W10: Stadträumlich ist die Lage der Fläche am westlichen Ende der Dornbreite als vergleichsweise ungünstig anzusehen. Relativ zu anderen Außenbereichsflächen treten hier jedoch vergleichsweise geringe Restriktionen auf, weshalb eine Realisierbarkeit wahrscheinlich erscheint. Der nördlich angrenzende Freiraum am Landgraben sollte freigehalten werden oder im Zuge der Umsetzung*

sogar weitestgehend wiederhergestellt werden. Empfehlung: Die Fläche ist umzusetzen, sobald die integrierten Flächenpotenziale verbraucht sind.

Anmerkungen zur Anpassung an den Klimawandel: Aus Sicht des Klimawandels keine Bedenken. Allerdings wird offene Landschaft neu bebaut. Die Bedenken des Bereichs UNV wurden zurückgestellt.“

Karte 5.2 Wüstenei und Umgebung/ Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen sowie Karte 7 Frischluftgebiete und Erholung: „Suchräume für Wohnen (M15)“

Dazu wird im Anhang IV zum Textteil ausgeführt: „M15: Neue Wohn- und Gewerbegebiete klimaangepasst errichten, d.h. neue Wohn- und Gewerbegebiete flächensparend und energieeffizient anlegen. Planung mit Dachbegrünung, naturnaher Regenrückhaltung, ausreichend naturnahen Grünflächen mit Biotopverbundfunktion, hochwassersicher, mit geringer Versiegelung, mit Dachsonnenkollektoren (sofern möglich) und unter Aussparung klimaempfindlicher Räume“.

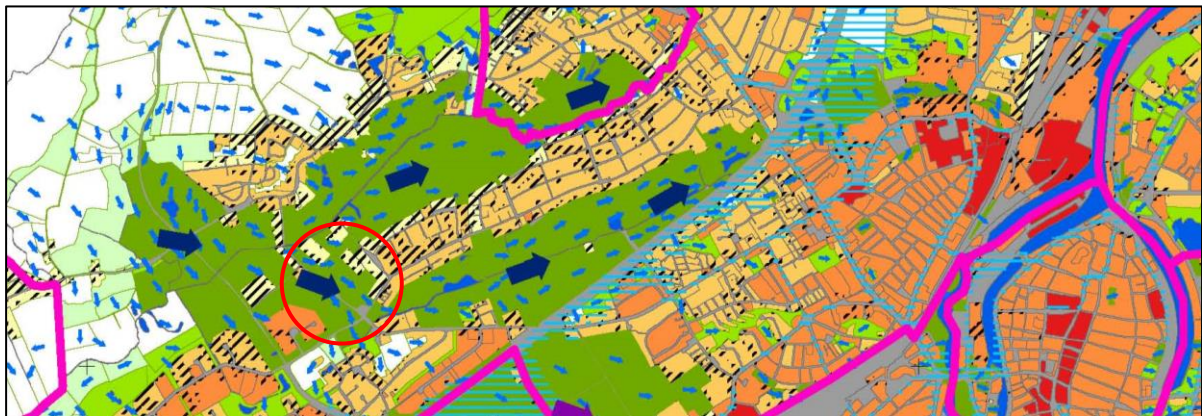


Abbildung 2: Klimaanalyse Lübeck, Planungshinweiskarte (Ausschnitt)

Weitere Daten zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets liefert das Gutachten „Klimaanalyse Lübeck“. Gem. der zugehörigen Planungshinweiskarte (Abb. 2) liegt das Plangebiet in bzw. am Rande einer wichtigen Kaltluftschneise, die der Belüftung des Stadtteils St. Lorenz dient (dunkelblaue Pfeile). Insofern fungiert das Gebiet als Eintrittspforte für Frischluft in das innere Stadtgebiet und liegt damit in der höchsten Wertstufe der Grün- und Freiflächen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion mit „hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ besitzen (dunkelgrüne Flächen: „sehr hohe bioklimatische Bedeutung“). Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollen möglichst vermieden werden, Emissionen reduziert werden.

Mit diesen Empfehlungen besteht ein gewisser Widerspruch zu den Empfehlungen der verdichteten Bebauung.

Klimaschutz:

Im November 2010 wurde für Lübeck erstmalig ein Klimaschutzkonzept erstellt und von der Bürgerschaft als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung beschlossen (Integriertes Rahmenkonzept Klimaschutz). Daraus hat die Klimaschutzleitstelle konkrete Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre entwickelt.

U.a. wird für Neubauvorhaben empfohlen, die Rentabilität einer gemeinsamen Wärmeerzeugung in der Siedlung (Wärmenetz) zu prüfen bzw. die Dachausrichtung und Dachform so zu gestalten, dass Eigentümer thermische Solaranlagen wirtschaftlich betreiben können.

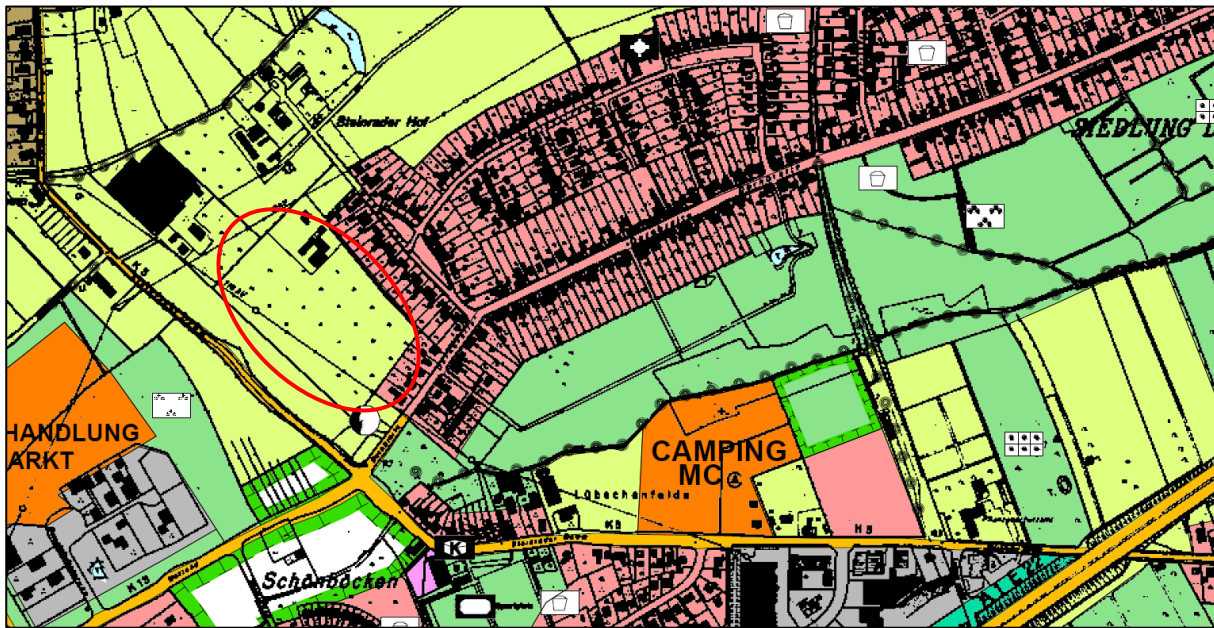
Naherholung/Wegenetz:

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Südöstlich des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Herrengarten“. Als „Herrengarten“ wird im weiteren Sinn das Niederungsgebiet zwischen den Straßen „Steinrader Damm“ und „Fackenburger Allee“ bezeichnet. Neben dem Herrenhaus und zugehöriger Parkanlage umfasst das Erholungsgebiet auch Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und zahlreiche Seen und Teiche.

Der westliche Teil des Erholungsgebiets „Herrengarten“ ist noch nicht in Gänze durch Wege erschlossen. Der Flächennutzungsplan verfolgt jedoch das Ziel einer umfassenden Wegeerschließung (im Flächennutzungsplan, s. Abb. 3, durch eine Linie mit Kreisen gekennzeichnet). Wenn dies zukünftig erfolgt ist, könnte das Wegesystem des Plangebiets auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße an der Dornbreite an das Wegesystem im „Herrengarten“ angebunden werden.

Weitere Schutzgebiete und -objekte:

NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Denkmale innerhalb des Plangebiets:

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit, ggf. auch Siedlungsflächen aus alter Zeit befinden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Denkmale in der Umgebung:

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der etwa 1300 angelegte Roggenhorster Landgraben, welcher mit einigen Wällen die mittelalterliche Landwehr bildete. Dieser prägt als Kulturdenkmal von besonderem stadt- und landesgeschichtlichem Wert die Kulturlandschaft. Er wurde 2015 in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein eingetragen und unter Denkmalschutz gestellt.

Das Lübsche Gut Groß Steinrade, das etwa 200 m nördlich des Plangebiets steht, entstand ebenfalls etwa um 1300. Das noch bestehende Gutshaus vom Hof Steinrade zählt zu den Kulturdenkmalen der Hansestadt Lübeck.

Das Plangebiet liegt ca. 5 km westlich des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Streckensichten 21 (K 77 westlich Zarpen) und 24 (Pöhlserwold).

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden:

Das Gelände ist überwiegend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 18,80 m NN an der tiefsten Stelle am Südrand des Plangebiets sowie 21,30 m NN am südlichen Rand der Betriebsgebäude der Gärtnerei.

Nach der geologischen Karte Lübeck ist mit eiszeitlichem, bindigen Boden zu rechnen.

Die Baugrunduntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Unterhalb der ca. 0,4 – 0,8 m dicken, bindigen Mutterbodenschicht sowie einer Auffüllung an der Südseite (Geschiebelehm-Auffüllung mit 10% Ziegelresten) stehen Geschiebelehme, teils mit Sandlagen, und Geschiebemergel an. Die Unterfläche des eiszeitlichen Bodens wurde bis zur Endtiefe der Sondierungen von max. 8 m nicht durchstoßen.

Der Geschiebeboden weist infolge von Staunässe und Schichtenwassereinwirkung örtlich eine weiche/weich-steife Konsistenz auf.

Grundwasser wurde in den Sanden unterhalb des bindigen Bodens erst ab ca. 4,5 m Tiefe angetroffen. Schichtenwasser (aus in dem bindigen Boden eingelagerten wasserführenden, dünnen Sandschichten) ist nur vereinzelt festgestellt worden. Die Aufweichungen des bindigen Bodens ab ca. 1 m unter Geländeoberkante zeigen, dass auch mit höheren Schichtenwasser- und Staubildungen zu rechnen ist. In niederschlagsreicher Zeit sind generell Stauwasserbildungen auf dem praktisch wasserundurchlässigen Mutterboden, Geschiebelehm und Geschiebemergel ab Geländeoberkante in der jeweiligen Aushubebene zumindest kurzzeitig möglich.

Der bindige Boden ist sehr frostempfindlich und praktisch wasserundurchlässig (Durchlässigkeitswert $k < 10^{-7}$ m/s), so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß RASEw und dem Arbeitsblatt DWA-A138 nicht zulässig ist und nicht empfohlen werden kann.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Direkt am Plangebietsrand und in der Nähe der Betriebsgebäude befindet sich ein kleines, zweigeteiltes und naturfernes Bewässerungsbecken.

Nächstes Oberflächengewässer ist der Roggenhorster Landgraben, der ca. 250 m nördlich des Plangebiets verläuft. Der Landschaftsplan Lübeck (Karte 5b) klassifiziert den Landgraben in diesem Abschnitt als „naturfernen Fließgewässerabschnitt bzw. Graben“.

Vorbelastungen/Altlasten:

Das Plangebiet wurde seit den 1950er Jahren als Gärtnerei intensiv genutzt, so dass von einem langjährigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ausgegangen werden kann. Insofern wurden die Flächen im Hinblick auf Altlasten untersucht. Für das Plangebiet gibt es außer dem Einsatz von Pestiziden keine weiteren Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Bodenverunreinigung.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Dümcke 07+08/2016) wurden zwei Bodenproben analysiert. Das Ergebnis zeigt, dass das Material aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehaltes der Einbauklasse Z 1.1 entspricht (LAGA TR-Boden). Der erhöhte TOC-Gehalt (organischer Kohlenstoff) resultiert aus den humosen Anteilen. Der Boden kann gemäß LAGA offen wieder eingebaut werden. Sollte er nicht verwendet und deponiert werden, handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“ im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Bei weiteren Probenahmen im Rahmen der Altlastenuntersuchungen (Dümcke 04/2017) wurden in keiner Aufgrabung Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine mögliche Bodenbelastung bzw. schädliche Bodenveränderung hingedeutet hätten. Es wurden Analysen hinsichtlich der in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Pflanzenschutzmittel Aldrin, DDT sowie HCH (Hexachlorcyclohexan) durchgeführt. Weiterhin wurde beispielhaft für eine Fläche ein Pestizid-Screening durchgeführt, das ca. 350 Einzelstoffe umfasst. Danach wurde lediglich in einer Probe ein Gehalt oberhalb der Bestimmungsgrenze festgestellt: gamma-HCH (Lindan): 0,7 mg/kg TS, delta-HCH: 3,6 mg/kg TS. Gemäß der BBodSchV gilt für HCH-Gemische ein Prüfwert von 10 mg/kg TS für Wohngebiete. Bei Unterschreitung des Prüfwertes gilt der Gefahrenverdacht als ausgeräumt. Die beiden o.g. Stoffe ergeben zusammen einen Gehalt von 4,3 mg/kg TS, der deutlich unter dem Prüfwert liegt.

Zusammenfassend kommt das Altlasten-Gutachten zu dem Ergebnis, dass „hinsichtlich der Bewertung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser nach den vorliegenden Ergebnissen keine Gefährdung gegeben ist. Einerseits sind keine Pestizid-Gehalte festgestellt worden, die den Prüfwert der BBodSchV übersteigen. Andererseits ist aufgrund des Bodenaufbaus (unterhalb des Mutterbodens folgen Geschiebelehm und Geschiebemergel) keine Gefährdung des Grundwassers, welches unterhalb der bindigen Böden in einer Tiefe von ca. 4,5 m unter Oberkante Gelände angetroffen wurde, zu besorgen.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch liegt ebenfalls keine Gefahr vor. Zumindest im Bereich der Erschließungsstraßen und im Bereich der zu errichtenden Gebäude wird bei der Bebauung der humose Oberboden abgetragen und, soweit er nicht wieder eingebaut wird, entsorgt. Für die Restböden liegt nach den dargestellten Erkenntnissen keine Gefahr hinsichtlich einer Beeinträchtigung über den Wirkungspfad Boden – Mensch vor. Gemäß den Untersuchungen liegt im überplanten Bereich kein Hinweis auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG vor. Gegen die Durchführung der Erschließungsarbeiten bestehen keine Bedenken“.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier voraussichtlich überwiegend bindige Geschiebeböden.

Oberflächenentwässerung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Optionen der Oberflächenentwässerung geprüft. Angestrebt wurde eine naturnahe und möglichst oberflächennahe Sammlung und Versickerung des Regenwassers im Plangebiet oder im Umfeld. Geprüft wurde u.a. eine Führung des Oberflächenwassers in eine naturnahe Retentionsmulde in die benachbarte Ausgleichsfläche am Steinrader Damm, was unter Berücksichtigung der Topographie bzw. der Höhenlage der Zuleitungen verworfen werden musste.

Eine weitere Option zur naturnahen Oberflächenentwässerung bestand in der Anlage einer Retentionsmulde in der südlich der Dornbreite gelegenen Ausgleichsfläche. Diese ist jedoch mittlerweile aus naturschutzfachlicher Sicht so gut entwickelt, dass der Bau einer großflächigen Mulde einen erneuten Eingriff bedeutet hätte, was nicht zu vertreten wäre.

Eine dritte Prüfoption für eine naturnahe Oberflächenentwässerung war der Bau einer großflächigen Retentionsmulde in der Flutgrabenniederung südlich der vorhandenen Bebauung an der Dornbreite. Diese Variante hätte längere Zuleitungen erfordert, wäre aber topographisch und naturschutzfachlich – hier wäre Intensivgrünland betroffen gewesen – machbar gewesen. Diese Alternative wurde verworfen, da keine Möglichkeit zum Flächenerwerb bestand.

Insofern erfolgt die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet direkt im Plangebiet über ein konventionelles Regenrückhaltebecken im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße sowie über private Regenrückhalteschächte. Zur Minimierung der Beckengröße wird das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen jeweils über einen Rückhalteschacht nur gedrosselt an die öffentliche Regenwasser(RW)-Kanalisation des Baugebiets abgeführt.

Das durch die private Rückhaltung reduzierte Oberflächenwasser wird im Anschluss im Regenrückhaltebecken nochmals zurückgehalten und wiederum gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal der Straße Dornbreite abgeleitet. Geplant ist ein Becken mit einer Sohltiefe von ca. 3,20 m und Böschungsneigungen von ca. 1:2. Das Becken erhält eine Umfahrungsmöglichkeit für Pflegeeinsätze und eine Einzäunung zur angrenzenden Straße bzw. zu den Baugrundstücken. Straßenseitig wird das Becken mit einer geschnittenen Laubholzhecke bepflanzt. Das Becken wird als Trockenbecken konzipiert, d.h. es steht nur periodisch unter Wasser.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden/Wasser ermessen zu können, wird die geplante Versiegelung auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs anhand der GRZ bzw. der jeweils maximal zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ermittelt (worst-case-Betrachtung).

So ergeben sich für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebiets Versiegelungsraten von 37,5 bzw. 52,5 %.

Für die Verkehrsflächen werden 100 % Vollversiegelung veranschlagt.

Für die Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ wird eine maximal zu bebauende Grundfläche von 550 m² festgesetzt. Hierin ist die bestehende Bebauung von ca. 250 m² bereits enthalten. Für die Bilanzierung ist folglich eine Neuversiegelung von ca. 300 m² zu berücksichtigen zuzüglich einer 50%igen Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze etc..

Innerhalb der randlichen 5,00 m breiten öffentlichen Grünflächen wird eine Teilversiegelung durch eine 2,00 m breite wassergebundene Wegetrasse berücksichtigt (50%).

Für den Spielplatz wird eine Teilversiegelung von 20 % angenommen sowie für das Regenrückhaltebecken eine Teilversiegelung von 30 % (Wege, Zaun- und Spielplatzfundamente u.ä.).

Für die verbleibende Gehölzfläche an der Dornbreite wird angenommen, dass ein sehr geringer Teil (5 %) für einen Fußweg zur Buskehre teilversiegelt wird.

Die Ausgleichsfaktoren orientieren sich an den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des MUNF vom 3. Juli 1998). Demnach sind vollversiegelte Flächen im Verhältnis 1:0,5 und teilversiegelte Flächen im Verhältnis 1:0,3 auszugleichen.

Insgesamt betrachtet ergibt sich folgender Versiegelungsgrad bzw. Ausgleichsflächenbedarf bei der Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen:

Teilgebiet	Fläche in m ²	GRZ + zulässige Überschreitung	Versiegelung in %	Versiegelung in m ²	Ausgleichsfaktor*	Ausgleichsfläche in m ²
WA1	25487	0,25 + 50%	37,5	9558	1:0,5	4779
WA2	2272	0,35 + 50%	52,5	1193	1:0,5	596
Verkehrsflächen	5364		100	5364	1:0,5	2682
Versorgungsanlagen (Elektrizität)	2106	GR = 550 m ²	250 m ² Bestand	250	0	0
			300 m ² neu	300	1:0,5	150
			50 % v. 550 m ²	275	1:0,3	83
Versorgungsanlagen (Abwasser)	797		30	239	1:0,3	72
Grünflächen	2200		50	1100	1:0,3	330
Spielplatz	553		20	111	1:0,3	33
Gehölz (Bestand)	877		5	44	1:0,3	13
Gesamt	39656			18433		
Ausgleichsflächenbedarf in m ² gesamt						8738

* 1 : 0,5 für Vollversiegelung/ 1 : 0,3 für Teilversiegelung

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die quantitative Bilanzierung nach Baurechtserlass ergibt einen Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser von **ca. 8.740 m²**, davon fallen auf die

- Wohngebiete (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Abwasser, Grünflächen, Spielplatz, Bestandsgehölze): ca. 8.505 m²
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität: 235 m²

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich zu betrachten.

Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Wege in Grünflächen, Zuwegungen, private Stellplätze u.ä.,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 3 m².

Mit dieser Festsetzung wird eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser sowie eine verzögerte Ableitung erreicht, die das insgesamt zu bewirtschaftende Oberflächenwasser rein quantitativ reduziert. Durch die Verdunstungskühlung wird eine positive klimatische Wirkung erreicht.

- Herausnahme von Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung und Überführung in eine extensive Nutzung:

Grünachsen am Ortsrand: 2.200 m²

- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von ca. 8.700 m² Extensivgrünland in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1; s. Abbildung 4).

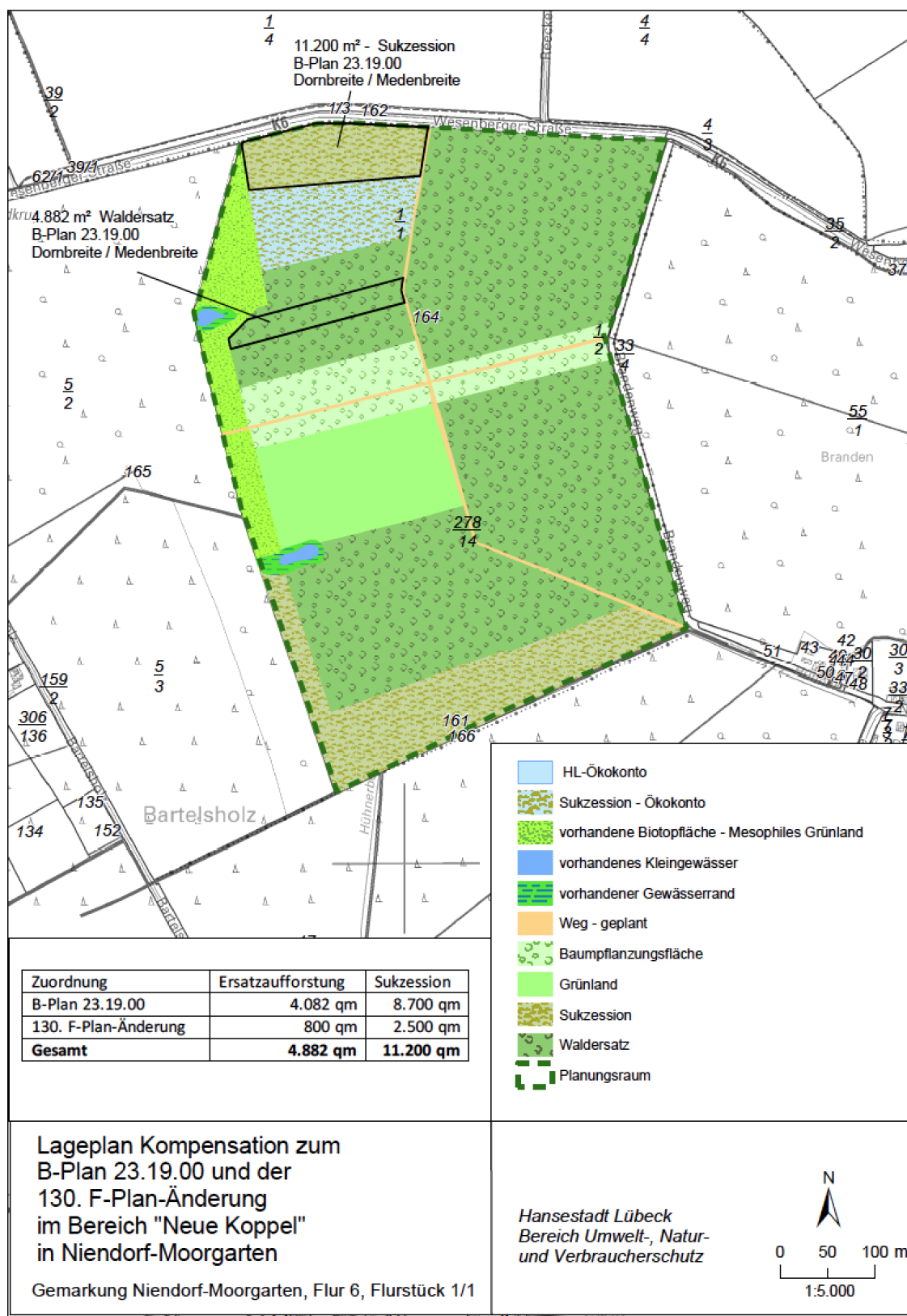


Abbildung 4: Lageplan Kompensation zum B-Plan 23.19.00 und der 130. F-Plan-Änderung im Bereich
"Neue Koppel" in Niendorf-Moorgarten

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Wie ausführlich in Kap. 6.2 b) dargestellt, liegt das Plangebiet in bzw. am Rande einer wichtigen Kaltluftschneise, die der Belüftung des Stadtteils St. Lorenz dient (s. dunkelblaue Pfeile in Abbildung 2). Insofern fungiert das Gebiet als Eintrittspforte für Frischluft in das innere Stadtgebiet und liegt damit in der höchsten Wertstufe der Grün- und Freiflächen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion mit „hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ besitzen (dunkelgrüne Flächen: „sehr hohe bioklimatische Bedeutung“). Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollen möglichst vermieden werden, Emissionen reduziert werden.

Bzgl. des Klimaschutzes wurde im November 2010 für Lübeck erstmalig ein Klimaschutzkonzept erstellt und von der Bürgerschaft als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung beschlossen (Integriertes Rahmenkonzept Klimaschutz). Daraus hat die Klimaschutzleitstelle konkrete Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre entwickelt.

U.a. wird für Neubauvorhaben empfohlen, die Rentabilität einer gemeinsamen Wärmeerzeugung in der Siedlung (Wärmenetz) zu prüfen bzw. die Dachausrichtung und Dachform so zu gestalten, dass Eigentümer thermische Solaranlagen wirtschaftlich betreiben können.

Luft: Wie in Kap. 6.2 b) dargestellt, liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Übergang zu einem Gebiet mit hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Jede Bebauung bzw. Versiegelung von bisher offenen und mit Vegetation bestandenen Flächen bewirkt eine mikroklimatische Veränderung der bestehenden Situation. So wird die geplante Bebauung die oben beschriebene Funktion des Plangebiets als Frischluftschneise in gewissem Maße beeinträchtigen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass durch die geringe Dichte der Einfamilienhausbebauung verbunden mit einem relativ hohen Grünanteil die Frischluftzufuhr in Richtung St. Lorenz Nord aufrechterhalten bleibt. Begünstigt wird dies ebenfalls durch die niedrige Geschosshöhe der Baukörper, so dass keine hohen baulichen Barrieren für die Frischluftzufuhr entstehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Plangebiets für das Stadtklima wird eine möglichst hohe Durchgrünung des Plangebiets angestrebt. Dazu trägt die festgesetzte extensive Dachbegrünung für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ab 3 m² ebenso bei wie die Vorgaben von zu pflanzenden Bäumen und Hecken im Bereich der Privatgärten sowie die Begrünung der Straßenräume mit Bäumen.

Die geplante Bauweise ist im Hinblick auf das Schutzgut Klima als Kompromiss zwischen Klimaschutz (keine Bebauung) und klimaangepasster Bauweise (geringe Versiegelung, hoher Grünanteil) zu sehen.

Die Luftgüte wird sich durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich verschlechtern.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung einer geringen baulichen Dichte (GRZ 0,25 bzw. 0,35) sowie einer niedrigen Gebäudehöhe,
- Festsetzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken,

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Carports, Garagen und Nebenanlagen ab 3 m²,
- Festsetzung von 27 Straßenbäumen und 3 Bäumen auf dem Spielplatz,
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Wegebelägen für untergeordnete Verkehrsflächen.
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von ca. 8.700 m² Extensivgrünland sowie von ca. 4.082 m² Erstaufforstungsfläche in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1; s. Abbildung 4).

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 23.19.00 erfolgte im Mai 2017 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich inkl. der Ränder (s. auch Plan 1 im Anhang).

Der flächenmäßig größte Teil der vorkommenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist anthropogen geprägt und hat einen vergleichsweise geringen Biotopwert. Dazu gehören die derzeit überwiegend offenen, nicht mit Baumschulpflanzen belegten und ackerähnlichen Flächen der Gärtnerei (Biotoptyp Acker). Nach Norden grenzen die intensiver genutzten und teilweise auch für den Verkauf genutzten Gärtnerieflächen an, die aus einem Mix aus Folientunneln, Foliengewächshäusern und mit Folie ausgelegten Ziergehölzquartieren bestehen. Zusammen mit den Betriebs- und Wohngebäuden der Gärtnerei liegen sie außerhalb des Geltungsbereiches (möglicher 2. Bauabschnitt).

Gerahmt werden die derzeit offenen Gärtnerieflächen durch

- vereinzelte Bäume, überwiegend Eichen, am Nordwestrand des Plangebiets, davon ein sehr großes Exemplar mit 75 cm Stammdurchmesser. Diese Bäume stehen direkt an der Grundstücksgrenze.
- einen Knick mit Knickwall am Südwestrand der Fläche, der innerhalb einer festgesetzten Ausgleichsfläche liegt (zugeordnet zum B-Plan-17.56.01 Teilbereich I+II von 2004). Der Knick geht über in ein ruderalisierendes Extensivgrünland, das sich parallel zu einem Feldgehölz mit großen Eichen am Steinrader Damm erstreckt. Ausgleichsziel: Sukzessionsfläche.
Der Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt.
- relativ strukturarme Hausgärten an der Dorn- und Medenbreite am Nordost- und Südost-Rand;
- eine Waldfläche gem. § 2 Landeswaldgesetz LWaldG am Südrand:

Die laubbaumdominierte ca. 2.500 m² große Waldfläche bildet den hochwertigsten und naturnahsten Biotoptyp im Plangebiet. Sie erstreckt sich vom Stadtwerke-Grundstück (Flurstück 6/63) bis zur Bushaltestelle (Flurstück 6/73) und geht dort über in ein langgestrecktes Gehölz am Steinrader Damm. Der waldartige Bestand aus überwiegend jüngeren Gehölzen (max. Stammdurchmesser 35 cm) wird hauptsächlich durch Birken geprägt, teilweise finden sich auch Eichen, Traubenkirschen, Ahorne und Weiden, im Unterwuchs Weißdorn, Wildrose, Hartriegel und Efeu. Der größere Teil des Waldes liegt innerhalb des Geltungsbereichs und hat als Jagdhabitat für Fledermäuse (s. Kapitel 6.3.4) potenziell eine mittlere Bedeutung.

Potenzielle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

In Schleswig-Holstein kommen nur 4 sehr seltene Pflanzenarten des Anhangs IV vor:

- *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer)
- *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze)
- *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten)
- *Hamatocaulis vernicosus* (Firnislänzendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer)

Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Vom Eingriff betroffene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches:

Außerhalb des Geltungsbereiches, aber in Bezug auf die geplanten Eingriffe durchaus relevant, sind vier Straßenbäume an der Straße Dornbreite auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße. Die Linden (*Tilia cordata*, Pflanzjahr 2002 lt. Straßenbaumkataster der Hansestadt Lübeck) stehen im Bereich einer Einengung des Straßenquerschnitts. Aufgrund ihrer geringen Dicke fallen sie nicht unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck, haben aber für das Ortsbild und im Zusammenhang mit den weiter östlich beginnenden Baumreihen in der Straße Dornbreite eine gewisse Bedeutung.

Straßenbaumkataster-Nr.	Baumart	Stammdurchmesser (m)	Kronendurchmesser (m)	Pflanzjahr
54	<i>Tilia cordata</i> - Linde	0,15	3	2002
55	<i>Tilia cordata</i> - Linde	0,20	3	2002
56	<i>Tilia cordata</i> - Linde	0,20	4	2002
57	<i>Tilia cordata</i> - Linde	0,20	4	2002

Tabelle 2: Straßenbäume Dornbreite

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von der Planung sind folgende vorhandene Vegetationsstrukturen betroffen:

- ca. 3,6 ha Ackerflächen bzw. ehemalige Baumschulflächen,
- ca. 1.575 m² Waldfläche,
- 4 Straßenbäume an der Dornbreite.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Waldfläche:

Die vorhandene Waldfläche wird für die neue Zufahrt zum Wohngebiet von der Dornbreite aus sowie für bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück der Netz Lübeck GmbH teilweise überplant. Die zur Rodung überplante Waldfläche umfasst ca. 1.575 m². Für die Inanspruchnahme der Waldfläche ist eine forstbehördliche Genehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich. Dazu wurde ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Unteren Forstbehörde gestellt (12/2017).

Für die Waldinanspruchnahme besteht eine Verpflichtung zur Ersatzaufforstung an geeigneter Stelle. Die Ersatzmaßnahme soll im Bereich Niendorf-Moorgarten erfolgen. Es erfolgt eine Aufforstung im Verhältnis 1:2 von Rodungsfläche zur Ausgleichsfläche sowie eine Aufforstung im Verhältnis 1:1 von verbleibender Gehölzfläche zur Ausgleichsfläche.

Waldteilflächen	Fläche	Ausgleichsfaktor	Aufforstung
Waldrodung für baul. Erweiterung der Netz Lübeck GmbH	775 m ²	1:2	1.550 m ²
Waldrodung für die geplante Erschließungsstraße	800 m ²	1:2	1.600 m ²
Verbleibende Gehölzflächen (kein Waldstatus)	932 m ²	1:1	932 m ²
Gesamt			4.082 m²

Tabelle 3: Bilanz Waldaufforstung

Die Tabelle zeigt, dass insgesamt 4.082 m² Wald neu aufgeforstet werden muss. Die Flächen für die Ersatzaufforstung liegen in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1 (s. Abbildung 4). Die Umsetzung der Aufforstungsmaßnahme wird vertraglich gesichert.

Die verbleibende Gehölzfläche hat auf Grund ihrer Größe keinen Waldstatus mehr. Sie wird zur Erhaltung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Am westlichen Rand des Gehölzes verläuft ein Fußweg, der den Erholungsweg am Westrand des geplanten Wohngebiets mit der Buskehre (Flurstück 6/73) verknüpft.

Straßenbäume an der Dornbreite:

Die Überplanung der vier betroffenen Straßenbäume in der Dornbreite stellt einen Eingriff in das Ortsbild dar. Die Fällung der Bäume ist daher ausgleichspflichtig. Die Ersatzpflanzungen werden privatrechtlich gesichert. Derzeit wird geprüft, ob im Zuge der Verschiebung der Straßeneinengung weiter nach Osten vier neue Straßenbäume gepflanzt werden können.

Rein quantitativ betrachtet stehen dem Ausgleichserfordernis von vier neuen Straßenbaumpflanzungen die geplanten 27 neuen Straßenbaumpflanzungen im neuen Wohngebiet gegenüber. Diese gehen zahlenmäßig weit über die übliche Straßenraumbegrünung von einem Baum je sechs Stellplätze hinaus. Insofern besteht quantitativ gesehen für die Überplanung der Straßenbäume kein weiteres Ausgleichserfordernis.

Acker-/Gärtnerflächen:

Der Ausgleich für den Verlust von Ackerflächen erfolgt multifunktional mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden auf Flächen im Bereich Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1, s. Abbildung 4).

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt des vorhandenen Knicks mit angrenzendem 5 m breiten Knickschutzstreifen (mit Erholungsweg),
- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume am Nord-Westrand des Plangebiets,
- Erhalt eines Teils der Gehölzfläche (Festsetzung als öffentliche Grünfläche),
- Neupflanzung von 27 Straßenbäumen und 3 Laubbäumen auf dem Spielplatz,
- Neupflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken,

- Neupflanzung von Straßenbäumen an der Straße Dornbreite (Anzahl und Standorte werden derzeit geprüft),
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Carports, Garagen und Nebenanlagen ab 3 m²,
- Außerhalb des Geltungsbereiches: Umsetzung einer ca. 4.000 m² großen Erstaufforstungsfläche in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1, s. Abbildung 4),
- Außerhalb des Geltungsbereiches: Anlage von ca. 8.700 m² Extensivgrünland in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1, s. Abbildung 4).

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Von der Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen können Arten betroffen sein, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind. Daher wurden eine faunistische Potenzialabschätzung sowie eine artenschutzfachliche Untersuchung erarbeitet.

Zunächst wurde eine Relevanzprüfung vorgenommen, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen und einer Erfassung eventueller Feldlerchenvorkommen wurde das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt.

In den im Plangebiet überwiegend vorkommenden Ackerflächen kann das potenzielle Vorkommen von Feldlerchen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Art gilt in Schleswig-Holstein als gefährdet, so dass von ihrem Vorkommen maßgeblich Art und Ausmaß von Kompensationsmaßnahmen abhängen. Um hier eine bessere Datengrundlage zu bekommen, wurde zusätzlich zur Potenzialanalyse der übrigen Arten der Bestand dieser Art im Frühjahr 2017 erfasst. Dabei umfasste das Untersuchungsgebiet auch die das Plangebiet umgebenden Strukturen sowie den geplanten 2. Bauabschnitt der nördlich angrenzenden Gärtnerreiflächen.

Das Gebiet wurde am 17.04, 28.04. und 19.05.2017 begangen. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume wurden vom Boden aus einzeln mit dem Fernglas besichtigt und auf potenzielle Fledermaushöhlen untersucht. Die Knicks wurden auf Nester (Kobel) der Haselmaus und auf charakteristische Fraßreste (Haselnussschalen) untersucht. Feldlerchen konnten mit drei Geländebegehungen (Anfang April, Ende April und Mitte Mai) zuverlässig erfasst bzw. ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden zusammenfassend die Ergebnisse dargestellt:

Fledermäuse:

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Zu überprüfen ist, ob für diese Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdhabitats oder Flugstraßen durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Aufgrund der Verbreitungsübersichten nach BORKENHAGEN (2011) kommen im Raum Lübeck praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vor. Sie sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Bäume gefunden, die erkennbare Höhlungen aufwiesen, die für Fledermäuse als Quartier in Frage kommen. Die großen Bäume (Eichen) am Steinrader Damm (außerhalb des Geltungsbereiches) sind allerdings so nischenreich, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass unsichtbare Höhlungen vorhanden sind. Hier sind Fledermaus-Sommerquartiere möglich. Größere Höhlen wurden jedoch nicht entdeckt.

Die Treibhäuser und Werkstattgebäude der Gärtnerei (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches) wurden untersucht und es wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Sie sind auch in den meisten Teilen zu offen, um für Fledermäuse relevante Wochenstuben oder Winterquartiere aufweisen zu können. Einzelne Winkel in den Satteldächern der älteren beiden Gebäude bieten jedoch ein geringes Potenzial.

Das bewohnte und unterhaltene Wohnhaus der Gärtnerei (ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches) besitzt mit seinem Dachstuhl ein geringes Potenzial für Fledermaus-Sommerquartiere. Solch ein Potenzial ist praktisch in jedem Gebäude Schleswig-Holsteins mit traditionellem Dachstuhl vorhanden. Ein besonderes, hervorzuhebendes Potenzial besteht hier nicht.



Abbildung 5: Lage der potenziellen Fledermaus-Nahrungsräume (einfache Schraffur) und Bereiche mit zusätzlichem Quartierpotenzial (Kreuzschraffur). Die Gebäude mit Dachstuhl und Quartierpotenzial sind mit Nr. 1 – 3 markiert.

Abbildung 5 zeigt, dass die potenziellen Fledermaus-Nahrungsräume und Bereiche mit zusätzlichem Quartierpotenzial überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Dies gilt nicht für das Waldstück an der Dornbreite, das als Jagdhabitat potenziell mittlere Bedeutung hat.

Haselmaus:

Lübeck liegt nach Borkenhagen (2011) im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Sie besiedelt Wälder, Parklandschaften, Feldgehölze und Gebüsche. Von besonderer Bedeutung sind sonnige und fruchtreiche Gebüschlandschaften. Sie benötigt dichte, fruchttragende und besonnte Hecken. Potenziell als Lebensraum für die Haselmaus geeignet ist der Knick am Südwestrand des Plangebiets (direkt am Rand des Geltungsbereiches). Vorkommen der Haselmaus sind in diesem Teilgebiet nicht auszuschließen.

Amphibien:

Im Untersuchungsgebiet ist als stehendes Gewässer nur ein Bewässerungsteich vorhanden. Während der Begehungen wurde nach Amphibienlaich gesehen bzw. nach Larven geschert und nach Adulten gesucht. Es wurden nur einzelne Tiere des Teichfrosches festgestellt. Die beiden weit verbreiteten Arten Grasfrosch und Erdkröte sind aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und relativen Anspruchslosigkeit an Laichgewässer und Landlebensräume nicht auszuschließen.

Acker- und stark bearbeitete Baumschulflächen sind für Amphibien ungeeignete Landlebensräume. Die randlichen Gehölzsäume (Kicks) und die Grasflur, die sich südwestlich an den Knick anschließt (Ausgleichsfläche), bieten Amphibien ein Potenzial als Landlebensraum.

Weitere potenzielle Arten des Anhangs IV:

Die Käferart Eremit kann in mächtigen, alten Laubbäumen vorkommen. Die bis zu 7,5 cm großen Larven des Eremiten leben 3-4 Jahre im Mulm von Baumhöhlen, die z.B. von Spechten angelegt worden sind. Eine Larve benötigt zu ihrer Entwicklung mindestens 1 l Mulm. Brutstätte des Eremiten kann fast jeder Laubbaum sein, der einen Minstdurchmesser von ca. 80 Zentimetern hat und große Höhlungen im Stamm oder an Ästen aufweist. Bevorzugt werden aber die ganz alten Bäume. Solche großen Bäume mit großen Höhlungen bzw. Totholzbereichen sind hier nicht vorhanden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Brutvögel:

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell 34 Brutvogelarten vor: 12 Arten mit großen Revieren, 16 Gehölzvögel, 3 Arten mit größeren Lebensraumansprüchen, 2 Arten der Agrarlandschaft sowie 1 Art der Gebäudevögel. Arten, deren Vorkommen mit dem Untersuchungszeitraum bis Mitte Mai ausgeschlossen werden können, sind hierbei nicht enthalten (z.B. Goldammer, Feldlerche). 16 dieser potenziell vorkommenden Brutvogelarten wurde im Frühjahr 2017 tatsächlich beobachtet.

Keine der festgestellten Arten brütet in der Baumschulackerfläche. Alle Arten brüten in den Säumen und Gärten und nutzen die Baumschulfläche zeitweilig zur Nahrungssuche.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet ist.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Fledermäuse:

Die potenziellen Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung - die Gehölzränder - werden nur geringfügig verkleinert. Mit den neuen Gärten werden die Nahrungsmöglichkeiten tendenziell langfristig im Vergleich zur Baumschulfläche vergrößert, so dass der Verlust kompensiert wird.

Haselmaus:

Haselmäuse können in und am Rand des Knicks am Südwestrand vorkommen. Dieser Lebensraum wird nicht wesentlich verändert. Die Haselmaus erhält mit den neuen Gärten und Gehölzrändern in neuen Grünstreifen sowie am Rande des neuen Rückhaltebeckens potenziell neuen Lebensraum, der langfristig bessere Lebensbedingungen bietet als die Baumschulfläche. Damit ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Amphibien:

Der Bewässerungsteich am Betriebsgelände, bestehend aus zwei Teilen, liegt direkt am Rand des Plangebiets und wird überplant. Damit geht eine kleine Fortpflanzungsstätte für Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch zunächst verloren. Die Funktion dieser Fortpflanzungsstätte wird mit der Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens jedoch erhalten und sogar langfristig in der Qualität verbessert.

Die Funktion der Flächen als Landlebensraum wird durch die Umwandlung einer ackerähnlichen Fläche in Gartenland tendenziell für alle Amphibienarten verbessert. Auch Gärten sind grundsätzlich als Lebensraum für Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch sowie weitere Arten besser geeignet als ein Baumschulfläche. Für Amphibien verbessert sich tendenziell die Situation der Landlebensräume.

Brutvögel:

Der Verlust an Gehölzmasse wird in etwa dadurch kompensiert, dass in den Gärten neue Gehölzvegetation entsteht. Zudem wird auf einer Fläche von ca. 4.000 m² eine Ersatzaufforstung im Bereich Niendorf-Moorgarten vorgenommen (s.). Dadurch verlieren die Gehölzvögel nicht so viel Lebensraum, dass ganze Reviere verloren gehen. Das gilt auch für die anspruchsvollen Arten, für die eine neue Gartenlandschaft mit neuen Säumen und Gebüsch im Vergleich zur Baumschulfläche eine Erweiterung des Lebensraumes bedeutet.

Ebenso gilt dies auch für den größten Teil der Arten mit großen Revieren, die überwiegend Gehölze nutzende Arten sind.

Haus Sperling und Feld Sperling finden in Siedlungsgärten bessere Bedingungen vor als in einer modernen Intensiv-Baumschulfläche.

Die Vögel der Agrarlandschaft (Dorngrasmücke, Fasan) nutzen die Säume zur Baumschulfläche, hier die Knicks. Die intensiv als Baumschulfläche genutzte Fläche ist für sie nur am Rand von Bedeutung. Durch die neue Siedlung bleiben die Knicks in der Summe erhalten und neue Säume entstehen. Der Bestand dieser Arten bleibt im Untersuchungsgebiet erhalten.

In der intensiv genutzten Baumschulackerfläche kommen keine Arten vor, die an diese Landschaft speziell angepasst sind. Der Verlust der Baumschulfläche ist daher ohne Wirkung auf die Vogelwelt.

Artenschutzprüfung:

Im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§ 41) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet wurde, wurden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Es ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nach deutschem Recht geschützt sind. Nach der neuen Fassung des BNatSchG ist klargestellt, dass für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, gelten. Für Arten, die nach nationalem Recht (z.B. Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, gilt der Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für Handlungen außerhalb von nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen. Eine Verordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die weitere Arten benennen könnte, wurde bisher nicht erlassen.

Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse und Haselmaus) und alle Vogelarten.

Zusammen gefasst kommt die Artenschutzprüfung zu folgendem Ergebnis (die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt):

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - a. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet (01.März – 30. September; allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
 - b. Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind (Siedlungsnähe) oder ihr Erhaltungszustand gut bleibt.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

- c. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt, die ökologischen Funktionen bleiben erhalten. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen werden zerstört, wenn die Gebäude mit Dachstuhl abgerissen werden (geplanter 2. Bauabschnitt, liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plans). Ansonsten bleiben die Lebensstätten erhalten. Eine Fortpflanzungsstätte von Haselmäusen wird nicht zerstört.
- 4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
 - d. keine Pflanzenarten des Anhangs IV vorhanden.

Bei einer Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans kommt es nicht zum Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt des randlichen Knicks, Ergänzung eines 5 m breiten Knicksaumes (mit Erholungsweg),
- Erhalt eines Teils des Wäldchens,
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG),
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken in den Privatgärten und in den Straßenräumen,
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von ca. 4.000 m² Erstaufforstungsflächen sowie von ca. 8.700 m² Extensivgrünland in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1, vgl. Abbildung 4).

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch anthropogen beeinflusste Landschaftselemente geprägt. Ein Großteil des Plangebiets besteht aus offenen Ackerflächen, die derzeit nicht gartenbaulich genutzt werden. Die nach Norden angrenzenden und noch intensiv gärtnerisch genutzten Flächen wie die Verkaufs- und Schauplätze sowie die Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit ihren Lager- und Nebenflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier wird in den nächsten Jahren auch bei Realisierung des Wohngebiets weiterhin der Gärtnereibetrieb beibehalten werden.

Die weiteren Ränder des Plangebiets sind durch die grüne Kulisse von unterschiedlichen Vegetationsstrukturen geprägt. Am Ostrand grenzen relativ strukturarme Gärten der eingeschossigen Doppelhausbebauung an der Medenbreite sowie der Einzelhausbebauung der Dornbreite an. Nach Nordwesten stehen einige Bäume, davon eine größere Eiche, direkt an der Grundstücksgrenze zum benachbarten Gärtnereibetrieb. Nach Südwesten bildet ein Knick in der Ausgleichsfläche einen räumlichen Abschluss.

Die naturnaheste Struktur im Plangebiet selbst besteht in einem ca. 2.500 m² großen Wäldchen an der Dornbreite, das sich vom Stadtwerkegrundstück bis zur Bushaltestelle erstreckt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird sich durch die Bebauung deutlich verändern. Die ehemals gartenbaulich genutzten Flächen mit offenem landschaftlichem Charakter ohne

Prägung durch Gebäude oder Straßen gehen in ein klassisches Wohngebiet über, wobei stadtgestalterisch mit Art und Maß der geplanten Gebäude zur vorhandenen Wohnbebauung an der Dornbreite Bezug genommen wird.

Im Hinblick auf die Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft ist die Erhaltung der flankierenden und kulissenbildenden Vegetationsstrukturen - der Knick, die Einzelgehölze am Nord-West-Rand sowie die verbleibende Fläche mit Gehölzbestand an der Dornbreite - als deutlich eingriffsminimierend (bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild) zu betrachten. Von den umgebenden Straßen aus wird das neue Wohngebiet durch die sichtverschattende Wirkung der vorhandenen Gehölze nur von Nord-Westen vom Steinrader Damm aus einsehbar sein.

Zusammen mit den festgesetzten Neuanpflanzungen in den Privatgärten und im Straßenraum sowie der geringen Dichte in einem überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet wird ein relativ grünes Erscheinungsbild erreicht werden können.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt der rahmenden Vegetationsstrukturen (Knicks, Einzelbäume, Gehölzfläche),
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken in den Privatgärten, auf dem Spielplatz sowie in den Straßenräumen,
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Carports, Garagen und Nebenanlagen ab 3 m².

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Nördlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich drei Gärtnereibetriebe, deren betriebliche Aktivitäten durch die Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen nicht eingeschränkt werden sollen. Von den Betrieben gehen Schallemissionen durch den Einsatz von Traktoren und durch gerätetechnische Anlagen aus.

Eine Berücksichtigung von Schalleinträgen aus dem westlich gelegenen Gewerbegebiet Roggenhorst und von der Autobahn A 1 auf das geplante Wohngebiet ist aufgrund der räumlichen Entfernung nicht erforderlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Um zu gewährleisten, dass sich aus der Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Schallkonflikte ergeben, wurde im Mai 2017 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt⁴. In deren Rahmen wurde eine Befragung der drei vorhandenen Betriebe durchgeführt, die Betriebsabläufe erhoben und die im geplanten allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert. Die prognostizierten Werte erreichen an den nächstgelegenen Baugrenzen im Tagzeitraum bis zu 55 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23.19.00 „Dornbreite/Medenbreite“ der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel, 29.05.2017.

Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm)⁵ für allgemeine Wohngebiete erreicht, aber nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden in der Untersuchung maximale Beurteilungspegel von 32 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird damit um 8 dB(A) unterschritten. Es sind keine schalltechnischen Konflikte aufgrund der Schaffung von Wohnbauflächen in Nachbarschaft zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung sind keine negativen lärmbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit verbunden, so dass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

Wie in Kap. 6.2 b) dargestellt, liegt das Plangebiet in einem Gebiet von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Übergang zu einem Gebiet mit hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8). Die Luftgüte wird sich durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich verschlechtern.

c) Erholung

Ausgangssituation

Wie bereits in Kap. 6.2 b) dargestellt, ist das Plangebiet derzeit nicht in ein übergeordnetes Wegesystem eingebunden.

Südöstlich des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Herrengarten“. Als „Herrengarten“ wird im engeren Sinn der Park des Herrenhauses Krempelsdorf an der Fackenburger Allee bezeichnet, der im Jahr 1911 als Volkspark im landschaftlichen Stil angelegt wurde. Im weiteren Sinn wird auch das Niederungsgebiet zwischen den Straßen „Steinrader Damm“ und „Fackenburger Allee“ als „Herrengarten“ bezeichnet. Neben Herrenhaus und Parkanlage gehören hierzu noch Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und zahlreiche Seen und Teiche.

Der westliche Teil des Erholungsgebiets „Herrengarten“ ist noch nicht in Gänze durch Wege erschlossen. Wenn dies zukünftig erfolgt ist, könnte das Plangebiet auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße an der Dornbreite an das Wegesystem im „Herrengarten“ angebunden werden (s. Abbildung 6).

⁵ Die TA Lärm wird zur Beurteilung der Beurteilungspegel hilfsweise herangezogen, auch wenn es sich bei den landwirtschaftlichen Betrieben um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt. Die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete entsprechen dabei den Orientierungswerten der DIN 18005.

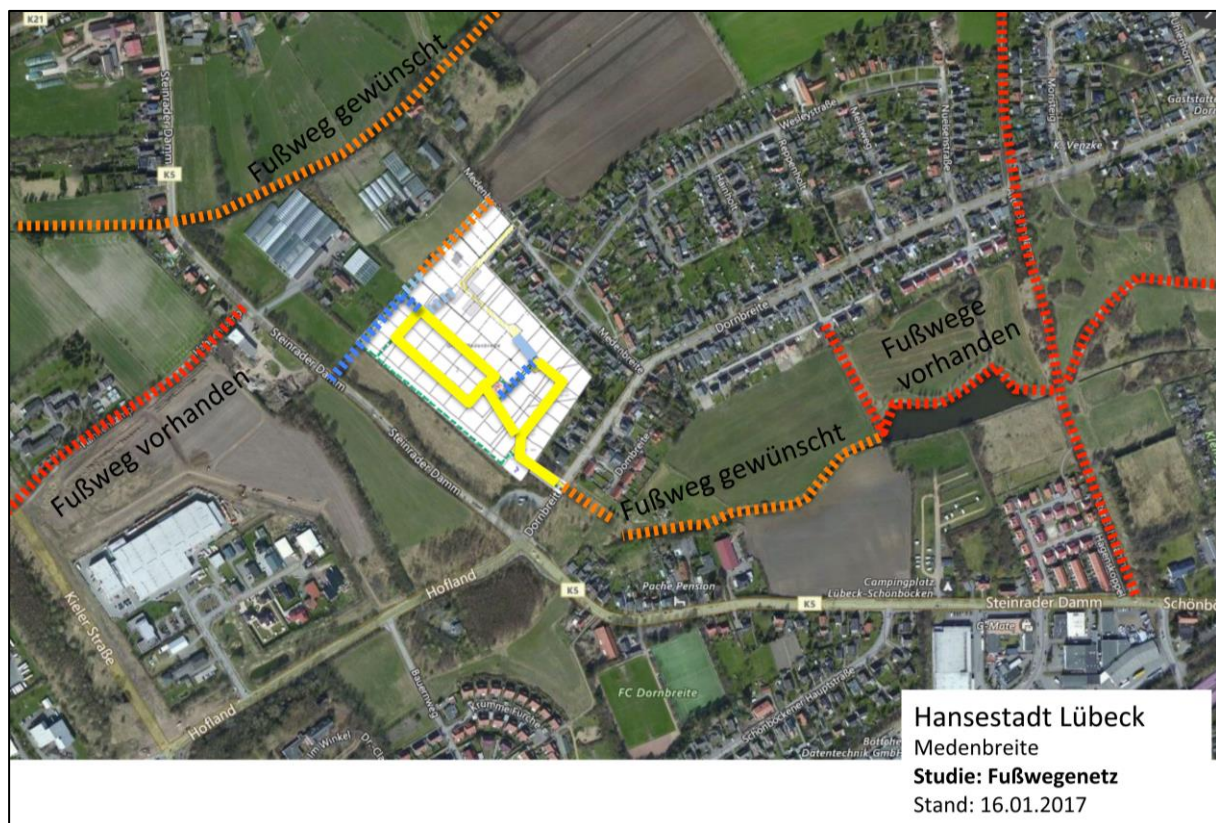


Abbildung 6: Studie Fußwegenetz – Auszug (Quelle: clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg)

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bestandteil der Planung ist die Anlage eines Fuß- und Radweges (s. auch 5.4.1), der um das allgemeine Wohngebiet herumführt. Dieser dient einerseits den zukünftigen Bewohnern zur wohnortnahen Erholung, darüber hinaus bietet dieser das Potenzial, zukünftig eine Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Steinrade und dem Erholungsgebiet „Herrengarten“ anzulegen. Mit dem geplanten Wegenetz werden damit die Naherholungsmöglichkeiten auch für die umgebenden Anwohner verbessert.

Die Realisierung von Wegean- und -verbindungen zum Grünzug Herrngarten wurden im Rahmen der Prüfung von verschiedenen Varianten der Oberflächenentwässerung geprüft. Zur Zeit stehen die benötigten Flächen jedoch nicht zur Verfügung.

Im Zentrum des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die planungsrechtlich gesicherte Fläche für den Spielplatz umfasst eine Größe von rund 550 m². Zusätzlich sind im Plangebiet die Anlage einer Spielstraße auf einer Fläche von rund 4.000 m² und einer öffentlichen Grünfläche mit Fuß-/ Radweg auf rund 2.000 m² Fläche vorgesehen. Damit wird ein ausreichendes Angebot an Flächen zum Spielen, auch unter Berücksichtigung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung sind keine negativen erholungsbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit verbunden, so dass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Durch das geplante Wegesystem wird eine Verbesserung der Erholungsfunktion erreicht.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangslage:

Denkmale innerhalb des Plangebiets/Archäologische Verdachtsflächen:

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit, ggf. auch Siedlungsflächen aus alter Zeit befinden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Denkmale in der Umgebung:

Landgraben

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der etwa 1300 angelegte Roggenhorster Landgraben, welcher mit einigen Wällen die mittelalterliche Landwehr bildete. Dieser prägt als Kulturdenkmal von besonderem stadt- und landesgeschichtlichem Wert die Kulturlandschaft. Er wurde 2015 in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein eingetragen und unter Denkmalschutz gestellt. In Lübeck befindet sich der Landgraben auf der Liste der Archäologischen Denkmale mit der Nr. 280.

Gutshaus von Hof Steinrade

Das Lübsche Gut Groß Steinrade, das etwa 200 m nördlich des Plangebiets steht, entstand ebenfalls etwa um 1300. Das noch bestehende Gutshaus vom Hof Steinrade zählt zu den Kulturdenkmälern der Hansestadt Lübeck.

UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Plangebiet liegt ca. 5 km westlich des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Streckensichten 21 (K 77 westlich Zarpen) und 24 (Pöhlserwold).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung des Wohngebiets werden keine der genannten Denkmale bzw. die Welterbestätte beeinträchtigt.

Der Landgraben liegt deutlich außerhalb des Plangebiets und wird von der Bebauung nicht tangiert.

Die Streckensichten auf die Lübecker Altstadt werden durch die geringen Höhen der Wohngebäude ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung entwickelt werden. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, so dass eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zur Altstadt-Silhouette z.B. in Form einer unangemessenen Bebauungshöhe nicht zu befürchten ist.

Das Gutshaus befindet sich am Ende der Straße Medenbreite. Der erste Bauabschnitt, der derzeit durch den Bebauungsplan 23.19.00 vorbereitet wird, ist vom Gutshaus nicht einsehbar. Zwischen dem Gutshaus und dem Plangebiet befinden sich Flächen, die durch einen Gartenbaubetrieb aktiv genutzt werden. Gehölzbestände und bauliche Anlagen lassen keine Blickbeziehung zwischen dem Baugebiet und dem Gutshof zu.

Mit der Realisierung des bestehenden Wohngebiets an der Medenbreite wurde bereits vor mehreren Jahrzehnten in den Nahbereich des Steinrader Guts eingegriffen. Der vorhandene Siedlungsbereich wird durch das neue Baugebiet lediglich erweitert. Zudem werden das Plangebiet und die nordwestlich angrenzenden Flächen seit mehreren Jahrzehnten zu Gartenbauzwecken bewirtschaftet. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets ist demnach kein erheblicher neuer Eingriff im Nahbereich des Stadtguts Steinrader Hof, der eine denkmalpflegerische Bewertung erfordert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Beeinträchtigung des Stadtguts z.B. in Form einer unangemessenen Bebauungshöhe nicht befürchten.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche handelt, werden im Planverfahren archäologische Untersuchungen (Prospektion mit Metallsonden) vorgenommen. Im Falle von positiven Befunden werden entsprechende Grabungen auf Kosten des Eigentümers durchgeführt. § 15 Denkmalschutzgesetz sichert darüber hinaus die Meldung und Dokumentation von bedeutenden Funden während der Bauphase.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden, so dass keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt. Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen.

Für die im Plangebiet zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen und -wirkungen wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben keine grundlegenden neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag durch die gärtnerische Nutzung)
Klima/ Luft	- im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft /Kulturgüter	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

NATURA 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

6.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

6.4.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

6.4.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

6.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

6.4.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) unterscheidet sich nicht wesentlich vom Basisszenario (Bestandsbeschreibung/Ausgangssituation), das in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

6.6 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt des vorhandenen Knicks mit angrenzendem 5 m breiten Knickschutzstreifen (mit Erholungsweg),
- Erhalt der vorhandenen Einzelbäume am Nord-Westrand des Plangebiets,
- Erhalt eines Teils der Gehölzfläche (Festsetzung als öffentliche Grünfläche),
- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Wege in Grünflächen, Zuwegungen, private Stellplätze u.ä.,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Garagen, überdachte Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 3 m².

Mit dieser Festsetzung wird eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser sowie eine verzögerte Ableitung erreicht, die das insgesamt zu bewirtschaftende Oberflächenwasser rein quantitativ reduziert. Durch die Verdunstungskühlung wird eine positive klimatische Wirkung erreicht.

- Festsetzung einer geringen baulichen Dichte (GRZ 0,25 bzw. 0,35) sowie einer niedrigen Gebäudehöhe zur Vermeidung von bioklimatischen Verschlechterungen des Plangebiets (Frischlufschneise),
- Festsetzung von Laubbaumanpflanzungen in den Privatgärten,
- Festsetzung von 3 Laubbaumanpflanzungen auf dem Spielplatz,

- Festsetzung von 27 Laubbaumanpflanzungen in den Straßen,
- Festsetzung von randlichen Feldheckenpflanzungen auf den Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität,
- Neupflanzung von Straßenbäumen an der Straße Dornbreite (Anzahl und Standorte liegen noch nicht fest),
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG),

6.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

... im Geltungsbereich

- Herausnahme von Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung und Überführung in eine extensive Nutzung:
Grünachsen am Ortsrand: ca. 2.200 m²

... außerhalb des Plangebiets

- Umsetzung einer ca. 4.000 m² großen Erstaufforstungsfläche in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1, vgl. Abbildung 4),
- Anlage von ca. 8.700 m² Extensivgrünland in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1, vgl. Abbildung 4).

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet wurden keine anderweitigen Planungsvarianten geprüft.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 10.3 -

6.8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998,

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten könnten, für das konkrete Planvorhaben allerdings als wenig wahrscheinlich eingeschätzt werden, erkannt werden.

Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die zuständigen Fachämter der Hansestadt Lübeck durchgeführt und überwacht.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet wird derzeit durch ackerähnliche, ehemals gärtnerisch genutzte offene Flächen geprägt. Den wertvollsten Landschaftsbestandteil bildet ein kleines Waldstück an der Dornbreite, das zu größeren Teilen für die Erschließung des neuen Wohngebiets überplant wird. Ein flankierender Knick sowie angrenzende gut entwickelte Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben erhalten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans verursacht:

- Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Rodung von ca. 1.600 m² Waldfläche sowie
- Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Überplanung von ca. 3,6 ha Ackerland bzw. Versiegelung von ca. 1,8 ha derzeitiger offener Bodenflächen.

Artenschutzfachliche Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich, sofern die vorgeschriebenen Schonzeiten und Fällfristen eingehalten werden.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt:

- Erhalt eines Teils der Gehölzfläche an der Dornbreite (Festsetzung als öffentliche Grünfläche),
- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 3 m²,
- Festsetzung einer geringen baulichen Dichte (GRZ 0,25 bzw. 0,35) sowie einer niedrigen Gebäudehöhe zur Vermeidung von bioklimatischen Verschlechterungen des Plangebiets (Lage in Frischluftschneise),
- Festsetzung von Laubbaumanpflanzungen in den Privatgärten, auf dem Spielplatz sowie in den Straßen,
- Festsetzung von randlichen Feldheckenpflanzungen auf den Flächen für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität,
- Neupflanzung von Straßenbäumen an der Straße Dornbreite,
- Festsetzungen von Grünverbindungen mit Wegen am neuen Ortsrand,

- außerhalb des Plangebiets: Umsetzung einer ca. 4.000 m² großen Erstaufforstungsfläche sowie Anlage von ca. 8.700 m² Extensivgrünland in Niendorf-Moorgarten (Flur 6, Flurstück 1/1, vgl. Abbildung 4).

Die Überwachung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren; die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die zuständigen Fachämter der Hansestadt Lübeck durchgeführt und überwacht.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 65 Wohneinheiten in freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die Berechnung der Wohneinheiten beruht auf der Annahme, dass in 25 % der Einzelhäuser zusätzlich eine Einliegerwohnung realisiert wird. Zwar ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplans die Realisierung von zwei Wohneinheiten je Einzelhaus möglich, jedoch ist nicht zu erwarten, dass jeder Eigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch macht.

Voraussichtlicher Einwohnerzuwachs/ Zu erwartende Bewohnerzahl

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt rund 200 Bewohnern zu rechnen (Annahme: 3,2/ 3,5 EW je Hauptwohneinheit, zzgl. 1,0/ 1,2 EW je Einliegerwohnung).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Kita- und Grundschulplatzplätzen. Diese können durch die nahegelegene Grundschule und Kindertagesstätte jedoch gedeckt werden, sodass kein Ausbau notwendig wird. Der Spielplatzbedarf wird innerhalb des Plangebiets gedeckt.

7.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen (Sielnetz, Leitungen Regenrückhaltebecken).

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Umwelt für Pflanzen und Tiere durch die Rodung von ca. 1.600 qm Waldfläche. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Überplanung von ca. 3,6 ha Ackerland bzw. Versiegelung von ca. 1,8 ha derzeitiger offener Bodenflächen. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen.

7.8 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bezüglich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel 6 der Begründung verwiesen. Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden, sofern die vorgeschriebenen Schonzeiten und Fällfristen eingehalten werden.

7.8.1 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Wohngebiet arrondiert einen bestehenden Siedlungsbereich und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an. Der Standort ist durch Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden und das Stadtzentrum der Hansestadt Lübeck gut erreichbar. Mit der Schaffung von Wohnraum für gartenbezogenes Wohnen kann die Abwanderung von jungen Familien in das Umland verhindert und damit ein Beitrag zu einer geringeren Verkehrserzeugung geleistet werden.

Energetische Optimierung

Die Stellung der Gebäude lässt eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu.

Versorgungstechnik

Eine Versorgung über ein Fernwärmenetz scheidet für das Plangebiet aus, da in diesem Stadtbereich keine Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Lübeck vorhanden sind und ein Ausbau des Fernwärmenetzes für einen Anschluss des Plangebiets nicht wirtschaftlich wäre. Alternativ wurde die Möglichkeit eines Nahwärmenetzes mit Blockheizkraftwerk (BHKW) geprüft. Aufgrund des sehr geringen Energiebedarfs des Neubaugebiets wäre der Bau eines eigenständigen Blockheizkraftwerks (BHKW) mit Nahwärmenetz nicht wirtschaftlich. Es ist davon auszugehen, dass durch den zu erwartenden sehr geringen Energiebedarf für die Wärmeerzeugung individuelle Lösungen für die Hausbesitzer einer zentralen Wärme-/ Energieversorgung vorzuziehen sind. Die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind entsprechend zu berücksichtigen.

Topografie/ Kleinklima

Das Plangebiet liegt am Rande einer Kaltluftschneise. Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe und der festgesetzten Art der Bebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern wird die Entstehung von Strömungshindernissen vermieden. Die Vorgaben zur GRZ und zu den Grundstücksgrößen stellen einen hohen Grün- und Freiflächenanteil sicher, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.

7.8.2 Sonstige Umweltauswirkungen

Sonstige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.9 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung als Gärtnerei und Baumschule wird tlw. aufgegeben; es ergeben sich keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch den Grundstücksentwickler geregelt und festgehalten, dass weitere Verträge abzuschließen sind.

In einem ergänzenden Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungs- und Grünanlagen sowie des Spielplatzes geregelt und die Kostenübernahme für die Durchführung der Erschließungs- und Grünmaßnahmen sowie für die Herstellung des Kinderspielplatzes festgeschrieben.

In einem Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen soll die Kostenübernahme für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden. Die Kosten umfassen dabei den Erwerb und die Freimachung der Flächen sowie die Planung, die Herstellung, die Fertigstellung und Entwicklungspflege.

Der Grundstücksentwickler verpflichtet sich darüber hinaus, ggf. vorhandene Altlasten auf den Flächen entsprechend der gesetzlichen Anforderungen für die geplante Nutzung zu beseitigen.

9. Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

9.1 Unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten. Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans übernimmt der durch die Planung begünstigte Vorhabenträger.

9.2 Mittelbare Kosten

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe jährliche Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite – beschlossen.

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 13.06.2017 im Dorfgemeinschaftshaus Steinrade durchgeführten Informationsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Informationsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Informationsveranstaltung wurden von anwesenden Nachbarn und Kaufinteressenten keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 10.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.07.2017 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 19.09.2017 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die bei Bebauungsplanung für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz in die Planung eingestellt worden sind. Darüber hinaus war im Hinblick auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt.

Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich hingegen der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder – wie hier gegeben – des jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 21.07.2017 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 29.09.2017 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. S. 162)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan werden folgende Gutachten erstellt:

- Chemische Untersuchung, Baukontor Dümcke, Lübeck, 16.08.2016
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 23.19.00 Dornbreite/ Medenbreite, Büro Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 05/2017, Ergänzung 10/2017,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23.19.00 „Dornbreite/Medenbreite“ der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord, Kiel, 29.05.2017.
- Stellungnahme zur Verkehrsplanung, TSM Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung, Kiel, 31.08.2017,
- Untersuchung hinsichtlich Bodenverunreinigungen, Baukontor Dümcke, Lübeck, 05.07.2017,
- Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse durch 10 Sondierungen, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 13.07.2016

Lübeck, den 30.01.2018

Fachbereich 5, Planen und Bauen

Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2/ Zim

in Zusammenarbeit mit den Büros

claussen-seggelke stadtplaner und Andresen Landschaftsarchitekten

11. Planverzeichnis (Anlagen)

Plan 1: Biotop- und Nutzungstypenplan (ohne Maßstab)



Zeichenerklärung

Biotoptypen der Gehölze und Knicks

-  Laubbaum, vermessen
mit Angabe der Art und des Stamm- und Kronendurchmessers
-  Laubbaum, nicht vermessen, Darstellung nach Luftbild
-  Nadelbaum, nicht vermessen, Darstellung nach Luftbild
-  Knick (geschützt nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)
-  Wald
-  Laubbaumdominierte Feldhecke, z.T. lückig
-  Brombeergebüsch

Biotoptypen im Bereich der Gärtnerei

-  Ackerflächen, z.Zt. nicht gartenbaulich genutzt
-  Follenquartiere Ziergehölze / Follentunnel / Follen-Gewächshäuser
-  Ziergehölzpflanzung, überwiegend Koniferen
-  Nadelbaumhecke
-  Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil

Biotoptypen des Offenlandes

-  Extensivgrünland, ruderalisierend
-  Intensivgrünland

Biotoptypen im Bereich von Verkehrsflächen

-  Vollversiegelte Verkehrsfläche oder befestigte Fläche mit vergleichbarer Nutzung
-  Teilversiegelte Verkehrsfläche

Sonstiges

-  Bewässerungsteich
-  Hausgärten
-  Betriebs- und Wohngebäude Gärtnerei
-  Geltungsbereich des B-Plans

INDEX	DATUM	SEZ.	ÄNDERUNGS / ERGÄNZUNG / VERTEILER		
PROJEKTNAME B-PLAN 23.19.00 Dornbreite / Medenbreite					
PLANBEZEICHNUNG Bestand Blotop- und Nutzungstypen					
DATUM	PLAN-NR.	PLANGRÖSSE	GEZEICHNET	BEARBEITET	MAßSTAB
13.06.2017	B-1	738X935	LG		1:500
AUFTRAGGEBER Grundstücksentwicklungsgesellschaft Howingsbrook GmbH & Co.KG Wibysstraße 2, 23558 Lübeck					
PLANVERFASSER					
SABINE ANDRESEN LANDSCHAFTSARCHITEKTIN 					
Dbl-Lsg. Landschafts- und Freiraumplanung Glockengießerstraße 62 23552 Lübeck T. 0451 70758627 F. 0451 70758629 info@andresen-landschaftsarchitekten.de www.andresen-landschaftsarchitekten.de					
ERGÄNZUNG				PLAN-NR. 1	

Plan 2: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

