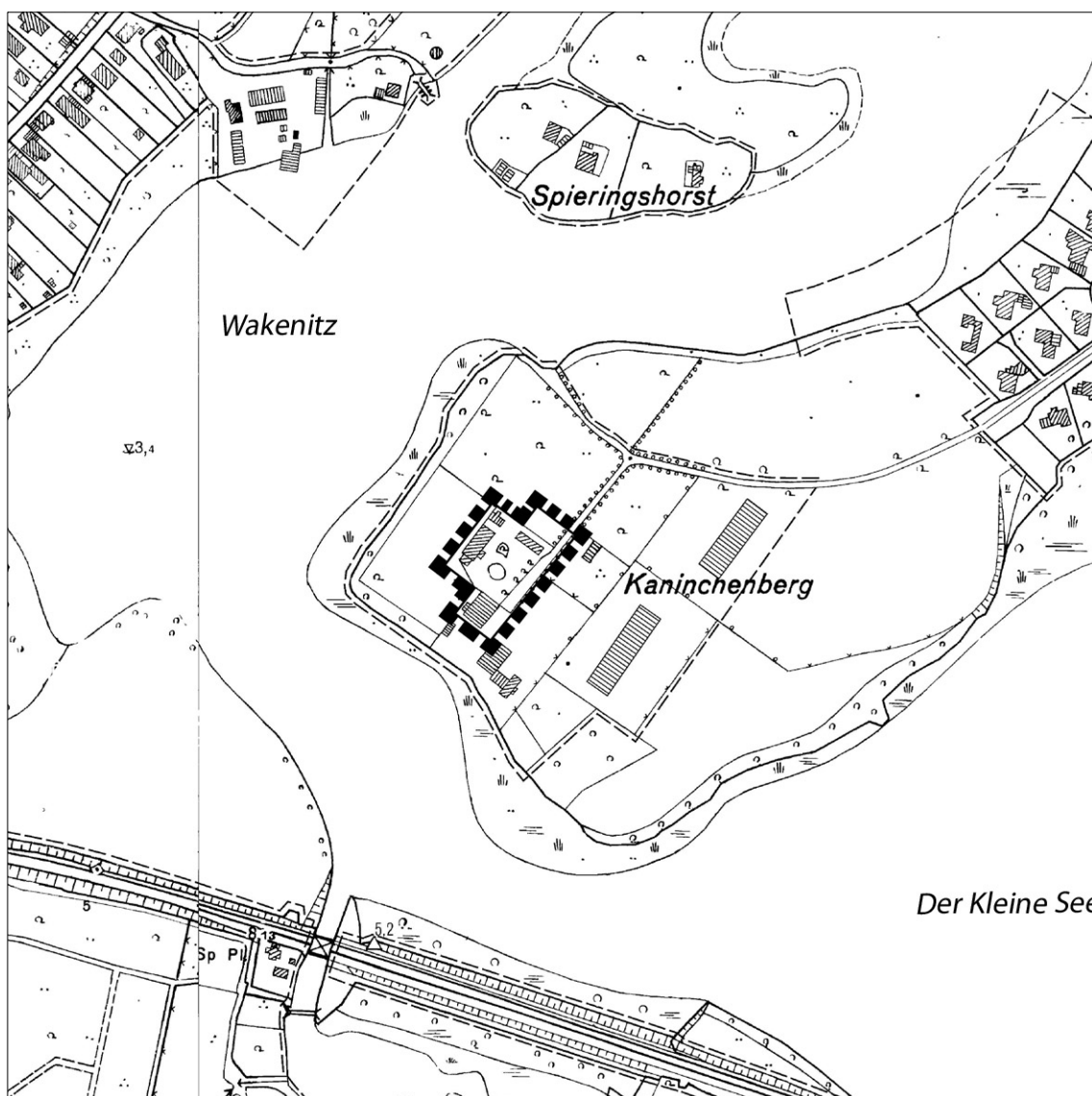


Begründung
zur
Außenbereichssatzung Kaninchenberg

- Ausfertigung -



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Claussen-Seggelke, Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung	3
1.2 Anlass und Erfordernis der Außenbereichssatzung	3
1.3 Aufstellung nach dem Baugesetzbuch	3
2. Ausgangssituation	3
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
2.2 Natur und Umwelt	5
2.3 Bisheriges Planungsrecht	6
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	6
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
4. Ziele und Zwecke der Planung	7
5. Wirkung und sonstige Regelungen der Außenbereichssatzung	8
5.1 Wirkung der Außenbereichssatzung	8
5.2 Sonstige Regelungen	9
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	10
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt	10
6.2 Verkehrliche Auswirkungen	11
6.3 Ausbauerfordernis von Ver- und Entsorgungsanlagen	11
7. Maßnahmen zur Umsetzung der Außenbereichssatzung	11
8. Kosten und Finanzierung	13
9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	13
9.1 Verfahrensübersicht	13
9.2 Rechtsgrundlagen	14
9.3 Fachgutachten	14
Plananhang:	
Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan	16

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der aufzustellenden Außenbereichssatzung (nachfolgend auch Plangebiet genannt) liegt im Stadtteil St. Gertrud und umfasst bereits bebaute Teile des Grundstücks Kaninchenbergweg 90 auf der in die Wakenitz hineinragenden Halbinsel Kaninchenberg.

Die Abgrenzung des etwa 0,45 ha großen Plangebietes orientiert sich an dem bestehenden Zufahrtsweg sowie an den Grenzen des zukünftigen Ensembles aus bestehendem Gutshaus und vorgesehener ergänzender Bebauung.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen Teilflächen der Flurstücke 67, 68, 74, 78 und 83 aus Flur 16 der Gemarkung Schlutup.

1.2 Anlass und Erfordernis der Außenbereichssatzung

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die geplante bauliche Arrondierung der Hofanlage Kaninchenberg in Verbindung mit der Veränderung bzw. Beseitigung bestehender, teilweiser verfallener Bebauung.

Da die geplanten Um- und Ersatzbauten bauplanungsrechtlich nicht nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 1 bis Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) zugelassen werden können, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen ergänzenden Bebauung.

1.3 Aufstellung nach dem Baugesetzbuch

Die Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich. (Weiteres zum Verfahren siehe unter 9.1).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet liegt im Südwesten der in die Wakenitz hineinragenden Halbinsel Kaninchenberg. Bis Ende der 1950er Jahre wurde auf der Halbinsel Landwirtschaft betrieben; das noch vorhandene ehemalige Gutshaus und die zugehörigen teilweise verfallenen Nebengebäude zeugen noch heute von dieser Nutzung. Nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs hat sich auf der Halbinsel Kaninchenberg eine unter Natur- und Landschaftsschutzaspekten sensible und wertvolle Vegetation entwickelt, die in Teilen als Naturschutzgebiet und in den übrigen Teilen als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt worden ist. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung selbst liegt im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ (siehe unter 2.3).

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst das Herrenhaus des ehemaligen Gutshofs mit den unmittelbar angrenzenden Nebengebäuden, die zusammen eine nahezu zu drei Seiten geschlossene Hofanlage bilden.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zu Beginn des Planungsverfahrens (d.h. zu Beginn der Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer sowie den Bereichen Stadtplanung und Naturschutz der Hansestadt Lübeck im Herbst 2009) folgende Gebäude:

- das umfassend instandgesetzte zweigeschossige ehemalige Herrenhaus mit hohem Walmdach im Westen der Hoflage, das insgesamt zwei Wohneinheiten beinhaltet,
- ein eingeschossiges kleines Nebengebäude (ehemaliges Saunagebäude) mit ausgebautem Satteldach, das bereits zu Wohnzwecken umgebaut wurde, unmittelbar nördlich des Herrenhauses,
- ein langgestrecktes eingeschossiges Nebengebäude (sogenanntes Kutscherhaus) mit flachem Walmdach, das in Teilen instandgesetzt wurde, gegenwärtig aber ungenutzt ist bzw. nur zu Lagerzwecken genutzt wird, im Norden der Hoflage und
- zwei verfallene Bauteile von Nebengebäuden (ehemalige Stallgebäude) im Süden der Hoflage, die im Januar 2011 im Hinblick auf das mit dem Bereich Stadtplanung und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Satzungsverfahren vom Eigentümer beseitigt worden sind.

Zu der Hoflage im weiteren Sinne gehören auch mehrere südlich und östlich hiervon gelegene Nebengebäude. So prägt die südlich der Hofensembles am Wakenitzufer gelegene Scheune mit Voliere die Ansicht des Kaninchenberg-Anwesens vom Wasser bzw. vom gegenüberliegenden Uferweg aus. Ein südöstlich der Scheune ebenfalls am Wakenitzufer gelegenes verfallenes Landarbeiterhaus mit zugehörigen Anbauten wurde (zusammen mit den südlichen Nebengebäude des Hofensembles; siehe oben) im Januar 2011 auf Anregung des Bereichs Stadtplanung beseitigt. Östlich der Hoflage befinden sich noch zwei ehemalige Geflügelställe, die zu drei Seiten von Wald umgeben sind und daher vom Wasser aus nicht wahrgenommen werden. Das südliche der beiden Gebäude dient heute als Lager, das nördliche wird von einem Bildhauer als Arbeits- und Lagerraum genutzt.

Die vorgenannten Nebengebäude werden bewusst nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen, da eine Umnutzung zu Wohnzwecken ausdrücklich nicht gewollt (Scheune) bzw. eine Beseitigung aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes angestrebt wird (siehe unten).

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Die Umgestaltung des Gutshauses (Herstellung von zwei Wohneinheiten im Rahmen der Sanierung des Gebäudes) sowie die Herstellung der Zufahrt wurden am 11.10.2007 genehmigt, die Umnutzung des bisherigen Saunagebäudes zu Wohnzwecken am 30.06.2009.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen ist das Plangebiet über einen 2007 ausgebauten privaten Erschließungsweg, der an den Wendehammer am Ende der Straße Kaninchenbergweg anschließt.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Brandenbaumer Landstraße auf Höhe der Einmündung Kaninchenbergweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Aufgrund der Entfernung der Haltestelle „Eichholz Teich“ von über 1,3 km genügt die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes nicht den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 6,2 und 7,5 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und des Umstandes, dass natürliche Extremhochwasserstände aufgrund der Stauhaltung der Wakenitz bei einem mittleren Pegelstand von 3,4 m und Schwankungen von max. 0,2 m nicht auftreten, sind Belange des Hochwasserschutzes bei einer Bebauung im Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung beschränkt sich auf die im Jahr 2007 ausgebaute Zufahrtstraße mit Wendepplatz vor dem Gutshaus sowie auf die Standflächen der Gebäude. Zum Gutshaus gehören entsprechende versiegelte Flächen im Gartenbereich (Gartenweg, Terrasse).

Die durch Gebäude einschließlich Terrassen versiegelte Fläche beläuft sich im Plangebiet auf rund 830 m². Unter Berücksichtigung der Grundflächen der südlich und östlich angrenzenden Nebengebäude (insg. 1.880 m²) ergibt sich für das erweiterte Plangebiet insgesamt eine Versiegelung durch Gebäude auf einer Fläche von 2.710 m². Die genannten Flächengrößen schließen die Grundflächen der Nebengebäude ein, die im Januar 2011 auf Anregung des Bereichs Stadtplanung im Vorgriff auf eine spätere Neubebauung beseitigt worden sind (insg. 590 m²).

Vegetationsbestand

Die Halbinsel Kaninchenberg wird von verschiedenen Biotoptypen geprägt. Der Uferbereich wird von Erlenbruchwald eingenommen, der nur an zwei Stellen nahe dem Gutsensemble unterbrochen wird und dort den Blick auf die Wakenitz freigibt. Im Süden der Halbinsel grenzen an den Erlenbruchwald weitere Laubholzbestände an. Ein größerer neu angepflanzter Laubholzbestand befindet sich nordöstlich der Gutsanlage. Der Osten der Halbinsel ist von Grünland geprägt (südlich des Erschließungswegs mesophil, nördlich artenarmes Intensivgrünland, das zeitweise von Schafen beweidet wird). An dem Zufahrtsweg vor dem Gutsensemble liegt eine Streuobstwiese. Das Umfeld des Gutshofs ist parkartig gestaltet. Es handelt sich hier im Wesentlichen um Rasenflächen, die von Baumgruppen und Einzelbäumen (Linden, Ross-Kastanien und Rotbuchen) überschirmt sind. Hinzu kommen Rabatten mit Ziergehölzen.

Natur- und Artenschutz

Im Umgebungsbereich des Herrenhauses gab es im Jahre 2007 Hinweise auf das Vorkommen des Waldkauzes. Nistmöglichkeiten sind in den älteren Einzelbäumen und eingeschränkt innerhalb der ungenutzten Gebäudeteile vorhanden. Das Vorkommen von Fledermäusen ist potenziell möglich.

Vor der im Januar 2011 durchgeführten Beseitigung der ungenutzten Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes (siehe unter 2.1) wurde geprüft, ob geschützte Arten bzw. Nistplätze vorhanden sind. Dabei wurden keine geschützten Arten angetroffen. Insoweit besteht kein weitergehender Untersuchungsbedarf.

Eigentumsverhältnisse

Sämtliche im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen befinden sich in Privateigentum.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Neben landwirtschaftlichen Betrieben dienenden Gebäuden und sonstigen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben, die aufgrund ihrer Eigenschaften in den Außenbereich gehören, lässt das Baugesetzbuch hier nur in Einzelfällen sonstige Bauvorhaben zu. Voraussetzung für solche Einzelfallgenehmigungen ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB neben einer gesicherten Erschließung, dass öffentliche Belange durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen liegen gemäß § 35 Abs. 3 BauGB u.a. insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht und naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ (LSG-Erklärung durch Stadtverordnung vom 13. Juli 1970) und grenzt an das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ an (NSG-Erklärung durch Landesverordnung vom 20. April 1999), das u.a. den gesamten Uferbereich der Halbinsel Kaninchenberg einbezieht.

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der gegenwärtig geltenden Fassung (siehe unter 0) lässt die Errichtung von baugenehmigungspflichtigen Anlagen und Hochspannungsleitungen in einem LSG nur im Einzelfall als Ausnahme nach § 61 LNatSchG oder im Einzelfall durch Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Hansestadt Lübeck ist im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 als Oberzentrum ausgewiesen.

Die Halbinsel Kaninchenberg liegt auf einer im LEP dargestellten Biotopverbundachse, die vom Ratzeburger See kommend in nördliche Richtung entlang der Wakenitz (Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern) bis zur Lübecker Altstadt verläuft.

Biotopverbundachsen dienen gemäß Grundsatz 1G in Kap. 5.2.2 - *Vorbehaltsträume und Vorbehaltsgelände für Natur und Landschaft* - als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften.

Die Biotopverbundachsen sind gemäß Ziel 2Z in Regionalplänen weiter zu differenzieren.

Der Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost aus dem Jahr 2004 stellt Lübeck ebenfalls als Oberzentrum dar. Der Bereich des Kaninchenbergs liegt noch innerhalb der Siedlungsachse Lübeck, jedoch genau an deren Grenze. Der südlich angrenzende Bereich ist als regionaler Grünzug dargestellt.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung¹ stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie eine kleinere nördliche Teilfläche als Waldfläche dar (siehe FNP-Ausschnitt im Anhang). Die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ sowie des Naturschutzgebietes „Wakenitz“ (siehe unter 2.3) sind nachrichtlich in den FNP übernommen worden.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2008 stellt die Flächen der Wakenitzniederung als wertvolle Landschaftsbestandteile dar. Randbereiche haben den Status als gesetzlich geschützte Biotope.

Der Landschaftsplan ordnet die Halbinsel Kaninchenberg in dem Plan „Leitbild“ dem „Schwerpunktraum Wakenitz“ zu. Aussagen zu Flächennutzungen enthält die „Übersicht zum Entwicklungsplan Teil 4 Landwirtschaft und Wald.“ Darin sind Flächenanteile als Bereiche ausgewiesen, auf denen landwirtschaftliche Nutzung gegenwärtig oder in absehbarer Zeit bzw. forstwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt oder uneingeschränkt möglich ist. Die Gutsanlage und deren Umgebung sind von dieser Darstellung ausgenommen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsvorlauf

Erste Abstimmungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgten Anfang 2009. Seinerzeit war vorgesehen, auch das südöstlich der Gutsanlage am Ufer der Wakenitz gelegene ehemalige Landarbeiterhaus in den Geltungsbereich einzubeziehen und an dieser Stelle die Neuerrichtung eines Gebäudes zu ermöglichen. Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf eine Einbeziehung verzichtet und der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entsprechend verkleinert.

Ziele der Planung

1. Arrondierung der Hofanlage

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Hofanlage durch zwei ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude geschaffen werden. Die Baufelder für die beiden geplanten Wohngebäude liegen nordöstlich und südöstlich des Gutshauses. Die Gebäudeanordnung zielt dabei auf die Wiederherstellung einer städtebaulichen Ensemblewirkung der Gutsanlage, indem das Gutshaus durch die beiden geplanten Gebäude, die sich in Höhe und Kubatur unterordnen, ergänzt und in seiner Wirkung als Herrenhaus unterstützt wird.

Auf dem nordöstlichen Baufeld ist beabsichtigt, die hier vorhandene Bebauung des sogenannten Kutscherhauses umfassend umzubauen und dabei geringfügig zu erweitern. Analog zur Bebauung des nordöstlichen Baufeldes soll auf dem südöstlichen Baufeld anstelle der hier inzwischen beseitigten Ruinen zweier Stallgebäude quasi gespiegelt zur Kutscherhaus-Bebauung ein Wohngebäude gleicher Größe ermöglicht werden.

¹ Der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossene und am 08.10.1990 in Kraft getretene Flächennutzungsplan wurde zuletzt durch die 104. Änderung für den Teilbereich Dänischburger Landstraße geändert. Die am 30.06.2011 durch die Bürgerschaft beschlossene 104. Änderung wurde am 23.11.2011 genehmigt und am 06.12.2011 bekannt gemacht.

2. Renaturierung bebauter Teilflächen der Halbinsel Kaninchenberg

Auch wenn die geplante Bebauung von zwei Hofgebäuden überwiegend auf noch bzw. zuvor bebauten Grundflächen erfolgt, bereitet die Errichtung der Gebäude, insbesondere aber deren künftige Nutzung zu Wohnzwecken Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelungen nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 LNatSchG vor. Daher sowie wegen der Lage im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet sind Beseitigungs- und Renaturierungsmaßnahmen durchzuführen, wenn vom Baurecht nach der Außenbereichssatzung Gebrauch gemacht werden soll. Folglich muss im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. in dem darin eingebundenen naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahren nachgewiesen werden, dass die Gesamtbilanz von Ausgleichsmaßnahmen sich insgesamt deutlich positiv auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und insbesondere auf das Landschaftsbild im Bereich der Halbinsel Kaninchenberg auswirken wird. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist erforderlich, da andernfalls von der Unteren Naturschutzbehörde keine Genehmigung nach § 61 LNatSchG und/oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann (siehe hierzu unter 7.).

Im Einzelnen sind zwischen dem Eigentümer bzw. dem Bauherrn und der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen abgestimmt worden:

- Beseitigung der südöstlich des Herrenhauses gelegenen Ruine bereits vor einer späteren Wiederbebauung auf verkleinerter Grundfläche,
- ersatzlose Beseitigung der im unmittelbaren Uferbereich gelegenen Bebauung (ehem. Landarbeiter- und Stallgebäude) und Anlage als ufernahe Freifläche,
- Beseitigung der beiden am Wald östlich der Hoflage gelegenen Stallgebäude (ehem. Hühnerställe), davon der südliche unmittelbar nach Errichtung der Neubebauung und der nördliche zu einem späteren Zeitpunkt nach Beendigung der Nutzung durch einen hier arbeitenden Bildhauer und Künstler sowie
- Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen auf den freigeräumten Flächen nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Zusätzlich hat der Eigentümer zugesagt, Teilflächen auf der Halbinsel Kaninchenberg (Gemarkung Schlutup, Flur 16, Flurstücke 4, 68 tlw. 72 tlw. und 74 tlw.), die im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ liegen, für Zwecke des Naturschutzes zur Aufwertung einzubringen. Die Nutzung der Flächen (Gemarkung Schlutup, Flur 16, Flurstücke 4, 68 tlw. 72 tlw. und 74 tlw.) wird ausschließlich zum Zwecke des Naturschutzes als extensive Grünlandfläche bzw. naturnahe Waldfläche mit dem langfristigen Entwicklungsziel „Magergras- und Trockenwaldflächen“ erfolgen.

5. Wirkung und sonstige Regelungen der Außenbereichssatzung

5.1 Wirkung der Außenbereichssatzung

Mit Inkrafttreten der Außenbereichssatzung sind die in ihrem Geltungsbereich gelegenen Flächen planungsrechtlich unverändert dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung sonstiger (nichtprivilegiertes) Vorhaben auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB können diese somit auch weiterhin nur dann im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Mit Inkrafttreten der Außenbereichssatzung kann Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, im Geltungsbereich der Satzung jedoch künftig nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie

den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Vereinbarkeit der übrigen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten öffentlichen Belange muss auch weiterhin im Einzelfall geprüft und beurteilt werden.

Von der Rechtskraft der Außenbereichssatzung unberührt bleiben auch die nach anderen Fachgesetzen bestehenden Genehmigungserfordernisse. Im Falle der Außenbereichssatzung Kaninchenberg ist dabei wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ die naturschutzrechtliche Genehmigungspflicht von besonderer Bedeutung.

5.2 Sonstige Regelungen

a) Baufelder (§ 3 Abs. 1)

Neben den Baufeldern für die vorhandenen Gebäude (Herrenhaus und nördlich angrenzendes Nebengebäude) setzt die Außenbereichssatzung für die beiden geplanten Hofgebäude zwei Baufelder fest, deren Bemaßung sich mit 8 x 20 m weitgehend an den Maßen des vorhandenen nördlichen Flügelgebäudes (sogenanntes Kutscherhaus) orientiert. Die Erweiterung der Bebauungstiefe von bisher 6,0 m auf 8,0 trägt dabei den Anforderungen an eine angemessene Wohnnutzung Rechnung, ohne dabei den Aspekt des Sichunterordnens der Nebengebäude aus den Augen zu verlieren.

Gemäß Satzungstext der Außenbereichssatzung dürfen Gebäude nur innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten vier Baufelder errichtet werden. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen wird somit ausgeschlossen.

b) Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 3 Abs. 2)

Um ein Unterordnen der beiden geplanten Wohngebäude gegenüber dem städtebaulich dominanten Herrenhaus zu gewährleisten, dürfen die übrigen Gebäude im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in ihrer Gesamthöhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) nicht über die Traufhöhe von 7,0 m des Herrenhauses hinausragen. Für das Herrenhaus selbst gelten die am Bestand orientierten Begrenzungen der Traufhöhe (7,0 m) und der Firsthöhe (rd. 13,0 m).

c) Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 3 Abs. 3)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind neben den bereits vorhandenen drei Wohneinheiten (zwei im Herrenhaus und eine im nördlich angrenzenden Nebenhaus, früheres Saunagebäude) nur zwei weitere Wohneinheiten geplant (jeweils eine je Flügelgebäude), sodass im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung künftig nicht mehr Wohneinheiten vorhanden sein werden, als es ursprünglich wohl der Fall war.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist hier insbesondere auch unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange für das angrenzende Wakenitzufer erforderlich, das als Teil des Naturschutzgebietes „Wakenitz“ unter besonderem Schutz steht.

d) Unterbringung der Stellplätze (§ 3 Abs. 4 und 5)

Stellplätze sowie sonstige oberirdische Nebenanlagen können auch außerhalb der festgesetzten Baufelder errichtet werden, soweit der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Ebenso denkbar und vom Grundstückseigentümer vorgesehen ist die Unterbringung in

Garagen unter den Gebäuden. Aufgrund der geringen Tiefe der festgesetzten Baufelder (8,0 m), müssen Teile der Tiefgaragen über die festgesetzten Baufelder hinausragen. Aus planerischen Erwägungen bestehen diesbezüglich keine Bedenken, sofern der vorhandene Baumbestand nicht durch die Unterbauung des Geländes und die Anlage von Zufahrtsrampen beeinträchtigt wird. Die diesbezügliche Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der fachlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage der konkreten Entwurfsplanung.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebiets „Wakenitz und Falkenhusen“ und des Naturschutzgebiets „Wakenitz“ (siehe unter 2.3) sind nachrichtlich in die Planzeichnung der Außenbereichssatzung übernommen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes bleibt die Versiegelung durch Gebäude und Erschließungswege bei Umsetzung der Planung nahezu unverändert (keine Veränderungen bei den Erschließungswegen, bei den Gebäuden künftig bis zu 840 m² gegenüber 850 m² im Bestand). Für das erweiterte Plangebiet ergibt sich jedoch unter Berücksichtigung der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Beseitigungs- und Renaturierungsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung in der Versiegelungsbilanz. So wird durch die Beseitigung der beiden ehemaligen Geflügelställe (zusammen 1.320 m²) und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Beseitigung der Nebengebäude am Wakenitzufer (370 m²) die Versiegelung durch Gebäude im erweiterten Plangebiet bei Umsetzung der Planung um insgesamt 1.700 m² reduziert (künftig bis zu 1.030 m² gegenüber 2.730 m² im Bestand).

Neben der Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf den freigeräumten Flächen und der damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und (Grund-)Wasser sind unter Berücksichtigung der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Renaturierungsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna zu erwarten.

Auch in Bezug auf das Landschaftsbild wird sich die Umsetzung der Planung insoweit positiv auswirken, als sich die bauliche Nutzung des Außenbereichs künftig auf die unmittelbare Hoflage konzentriert. Die Begrenzung der Neubebauung auf maximal zwei Geschosse stellt darüber hinaus sicher, dass sich das bauliche Ensemble der Hoflage mit dem Uferbereich in das Landschaftsbild einfügt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch landschaftsstörende Beleuchtungseinrichtungen sind im weiteren Verfahren durch den zurückhaltenden Gebrauch von Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich sowie ggf. durch abschirmende Gehölze zu reduzieren (siehe Hinweise unter 7.).

Auch wenn die Beseitigung der am Wald gelegenen ehemaligen Stallgebäude nicht unmittelbar von der Wakenitz oder von den gegenüberliegenden Ufern aus, sondern erst beim Betreten der Halbinsel wahrgenommen werden wird, ist die Maßnahme doch insgesamt als positiv hinsichtlich des Landschaftsbildes anzusehen.

Die potenziellen Auswirkungen der Erweiterung bisheriger Wohnnutzungen im Hinblick auf Nutzungsintensivierungen für umliegende Freiflächen einschließlich Wasserflächen, werden durch die Beschränkung der Wohnnutzungen gering gehalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Ausgangssituation (d.h. mit den inzwischen beseitigten Gebäuden im Süden der Hoflage sowie im Uferbereich) und der vereinbarten noch zu leistenden Beseitigungs- und Renaturierungsmaßnahmen die Umsetzung der Planung keine weitergehenden Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet. In der Gesamtbetrachtung überwiegen insbesondere aufgrund der an die Baumaßnahmen gebundenen Beseitigungs- und Renaturierungsmaßnahmen die positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf Natur und Landschaft.

b) Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden nicht berührt. Die bisher vorhandenen Ruinen der Ställe und des Landarbeiterhauses wurden bereits abgebrochen, geschützte Arten (Waldkauz, Fledermäuse) bzw. Nester wurden nicht vorgefunden. Vor der Beseitigung der beiden ehemaligen Geflügelställe wird geprüft, ob dort Lebensräume geschützter Arten vorhanden sind.

c) Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die zu beseitigenden Gebäude sind ungenutzt bzw. werden erst dann beseitigt, wenn die derzeitige Nutzung eingestellt wurde (Bildhauergewerbe).

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Da lediglich zwei neue Wohneinheiten geplant sind, sind als Folge der Umsetzung der Planung keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

6.3 Ausbauerfordernis von Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind für den Anschluss der beiden geplanten Wohngebäude ausreichend dimensioniert.

7. Maßnahmen zur Umsetzung der Außenbereichssatzung

Parallel zur Aufstellung der Außenbereichssatzung sind zwischen dem Eigentümer bzw. dem Bauherrn und der Unteren Naturschutzbehörde Beseitigungs- und sonstige Maßnahmen zur Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild auf der Halbinsel Kaninchenberg abgestimmt worden (siehe unter 4.).

Erforderliche Zulassungen nach dem Naturschutzrecht

Für das nördliche der beiden Flügelgebäude (sogenanntes Kutscherhaus) wird durch die Untere Naturschutzbehörde eine Genehmigung nach § 61 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 61 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG in Aussicht gestellt.

Da die Erteilung einer derartigen Genehmigung auf eine wesentliche Änderung der baugenehmigungspflichtigen Anlage abstellt, muss der Umbau zumindest in Teilen auf der vorhandenen Bausubstanz des sogenannten Kutscherhauses basieren. Ein vollständiger Neubau,

wie er für das südliche Flügelgebäude geplant ist, kann daher auf der Grundlage des § 61 LNatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde nicht genehmigt werden.

Für das südliche Flügelgebäude wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass neben der beseitigten Bebauung am Ufer auch die beiden ehemaligen Geflügelställe beseitigt und die betreffenden Flächen renaturiert werden. Die Beseitigung der beiden ehemaligen Geflügelställe soll durch eine Bürgschaft gegenüber der Hansestadt Lübeck abgesichert werden.

Die mit der Beseitigung und der Renaturierung einhergehenden Verbesserungen für Natur und Landschaft dienen der Umsetzung landschaftspflegerischer Schutz- und Entwicklungsziele im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“. Die Durchführung der Beseitigungs- und Renaturierungsmaßnahmen können somit eine Befreiung rechtfertigen.

Art, Umfang und Zeitpunkt der für den Natur- und Landschaftsschutz durchzuführenden Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Außenbereichssatzung. Sie sollen als Voraussetzung für die Erteilung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Zulassungen durch beizufügende Nebenbestimmungen hinreichend bestimmt werden.

Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde

Im Zusammenhang mit den zu beantragenden naturschutzrechtlichen Zulassungen sind vom Antragsteller in Bezug auf die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die nachfolgenden gesetzlichen Regelungen bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. So ist es gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten mit künstlichen Lichtquellen anzulocken, zu fangen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören.

Damit dieser Vorschrift im Rahmen des Baurechts Rechnung getragen wird, sind die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel zu minimieren und daher folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Anzahl der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren.
- Die einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln.
- Die Beleuchtungsintervalle sind so weit wie möglich zu verkürzen (z.B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder).
- Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen.
- Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten).
- Die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden (Verstärkung der Anlockwirkung).
- Es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-

Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich; alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden.

- Es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten).
- Die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung).

Um die Gefahr der Kollisionen von Vögeln mit Fenstern und anderen Glasflächen zu minimieren empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde die Verwendung entsprechender Gläser (z.B. UV-Licht reflektierendes Vogelschutzglas) bzw. gegliederte Fensterflächen (Sprossenfenster).

8. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

Die Kosten für das Hinzuziehen eines Planungsbüros zur Erarbeitung der Planungsunterlagen und zur Durchführung von Verfahrensschritten trägt der Grundstückseigentümer.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 16.04.2012 auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung Kaninchenberg beschlossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2012 auch über das Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung befunden. Danach erfolgt die in § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgegebene Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 02.05.2012 bis einschließlich 01.06.2012.

Von Bürgern gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur ausgelegten Entwurfsfassung der Satzung ein.

Behördenbeteiligung

Die gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch ein Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB dabei gleichzeitig mit der der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. wird dabei gleichzeitig mit der durchgeführt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Ergänzungen und redaktionellen Änderungen des Begründungstextes haben in der Fassung zum Satzungsbeschluss Berücksichtigung gefunden.

Die vom Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des schleswig-holsteinischen Innenministerium vorgebrachten Bedenken bezüglich einen ggf. nicht hinreichend vorhande-

nen Wohnbebauung können mit Verweis auf die gängigen BauGB-Kommentierungen und hier behandelte vergleichbare Anwendungsfälle entkräftet werden. Die vom Innenministerium angesprochene mögliche Verfestigung einer Spillersiedlung ist für die Außenbereichssatzung Kaninchenberg nicht zu befürchten, da der Geltungsbereich der Satzung auf die unmittelbare Hoflage beschränkt bleibt und somit hinter dem Umfang der Gutsanlage zurückbleibt, die auch Gebäude am Wakenitzufer sowie im östlich angrenzenden Wald umfasst. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungsintensivierung mit den Zielen der LSG-Verordnung ist entgegenzuhalten, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung aufgrund des geringen Veränderungspotenzials (zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude) und der umfänglichen, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen (insb. Gebäudeabriss und Renaturierung) mit den Schutz- und Entwicklungszielen der LSG-Verordnung vereinbar ist. Die vom Innenministerium vorgeschlagene Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anstelle einer Außenbereichssatzung findet insbesondere deshalb keine Berücksichtigung, weil eine Durchführungsverpflichtung, die mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend verbunden wäre, ausdrücklich nicht gewollt ist.

Satzungsbeschluss

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich kein neuer Sachverhalt für die Außenbereichssatzung Kaninchenberg ergeben, sodass der ausgelegte Entwurf ohne weitere Änderungen und Ergänzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen werden konnte. Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 30.08.2012 die Außenbereichssatzung Kaninchenberg beschlossen und die zugehörige Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)
- Landesnaturschutzgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), zuletzt geändert durch Art. 22 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ vom 20. April 1999, (GVOBl. Schl.-H. S. 100)
- Stadtverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13. Juli 1970 (Amtsblatt Schl.-H. 1970 – AAz. Nr. 30 vom 27. Juli 1970, S. 182)

9.3 Fachgutachten

Für die Halbinsel Kaninchenberg wurde folgendes Fachgutachten erstellt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Ausbau der Erschließung auf der Halbinsel Kaninchenberg mit Biotopkartierung, Planungsbüro Manel, Grevesmühlen, April 2007
- Aktualisierte Biotopkartierung für die Halbinsel Kaninchenberg, Planungsbüro Manel, Grevesmühlen, März 2009.

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

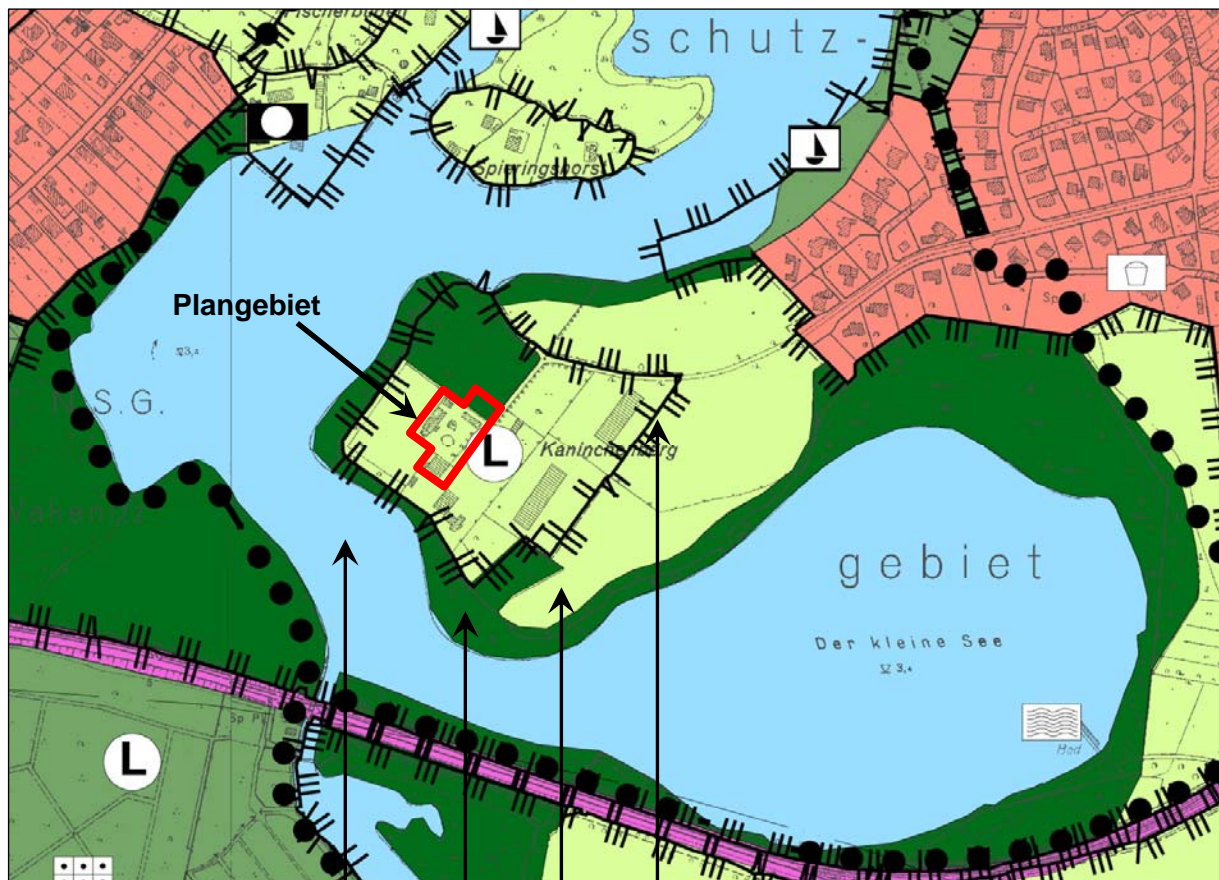
Im Auftrag

gez. Franz-Peter Boden
Bausenator

gez. Karsten Schröder
Bereichsleitung

Plananhang:

**Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung**



Wasserfläche

Wald

Umgrenzung von Schutzgebieten,
hier Landschaftsschutzgebiet (innen)
und Naturschutzgebiet (außen)

Fläche für die Landwirtschaft