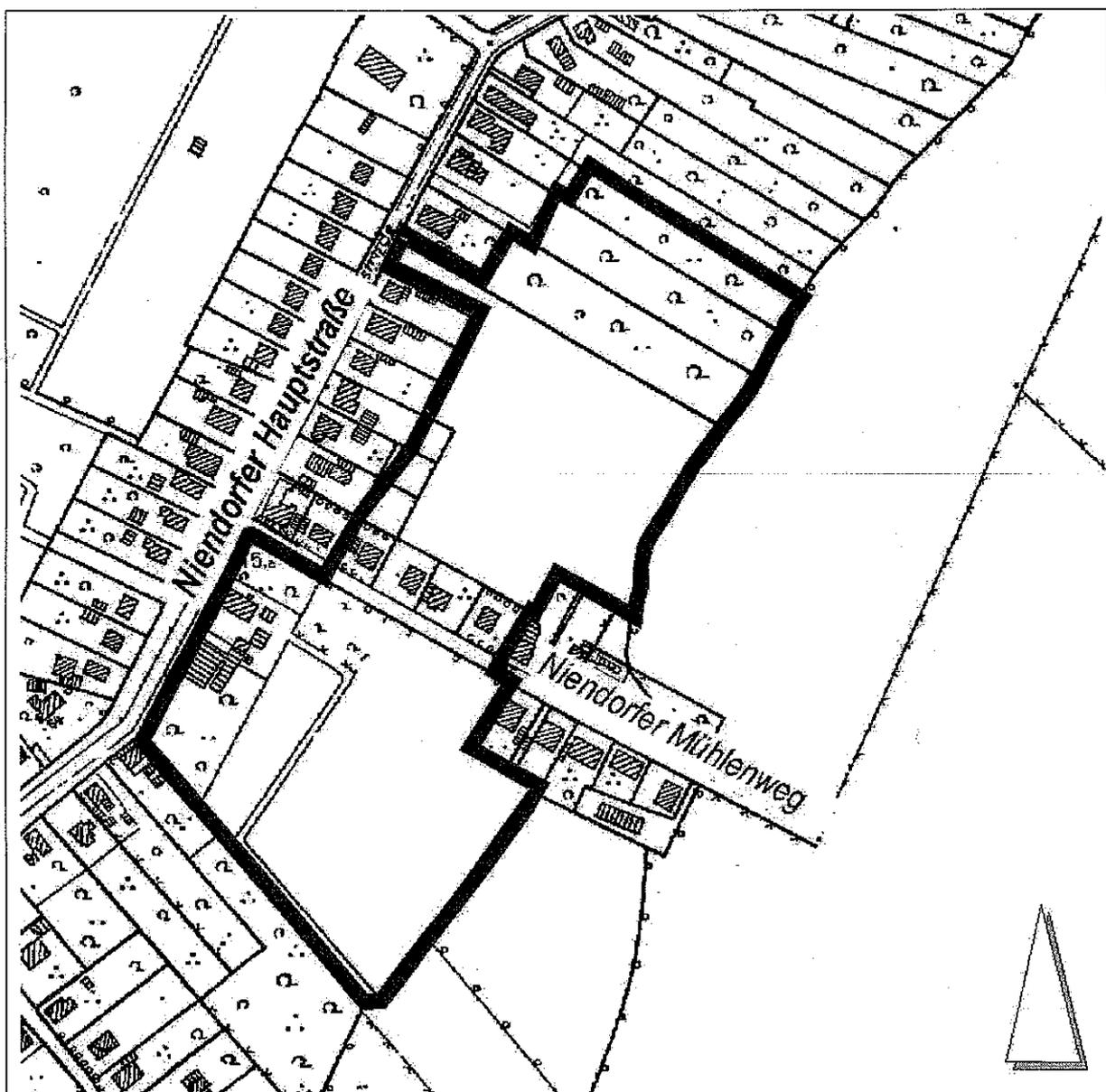


Teil C
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 19.02.00 – Niendorfer Hauptstraße
mit Umweltbericht

Ausfertigung



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

Teil 1 - Begründung	3
1. Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1. Flächenwerte	3
1.2. Hochrechnung Wohneinheiten / Einwohner	3
1.3. Stellplätze / Parkplätze	3
2. Plangebiet	3
3. Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen	4
3.4. Bisherige Festsetzungen	5
3.5. Gebäude- und Nutzungsbestand	5
3.5.1. Gebäudebestand	5
3.5.2. Flächen für Landwirtschaft	5
4. Planungsgrundsätze	5
4.1. Ziel und Zweck der Planung	5
5. Inhalt der Planung	6
5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	6
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	6
5.1.3. Bauweise / Baulinie	6
5.1.4. Carports, Garagen und Nebenanlagen	6
5.1.5. Anzahl der Wohneinheiten	7
5.2. Gestaltung	7
5.3. Verkehrliche Erschließung, ÖPNV	8
5.4. Parkplätze, Stellplätze und Garagen	8
5.5. Gehrechte	9
5.6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	9
5.7. Energetische Optimierung / Klimaschutz	9
5.8. Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	10
5.9. Emissionen / Altlasten	10
5.9.1. Lärm	10
5.9.2. Altlasten	10
5.10. Denkmalschutz / Archäologie	10
6. Kosten und Finanzierung	10
7. Anlagen	10
8. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauBG)	11
Teil 2 - Umweltbericht	12
1. Einleitung	12
2. Zusätzliche Angaben	25
9. Verfahren	27

Teil 1 - Begründung

1. Städtebauliche Werte

1.1. Flächenwerte

Geltungsbereich	ca.	5,75 ha
davon allgemeines Wohngebiet	ca.	3,38 ha
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	0,35 ha
davon Verkehrsfläche	ca.	0,07 ha
davon private Grünfläche	ca.	0,25 ha
davon Ausgleichsfläche als private Grünfläche	ca.	0,07 ha
davon Ausgleichsfläche	ca.	1,63 ha

1.2. Hochrechnung Wohneinheiten / Einwohner

44 Einfamilienhäuser (bei 1,84 Einwohner*/WE)	ca.	80 Einwohner
---	-----	--------------

*) Durchschnittliche Personenanzahl/Haushalt gem. Statistischem Jahrbuch, Lübeck, 2008

1.3. Stellplätze / Parkplätze

Stellplätze auf den Grundstücken (2 / WE)	ca.	88
Öffentliche Parkplätze (0,4 Parkplätze / WE)		
nördlicher Teilbereich (33 WE)		13
südlicher Teilbereich (11 WE)		4

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.02.00 – Niendorfer Hauptstraße liegt im Ortsteil Niendorf und umfasst eine Flächen von ca. 5,75 ha Größe. Das Plangebiet wird im Westen durch die Niendorfer Hauptstraße und im Osten durch einen Knick mit anschließendem Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Jeweils im Norden und Süden befinden sich tiefe Hausgärten der Einfamilienhausbebauung entlang der Niendorfer Hauptstraße.

Es werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung Niendorf Moorgarten, Flur 3 mit den Flurstücken 18/3, 18/7, 18/8, 18/9, 22/19 teilweise, 22/20 teilweise, 22/21 teilweise, 22/18, 24/2, 310/24 teilweise, 311/24 teilweise, 90/1 teilweise (Niendorfer Mühlenweg) und 5/1.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

In dem dörflich geprägten Lübecker Ortsteil Niendorf dominieren Einfamilienhäuser, die entlang der Niendorfer Hauptstraße und weniger Parallelstraßen erbaut wurden. An der Niendorfer Hauptstraße liegt nördlich des Geltungsbereiches das Herrenhaus Niendorf (Schloss Weißenrode).

Landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe sind trotz der dörflichen Lage weitestgehend aufgegeben worden. Ortsbildprägend sind im nördlichen Bereich jedoch tiefe Grundstücke, die oftmals zum Gemüseanbau und zur Hobbytierhaltung, bis hin zur Pferdehaltung, genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung und die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Niendorfer Hauptstraße Richtung Moisling. Während sich im nördlichen Teil von Niendorf die Einfamilienhausbebauung straßenbegleitend entwickelt hat, befindet sich im südlichen Teil Einfamilienhausbebauung, die sich ausgehend von der Niendorfer Hauptstraße, über mehrere kleinere Erschließungsstraßen in Richtung Süden erweitert hat.

Niendorf wird großflächig von Landschaftsschutzgebieten und Waldflächen begrenzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden abgesehen von den Gebäuden einer ehemaligen Gärtnerei und 4 Einfamilienhäusern am Niendorfer Mühlenweg als Pferdekoppel und Schafsweide genutzt.

Der nördliche Teilbereich zwischen Niendorfer Mühlenweg und Niendorfer Hauptstraße wird im Wohnbaulandkonzept als potentielle EFH-Baufläche geführt. 2008 fanden erste konkrete Gespräche hinsichtlich einer Entwicklung dieser Flächen statt, die im Oktober 2008 zu einem Auftaktgespräch und Anfang 2009 zu einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB geführt haben.

Bereits 2007 wurde eine Bauvoranfrage für 6 Einfamilienhäuser auf dem Grundstück der Gärtnerei entlang der Niendorfer Hauptstraße 77 genehmigt (südlicher Teilbereich). Anfang 2009 wurde eine weitere Voranfrage für eine straßenbegleitende Bebauung von 5 Einfamilienhäusern am Niendorfer Mühlenweg aufgrund der vorhandene Knicks und der Lage im Außenbereich abgelehnt. Erweiterungswünsche in den rückwärtigen Bereich wurden vor dem Hintergrund des Wohnbaulandkonzeptes und der bereits erfolgten kritischen Stellungnahme des Landes Schleswig-Holstein zur Dimension des nördlichen Teilbereiches ausgeschlossen.

Da für den nördlichen Teilbereich keine Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden konnten, gleichzeitig im südlichen Teilbereich nicht nur ein erhebliches Interesse an planungsrechtlich gesicherter Wohnbaufläche, sondern auch grundsätzliche Vermarktungsabsichten erkennbar waren, konnte auf Anregung der Stadtplanung eine einvernehmliche Lösung und Planung mit beiden Eigentümerseiten bzw. Investoren erzielt werden.

3.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Ortsteil Niendorf liegt außerhalb des Achsenraumes im Bereich eines regionalen Grünzuges. Er ist somit nach Landesentwicklungsplan, Regionalplan und im Entwicklungskonzept Region Lübeck nicht Siedlungsschwerpunkt. Laut Landesentwicklungsplan 2009 darf in Gemeinden, die nicht Siedlungsschwerpunkt und im Umland von Hamburg, Kiel und Lübeck, den so genannten Ordnungsräumen, liegen die Zahl der Wohnungen um 15 Prozent wachsen. Dabei soll die Realisierung angemessen über den Planungszeitraum bis 2025 verteilt werden.

Für den Ortsteil Niendorf sind 448 Haushalte gemeldet (Stichtag 31.12.2010). Mit 44 neuen Haushalten wird die Zahl der Haushalte um 10 % wachsen. Eine weitere bauliche Entwicklung Niendorfs wird bis 2025 nur eingeschränkt möglich sein.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, stellt für den Geltungsbereich „Flächen für Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan wird in seiner parallel durchgeführten 94. Änderung zukünftig im Bereich der Wohnbebauung „Wohnbauflächen“ darstellen.

Der **Landschaftsplan** der Hansestadt Lübeck weist die un bebauten Flächen im Bestandsplan als Intensivgrünland, auf dem Grundstück der Gärtnerei als Gartenbaufläche und als gemischte Bauflächen aus. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang des Niendorfer Mühlenweges sind Knicks eingetragen. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes wird im Entwicklungskonzept als Prüffläche für Wohnbebauung dargestellt. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Gemäß **ISEK** (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) wurde für den Zeitraum 2003-2020 ein Bedarf von 1350 Einfamilienhäuser kalkuliert. Bis 2007 wurden bereits etwa zwei Drittel (870 EFH) gebaut.

2007 wurde ein **Wohnbaulandbericht** erstellt. Ziel war die Prüfung der Realisierbarkeit neuer Einfamilienhausgebiete. Hierbei wurde eine Vielzahl von Standorten geprüft. Niendorf hat hierbei mit wenigen anderen Bereichen eine „geeignete“ Bewertung erfahren. Danach weist der Wohnbaulandbericht den nördlichen Teilbereich als durchschnittlich geeignete Wohnbaulandfläche für Einfamilienhäuser aus (Note 3 von 1 bis 5). Negativ zu Buche schlugen fehlende wohnungsnaher Dienstleistungen und Einzelhandel. Positiv bewertet wurde das Vorhandensein einer Grundschule und eines Kindergartens vor Ort sowie eine zufriedenstellende ÖPNV-Anbindung. Die straßenbegleitende Bebauung im südlichen Teilbereich und entlang des Niendorfer Mühlenwegs war nicht Bestandteil des Wohnbaulandkonzeptes.

3.4. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

3.5. Gebäude- und Nutzungsbestand

3.5.1. Gebäudebestand

Im Geltungsbereich befinden sich am Niendorfer Mühlenweg 4 Einfamilienhäuser die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Gebäude und das Wohnhaus der ehemaligen Gärtnerei an der Niendorfer Hauptstraße 77 sollen zugunsten der Neubebauung weichen.

3.5.2. Flächen für Landwirtschaft

Die neu zu bebauenden Flächen des nördlichen allgemeinen Wohngebietes werden, bis auf vier Einfamilienhäuser am Niendorfer Mühlenweg, als Pferdekoppel und im nordöstlichen Teil als Schafweide genutzt.

Im südlichen Bereich werden die Flächen östlich der Gärtnerei (Niendorfer Hauptstraße 77) als Grünland und Pferdeweide genutzt.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Bebauung durch Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Aufgrund der landesplanerischen Ziele und dem Einfügen in die Struktur Niendorfs werden Festsetzungen so getroffen, dass das Wohnungswachstum für Niendorf von max. 15 % verteilt bis 2025 nicht allein durch dieses Baugebiet erschöpft wird. Entsprechend können max. 44 Wohneinheiten gebaut werden.

Das Gebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche nördlich und südlich des Niendorfer Mühlenweges.

Nördlich des Niendorfer Mühlenweges werden über eine an die Niendorfer Hauptstraße angebundene Ringerschließung max. 33 Grundstücke im rückwärtigen Bereich erschlossen. Die Grundstücksgrößen betragen 500 – 1000m² und werden so festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundstücksanzahl nicht möglich ist.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Hobby-Pferdehaltung mit Stallungen am nördlichen Geltungsbereich wird, um einen entsprechend verträglichen Abstand zur Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, ein ca. 20m tiefer privater Grünstreifen festgesetzt.

Südlich des Niendorfer Mühlenweges wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung straßenbegleitender Bebauung sowohl entlang des Niendorfer Mühlenwegs als auch entlang

des Grundstücks der Gärtnerei (Niendorfer Hauptstraße 77) mit max. 11 Grundstücken geschaffen.

Die Festsetzungen zur Dimensionierung und Gestaltung der Neubauten orientiert sich an der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Ortsteil Niendorf.

Der durch die Umsetzung des Vorhabens entstehende Eingriff wird überwiegend im südlichen rückwärtigen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sollen insgesamt 44 Einfamilienhäuser entstehen.

Durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ soll sichergestellt werden, dass die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Kindertagesstätten, Jugend- oder Altenclubs grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen weitgehend vor möglichen Störungen geschützt werden, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen hervorgerufen wird.

Eine eindeutige Zuordnung der angrenzenden Gebiete zu einer nach BauNVO zulässigen Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der Gemengelage nicht möglich. Störungen der angestrebten Wohnnutzung aus dem umgebenden Bestand werden durch entsprechende Abstände verhindert.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in Gebäudehöhe und Baudichte an dem Gebietscharakter des Ortsteils Niendorf.

In diesem Sinne werden die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt sowie die max. zulässigen Traufhöhen mit 4,00m - bzw. Firsthöhen mit 9,00m sichergestellt.

Die Baudichte wird mit einer GRZ von 0,25 bzw. einer Mindestgrundstücksgröße bewusst niedrig festgesetzt. Dies begründet sich mit dem Ziel eine am örtlichen Bedarf Niendorfs angelehnte maximale Gebäude- bzw. Grundstücksanzahl von 44 nicht zu überschreiten und den Gebietscharakter Niendorfs mit großzügigen Gärten zu betonen.

5.1.3. Bauweise / Baulinie

Entsprechend dem Ortsbildcharakter und mit dem Ziel, um nicht mehr als 44 Haushalte zu wachsen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.1.4. Carports, Garagen und Nebenanlagen

Um den Straßenraum und die Bewohnergärten nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden und Garagen zu zergliedern, zur Minimierung der Bodenversiegelung und auch um einen möglichst großen baulichen Abstand zur Bestandsbebauung, der gegenüberliegenden Bebauung bzw. zur offenen Landschaft oder zum Knick zu wahren, erfolgen Festsetzungen zum Umfang und Anordnung von Nebenanlagen. Hierzu zählen die bauliche Verbindung von Carports und/oder Garage mit Abstellschuppen, sowie der Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten und rückwärtigen Gärten.

5.1.5. Anzahl der Wohneinheiten

Mit dem Ziel entsprechend des örtlichen Bedarfs max. 44 neue Haushalte zu realisieren ist bei 44 Grundstücken pro Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.

5.2. Gestaltung

Damit die Neubebauung sich harmonisch in den bestehenden Ortsteil einfügt und in sich eine einheitliche Gestaltung erfährt, werden Regelungen zur Dachform, Farbe und Materialität der Dächer, der Außenwände und der Dimensionierung von Einfriedung getroffen. Für Außenwände und Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluss auf den einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung zu nehmen.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute als ortstypisch für den bestehenden Ortsteil Niendorf anzusehen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, jedoch andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

Dächer

Mit der Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung $> 30^\circ$ und in einer roten bis rotbraunen Eindeckung fügt sich die Dachlandschaft in den gewachsenen Bestand der umgebenden Bebauung des Ortsteiles Niendorf ein. Glänzend glasierte und andere spiegelnde Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Solaranlagen, werden ausgeschlossen. Um die Reflexion von Strahlungsenergie zu vermindern und Regenwasserrückhaltung zu ermöglichen sind die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Aus diesem Grund wird hier die Dachneigung auf maximal 15° Neigung begrenzt.

Die Firstrichtung der Satteldächer ist in Ost-West-Richtung auszurichten, um Solar- und Photovoltaikanlagen optimal zur Südseite anbringen zu können. Die Straßenraumwirkung erhält damit in den längeren Straßenzügen (Nord-Süd-Richtung) ein Straßenbild, das einheitlich giebelständig geprägt ist.

Fassade

Als Material für Fassaden sind, wie im Ortsteil Niendorf üblich, Klinker in Rot bis Rotbrauntönen und Putzfassaden zulässig. Holzverschalungen in untergeordneter Dimension (bis 20% pro Fassadenseite) sind zulässig.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu zulässigen Einfriedungen sind in Vorgartenzonen und privaten Gartenzonen differenziert worden. Es soll damit planungsrechtlich ein größerer Spielraum für den Schutz der Privatsphäre unter Wahrung des prägenden Elementes der Heckenpflanzung als Einfriedung geschaffen werden. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auf den privaten Flächen Kombinationen von Heckenpflanzungen und lichten Zaunanlagen (Metallgitter oder Maschendraht) möglich. Damit wird sowohl dem gestalterischen Element der prägenden Heckenpflanzung, als auch dem Sicherheitsinteresses (Schutz des Eigentums) der Bevölkerung gerecht.

Vorgartenzone

In den Bereichen der Vorgärten, der Fläche zwischen überbaubarer Fläche und angrenzender Verkehrsfläche, sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,00 m Höhe gesetzt werden. Durch die Eingrünung mit geringer Höhe soll eine optische Aufweitung des schmal dimensionierten Straßenraumes erreicht werden.

Private Gartenzone

Ein besonderer Schutzanspruch der privaten Gartenbereiche liegt bei der Abgrenzung der priva-

ten Gärten zueinander und privater Hausgärten zur Straße (siehe Kennzeichnung) vor. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, sind in diesen Bereichen Einfriedungen bis zu 1,80 m zulässig. Zwischen Hausgärten ist ausnahmsweise zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von lichten Metallzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Bei Einfriedungen von Hausgärten zum Straßenraum kann zusätzlich auf der der Straße abgewandten Seite ein Zaun bis zu 1,80 m Höhe gesetzt werden. Eine belastende Verschattung der Nachbargrundstücke wird aufgrund der großen Grundstückszuschnitte ausgeschlossen.

5.3. Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Die Anbindung des nördlichen Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über einen Anschlußstutzen an die Niendorfer Hauptstraße. Die innere Erschließung erfolgt hier über eine Ringerschließung (Straße 770), die entsprechend ihrer Verkehrsfunktion bzw. – bedeutung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 42 StVO) festgesetzt wird.

Sämtliche Baugrundstücke im nördlichen Teilbereich müssen über die Straße 770 erschlossen werden. Eine sogenannte „Pfeifenstielerschließung“ der beiden in privater Hand verbliebenen rückwärtigen Grundstücke Niendorfer Hauptstraße 69 und 71 ist unzulässig. Dies begründet sich mit dem Einfügen in die Ortstypik Niendorfs. Pfeifenstielgrundstücke sind hier nicht vorzufinden. Abgesehen von der nachbarschaftlichen Belastung durch die lange private Erschließung, soll auch der grundsätzliche Eindruck einer Bebauungsoption in zweiter Reihe verhindert werden.

Im südlichen Bereich liegen die Grundstücke direkt am öffentlichen Verkehrsnetz.

Mit der Haltstelle „Niendorfer Mühlenweg“ direkt auf Höhe des Anschlusstutzens entspricht die Anbindung an den ÖPNV den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2.RNVP 2004-2009). Zugrunde gelegt ist dabei ein Haltestelleneinzugsbereich von 500 m. Niendorf liegt nicht in der tariflichen Kernzone der Hansestadt Lübeck.

5.4. Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies begründet sich mit der Erfahrung, dass in Haushalten in Stadtrandlagen mit mangelnder öffentlicher Infrastruktur regelmäßig zwei Autos vorhanden sind. Die knapp bemessene öffentliche Erschließungsanlage soll nicht durch parkende Zweitwagen verstellt werden.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und damit 5,00m von der Erschließungsstraße entfernt zulässig. Vor Garagen oder Carports innerhalb der Baugrenzen entsteht damit ein Stauraum von 5,00m Tiefe, der als zweiter Stellplatz genutzt werden kann.

Parkplätze

Parkplätze werden punktuell in Längsaufstellung entlang des Erschließungsringes angeordnet. Die genaue Lage wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt. Da es sich im nördlichen Plangebiet um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ handelt, werden Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche im Material abgegrenzt. Aufgrund des Nachweises von 2 Stellplätzen pro Wohneinheiten wird für Besucherstellplätze ein Schlüssel von 0,4 Parkplätze pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. Dies bedeutet für den nördlichen Geltungsbereich der Nachweis von 13 öffentlichen Parkplätzen.

Im südlichen Teilbereich sind 4 Parkplätze an der Niendorfer Hauptstraße zu berücksichtigen.

5.5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie die Entsorgung des Schmutzwassers wird über neu anzulegende Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser muss entsprechend in den neuen Regenkanal in der Niendorfer Hauptstraße abgeleitet werden.

5.6. Energetische Optimierung / Klimaschutz

Im November 2008 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Grundsatz beschlossen, dass Bebauungspläne, die die Entwicklung zusammenhängender Neubaugebiete zum Inhalt haben, energetisch zu optimieren sind, u. a. um den CO₂-Ausstoß zu minimieren und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Dachausrichtung / Orientierung

Die Firstrichtung der Satteldächer ist in Ost-West-Richtung auszurichten, um Solar- und Photovoltaikanlagen optimal zur Südseite anbringen zu können.

Kompaktheit

Aufgrund der geringen Tiefe der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung und einer geringen GFZ sind vorwiegend kompakte Grundformen anstelle von pavillonartigen Grundflächen umsetzbar.

Um den Straßenraum und die Bewohnergärten nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden und Garagen zu zergliedern, zur Minimierung der Bodenversiegelung und auch um einen möglichst großen baulichen Abstand zur Bestandsbebauung, der gegenüberliegenden Bebauung bzw. zur offenen Landschaft oder zum Knick zu wahren, sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur in baulicher Einheit zulässig und in den Vorgärten und rückwärtigen Gärten ausgeschlossen.

Flächenversiegelung / Regenwasserrückhaltung

Um die Reflexion von Strahlungsenergie zu vermindern, Regenwasserrückhaltung zu ermöglichen und der Flächenversiegelung entgegen zu wirken sind die Dächer der Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Aus diesem Grund wird hier die Dachneigung auf maximal 15° Neigung begrenzt.

Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf die Ausstattung der Gebäude wird geregelt, dass bei der Errichtung von allen Hauptgebäuden geeignete Leerrohre für den Einsatz erneuerbarer Energien für Geothermie und solare Strahlungsenergie einzubauen sind. Dies gilt auch für die Bauherren, die z. B. aus Kostengründen zu Beginn diese Energie noch nicht nutzen, jedoch zu einem späteren Zeitpunkt diese Nutzungen ergänzen (Solarthermie) oder austauschen können (Geothermie). Der Vorhaltung von Leerrohren hat nur einen geringen und zumutbaren Mehraufwand für die Bauherren und ist daher vertretbar und ermöglicht eine jederzeitige Nachrüstung mit umweltfreundlichen Techniken.

5.7. Grünordnerischer Fachbeitrag

Auf Grund der geringen zusätzlichen Eingriffe in für Natur und Landschaft bedeutende Flächen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Gleichwohl wird für die Aufarbeitung der grünordnerischen Belange, insbesondere der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, ein grünordnerischer Fachbeitrag aufgestellt, der ein unselbstständiger Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (siehe Anlage).

Der grünordnerische Fachbeitrag hat die Aufgabe, für den Plangeltungsbereich des B-Planes den Zustand von Natur und Landschaft zu erheben und zu bewerten, die Auswirkungen des Vorha-

bens zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen (Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen) darzustellen.

5.8. Emissionen / Altlasten

5.8.1. Lärm

Die Lage im rückwärtigen Bereich zur offenen Landschaft (Nordbereich) bzw. an der gering befahrenen Niendorfer Hauptstraße (Südbereich) führen nicht zu überdurchschnittlichen Lärmbelastungen.

5.8.2. Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Weideland liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

5.9. Denkmalschutz / Archäologie

Eingetragene Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen sind zurzeit nicht bekannt, das Gelände wurde bislang nicht prospektiert.

In unmittelbarer Nähe ist eine Fundstelle mit neolithischem Fundmaterial belegt, so dass grundsätzlich auf dem seit langem unbebauten und daher weitgehend ungestörten Gelände immer mit verschiedenen archäologischen Funden aus der Vor- und Frühgeschichte gerechnet werden kann. Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich muss berücksichtigt werden, dass Mitarbeiter der Abteilung Archäologie bauvorbereitend oder baubegleitend tätig sein müssen, um eventuelle relevante Funde zu bergen und Befunddokumentationen vorzunehmen.

6. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Ausweisung des neuen Wohngebietes keine Kosten. Die öffentliche Infrastruktur (verkehrsberuhigte Wohnstraße) wird durch die Investoren erstellt.

Der Hansestadt Lübeck entstehen Folgekosten durch den Unterhalt und Pflege der Straße und der Pflege des Straßenbegleitgrüns.

7. Fachgutachten

- Grünordnerischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, September 2009 (Kartierungen Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Kleinsäuger), ergänzt und überarbeitet Oktober 2010 durch zusätzliche Begehungen und Kartierungen April- Juni 2010
- Baugrundgutachten Palais, Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau, Juli 2008 und Juni 2010

8. Anlagen

1. Teil A Planzeichnung in Verkleinerung
2. Teil B Textliche Festsetzungen

9. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauBG)

Nach Beschlussfassung wird dem Bauleitplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthält.

Verfasser:
Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
5.610.3 Koretzky

Teil 2 Umweltbericht

1.	Einleitung	12
1.1.	Kurzübersicht	12
1.2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	13
1.3.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	13
1.3.1.	Fachgesetze	13
1.3.2.	Fachpläne	13
1.3.3.	Eingriffsregelung und Kompensation	14
1.4.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	14
1.4.1.	Schutzgut Mensch	14
1.4.2.	Schutzgut Pflanzen	14
1.4.3.	Schutzgut Tiere	15
1.4.4.	Schutzgut Klima, Luft	17
1.4.5.	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	18
1.4.6.	Schutzgut Boden	18
1.4.7.	Schutzgut Wasser	18
1.4.8.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
1.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
1.4.10.	Schutzgebietsausweisungen	19
1.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
1.5.1.	Schutzgut Mensch	19
1.5.2.	Schutzgut Pflanzen	20
1.5.3.	Schutzgut Tiere	20
1.5.4.	Schutzgut Klima, Luft	21
1.5.5.	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	21
1.5.6.	Schutzgut Boden	21
1.5.7.	Schutzgut Wasser	21
1.5.8.	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
1.5.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
1.5.10.	Schutzgebietsausweisungen	22
1.6.	Prognose über d. Entwicklung d. Umweltzustandes bei Nichtdurchführung d. Planung	23
1.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
1.7.1.	Schutzgut Mensch	23
1.7.2.	Schutzgut Pflanzen	23
1.7.3.	Schutzgut Tiere	23
1.7.4.	Schutzgut Klima, Luft	24
1.7.5.	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	24
1.7.6.	Schutzgut Boden	24
1.7.7.	Schutzgut Wasser	24
1.7.8.	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
1.7.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
1.7.10.	Schutzgebietsausweisungen	25
1.8.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
2.	Zusätzliche Angaben	25
2.1.	Gutachten und umweltbezogene Informationen	25
2.2.	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	25
2.3.	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	25
2.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	26

1. Einleitung

1.1 Kurzübersicht

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärmimmissionen Staubimmissionen Radarimmissionen Hochwasserschutz	▪ - - -
Pflanzen	Verlust von intensiv genutztem Weideland, Eingriffe bzw. antropogene Überformung vorhandener Knicks	▪ **
Tiere	Brutvögel Amphibien Fledermäuse Kleinsäuger	▪ - - -
Landschaft	Auswirkungen auf die Lübecker Altstadt Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortsrandes Auswirkungen auf das Ortsbild (Dorfbild)	- ▪ ▪
Boden	dauerhafter Verlust von Bodenflächen Gefährdung durch Altlasten	** -
Wasser	Veränderungen an Gewässern Gefährdung durch Altlasten	- -
Klima	Verschlechterung der Luftqualität	-
Kultur und Sachgüter	archäologische Funde möglich	▪
Wechselwirkungen	Beeinträchtigung der Wechselwirkungen	-

*** sehr erheblich ** erheblich ▪ wenig erheblich - nicht erheblich

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von 44 Eigenheimen mit den dazu notwendigen Kompensationsmaßnahmen erbringen.

Nördlich des Niendorfer Mühlenweges werden über eine an die Niendorfer Hauptstraße angebundene Ringschließung max. 33 Grundstücke im rückwärtigen Bereich erschlossen. Die Grundstücksgrößen betragen 500 – 1.000 m² und werden so festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundstücksanzahl nicht möglich ist.

Südlich des Niendorfer Mühlenweges wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung straßenbegleitender Bebauung sowohl entlang des Niendorfer Mühlenwegs als auch entlang des Grundstücks der Gärtnerei (Niendorfer Hauptstraße 77) mit max. 11 Grundstücken geschaffen.

Bedarf an Grund und Boden:

Geltungsbereich	ca.	5,75 ha
davon allgemeines Wohngebiet	ca.	3,38 ha
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	0,35 ha
davon Verkehrsfläche	ca.	0,07 ha
davon private Grünfläche	ca.	0,25 ha
davon Ausgleichsfläche als private Grünfläche	ca.	0,07 ha
davon Ausgleichsfläche	ca.	1,63 ha

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

1.3.1 Fachgesetze

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Für den Bebauungsplan 19.02.00 - Niendorfer Hauptstraße sind folgende weiteren Gesetze und Erlasse von Bedeutung:

BNatSchG	Das Bundesnaturschutzgesetz ist im Zusammenhang mit Art. 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie und den Artenschutzbestimmungen von Belang.
LNatSchG	Das Landesnaturschutzgesetz ist im Hinblick auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie den Erholungsschutzstreifen von Belang.
WHG	Das Wasserhaushaltsgesetz ist im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz relevant.
DSchG S-H	Das Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein regelt die Belange der sich im Geltungsbereich befindenden Kulturdenkmale.
BBodSchG/ BBodSchV	Das Bundesbodenschutzgesetz als Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten sowie die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind wegen der ehemaligen gewerblichen Nutzung relevant.
Baumschutzsatzung	Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006
Runderlass	Runderlass zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (1998)

1.3.2 Fachpläne

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie seiner Änderungen), sind lediglich die Niendorfer Hauptstraße begleitende Wohnbauflächen dargestellt. Die anderen Flächen werden als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – sind die unmittelbar an die Bebauung angrenzenden Flächen beidseitig der Niendorfer Hauptstraße als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Die Flächen sind in der Karte 2 als Gebiete mit oberflächennahen Rohstoffen ausgewiesen. Im Gebiet südlich des Stadtgebietes stehen eiszeitliche Beckenschluffe und -tone an, die sich in der letzten Eiszeit oberflächennah ablagerten.

Die Flächen entlang des Uferbereiches der Grienu sind als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausgewiesen.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (März 2008) wird bestehende Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Das verbleibende Gebiet der im B-Plan dargestellten nördlichen Fläche wird als Prüffläche für Bebauung dargestellt. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen derzeit noch nicht vor.

1.3.3 Eingriffsregelung und Kompensation

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Soweit Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese unter den schutzgutbezogenen aufgeführten Maßnahmen enthalten.

Bei der Fällung von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 anzuwenden.

1.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

1.4.1 Schutzgut Mensch

Der Untersuchungsraum zum Schutzgut Mensch umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die anschließenden Siedlungsbereiche.

Der nördliche Teil der Niendorfer Hauptstraße hat sich als Straßendorf mit beidseitiger einzeiliger Bebauung und sehr tief reichenden privaten Hausgärten entwickelt. Bei dem betrachteten Plangebiet selbst handelt es sich um Flächen, die derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Flächen des nördlichen Plangebietsteiles wurden überwiegend als Pferdekoppeln und Schafweiden genutzt. Die Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes sind z. T. aufgelassene Produktionsflächen einer ehemaligen Gärtnerei bzw. ebenfalls Pferdekoppeln.

Immissionen erfolgen derzeit über den allgemeinen Luftpfad aus regionalen und überregionalen Quellen sowie lokal aus den angrenzenden Wohnbauflächen oder gehen von den Durchgangs- und Anliegerstraßen aus.

Bewertung:

Das Plangebiet ist als Siedlungsgebiet in die umgebende Kulturlandschaft eingebunden, jedoch vollständig anthropogen überformt, wobei die zur Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gebiet kann als stadtnaher, dörflich geprägter Siedlungsraum guter Ausprägung gekennzeichnet werden.

1.4.2 Schutzgut Pflanzen

Der Untersuchungsraum zum Schutzgut Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der FNP-Änderung. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben. Um für die Eingriffsausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, wurden die aufgenommenen Biotoptypen bewertet. Die Bewertung folgt den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" und den Erläuterungen zum Orientierungsrahmen (Kompensationsermittlung Straßenbau) vom 22. Oktober 2004.

Teil Nord:

Der größte Teil des Plangebietes wird von intensiv genutzten Grünlandflächen eingenommen. Der größte Anteil der Teilfläche wurde überwiegend als Pferdeweide genutzt, der nordöstliche Teil wurde mit Schafen beweidet. Die Teilflächen sind durch Weidezäune voneinander getrennt. Ansonsten sind gliedernde Strukturen, die das Landschaftsbild beleben, nur im Randbereich vorhanden.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft auf ca. 220 m Länge ein alter Knick, der mit Hasel, Brombeere, Wildrose, Hainbuche, Holunder und Hartriegel bestanden ist. Der Knick ist stellenweise lückig, vereinzelt stehen hoch herausgewachsene Erlen mit einem Stammdurchmesser von 40 bis max. 70 cm und einer Krone von bis zu 8 m Breite.

Als alte Einzelbäume blieben bei der Anlage des Knicks fünf alte Eichen mit einem Stammdurchmesser von 70 cm und Kronendurchmessern von bis zu 12 m stehen.

Zwei besonders imposante Eichen von 140 cm bzw. 150 cm Stammdurchmesser und einer Krone von 16 bzw. 18 m stehen als markante Einzelbäume am südlichen Knickende.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze stehen auf der Grundstücksgrenze zwischen dem vorhandenen Kleingewässer (Tümpel) und dem Knick mehrere Birken, Buchen und Weiden. Die breitkronigen Weiden säumen den Uferstrand des kleinen Tümpels und weisen einen Stammdurchmesser von 40 bis 60 cm auf. Die jüngeren Birken und Buchen markieren die nördliche Grenze des Plangebietes. Sie stehen mit dem Stamm schon außerhalb der nördlichen Grundstücksgrenze.

Im weiteren Verlauf der nördlichen Plangebietsgrenze wurde auf ca. 50 m Länge ein junger Knick angelegt. Die verwendeten, neu gepflanzten Straucharten wie Hasel, Flieder, Wildrose, Holunder und Hartriegel haben derzeit eine Höhe von ca. 2 m erreicht.

Auf nahezu allen restlichen, an die Pferdekoppel angrenzenden Grundstücken wurden geschnittene Siedlungshecken und teilweise Fichtenhecken angepflanzt. Es wurden die Heckenarten Liguster, Thuja und vereinzelt Hainbuche als Sichtschutz der privaten Hausgärten verwendet.

Teil Süd:

Der größte Teil des Plangebietes wird von intensiv genutzten Grünlandflächen eingenommen, die als Pferdeweide genutzt werden. Kennzeichnend ist, dass Triftwege und Futterplätze ruderalisiert sind und eine gewisse „Überweidung“ zu verzeichnen ist.

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufen alte Knicks, die mit Hasel, Brombeere, Wildrose, Hainbuche, Holunder und Hartriegel bestanden sind. Der östliche Knick ist durch einige große Eichen mit einem Stammdurchmesser von bis zu 1 m und Kronendurchmessern von 12-15 m geprägt.

Am Niendorfer Mühlenweg ist ein auf den Stock gesetzter Knick vorhanden, der überwiegend aus Hainbuche besteht. Entlang der Niendorfer Hauptstraße wurde eine Thujahecke als Sichtschutz zum Gärtnereigelände angelegt. Auf diesem Gelände sind in dem aufgelassenen Gartenbereich siedlungstypische Bäume verschiedener Größe anzutreffen (Lärche, Fichte, Esche, Birke, Weide, Vogelbeere).

Das betroffene, intensiv genutzte Weideland ist als „Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ gemäß Runderlass zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (1998) einzustufen. Der aufgenommene Baumbestand aus Altbäumen in den Knicks stellt sich weitestgehend vital dar.

Bewertung:

Aus floristischer Sicht ist der überwiegende Teil der Flächen aufgrund der intensiven Grünlandnutzung von eher untergeordneter Bedeutung und nicht besonders wertvoll. Die ökologische Bedeutung der vorhandenen alten Knicks und der darin enthaltenen Altbäume ist jedoch hervorzuheben.

1.4.3 Schutzgut Tiere

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten für den nördlichen Teil des B-Plangebietes vom Gutachterbüro Bauer aus Grevesmühlen (09/2009) erstellt, welches durch das Büro Ellmann/Schulze aus Sieversdorf sowohl für das nördliche Plangebiet als auch das südliche Plangebiet angepasst und überarbeitet wurde (07/2010). Dazu erfolgten erneute Begehungen, um die vorhandenen Daten zu evaluieren bzw. um für den südlichen Teil neue zu gewinnen.

Der Untersuchungsraum zum Schutzgut Tiere umfasst den Geltungsbereich mit angrenzenden Flächen des Bebauungsplans.

Es wurden Untersuchungen zu Brutvögeln, Amphibien und Fledermäusen vorgenommen, um festzustellen, ob Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf diese Artengruppen zu erwarten sind. Prinzipiell kann gesagt werden, dass die Aussagen des Gutachtens des Büros Bauer auch für den südlichen Teil des B-Plangebietes gelten können, wobei die Empfindlichkeit des südlichen Gebietes aufgrund der fehlenden Nähe zu den Kleingewässern etwas geringer ist.

Brutvögel

Es erfolgte im Jahre 2009 eine aktuelle Erfassung der Brutvögel des nördlichen Teils des Untersuchungsgebietes zur Bewertung der ökologischen Situation und der naturschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Das Gebiet wurde insgesamt zweimal in den Monaten Juli und August 2009 begangen.

Dabei konnten im Kartierungsjahr 2009 insgesamt 19 Brutvogelarten festgestellt werden. Nicht alle Arten brüten direkt im Vorhabengebiet. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brüdet in den Siedlungsstrukturen und im Knick. Lediglich die Gebüsche und Nadelgehölze der aufgelassenen Gärten besitzen eine geringe Bedeutung für ubiquitäre Arten.

Bodenbrütende Vogelarten konnten im Vorhabengebiet nicht festgestellt werden. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität der Freiflächen als Pferde- bzw. Schafweide ist hier ein erfolgreiches Brüten der Arten ohnehin nicht möglich. Zudem ist das fast vollständig von Siedlungsflächen umschlossene Gebiet stark durch Prädatoren (Katzen und Hunde) gefährdet.

Bewertung:

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Das Artenspektrum wird durch Arten der Siedlungen und der Siedlungsgehölze bestimmt und ist nur als naturnah einzustufen. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Brutplätze gefährdeter Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhabengebiet ist nur Lebensraum von häufigen, allgemein verbreiteten Arten, die keiner aktuellen Gefährdung unterliegen. Entsprechend ist nicht von einer besonderen artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Amphibien

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die nächstgelegenen potentiellen Laichgewässer um das Vorhabengebiet sowie das Gewässer innerhalb des Gebietes bei 2 Begehungen untersucht und bewertet. Es wurde auch nach Larvalstadien gekäschert.

Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Kartierungen zwei Amphibienarten nachgewiesen, dies sind Grasfrosch und Teichfrosch. Das Vorkommen von Knoblauchkröte und Wechselkröte ist definitiv auszuschließen. Es fehlen geeignete Laichgewässer und weitere elementare Habitatstrukturen.

Aufgrund des Fehlens von potentiellen Laichgewässern in entsprechender Qualität, besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Entsprechend stellt es auch keinen Vermehrungslebensraum für diese Arten dar. Die festgestellten Arten wurden zudem nur in einzelnen Exemplaren am Gewässer im Vorhabengebiet beobachtet. Im südlichen Plangebiet wurden keine Amphibien festgestellt, wobei das Vorkommen der Erdkröte in den Gärten vermutet werden kann.

Bewertung:

Das gesamte Vorhabengebiet besitzt eine untergeordnete Lebensraumfunktion für diese Artengruppe. Ein Individuenaustausch zu umliegenden Metapopulationen ist aufgrund unüberwindbarer Barrieren (Bebauung, Straßentrassen) und intensivster landwirtschaftlicher Nutzung nicht möglich. Die Flächen des Vorhabens besitzen infolge der intensiven Nutzung als Weide keine Eignung als Landlebensraum für Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer besonderen artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Fledermäuse

Es erfolgte eine Bewertung der Gehölzbestände im nördlichen Teilbereich durch zweimalige Begutachtung im Juli und August 2009. Lediglich der Knick im Osten des Vorhabengebietes besitzt hier potentiell Habitatstrukturen für baumbewohnende Fledermausarten. Der angrenzende Siedlungsraum bietet möglicherweise diversen Fledermausarten Quartiere (Wochenstuben und Winterquartiere). Dies war jedoch nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Es erfolgte eine einmalige Erfassung der Fledermäuse mittels Bat-Detektor. Die Erfassung erfolgte entlang der Knickstruktur an der Grenze des Vorhabengebietes.

Weiterhin erfolgte eine Begutachtung der Großgehölze des Untersuchungsgebietes, die potentiell Wochenstuben oder Tagesverstecke der Fledermäuse darstellen können. Es wurden insgesamt 3 Arten festgestellt, die jedoch den Lebensräumen der Siedlungsstrukturen zuzuordnen sind. Es jagen überwiegend gebäudebewohnende Arten im Vorhabengebiet. Diese Arten sind Kulturfolger und besiedeln urbane Bereiche recht schnell. Es konnten aktuell keine Fledermaushabitate in den Großbäumen der Knicks nachgewiesen werden. Potentielle Brutbäume für baumbewohnende Arten stellen langfristig nur die Überhälter der Knicks dar.

Bewertung:

Das festgestellte Artenspektrum ist als charakteristisch für das Untersuchungsgebiet zu werten. Das Vorhabengebiet besitzt derzeit keine Bedeutung als Vermehrungslebensraum bzw. Winterquartier für Fledermausarten. Die Bedeutung als Nahrungshabitat ist als untergeordnet zu bewerten.

Kleinsäuger (FFH-Arten)

Es erfolgte die Nachsuche der Haselmaus (*Muscardius avellanarius*) im Bereich des nördlichen Knicks bzw. der Gehölze. Es konnten keine Besiedlungsnachweise dieser Art nachgewiesen werden. Insbesondere wurde nach den charakteristischen Fraßspuren an Nüssen und Eicheln gesucht. Die Verbreitung der Haselmaus beschränkt sich in Schleswig-Holstein im Wesentlichen auf den östlichen Landesteil. Meldungen über Beobachtungen und Nistkastennachweise in den letzten Jahren sind eher selten. Das Vorkommen von Kleinsäugerarten, die in der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, ist auszuschließen.

Bewertung Fauna insgesamt:

Aus der Sicht des Schutzgutes Fauna ist das Gebiet aufgrund der deutlichen Prägung durch landwirtschaftliche Nutzung innerhalb einer Siedlungsfläche nur als bedingt wertvoll zu bewerten. Auch hier sind jedoch die das Plangebiet teilweise begrenzenden Knicks als wertvoll und mit Entwicklungspotential einzustufen.

1.4.4 Schutzgut Klima, Luft

Das Klima in Lübeck wird insbesondere durch die Lage zwischen der Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt, feucht temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Es wird zusätzlich durch die wesentlich kontinentaler geprägten Bereiche Mecklenburg-Vorpommerns gekennzeichnet.

Die Luftqualität Lübecks ist im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes anhand des Flechtenbewuchses an Bäumen (Bioindikatoren) und im Rahmen der zugehörigen strategischen Umweltprüfung (März 2008) untersucht worden. Im Ergebnis lässt sich die Luftqualität in drei Stufen von "kritischer Belastung" bis "mittlerer Belastung" differenzieren. Seit Anfang der neunziger Jahre (erste Flechtenkartierung) hat sich die Qualität der Luft signifikant verbessert: Eine damals ermittelte "hohe Belastung" der Luft in den Kernbereichen Lübecks konnte nicht mehr nachgewiesen werden.

Die Niendorfer Hauptstraße liegt nach dem Landschaftsplan in einem Bereich mit mittlerer bis guter Luftqualität. Das Plangebiet an der äußeren südwestlichen Stadtgrenze ist weiträumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Kleinklimatisch tritt im Plangebiet eine etwas erhöhte Luftfeuchtigkeit auf. Dies ist durch die wasserspeichernden, lehmhaltigen Böden sowie durch die bislang relativ geringe Bodenversiegelung bedingt.

Bewertung:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner dorf- und siedlungstypischen Ausprägung im Großraum Lübeck als indifferent in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft zu betrachten.

1.4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist durch regional typische Einfamilienhausbebauung geprägt. Eingestreut sind meist durch Knicks abgegrenzte Grünlandflächen, die überwiegend in Form von Pferde- und Schafweiden bewirtschaftet werden.

Bewertung:

Das Ortsbild repräsentiert sich mit einer für den nordwestdeutschen und stadtnahen Landschaftsraum typischen Siedlungs- und Gebäudestruktur. Die Abgrenzung zur freien Landschaft über Knicks ist ebenfalls als regional typisch zu betrachten und für das Landschafts- und Ortsbild als wertvoll einzustufen.

1.4.6 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum des Schutzgutes Boden umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Böden des unmittelbaren Plangebietes werden seit Jahrzehnten als Wirtschaftsflächen, Gärten, Grünland genutzt. Die Moränenlandschaft des Bearbeitungsgebietes ist durch den Bodentyp Geschiebemergel (Vorrattyp) gekennzeichnet.

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Palasis, Baugrund + Grundbau, Juli 2008) hat ergeben, dass der vorgefundene Boden bis in eine Tiefe von ca. 40 cm aus humos durchsetztem, sandigem Mutterboden besteht. Unterlagert wird diese Schicht von Feinsanden mit schluffigen, teilweise auch stark schluffigen Beimengungen. Ab einer Tiefe von 1,30 m bis zu den Bohrungsendteufen ca. 5,0 m unter GOK werden die Feinsande von einer Tonmergelbasis unterlagert.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Plangebietes bislang nicht bekannt.

Bewertung:

Die Böden des Plangebietes sind sämtlich urban beeinflusst, überformt und teilweise ruderal. Auf den derzeitigen Grünlandflächen ist dem Schutzgut dennoch eine mittlere bis hohe Wertigkeit aufgrund des eher selteneren Substrattypes zu bescheinigen.

1.4.7 Schutzgut Wasser

Bei den im Juli 2008 im Zuge des oben genannten Baugrundgutachtens durchgeführten Rammkernsondierungen bis in 5,0 m Tiefe wurde der Grundwasserstand untersucht. Dieser lag zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchungen in einem Stauwasserhorizont ca. 0,90 m unter OK Geländeoberfläche. Da in den niederschlagsreichen Zeiten mit einem Wasseranstieg zu rechnen ist, wurde der Bemessungswasserstand vom Gutachter mit rund 0,50 m unter GOK angegeben.

Bewertung:

Aufgrund des nur temporär hoch anstehenden Grundwassers und aufgrund der darüber anstehenden Bodensubstrate, die dennoch einen gewissen Schutz des Grundwasserkörpers erbringen, ist die Wertigkeit des Schutzgutes lokal als mittel-hoch zu bezeichnen. Für das Oberflächenwasser ist aufgrund des nur kleinflächigen Vorkommens eine untergeordnete Bedeutung zu konstatieren.

1.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des zukünftigen Wohngebietes sind Bodendenkmale bislang nicht bekannt. Vermutungen über Bodendenkmale liegen ebenfalls nicht vor. Im Bereich der Trasse der Niendorfer Hauptstraße ist das Auffinden von Bodendenkmalen wahrscheinlich, da dies eine geschichtsträchtige Verkehrsverbindung darstellt. Arbeiten an der Straße sind im Zuge der B-Planumsetzung bisher nicht vorgesehen.

Ur- und frühgeschichtliche Funde sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhersehbar. Funde sind jedoch möglich, da in unmittelbarer Nähe eine Fundstelle mit neolithischem Fundmaterial belegt ist.

Bewertung:

Das Plangebiet ist für dieses Schutzgut von eher geringer Bedeutung.

1.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

So hat z. B. eine Flächenbeanspruchung durch Bebauung unmittelbare Auswirkungen, insbesondere auf die Beschaffenheit des Bodens und die Pflanzenwelt. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen sind wiederum wichtige Bestandteile, die den Lebensraum der Tierwelt definieren. Die Summe der abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima / Luft), die Pflanzen- und Tierwelt sowie die vom Menschen geschaffenen Kultur- und Sachgüter bestimmen letztendlich die Beschaffenheit des Orts- und Landschaftsbildes. Die Qualität des Landschaftsbildes ist wiederum ausschlaggebend für Erholungseignung und Freizeiterleben. Somit ist der Mensch durch seinen eigenen Wirkungskreis für die Qualität und Beschaffenheit seines Lebensumfeldes verantwortlich.

Bewertung:

Für das Plangebiet sind besonders die Wechselwirkungen zwischen Vegetationsflächen und den anstehenden Böden von Bedeutung. Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung des größten Teiles des Plangebiets haben sich sowohl typische Bodenstrukturen als auch Vegetationstypen herausgebildet.

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund dieser Nutzung und der Lage innerhalb der Siedlungskörper als mittelmäßig ausgeprägt zu bewerten.

1.4.10 Schutzgebietsausweisungen

LSG nach §18 LNatSchG

Die 830 ha großen Flächen westlich der Niendorfer Hauptstraße bis zum Traveufer und die östlich ab dem Knick gelegenen und bis zum Kanal reichenden Flächen sind seit 1998 als Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ gemäß §18 LNatSchG geschützt.

NSG nach § 16 LNatSchG

Naturschutzgebiete werden durch die Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 25 LNatSchG vom 06. März 2007

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein kleiner Tümpel, der als geschütztes Biotope einzuordnen ist.

Bewertung:

Die vorhandenen Schutzgebietsausweisungen sind für das direkte Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Der oben benannte Tümpel ist nur lokal prägend und nicht für das Plangebiet repräsentativ.

1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

1.5.1 Schutzgut Mensch

Die Anwohner des Stadtbezirks Niendorf sind insofern durch die Planung betroffen, dass die Bevölkerung des Stadtteils Niendorf zunimmt. Eine stärkere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und die Zunahme der Bevölkerung stärken insgesamt den Stadtbezirk als Wohnstandort.

Die entstehenden Grundstücke sind mit ca. 500 m² bis 1.000 m² relativ groß, so dass der Charakter der Ortslage erhalten bleibt.

Beeinträchtigungen können sich kurzzeitig baubedingt beim Neubau der Wohnhäuser ergeben. Die Beeinträchtigungen werden über das Gebiet jedoch nicht hinaus reichen.

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen der vorhandenen Ortslage vorbereitet. Die bislang als Pferdekoppeln und Schafweide genutzten Flächen waren in der Vergangenheit für die meisten Bewohner(innen) zwar nicht direkt nutzbar, hatten aber dennoch einen positiven sowie ideellen Einfluss auf die unmittelbaren Anlieger. Die vorgesehene

Bebauung mit Einfamilienhäusern im nördlichen Plangebiet und der damit verbundene Anliegerverkehr führt gegenüber dem Voreingriffszustand zu einer spürbaren Veränderung für die unmittelbar angrenzenden Anwohnergrundstücke. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist diese Veränderung aufgrund der einreihigen Bebauung und dem derzeitigen Bestand der ehemaligen Gärtnerei geringer.

Die angestrebten Planungsziele haben insgesamt keinen Einfluss auf andere Wohnsiedlungen innerhalb der Ortslage. Durch die Bebauung und die vorgesehene Nutzung der Flächen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf Schall- und Schadstoffemissionen wird sich aufgrund der Lage und Gebietsgröße keine nachhaltige Verschlechterung des Schutzgutes Mensch ergeben.

1.5.2 Schutzgut Pflanzen

Die Auswirkungen der Planung auf die vorhandene Vegetation der Freiflächen werden als erheblich eingeschätzt, da die vorhandene Intensivgrünlandfläche im nördlichen B-Plangebiet vollständig verloren geht und durch Bebauung, Erschließung und neue Gärten ersetzt wird. Im südlichen B-Plangebiet ist der Eingriff aufgrund der nur einzeiligen Bebauung wesentlich geringer. Durch die Aufwertung der südlichen Intensivgrünlandflächen mit Pflanzmaßnahmen kann dieser Bereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die auch Eingriffe des nördlichen B-Planteiles kompensieren, genutzt werden.

Der vorhandene Baumbestand der Knicks wurde im Bestand aufgenommen. Hier sind im nördlichen Plangebietsteil keine Eingriffe vorgesehen. Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichender Abstand zu den vorhandenen Knicks sicherzustellen. Die Flächen im Abstand von 15 Metern dürfen nicht für Material- und Lagerplätze genutzt werden. Um dies sicherzustellen, wird während der Bauzeit eine 1,50 m hohe Einzäunung mit einem Koppelzaun vorgeschlagen.

Insbesondere während der gesamten Baumaßnahmen ist für Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen zu sorgen. Da Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, kann eine Beeinträchtigung der Altbäume durch bauliche Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Die Bäume werden in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Mit Pflegeschnitten zur Entnahme von Totholz sollte der Bestand dauerhaft erhalten werden.

Durch die geplante Ordnung der Bauflächen im nördlichen Plangebiet sind keine Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten.

Der neu angepflanzte Knick an der nördlichen Plangebietsgrenze kann sich entwickeln und muss erhalten bleiben. Eine Verlängerung des bestehenden Knicks ist als Kompensationsmaßnahme zu nutzen.

Im südlichen B-Plangebiet wird der am Mühlenweg vorhandene Knick für die Schaffung von Grundstückszufahrten an 3 Stellen geöffnet. Der verbleibende Rest ist zu erhalten. Die das Plangebiet östlich und südlich begrenzenden Knicks sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die dort vorhandenen Großbäume werden festgesetzt.

Im Bereich des Hausgartens der ehemaligen Gärtnerei werden 3 erhaltenswerte Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Kompensation des Eingriffs gegeben ist und keine nachhaltigen Verschlechterungen für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind.

1.5.3 Schutzgut Tiere

Es ist zu erwarten, dass sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine siedlungstypische Fauna von Kulturfolgern einstellen wird, wie sie jetzt schon in den Gärten der vorhandenen Einfamilienhäuser existiert. Eine Verschlechterung der Bedingungen für die örtliche Fauna ist nicht zu erwarten.

Die Lebensraumstrukturen für die im Untersuchungsgebiet brütenden Vogelarten werden im Rahmen der Eingrünung des Vorhabengebietes bzw. durch die Gestaltung der Grundstücke kompensiert und teilweise optimiert.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien.

Da die Knicks grundsätzlich bestehen bleiben, ist auch langfristig potentiell nicht von einer Beeinträchtigung baumbewohnender Fledermausarten auszugehen, sofern sie sich dort zukünftig ansiedeln werden. Es ist somit nicht von einer Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen.

1.5.4 Schutzgut Klima, Luft

Durch die Bodenversiegelung des Plangebietes sind eine Herabsetzung der Luftfeuchte sowie eine stärkere Aufheizung des Bodens im Sommer zu erwarten. Durch die Wohnbebauung werden verkehrsbedingte Immissionen entstehen. Mit Hilfe der Minimierungen und Kompensationsmaßnahmen durch Pflanzungen wird das Kleinklima mittelfristig wieder stabilisiert.

1.5.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das von Grünland und Hausgärten geprägte Landschaftsbild bleibt grundsätzlich erhalten, da im nördlichen Teil des Plangebietes die zu bebauende Fläche derzeit nicht ohne Weiteres einsehbar ist.

Durch die Verdichtung der Bebauung werden zwar vorhandene Gärten bzw. kleinere Grünlandflächen überbaut bzw. umgenutzt, das eigentliche Ortsbild verändert sich jedoch geringfügig. Die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern passt sich grundsätzlich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Im südlichen Bereich erfolgt nur eine gewisse Verdichtung bzw. Verlängerung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung. Durch die vorgesehenen Pflanzungen von Obstgehölzen und das Anlegen eines Redders wird sich das Landschafts- und Ortsbild zwar verändern, jedoch wird dies einen positiven Effekt haben.

1.5.6 Schutzgut Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes gehören zu den Bereichen mit hoher Schutzwürdigkeit. Die Böden werden seit Jahrzehnten intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie sind daher urban beeinflusst und überformt.

Durch die Planung wird der dauerhafte Verlust von Bodenflächen, die bislang überwiegend als intensiv beweidetes Grünland genutzt wurden, vorbereitet. Für die Inanspruchnahme dieser Flächen zum Bau von Einfamilienhäusern und Erschließungsflächen wird vorhandener Boden dauerhaft vollflächig versiegelt. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Bodenneuversiegelung sind Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes bereitzustellen.

1.5.7 Schutzgut Wasser

Dem Schutzbedürfnis des Oberflächen- und Grundwassers ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke ist die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser von Dächern und teilversiegelten Flächen der privaten Grundstücke in derartigen Wohngebieten bei Neuplanungen üblich. Wegen des sehr hohen Grundwasserstandes und der Substratverhältnisse der oberen Bodenschichten kann in diesem Wohngebiet kein Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Darüber hinaus sind Drainagen unzulässig.

Die Einleitung des Schmutz- und Regenwassers ist zukünftig im Freigefälle zur Hauptleitung in der Niendorfer Hauptstraße vorgesehen.

Für die vorhandenen Oberflächengewässer (Tümpel, straßenbegleitende Abflussrinnen) werden sich die Verhältnisse nicht negativ verändern.

Durch die vorgesehene Planung werden die Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse des Plangebietes nicht negativ beeinflusst.

1.5.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen; als Kulturgüter sind Bodendenkmalbereiche aus Bestandskarten im Plangebiet nicht bekannt. Unvermutete Bodendenkmale, die zu jeder Zeit bei Abgrabungen vorgefunden werden können, sind sofort dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden und durch einen Bodendenkmalpfleger zu dokumentieren. Bei einem Ausbau der Niendorfer Hauptstraße sind Bodendenkmale zu erwarten, da diese Straße eine geschichts-

trächtige Wegeverbindung darstellte. Durch die Erkundungen vor Ort und die Luftbildauswertung konnten keine Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden.

Bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen in Bezug auf die Bodendenkmalpflege ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

1.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Allgemeinen Wohngebietes auf die einzelnen Schutzgüter ist auch die Wechselwirkung zwischen den zuvor beschriebenen Schutzgütern zu untersuchen. Nur so können die Auswirkungen im Gesamtzusammenhang des Naturhaushaltes verstanden und beurteilt werden. Der Naturhaushalt, bestehend aus den natürlichen Faktoren Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt, steht miteinander in einem Beziehungsgeflecht und jegliche Veränderung eines Faktors durch menschliche Einwirkung führt zu einer Veränderung dieses komplexen Wirkungsgefüges.

Mit der Planaufstellung wird innerhalb des Plangebietes Teil Nord ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das maximal 33 Einzelhäuser aufnehmen soll. Im Teil Süd werden max. 11 Einzelhäuser errichtet.

Die zuvor untersuchten Auswirkungen beziehen sich auf die mit der B-Planaufstellung parallel durchzuführende 94. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus. Es gehen im Plangebiet durch die Errichtung der neuen Einfamilienhäuser mit den zugehörigen Straßen und Erschließungsflächen vor allem die intensiv beweideten Grünlandflächen des nördlichen Bereiches (Pferdekoppeln und Schafwiesen) für den Naturhaushalt verloren. Im südlichen Bereich ist der Eingriff aufgrund der vorgesehenen einreihigen Bebauung, der Vorbelastung (Gärtnerei) und der geringeren Anzahl an Grundstücken geringer.

Die Errichtung des Allgemeinen Wohngebietes führt zu einer Störung der Tierwelt, wodurch geräuschempfindliche Tierarten stärker verdrängt werden. Diese Verdrängung betrifft vor allem Insekten und Vogelarten, die durch die geplante Bebauung ihren bisherigen Lebensraum verlieren können. Dabei handelt es sich um kommune Arten ohne spezielle Lebensraumsprüche. Allerdings wird durch die Umstrukturierung des Gebietes und durch die Kompensationsmaßnahmen auch wieder neuer Lebensraum geschaffen.

Mit der Baumaßnahme werden Flächen neu versiegelt, die zuvor unversiegelt waren. Diese Flächen gehen dem Naturhaushalt verloren. Der Boden in bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird vollständig verändert. Bodenstruktur und Bodengefüge verändern sich unter den Bau-, Stell- sowie zukünftigen Verkehrsflächen. Der Lebensraum für die bisherige Vegetation wird beseitigt.

Das vorhandene Grundwasser wird in der Bauphase, aber auch nach Fertigstellung, einer Gefährdung durch Stoffeintrag ausgesetzt, da die permanente Gefahr der Verunreinigung durch Schadstoffe besteht.

Durch die Errichtung des Allgemeinen Wohngebietes findet eine Überformung der Landschaft statt und die Landschaft verliert in gewissem Maße an Bedeutung für die Erholung des Menschen. Allerdings waren die Flächen bisher der Allgemeinheit nicht zugänglich.

Durch die geplante Baumaßnahme wird ausschließlich das Mikroklima im unmittelbaren Eingriffsbereich beeinflusst. Signifikante Auswirkungen des Klimas auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch die relativ freie Lage des Wohngebietes ist weiterhin genügend Luftaustausch möglich.

Insgesamt stellt sich die vorgesehene Umnutzung des Gebietes als Eingriff und nachhaltige Veränderung des lokalen Siedlungsraumes dar. Durch Maßnahmen, die der Vermeidung und Minimierung dienen sowie durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen, die hauptsächlich in Form von Pflanzungen erfolgen sollen, wird jedoch den Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter Rechnung getragen.

1.5.10 Schutzgebietsausweisungen

Im Zuge der Planung und der mit der Umsetzung des B-Planes erfolgenden Pflanzungen sind keine negativen Einflüsse auf die bestehenden Schutzgebiete oder schützenswerte Einzelobjekte (Knicks, Tümpel) zu erwarten.

Mit der Anlage neuer Knicks und von 2 Streuobstwiesen im nördlichen und südlichen Bereich wird hier eine nachhaltige Sicherung und Aufwertung wertvoller Landschaftsstrukturen des Siedlungsraumes erfolgen. Neue Schutzgebiete entstehen nicht.

1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die beabsichtigte Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Eine planerische Erschließung des Gesamtgebietes, einschließlich der Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft, wäre ohne Planverfahren nicht möglich.

1.7 Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung im zugehörigen Schutzgut

1.7.1 Schutzgut Mensch

Es ist vorgesehen, die Grundstücke ortstypisch relativ groß zu gestalten, um negative Auswirkungen einer dichten Reihenhaus- oder Blockbebauung zu verhindern. Der Straßenraum im nördlichen Teilgebiet wird durch Baumpflanzungen visuell aufgewertet. Im Plangebiet werden die Kompensationsmaßnahmen so durchgeführt, dass der Charakter der bisher vorhandenen Freiflächen in etwa erhalten bleibt bzw. das typische Erscheinungsbild von Hausgärten, Weiden und Knickeinfriedungen unterstützt wird. Mit der Festsetzung, dass Teile der Grundstückseinfriedungen als Hecken erfolgen müssen und dass je Grundstück mindestens ein Obstbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht, die sich an die vorhandenen Siedlungsstrukturen anpasst. Das Bedürfnis der Menschen nach einer würdigen Wohnumgebung wird durch die geplante Größe und Art der Siedlungsentwicklung unterstützt. Insgesamt wird 44 Familien die Möglichkeit gegeben, stadtnah in einer dorftypischen Siedlungsstruktur zu leben.

1.7.2 Schutzgut Pflanzen

Der potentiellen vollflächigen Versiegelung bzw. Überbauung durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen von 15.059,25 m² steht nur eine Entsiegelung von 1.696 m² durch Abbruch von Schuppen sowie der Gärtnereigebäude und deren teilversiegelte Lager- bzw. Verkehrsflächen mit 770 m² gegenüber.

Somit sind entsprechende Maßnahmen notwendig, die das Schutzgut Flora und die damit verzahnten Eingriffe in die anderen Schutzgüter kompensieren. Der Eingriff wird somit insgesamt für alle Schutzgüter durch folgende Maßnahmen minimiert bzw. ersetzt und ausgeglichen:

- Neuanlage von Vegetationsflächen und Hausgärten auf den 18.327,40m²
- Neuanlage von Hecken als Grundstücksabgrenzung 3.540 m²
- Pflanzung eines Obstbaumes je Grundstück, 44 Stck
- Belassung eines Schutzstreifens mit jährlicher Mahd und Biomasseabtrag vor dem Knick im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes in einer Breite von 2 m.
- Pflanzung von Straßenbäumen im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, 5 Stück
- Festsetzung von wertvollen Bäumen im B-Plangebiet zur langfristigen Erhaltung
- Ausgrenzung und damit langfristige Sicherung des Tümpels im Norden des Plangebietes
- Verlängerung des neu angelegten Knicks im Bereich der Maßnahmenfläche M1 um 40 m
- Neuanlage eines Knicks auf der Maßnahmenfläche M 8 mit einer Länge von 120 m
- Pflanzung von 18 Obstbäumen auf der Maßnahmenfläche M 2
- Pflanzung von 121 Obstbäumen auf der Maßnahmenfläche M 9.

1.7.3 Schutzgut Tiere

Durch die unter 1.7.2. beschriebenen Maßnahmen werden die Bedingungen für die siedlungstypische Fauna mittelfristig sogar etwas verbessert. Dies trifft vor allem für kommune Brutvögel, Insekten aber auch für eine Vielzahl von Kleinsäugetern zu.

1.7.4 Schutzgut Klima, Luft

Durch die unter 1.7.2. beschriebenen Maßnahmen werden mittelfristig die Eingriffe in die mesoklimatischen Verhältnisse (Kalt- und Frischluftbildung) zumindest kompensiert.

1.7.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die offene Bauweise, die Grundstücksgröße und die zu verwendenden Materialien sowie durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (reduzierte Ausweisung der GRZ von max. 0,25) und die Pflanzungen werden sich die Wohnbauflächen in das vorhandene Ortsbild einpassen. Eine nachhaltige Verschlechterung erfolgt nicht. Bestandsbäume werden soweit wie möglich erhalten. Die geplanten Gehölzpflanzungen (Laubbäume, Obstbäume, Knicks, Hecken) beleben das neu gestaltete Landschaftsbild.

1.7.6 Schutzgut Boden

Aufgrund der unterschiedlichen GRZ in den einzelnen WA-Teilgebieten ergibt sich eine Überbaumöglichkeit in Höhe von 15.059,25m². Hinzu kommen die Versiegelungen im geplanten Straßenraum. Dem steht nur eine relativ geringe Entsiegelung gegenüber (siehe Pkt. 1.7.2). Zur Minimierung des Eingriffes wurden die baulichen Maße (GRZ 0,2 bzw. 0,25) baufeldgenau ermittelt. Aufgrund der geringen Tiefe der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung und der geringen GFZ sind vorwiegend kompakte Grundformen anstelle von ausufernden Grundflächen zu erwarten.

Um den Straßenraum und die Bewohnergärten nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden und Garagen zu zergliedern, aber auch zur Minimierung der Bodenversiegelung, sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur in baulicher Einheit zulässig und in den Vorgärten und rückwärtigen Gärten ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Weiterhin wurden die notwendigen Verkehrsflächen so gelegt, dass hier auch eine entsprechende Reduzierung auf ein Mindestmaß in Breite und Länge erfolgte. Durch die Lage der im südlichen Bereich des B-Planes vorgesehenen Bauflächen werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt, da hier an vorhandene Trassen angebunden werden kann.

Die unter 1.7.2 dargestellten Maßnahmen kompensieren auch die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

1.7.7 Schutzgut Wasser

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine besonderen Maßnahmen für das Schutzgut Wasser notwendig. Durch die Minimierung der überbaubaren Flächen wird indirekt auch eine Minimierung für dieses Schutzgut erfolgen. Zwar stellen die Freiflächen keine Grundwasserneubildungsflächen im eigentlichen Sinne dar, da hier oberflächlich nur ein temporärer Grundwasserleiter beschickt wird, jedoch stellt der Erhalt auch dieses Potentials eine Minimierung bzw. Vermeidung dar. Die Vermeidung von oft üblichen Versickerungsflächen vor Ort für Niederschläge von Baugrundstücken (hier prinzipiell ausgeschlossen) verhindert, dass der 1. Grundwasserleiter durch „Fenster“ aus dem temporären Leiter, die z. B. durch tiefer liegende Rigolen o. ä. entstehen könnten, beeinträchtigt wird.

1.7.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist kein Eingriff in dieses Schutzgut vorgesehen. Vor Bodeneingriffen bzw. Baubeginn ist grundsätzlich die Abteilung Archäologie zu informieren.

1.7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wie bereits beschrieben, existieren Wechselwirkungen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, welche beide von der Minimierung der Eingriffsintensität profitieren. Jedoch sind die im Plangebiet vorgesehenen Pflanzmaßnahmen innerhalb der Bauflächen und auch die Ausgleichsmaßnahmen geeignet, sowohl die Eingriffe zu kompensieren als auch langfristig die ökologische Situation zu verbessern.

1.7.10 Schutzgebietsausweisungen

Die Planung und deren Umsetzung haben keine Auswirkungen auf vorhandene oder potentielle Schutzgebietsausweisungen. Minimierungen, z. B. der Plangebietsgröße, sind somit nicht notwendig.

1.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten zur Realisierung eines Wohnbauprojektes in Niendorf wären auf den Außenbereich in der freien Landschaft angewiesen. Dies wäre aus Sicht des Naturschutzes weitaus gravierender als die jetzige Planung. Zudem ist die überplante Intensivgrünlandfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes ökologisch von eher geringem Wert, da durch die isolierte, inselartige Lage Vernetzungen mit anderen Biotopen weitgehend fehlen.

Im südlichen Bereich wird eine einreihige Bebauung vorgesehen, die teilweise vorhandene Strukturen ergänzt (Mühlenweg) bzw. deutlich durch bauliche Anlagen vorbelastet ist (Niendorfer Hauptstraße Gärtnereigelände).

2 Zusätzliche Angaben

2.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten vom September 2009 (Kartierungen Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Kleinsäuger), ergänzt und überarbeitet Oktober 2010 durch zusätzliche Begehungen und Kartierungen April- Juni 2010
- Baugrundgutachten Palais, Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau, Juli 2008 und Juni 2010

2.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Beschaffung des Informationsmaterials sind nicht aufgetreten.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art.

Erfassung der Vögel durch Sichtbeobachtungen und akustische Erfassung in Anlehnung an Gnielka (1990), Bibby et al. (1995) und Südbeck et al. (2005). Ergänzend erfolgte anhand der Ergebnisse der Geländebegehung eine Potentialabschätzung.

Zur Beurteilung des Vorkommens von Fledermäusen wurden die im Geltungsbereich vorhandenen Strukturen bezüglich ihrer Lebensraumfunktion bzw. Lebensraumeignung begutachtet.

Abfrage der Datenbank des LLUR.

2.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Es ist nach Fertigstellungspflege der Anpflanzungen im Plangebiet die Abnahme der Pflanzung vorzunehmen. Die Pflege ist durch die ausführende Fachfirma für weitere 2 Jahre als Entwicklungspflege zu übernehmen.

Nach Ablauf der Entwicklungspflege sind die Straßenbäume auf Anwuchs und guten Triebzuwachs zu prüfen. Bei nicht erfolgreicher Herstellung der neuen Anpflanzungen der Straßenbäume sind diese auszutauschen.

Es ist weiterhin 2 und 5 Jahre nach Fertigstellung des Vorhabens zu prüfen, inwieweit nicht vorhersehbare, schädliche Auswirkungen des Bauvorhabens aufgetreten sind und ob sich die Ausgleichsmaßnahmen als erfolgreich erwiesen haben.

Es ist folgendes zu dokumentieren:

- Zustand der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
- Entwicklung der Maßnahmenflächen des B-Plangebietes
- Entwicklung der Herpetenpopulation im Tümpel am nördlichen B-Plangebietsrand

Ggf. sind Maßnahmen auszuarbeiten, in welcher Frist eventuelle Defizite vom Vorhabensträger zu beseitigen sind.

2.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wesentliche Umweltauswirkungen werden im Bereich der Schutzgüter Pflanzen und Boden erwartet.

Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftigen Wohnhäuser und die zugehörigen Erschließungsflächen. Die vorhandenen Böden sind jedoch seit Jahrzehnten durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen überformt.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die Minimierung der GRZ von max. 0,25 und die auf ein Mindestmaß beschränkte Erschließungsstraße möglichst gering gehalten. Alle notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Wenig erhebliche Auswirkungen werden für die Schutzgüter Mensch, Landschaft und Kulturgüter erwartet. Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch betreffen die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Neubaugebiet, dessen Bewohner durch die Lage am Stadtrand verstärkt auf die Nutzung des Pkw angewiesen sein werden.

Das Schutzgut Landschaft ist durch den Neubau von Einfamilienhäusern auf bisher überwiegend unversiegelter Fläche berührt. Der bestehende Ortsrand wird im nördlichen Bereich bis an den Rand eines bestehenden Knicks verschoben. Die Einsehbarkeit aus der freien Landschaft ist jedoch durch den bestehenden Knick nicht gegeben. Im südlichen Bereich erfolgt die Bebauung einreihig entlang vorhandener Straßen und ergänzend zum Bestand, so dass sich das Ortsbild nicht in besonderem Maße verändert.

Durch die Sicherung aller das Plangebiet begrenzenden Knicks bleibt das Erscheinungsbild Niendorfs, von der freien Landschaft aus gesehen, gewahrt. Die vorhandenen Knicks grenzen das neue Wohngebiet in hinreichender Weise von dem östlich beginnenden Landschaftsschutzgebiet ab.

Das Schutzgut Kultur ist nur potentiell durch mögliche archäologische Funde und eingetragene Kulturdenkmale betroffen.

Die Schutzgüter Tiere, Klima/Luft, Wasser sowie Schutzgebietsausweisungen werden nicht beeinträchtigt. Ebenso werden keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern hervorgerufen.

Insgesamt werden zur Kompensation der Eingriffe 18.327,40 m² Hausgärten und 3.540 m² Hecken als Grundstücksabgrenzung angelegt. 139 Obstbäume werden auf Maßnahmenflächen sowie 44 Obstbäume auf den privaten Baugrundstücken gepflanzt.

Weiterhin erfolgen Pflanzungen von 5 Straßenbäumen im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die Verlängerung eines vorhandenen neu angelegten Knicks um 40 m sowie die Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 120 m.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der mit der Planung und späteren Umsetzung verbundene Eingriff ausgeglichen werden kann. Es sind keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten, sofern die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bei der Gebietsentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet in beiden B-Planteilen umgesetzt werden.

Verfasser Umweltbericht:

Dr. B. Schulze
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR
Hauptstraße 31
16845 Sieversdorf

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 03.05.2010

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Aushang: 25.03.2009 – 09.04.2009
Informationsveranstaltung: 01.04.2009, 18:30 Uhr, Schule Niendorf, Niendorfer Hauptstr. 17

Zu folgenden Themen wurden Anregungen und Bedenken durch die Öffentlichkeit eingebracht: Versickerungsfähigkeit, Grundwasserabsenkung, Umgang mit Regenwasser und Abwasser, minimale Dimensionierung des Straßenraumes, Berücksichtigung des Naturschutzes.

Berücksichtigungen im Bebauungsplan:

- Ein Bodengutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.
- Textliche Festsetzungen schließen Drainagen aus. Neben dem Abwasser muss auch das Regenwasser in die neu errichteten Leitungen der Niendorfer Hauptstraße eingeführt werden.
- Die Verkehrsfläche wird entsprechend der Mindestanforderungen ausgebildet.
- Die Belange des Naturschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Erneute Beteiligung aufgrund erweiterten Geltungsbereich:

Aushang: 17.05.2010 – 31.05.2010
Informationsveranstaltung: 26.05.2010, 19:00 Uhr, Schule Niendorf, Niendorfer Hauptstr. 17

Zu folgenden weiteren Themen wurden Anregungen und Bedenken durch die Öffentlichkeit eingebracht:

Zerstörung von Natur und Rückzugsgebieten von Tieren, Zerstörung der dörflichen Struktur Niendorfs, Wertminderung der Bestandsbebauung, Lärm- und Verkehrsbelästigung, Verlust des Landschaftsbildes, Klagebefürchtungen aufgrund von in dörflicher Gemengelage zulässigen Hobbytierhaltung in Form einer Pferdekoppel mit Stallungen an der Geltungsbereichsgrenze.

Berücksichtigungen im Bebauungsplan:

- Der dörflichen Prägung Niendorfs wird mit großen Grundstückszuschnitten Rechnung getragen. Eine Obergrenze für die Anzahl der neuen Wohneinheiten wurde festgesetzt.
- Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt.
- Der berechtigten Klagebefürchtung aufgrund der Nichtvereinbarkeit von unmittelbar angrenzender Pferdehaltung an ein allgemeines Wohngebietes wird durch einen entsprechenden Abstand mittels einer unbebaubaren privaten Abstandsgrünfläche entgegen gewirkt. Die Neubebauung wurde entsprechend Richtung Süden verschoben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom: 09.07.2009
Stellungnahme bis: 21.08.2009

sowie eine erneute Beteiligung aufgrund des erweiterten Geltungsbereiches:

Mit Schreiben vom: 18.05.2010
Stellungnahme bis: 18.06.2010

Folgende grundlegenden Bedenken wurden zur Planung eingebracht:

- Aus Sicht des Bereiches Umweltschutz steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am Stadtrand im Konflikt zu dem im Baugesetzbuch verankerten Zielen des allgemeinen Klimaschutzes. Leitlinien klimafreundlicher Stadtentwicklung wurden in der Planung nicht beachtet.
- Ein zwingender Wohnungsbedarf ist vom NABU Schleswig-Holstein in Lübeck nicht erkennbar. Dennoch soll eine raumgreifende Einzelhausbebauung im Außenbereich in einer reizvollen Knick- und Wiesenlandschaft im Nahbereich eines Landschaftsschutzgebietes entstehen. Dies steht auch im Gegensatz zu der bundespolitischen Forderung die ungebremste Bodenversiegelung von derzeit ca. 115 ha täglich auf 30 ha zu reduzieren.
- Der berechtigten Klagebefürchtung aufgrund der Nichtvereinbarkeit von unmittelbar angrenzender Pferdehaltung an ein allgemeines Wohngebietes wird durch einen entsprechenden Abstand mittels einer unbebaubaren privaten Abstandsgrünfläche entgegen gewirkt. Die Neubebauung wurde entsprechend Richtung Süden verschoben.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden folgende wesentlichen Änderungen des zur frühzeitigen Behördenbeteiligung versandten Bebauungsplanentwurfes erforderlich:

- Klima- und Umweltschutz: Die Kompaktheit der Gebäude wurde überprüft und für die Nutzung von Sonnenenergie optimale Firstrichtungen festgesetzt. Nebengebäude wurden außerhalb der Baulinien ausgeschlossen, um einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegen zu wirken. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer auszubilden. Geeignete Leerrohre für den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Geothermie und solare Strahlungsenergie sind vorzuhalten.
- Die Straßenbreiten wurden gemäß den Erfordernissen eines verkehrsberuhigten Bereichs ausgebildet. Entsprechend dem Stellplatzschlüssel von 0,4 Parkplätzen/WE müssen 13 bzw. im Süden 4 Parkplätze im öffentlichen Raum nachgewiesen werden.
- Es wurde ein Artenschutzgutachten sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Knicks wurden weitestgehend erhalten und die Baumschutzsatzung berücksichtigt.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Anzeige vom: 09.07.2009 bzw. 18.05.2010

Stellungnahmen vom: 25.08.2009, 29.10.2009 und 15.06.2010

Es wurden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung nicht festgestellt. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird bis zu einer möglichen weiteren Verfahrensbeteiligung zurückgestellt.

Der Ortsteil Niendorf liegt außerhalb des Siedlungsachsenraumes im Bereich eines regionalen Grünzugs. Er ist somit nicht Siedlungsschwerpunkt. Die Entwicklung des Ortsteils soll sich in erster Linie im Rahmen des örtlichen Bedarfs bewegen. Mit der Ausweisung von 44 Einfamilienhäusern dürfte der langfristige Wohnungsbedarf Niendorfs gedeckt sein. Es wird um eine kritische Überprüfung der Planungsabsichten gebeten.

Es wird empfohlen den Wohnungsneubau auf die vorhandenen Baulandpotenziale im zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Hansestadt Lübeck zu konzentrieren bzw. die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Lübeck auf die Kernbereiche und Bereiche mit guter infrastruktureller Ausstattung zu konzentrieren.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Mit Anschreiben vom: 20.01.2011
Stellungnahme bis: 24.02.2011

Es wurden keine grundlegenden und neuen Bedenken eingebracht.

Aufgrund von Hinweisen wurde die zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte in der Planstraße 770 aufgehoben.

Da die öffentlichen Entwässerungsanlagen in der Niendorfer Hauptstraße noch nicht betriebsbereit hergestellt worden sind, ist im Textteil B eine entsprechende textliche Festsetzung eingepflegt worden, die die Umsetzung der Planung erst nach Herstellung öffentlicher Entwässerungsanlagen ermöglicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Aushang: 21.09.2011 – 21.10.2011

Als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nachfolgende redaktionelle Änderungen durchgeführt:

Aufgrund der geringen Ausbaubreite, der Leitungsführung und dem dann notwendigen Baumschutz in der Planstraße 770 wurde die Anzahl der Baumstandorte auf 5 Standorte im breiteren Zufahrtbereich reduziert. Die zum Ausgleich notwendigen hier entfallenen Bäume wurden auf der Streuobstwiese (M9) nachgewiesen.

Die Pflanzlisten wurde auf standortgerechte heimische Straucharten bzw. heimische, alte Obstsorten vereinfacht. Die 5 Straßenbäume wurden als Winterlinden festgesetzt.

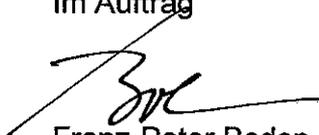
Anregungen hinsichtlich Kennzahlen im ruhenden Verkehr, Ausbaubreiten und Ausweisung von Verkehrsflächen, Grundwasserpegel, Gebietscharakter und Wertminderung der anliegenden Grundstücke sowie zu den baugestalterischen Festsetzungen wurden im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt beziehungsweise zur Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 24.05.2012 als Satzung be-



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


Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag


Karsten Schröder
Bereichsleiter

94. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Niendorfer Hauptstraße“ im Stadtteil Niendorf-Moorgarten

Bebauungsplan 19.02.00 – Niendorfer Hauptstraße

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Verfahrensablauf
2. Ziel des Bebauungsplans
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Verfahrensablauf

Am 03.05.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss mit dem Planungsziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Bebauung durch Einfamilienhäuser zu schaffen gefasst.

Die Behörden sind mit Schreiben von 09.07.2009 und aufgrund des erweiterten Geltungsbereiches erneut mit Schreiben vom 18.05.2010 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Das Ergebnis der ersten Behördenbeteiligungen ist in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt worden.

Den Bürgern wurde in der Zeit vom 25.03.2009 bis einschließlich 09.04.2009 und vom 17.05.2010 bis einschließlich 31.05.2010 durch Aushang des Entwurfes Gelegenheit zur Information gegeben. Informationsveranstaltungen fanden am 01.04.2009 und am 26.05.2010 in der Schule Niendorf, Niendorfer Hauptstr. 17 statt.

Das Verfahren wurde mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen nach § 4 (2) BauGB vom 20.01.2011 bis 24.02.2011 weitergeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Offenlegung der Pläne vom 21.09.2011 bis 21.10.2011.

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung wurden am 24.05.2012 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung wurden aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Bebauung durch Einfamilienhäuser zu schaffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wesentliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan 19.02.00 im Bereich der Schutzgüter Pflanzen und Boden erwartet.

Die Eingriffe beschränken sich auf den Verlust von Boden, Biotopen und ihren jeweiligen Boden- und Biotopfunktionen durch die Versiegelungsmaßnahmen für die zukünftigen Wohnhäuser und die zugehörigen Erschließungsflächen. Die vorhandenen Böden sind jedoch seit Jahrzehnten durch gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen überformt.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die Minimierung der GRZ von max. 0,25 und die auf ein Mindestmaß beschränkte Erschließungsstraße möglichst gering gehalten. Alle notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Wenig erhebliche Auswirkungen werden für die Schutzgüter Mensch, Landschaft und Kulturgüter erwartet. Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch betreffen die zu erwartende Verkehrsbelastung durch das Neubaugebiet, dessen Bewohner durch die Lage am Stadtrand verstärkt auf die Nutzung des Pkw angewiesen sein werden.

Das Schutzgut Landschaft ist durch den Neubau von Einfamilienhäusern auf bisher überwiegend unversiegelter Fläche berührt. Der bestehende Ortsrand wird im nördlichen Bereich bis an den Rand eines bestehenden Knicks verschoben. Die Einsehbarkeit aus der freien Landschaft ist jedoch durch den bestehenden Knick nicht gegeben. Im südlichen Bereich erfolgt die Bebauung einreihig entlang vorhandener Straßen und ergänzend zum Bestand, so dass sich das Ortsbild nicht in besonderem Maße verändert.

Durch die Sicherung aller das Plangebiet begrenzender Knicks bleibt das Erscheinungsbild Niendorfs, von der freien Landschaft aus gesehen, gewahrt. Die vorhandenen Knicks grenzen das neue Wohngebiet in hinreichender Weise von dem östlich beginnenden Landschaftsschutzgebiet ab.

Das Schutzgut Kultur ist nur potentiell durch mögliche archäologische Funde und eingetragene Kulturdenkmale betroffen.

Die Schutzgüter Tiere, Klima/Luft, Wasser sowie Schutzgebietsausweisungen werden nicht beeinträchtigt. Ebenso werden keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern hervorgerufen.

Insgesamt werden zur Kompensation der Eingriffe 18.327,40 m² Hausgärten und 3.540 m² Hecken als Grundstücksabgrenzung angelegt. 139 Obstbäume werden auf Maßnahmenflächen sowie 44 Obstbäume auf den privaten Baugrundstücken gepflanzt.

Weiterhin erfolgen Pflanzungen von 5 Straßenbäumen im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die Verlängerung eines vorhandenen neu angelegten Knicks um 40 m sowie die Neuanlage eines Knicks mit einer Länge von 120 m.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der mit der Planung und späteren Umsetzung verbundene Eingriff ausgeglichen werden kann. Es sind keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten, sofern die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bei der Gebietsentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet in beiden B-Planteilen umgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden folgende Gutachten und Fachplanungen herangezogen:

- **Landschaftsplan** der Hansestadt Lübeck (2008) für die Ermittlung der Naturschutzziele im/am Plangebiet,
- **Artenschutzrechtliches Fachgutachten** vom September 2009 (Kartierungen Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, Kleinsäuger), ergänzt und überarbeitet Oktober 2010 durch zusätzliche Begehungen und Kartierungen April- Juni 2010
- **Baugrundgutachten** Palais, Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau, Juli 2008 und

Juni 2010

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zusammenfassend lassen sich für die beiden Bauleitplanverfahren folgende **wesentlichen** Anregungen aufführen, die von der Verwaltung unter Mithilfe der eingeschalteten Fachbüros und von den politischen Vertretern der Stadt gewissenhaft geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

Straßenbäume: Anregungen hinsichtlich Straßenprofilen in Abhängigkeit von Baumstandorten, Baumarten und Baumstandorte wurden eingearbeitet.

Konflikte Nachbarschaft: Ein 20 m breiter Abstandsstreifen zur nachbarlichen Pferdehaltung wurde zur Vermeidung von Geruchs- und Lärmbelästigung festgesetzt.

Grundwasserpegel: Mit dem Anschluss des gesamten Ortsteils Niendorf an die öffentliche Regenwassersammelleitung wird die derzeitige Problematik der Überflutung nach Starkregenereignissen behoben.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Konzept, das die Grundlage des Bebauungsplanes bildet, ist das Ergebnis aus mehreren Entwürfen mit unterschiedlichen Erschließungsvarianten. Alternative Entwürfe wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB am 01.04.2009 vorgestellt.

Lübeck, 15.08.2012

5.610.3 - Stadtplanung

