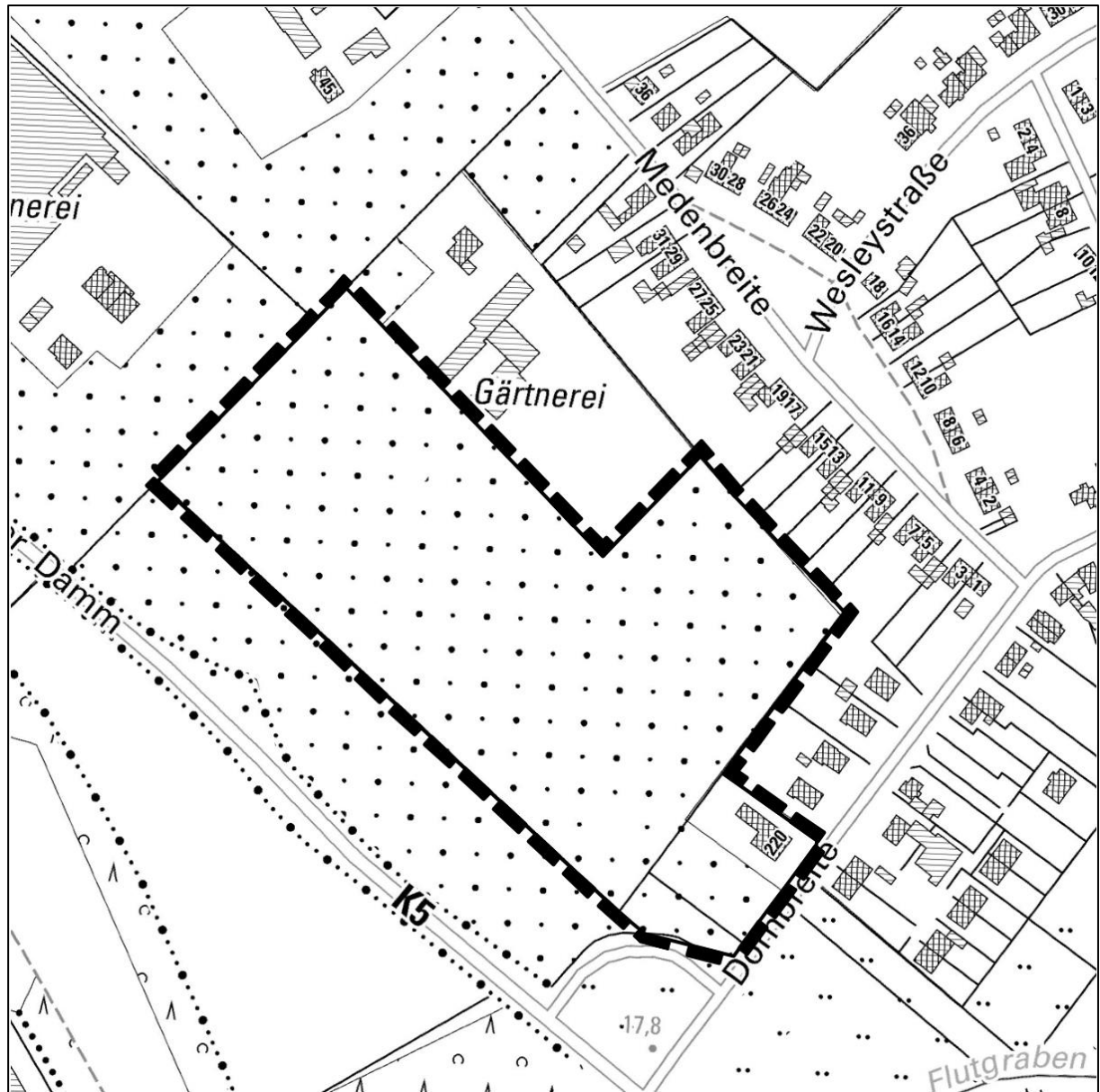


BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite –
Ausfertigung



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

Inhaltsverzeichnis

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

5.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.4.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.5	Gestaltung	20
5.6	Hinweise	21
6.	Umweltbericht	22
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	23
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	24
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	24
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	24
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	29
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	35
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	36
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	39
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	45
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	46
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	49
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	50
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	51
6.4	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	51
6.4.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	51
6.4.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	52
6.4.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	52
6.4.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	52
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	52
6.6	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	52
6.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	52
6.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich	53
6.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
6.8	Zusätzliche Angaben	53
6.8.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	53
6.8.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	53
6.8.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	54
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	54
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	55
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	55
7.2	Wohnfolgebedarfe	55
7.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	55

7.4	Verkehrliche Auswirkungen	55
7.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	55
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	55
7.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	56
7.8	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	56
7.8.1	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	56
7.8.2	Sonstige Umweltauswirkungen	56
7.9	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	57
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	57
9.	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	57
9.1	Unmittelbare Kosten	57
9.2	Mittelbare Kosten	57
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	58
10.1	Verfahrensübersicht	58
10.2	Rechtsgrundlagen	59
10.3	Fachgutachten	60
11.	Planverzeichnis	61
Planverzeichnis		
	Plan 1 Biotop- und Nutzungstypenplan	61
	Plan 2 Städtebauliches Konzept	63
Abbildungsverzeichnis		
	Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept	25
	Abbildung 2: Klimaanalyse Lübeck, Planungshinweiskarte	27
	Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan	28
	Abbildung 4: Lageplan Kompensation	34
	Abbildung 5: Lage der potenziellen Fledermaus-Nahrungsräume und Bereiche mit zusätzlichem Quartierpotenzial	41
	Abbildung 6: Studie Fußwegenetz	48
Tabellenverzeichnis		
	Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	32
	Tabelle 2: Straßenbäume Dornbreite	37
	Tabelle 3: Bilanz Waldaufforstung	38
	Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	51

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 232, 234 und 235 sowie Teile des Flurstückes 6/78 der Flur 2, Gemarkung Schönböcken.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über die Dornbreite erschlossen werden.

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

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Boden/Bodenversiegelung

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

Gemäß einer Untersuchung der Untergrundverhältnisse wird für den Ausbau der Wohnstraßen, Stellplätze und Zufahrten eine Untergrundverbesserung (Erhöhung der Frostschutzschichtdicke um mind. 0,3 m) und Planumsdrainage empfohlen. Eine Flachgründung der geplanten Einfamilienhäuser ist möglich. Der humose Oberboden und der Geschiebelehm

bzw. Geschiebemergel ist bis mind. 0,5 m unter Geländeoberkante auszutauschen (weitere Ausführungen dazu unter Kapitel 6.3.1).

Vegetationsbestand

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

Wald

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

Altlasten(verdacht)

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

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

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt nicht an Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

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

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

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

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

2.3 Denkmalschutz

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit und ggf. auch Siedlungsflächen aus früheren Zeiten befinden. Die archäologische Untersuchung wird in Abstimmung mit der Stadt vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Denkmale in der Umgebung

Landgraben

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

Gutshaus von Hof Steinrade

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

2.4 Eigentumsverhältnisse

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

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Außenbereich

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

Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

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

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

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

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

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

3.3 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Aufgrund eines erkannten Bedarfes an zusätzlichen Bauflächen für den Wohnungsbau (vgl. Kapitel 5.3) wurden im Rahmen des 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet.

Ein Teil des Plangebietes wird als Fläche W 10 „Medenbreite“ in „Lübeck 2030“ als umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt. Sie ist in Kategorie I und damit in der dem Konzept zugrundeliegenden höchsten Prioritätsstufe zur Realisierung eingestuft. Der Flächenumfang wurde im Konzept zunächst kleiner angesetzt, da eine Stromtrasse über die Fläche führte. Diese Stromtrasse wurde jedoch verlegt, sodass nun die gesamte Fläche in Wohnbauland umgewandelt werden kann (vorerst mit Verbleib des Gärtnereibetriebes auf einer Teilfläche).

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017

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

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

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

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

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

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

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

3.7 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

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

Städtebauliches Konzept/ geplante Nutzungen

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches durch das Büro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg, in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck erarbeitet wurde (Plan 2 im Planverzeichnis). Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes am Stadtrand verfolgt das städtebauliche Konzept die Entwicklung eines kleinteiligen Wohnquartiers mit einer hohen Durchgrünung, die sich auch in der Begrünung des öffentlichen Straßenraumes und einer fußläufigen Anbindung an die umgebende Landschaft widerspiegelt. Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung von 45 Einzelhäusern und 8 Doppelhaushälften vor. In zentraler Lage ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Weiterhin ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

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

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

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

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	39.000 m ²
davon:		
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB	ca.	27.760 m ²
davon zulässige Grundfläche	ca.	7.170 m ²
Grünflächen	ca.	3.630 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca.	5.365 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	ca.	2.905 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Zudem erfüllen Doppelhäuser im höheren Maße den Grundsatz des BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

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

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

5.2.4 Prüfung zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zum staatlich geförderten Wohnungsbau

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde im Bauausschuss der Hansestadt Lübeck erörtert, ob das Gebiet für Geschosswohnungsbau und damit auch für den geförderten Wohnungsbau geeignet ist. Geschosswohnungsbau wird im Gegensatz zum Einfamilienhausbau durch eine höhere Geschossigkeit und eine größere Baumasse gekennzeichnet. Geschosswohnungsbau ist an dieser Stelle (Ortsrandentwicklung) untypisch und widerspricht dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für das geplante Einfamilienhausquartier wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft, ob Reihenhäuser für sozialen Wohnungsbau im zweiten Förderweg vorgesehen werden können. Hierzu wurden drei Bebauungsvarianten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt.

Eine Reihenhausbauung fügt sich zwar hinsichtlich der Höhenentwicklung in das gebaute Umfeld ein; trotzdem stellen Reihenhäuser eine Sonderform in der Siedlung dar und werden daher als nicht ortsbildtypisch beurteilt.

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

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

5.2.5 Größe der Baugrundstücke

Um einen hohen Grünanteil im Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Gleichzeitig soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Daher wird darüber hinaus eine Maximalgröße der Baugrundstücke festgesetzt, um einem übermäßigen Bodenverbrauch entgegen zu wirken. Mit den festgesetzten Grundstücksgrößen wird ein Kompromiss zwischen der Vorprägung des umgebenden Wohnumfelds und vorhandenen Wohnwünschen (freistehendes Einfamilienhaus) sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefasst. Für zwei Eckgrundstücke werden aufgrund der Erschließungssituation höhere maximale Grundstücksgrößen von 700 bis 900 m² ermöglicht.

5.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

5.2.7 Nebenanlagen

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

Die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Baufenster bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen bleibt zulässig; im Vorgartenbereich wird sie jedoch ausgeschlossen, damit der Eindruck eines durchgrünten, gartenbezogenen Wohnquartiers erhalten bleibt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

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

5.3.2 Innere Erschließung

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

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

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

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

Eine verkehrliche Anbindung des ersten Bauabschnitts an einen potenziellen zweiten Bauabschnitt im Nordosten des Plangebiets wird für den PKW-Verkehr planungsrechtlich ausgeschlossen. Damit wird das Entstehen eines Durchgangsverkehrs zwischen Dornbreite und Medenbreite innerhalb des Plangebiets unterbunden. Zwischen den beiden Bauabschnitten sind jedoch fußläufige Verbindungen vorgesehen, um kurze Wege und eine bessere Quartiersbildung zu ermöglichen.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.4 Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist pro Wohneinheit mit mindestens einem Stellplatz auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

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

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

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

5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Rechte für einen genauer zu bestimmenden Kreis von Begünstigten festgesetzt, wenn das Erfordernis besteht, öffentliche Bedarfe des Verkehrs oder der Ver- und Entsorgung dauerhaft zu sichern

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

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

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

Für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für die Allgemeinheit und für die Entsorgungsbetriebe auf privaten Grundstücken Baulasten und Grunddienstbarkeiten einzutragen.

5.3.6 Ver- und Entsorgung, Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

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

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

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

Fläche für Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem.

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

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

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

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

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

Das Becken wird als Trockenbecken konzipiert, d.h. es ist nur periodisch mit Wasser gefüllt.

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

Löschwasserversorgung

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

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Grünflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf der Spielplatzfläche sind mind. drei weitere Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Mit der Pflanzung von drei Bäumen wird der Spielplatz als grüne Mitte des Wohnquartiers erlebbar und eine Beschattung der Spielfläche gesichert.

Die Pflanzung mindestens eines Baums mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, je Wohnbaugrundstück sichert ebenfalls eine Durchgrünung des Wohnquartiers. Darüber hinaus bieten die Baumpflanzungen Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Vögel und Insekten im Siedlungsraum.

Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Diese Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandvielfalt (Biodiversität).

Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass bereits in kurzer Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen entstehen und keine Bodenverdichtung dem Wurzelbereich schadet.

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

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

Bei dem Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein technisches Bauwerk, das nicht ständig Wasser mit Wasser gefüllt sein wird. Aus Sicherheitsgründen ist trotzdem eine Einfriedung erforderlich. Um die Sichtbarkeit des Regenrückhaltebeckens vom öffentlichen Raum abzumindern, wird straßenseitig die Pflanzung einer geschnittenen Laubholzhecke von mindestens 1,30 m Höhe festgesetzt. Die Pflanzung wird im Erschließungsvertrag geregelt und die dauerhafte Pflege erfolgt durch das Entsorgungsunternehmen.

Zur Minderung der Sichtbarkeit des technischen Bauwerks der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze eine frei wachsende Feldhecke mit Sträuchern und Heistern von mind. 0,60 m bis 1,00 m Höhe, aus standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu pflanzen. Diese Pflanzhöhe ist groß genug, um Anwachsancen zu haben. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Prozentangaben geben das Mischungsverhältnis der verschiedenen Arten für eine flächige Feldheckenpflanzung an. Diese Mischung entspricht einer naturnahen Knickbepflanzung. Die Anpflanzung erfolgt durch das Versorgungsunternehmen im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung. Die Umsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit zu beantragen.

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

5.5 Gestaltung

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

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

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

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

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

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

Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder mit Garagen oder überdachten Stellplätzen anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen bleibt dabei erhalten. Frei stehende Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind unzulässig, um die Gartenbereiche von einer übermäßigen Bebauung frei zu halten.

5.6 Hinweise

Naturschutz

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

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung bzw. die Bauarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, beginnen. Alternativ kann auch während der Brutzeit mit den Arbeiten begonnen werden, wenn durch eine gutachterliche Untersuchung kurz vor Beginn der Arbeiten nachgewiesen wird, dass auf den betroffenen Flächen keine Bruten vorhanden sind. Sofern erforderlich, kann auf nachweislich brutfreien Flächen durch vorbeugende Vergrümmungsmaßnahmen (Flutterbänder) verhindert werden, dass es vor Beginn der Arbeiten zu Brutansiedlungen kommt.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft (bspw. Versiegelung, Waldumwandlung; s. dazu Ausführungen im Umweltbericht, Kapitel 6) werden die Ausgleichsmaßnahmen „Erstaufforstung“ und „Sukzession“ Flächen des Ökopools „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten dem Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich gesichert.

Bodenaushub

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

Archäologie

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

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

Schutz vor Grundwasser

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

Leerrohre für Telekommunikation

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

Richtfunkstrecken

Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in 43 m Höhe üNN bzw. ca. 22 m über dem natürlichen Geländeniveau. Bei Einhaltung der festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten.

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

6. Umweltbericht

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

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

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

- Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II von 2003;
- Darstellungen des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck von 2008;
- Darstellungen des Thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck – Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen für die Landnutzungen“ der Hansestadt Lübeck von 2013;
- Darstellungen des Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts LEK der Hansestadt Lübeck von 2010;
- Sichtachsenstudie Welterbe „Lübecker Altstadt“, Fachbereich Planen und Bauen, Welt-erbekoordination, Lübeck 11/2011;
- Chemische Untersuchung, Baukontor Dümcke, Lübeck, 16.08.2016;

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

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

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

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

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

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

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

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

6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

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

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003):

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

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

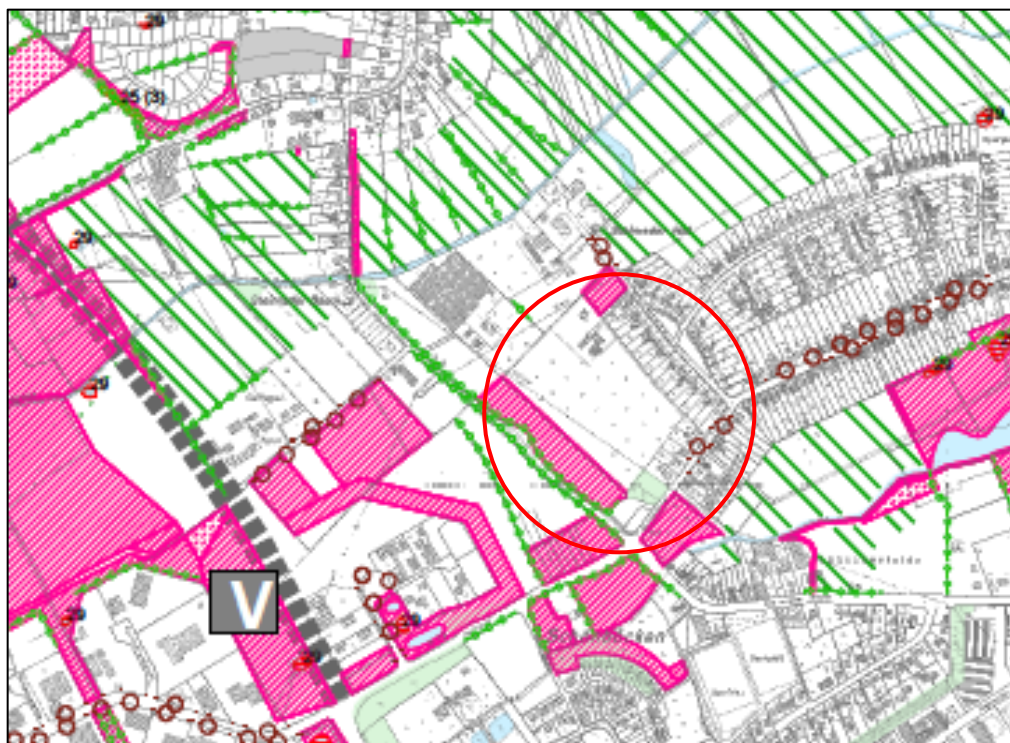
Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008):

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

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

Karte 18.1c Entwicklungskonzept (Abb. 1):

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

Hinweis: Das direkt an der Straße Medenbreite liegende Flurstück 6/41 (Flur 2, Gemarkung Schönböcken) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 17.57.00 Baltische Allee/ Wasserfahrt (2016) mit der Flächennutzung „Ausgleichsfläche“ belegt. Entsprechend des Festsetzungstextes ist die ca. 2.460 m² große Fläche „als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen.“ Die festgesetzten Maßnahmen (Sukzession und Neuanlage eines Feldgehölzes) wurden

bisher nicht umgesetzt. Die Fläche soll in einem 2. Bauabschnitt als Wohnbauland überplant werden und ist Bestandteil des parallel laufenden 130. Flächen-nutzungsplan-Änderungsverfahrens.

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

Karte 5b Oberflächengewässer (ohne Abb.):

Dargestellt ist

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

Karte 6 Klima und Luftgüte (ohne Abb.):

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

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck (2013)

Die thematischen Karten treffen für das Plangebiet folgende Aussagen:

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

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

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

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

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

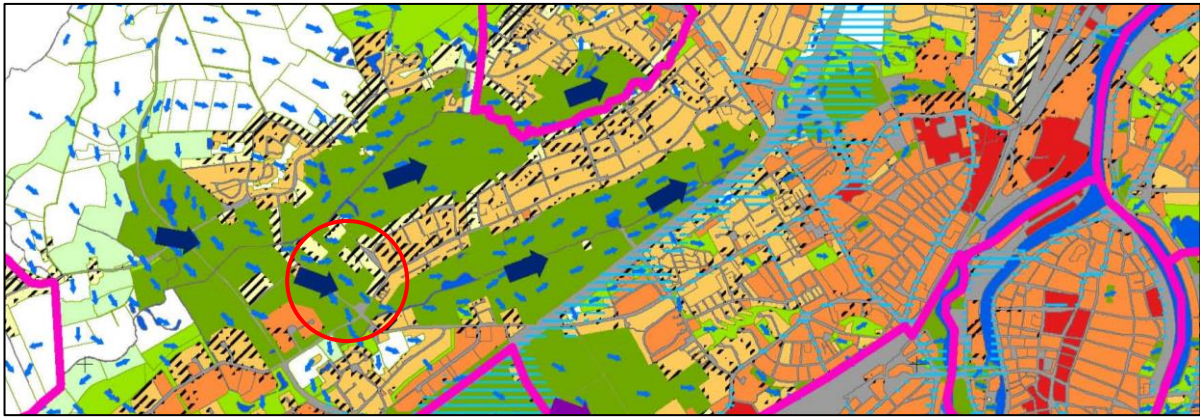


Abbildung 2: Klimaanalyse Lübeck, Planungshinweiskarte (Ausschnitt)

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

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

Klimaschutz:

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

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

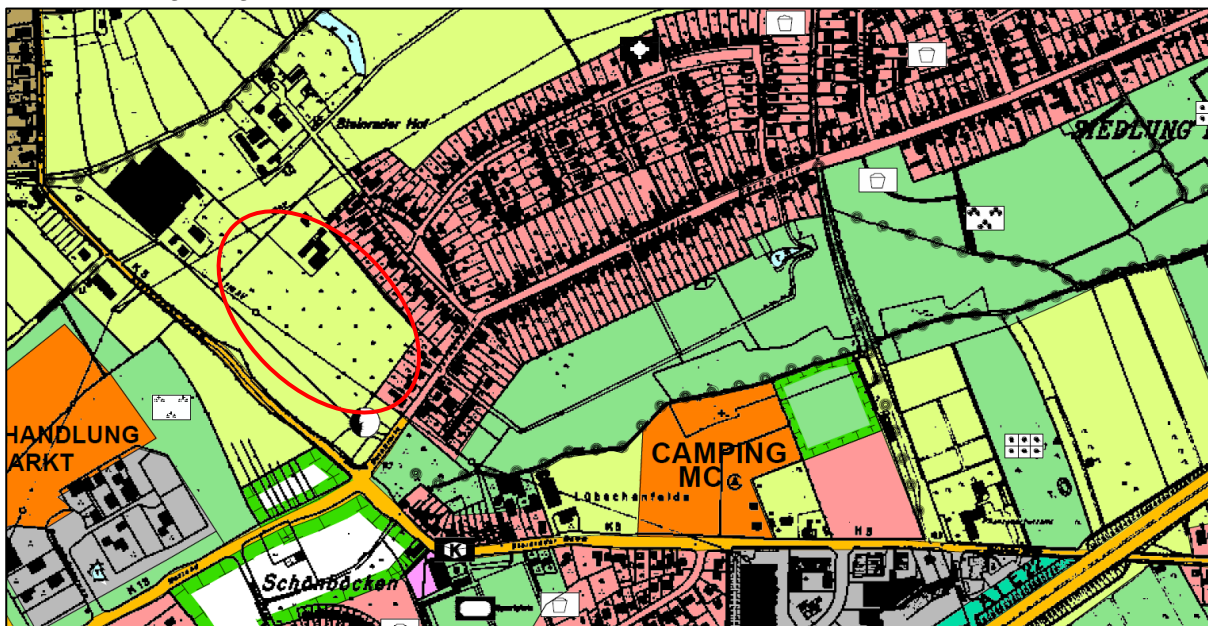
Naherholung/Wegenetz:

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

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

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

Weitere Schutzgebiete und -objekte:

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

Kultur- und Sachgüter

Denkmale innerhalb des Plangebiets:

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

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

Denkmale in der Umgebung:

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

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

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

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden:

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

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

Die Baugrunduntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

Oberflächengewässer:

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

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

Vorbelastungen/Altlasten:

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

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Oberflächenentwässerung:

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

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

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

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

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

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

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

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

Für die Verkehrsflächen werden 100 % Vollversiegelung veranschlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

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

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität: 235 m²
- Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich zu betrachten.

Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

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

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

- Herausnahme von Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung und Überführung in eine extensive Nutzung:
Grünachsen am Ortsrand: 2.200 m²
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von ca. 8.700 m² Sukzessionsflächen in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1; s. Abbildung 4).

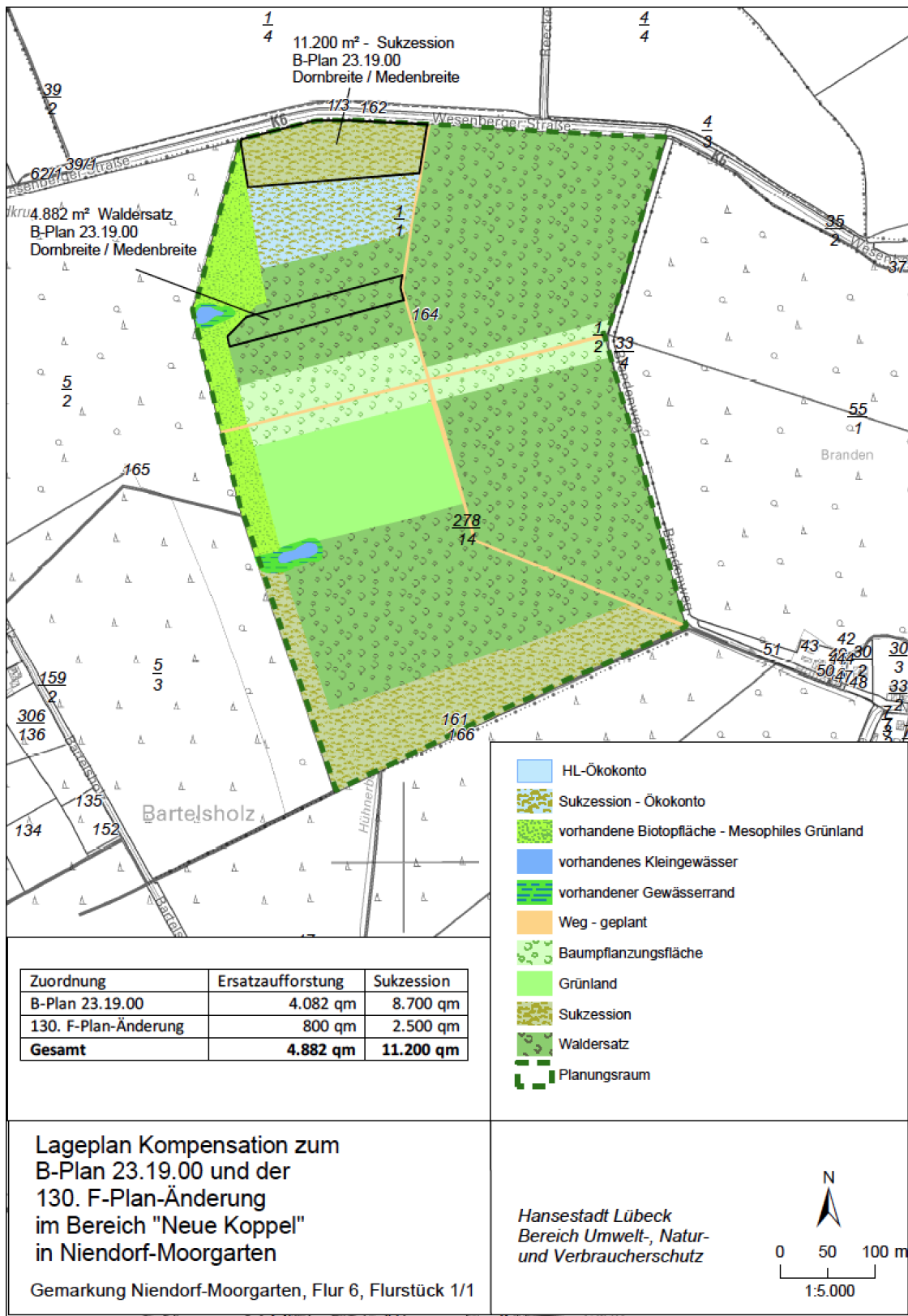


Abbildung 4: Lageplan Kompensation zum B-Plan 23.19.00 und der 130. F-Plan-Änderung im Bereich "Neue Koppel" in Niendorf-Moorgarten

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

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

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

Ausgangssituation

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

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

Gerahmt werden die derzeit offenen Gärtnereiflächen durch

- vereinzelte Bäume, überwiegend Eichen, am Nordwestrand des Plangebiets, davon ein sehr großes Exemplar mit 75 cm Stammdurchmesser. Diese Bäume stehen direkt an der Grundstücksgrenze.
- einen Knick mit Knickwall am Südwestrand der Fläche, der innerhalb einer festgesetzten Ausgleichsfläche liegt (zugeordnet zum B-Plan-17.56.01 Teilbereich I+II von 2004). Der Knick geht über in ein ruderalisierendes Extensivgrünland, das sich parallel zu einem Feldgehölz mit großen Eichen am Steinrader Damm erstreckt. Ausgleichsziel: Sukzessionsfläche.
Der Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt.
- relativ strukturarme Hausgärten an der Dorn- und Medenbreite am Nordost- und Südost-Rand;
- eine Waldfläche gem. § 2 Landeswaldgesetz LWaldG am Südrand:
Die laubbaumdominierte ca. 2.500 m² große Waldfläche bildet den hochwertigsten und naturnahsten Biotoptyp im Plangebiet. Sie erstreckt sich vom Stadtwerke-Grundstück (Flurstück 6/63) bis zur Bushaltestelle (Flurstück 6/73) und geht dort über in ein langgestrecktes Gehölz am Steinrader Damm. Der waldartige Bestand aus überwiegend jüngeren Gehölzen (max. Stammdurchmesser 35 cm) wird hauptsächlich durch Birken geprägt, teilweise finden sich auch Eichen, Traubenkirschen, Ahorne und Weiden, im Unterwuchs Weißdorn, Wildrose, Hartriegel und Efeu. Der größere Teil des Waldes liegt innerhalb des Geltungsbereichs und hat als Jagdhabitat für Fledermäuse (s. Kapitel 6.3.4) potenziell eine mittlere Bedeutung.

Potenzielle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

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

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

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

Vom Eingriff betroffene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches:

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

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

Tabelle 2: Straßenbäume Dornbreite

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von der Planung sind folgende vorhandene Vegetationsstrukturen betroffen:

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

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Waldfläche:

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

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

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

Tabelle 3: Bilanz Waldaufforstung

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

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

Straßenbäume an der Dornbreite:

Die Überplanung der vier betroffenen Straßenbäume in der Dornbreite stellt einen Eingriff in das Ortsbild dar. Die Fällung der Bäume ist daher ausgleichspflichtig. Die Ersatzpflanzungen werden privatrechtlich gesichert. Im Zuge der Verschiebung der Straßeneinengung weiter nach Nordosten werden vier neue Straßenbäume gepflanzt.

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

Acker-/Gärtnerieiflächen:

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

Ausgangssituation

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

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

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

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

Nachfolgend werden zusammenfassend die Ergebnisse dargestellt:

Fledermäuse:

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

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

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

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



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

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

Haselmaus:

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

Amphibien:

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

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

Weitere potenzielle Arten des Anhangs IV:

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

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

Brutvögel:

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Fledermäuse:

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

Haselmaus:

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

Amphibien:

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

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

Brutvögel:

Der Verlust an Gehölzmasse wird nahezu dadurch kompensiert, dass in den Gärten neue Gehölzvegetation entsteht. Zudem wird auf einer Fläche von ca. 4.000 m² eine Ersatzaufforstung im Bereich Niendorf-Moorgarten vorgenommen (s. Abbildung 4). Dadurch verlieren die Gehölzvögel nicht so viel Lebensraum, dass ganze Reviere verloren gehen. Das gilt auch für die anspruchsvolleren Arten, für die eine neue Gartenlandschaft mit neuen Säumen und Gebüsch im Vergleich zur Baumschulfläche eine Erweiterung des Lebensraumes bedeutet.

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

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

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

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

Artenschutzprüfung:

Im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§ 39) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt des randlichen Knicks, Ergänzung eines 5 m breiten Knicksaumes (mit Erholungsweg),
- Erhalt eines Teils des Wäldchens,
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG); sollte die Baufeldfreimachung während der Brutzeit erfolgen, ist durch eine gutachterliche Begehung festzustellen, dass sich keine Brutgelege im Bereich des Baufeldes befindet.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken in den Privatgärten und in den Straßenräumen,
- Außerhalb des Geltungsbereichs: Anlage von ca. 4.000 m² Erstaufforstungsflächen sowie von ca. 8.700 m² Sukzessionsflächen in Niendorf-Moorgarten (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1, vgl. Abbildung 4).

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation

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

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

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

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

Zur Einschätzung des Umgebungslärmes der Autobahn A1 wurden die Lärmkartierungen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG zugrunde gelegt. Die Lärmkartierungen geben den Nachtpegel und den 24-Stunden-Pegel an. Zur Umrechnung des 24-Stunden-Pegels in den Tag-Wert können bei Autobahnen bis zu 3 dB abgezogen werden. Der für die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes relevante Richtwert von 55 dB (A) tags erreicht das neue Wohnquartier nicht. Die Grenze liegt ca. 200 m südlich des Plangebietes.

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Um zu gewährleisten, dass sich aus der Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Schallkonflikte ergeben, wurde im Mai

2017 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt⁴. In deren Rahmen wurde eine Befragung der drei vorhandenen Betriebe durchgeführt, die Betriebsabläufe erhoben und die im geplanten allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert. Die prognostizierten Werte erreichen an den nächstgelegenen Baugrenzen im Tagzeitraum bis zu 55 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm)⁵ für allgemeine Wohngebiete erreicht, aber nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden in der Untersuchung maximale Beurteilungspegel von 32 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird damit um 8 dB(A) unterschritten. Es sind keine schalltechnischen Konflikte aufgrund der Schaffung von Wohnbauflächen in Nachbarschaft zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

b) Belastung durch Lichtimmissionen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich auf einem nordöstlich angrenzenden Grundstück Gewächshäuser. Bei diesen ist nicht von erheblichen Lichtimmissionen auszugehen, da die Gewächshäuser nicht beleuchtet werden.

c) Belastung mit Luftschadstoffen

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

d) Erholung

Ausgangssituation

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

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

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

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

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



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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangslage:

Denkmale innerhalb des Plangebiets/Archäologische Verdachtsflächen:

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

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

Denkmale in der Umgebung:

Landgraben

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

Gutshaus von Hof Steinrade

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

UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

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

6.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

6.4.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

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

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

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

6.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

6.4.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

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

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

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

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

6.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

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

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

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

- Festsetzung von 27 Laubbaumanpflanzungen in den Straßen,
- Festsetzung von randlichen Feldheckenpflanzungen auf den Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität,
- Neupflanzung von Straßenbäumen an der Straße Dornbreite,
- Keine Rodung von Gehölzen und kein Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG); sollte die Baufeldfreimachung während der Brutzeit erfolgen, ist durch eine gutachterliche Begehung festzustellen, dass sich keine Brutlege im Bereich des Baufeldes befindet.

6.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

... im Geltungsbereich

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

... außerhalb des Plangebiets

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

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet wurden keine anderweitigen Planungsvarianten geprüft.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 10.3 -

6.8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

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

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

6.8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

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

Voraussichtlicher Einwohnerzuwachs/ Zu erwartende Bewohnerzahl

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

7.2 Wohnfolgebedarfe

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

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

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

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

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

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

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

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

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

7.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

7.8 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

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

7.8.1 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

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

Energetische Optimierung

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

Versorgungstechnik

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

Topografie/ Kleinklima

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

7.8.2 Sonstige Umweltauswirkungen

Sonstige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.9 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

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

Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt.

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

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

In einem Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen soll die Kostenübernahme für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden. Die Kosten umfassen dabei den Erwerb und die Freimachung der Flächen sowie die Planung, die Herstellung, die Fertigstellung und Entwicklungspflege.

Der Grundstücksentwickler verpflichtet sich darüber hinaus, ggf. vorhandene Altlasten auf den Flächen entsprechend der gesetzlichen Anforderungen für die geplante Nutzung zu beseitigen.

9. Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

9.1 Unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Bauleitplanverfahren, die öffentliche Erschließungsstraße, die öffentlichen Grünflächen, die Anlage der umlaufenden Grünachse sowie die Errichtung der Wege und Leitungsrechte übernimmt der durch die Planung begünstigte Vorhabenträger. Der genaue Umfang und die detaillierte Ausführung werden im Erschließungsvertrag geregelt.

9.2 Mittelbare Kosten

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe jährliche Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an. Weitere mittelbare Kosten betreffen bspw. technische, kulturelle, schulische und soziale Infrastrukturen.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite/ Medenbreite – beschlossen.

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in einer am 13.06.2017 im Dorfgemeinschaftshaus Steinrade durchgeführten Informationsveranstaltung sowie in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Außerdem wurden die auszulegenden Unterlagen auf der Webseite der Hansestadt Lübeck zur Einsichtnahme und zum Download zur Verfügung gestellt. In der Informationsveranstaltung sowie während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Informationsveranstaltung wurden von anwesenden Nachbarn und Kaufinteressenten keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht Teil C zu entnehmen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung geäußert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 18.04.2018 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung stattgefunden. Außerdem wurden die auszulegenden Unterlagen auf der Webseite der Hansestadt Lübeck zur Einsichtnahme und zum Download zur Verfügung gestellt. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht Teil A zu entnehmen.

Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 26.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.03.2018 aufgefordert. Auf Antrag wurde für die Abgabe einer Stellungnahme eine Fristverlängerung bis zum 05.04.2018 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht Teil B zu entnehmen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen vorzubringen bzw. Stellungnahmen abzugeben. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, weil die bei Bebauungsplanung für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz in die Planung eingestellt worden sind.

Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein kann, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder – wie hier gegeben – dem Vorhabenträger vorbehalten.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

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

Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 14.06.2018 als Satzung beschlossen.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. S. 162)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan werden folgende Gutachten erstellt:

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

L.S.

Lübeck, 08.10.2018

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

gez. Hagen

Joanna Hagen
Senatorin

Im Auftrag

gez. i. V. Ch. Koretzky

Karsten Schröder
Bereichsleiter








11. Planverzeichnis

Plan 1: Biotop- und Nutzungstypenplan (ohne Maßstab)








Zeichenerklärung

Biotoptypen der Gehölze und Knicks

-  Laubbaum, vermessen
mit Angabe der Art und des Stamm- und Kronendurchmessers
-  Laubbaum, nicht vermessen, Darstellung nach Luftbild
-  Nadelbaum, nicht vermessen, Darstellung nach Luftbild
-  Knick (geschützt nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)
-  Wald
-  Laubbaumdominierte Feldhecke, z.T. lückig
-  Brombeergebüsch



Biotoptypen im Bereich der Gärtnerei

-  Ackerflächen, z.Zt. nicht gartenbaulich genutzt
-  Follenquartiere Ziergehölze / Follentunnel / Follen-Gewächshäuser
-  Ziergehölzpflanzung, überwiegend Koniferen
-  Nadelbaumhecke
-  Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil





Biotoptypen des Offenlandes


-  Extensivgrünland, ruderalisierend
-  Intensivgrünland

Biotoptypen im Bereich von Verkehrsflächen

-  Vollverlegelte Verkehrsfläche oder befestigte Fläche mit vergleichbarer Nutzung
-  Teilverlegelte Verkehrsfläche

Sonstiges

-  Bewässerungstelch
-  Hausgärten
-  Betriebs- und Wohngebäude Gärtnerei
-  Geltungsbereich des B-Plans

INDEX	DATUM	SEZ.	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG / VERTEILER		
PROJEKTNAME B-PLAN 23.19.00 Dornbreite / Medenbreite					
PLANBEZEICHNUNG Bestand Biotop- und Nutzungstypen					
DATUM	PLAN-NR.	PLANGRÖSSE	GEZEICHNET	BEARBEITET	MAßSTAB
13.06.2017	B-1	738X935	LG		1:500
AUFTRAGGEBER Grundstücksentwicklungsgesellschaft Howfigsbroek GmbH & Co.KG Wisbystraße 2, 23558 Lübeck				 PLAN-NR. 1	
PLANVERFASSER SABINE ANDRESEN LANDSCHAFTSARCHITEKTIN					
Dbl-Ing. Landschafts- und Freizeitanplanung GJockenglislarstraße 62 23552 Lübeck T. 0451 70758627 F. 0451 70758629 info@andreesen-landschaftsarchitekten.de www.andreesen-landschaftsarchitekten.de					
ERGÄNZUNG					

Plan 2: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

