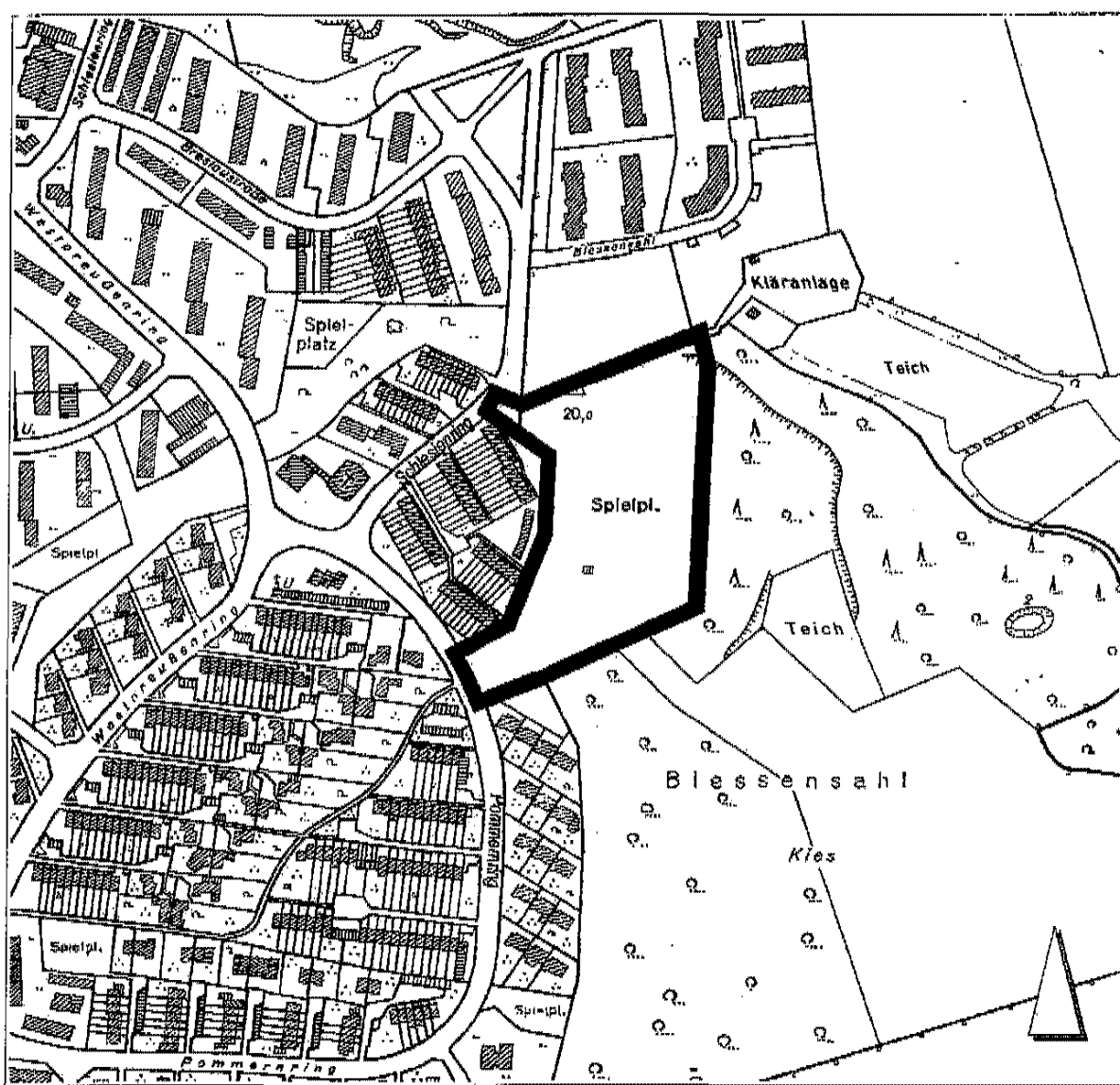


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB zum

Bebauungsplan 29.29.00
- Schlesienring / Bauspielplatz -

(Satzung vom 27.11.2008)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|--|----|
| 1. | Städtebauliche Vergleichswerte | 3 |
| 2. | Plangebiet | 3 |
| 3. | Städtebauliche Ausgangssituation | 4 |
| 3.1 | Bisherige Entwicklung und Nutzung | 4 |
| 3.2 | Bisherige Festsetzungen | 4 |
| 3.3 | Entwicklung aus anderen Planungen | 4 |
| 4. | Planungsgrundsätze | 5 |
| 4.1 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 5 |
| 4.2 | Ziele und Zweck der Planung | 5 |
| 5. | Inhalt der Planung | 5 |
| 5.1 | Künftige Entwicklung und Nutzung | 5 |
| 5.2 | Erschließung | 8 |
| 5.3 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 5.4 | Umwelt- und Naturschutz | 9 |
| 5.5 | Außerkräfttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen | 11 |
| 5.6 | Nachrichtliche Übernahmen | 11 |
| 6. | Umweltbericht | 12 |
| 6.1 | Kurzbeschreibung der Bebauungsplaninhalte | 12 |
| 6.2 | Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen | 13 |
| 6.3 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 14 |
| 6.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 21 |
| 6.5 | Zusätzliche Angaben | 21 |
| 6.6 | Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts | 21 |
| 7. | Bodenordnung | 23 |
| 8. | Kosten und Finanzierung | 23 |
| Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans 29.29.00 – Schlesienring / Bauspielplatz – Teil A: Planzeichnung (Ausschnitt, ohne Maßstab) | | 24 |
| Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans 29.29.00 – Schlesienring / Bauspielplatz – Teil B – Text | | 25 |

1. Städtebauliche Vergleichswerte

| | | |
|---|-----|----------------------|
| Bebauungsplangebiet | ca. | 2,08 ha |
| davon: | | |
| Öffentliche Grünfläche „Bauspielplatz“ | ca. | 2,08 ha |
| davon: | | |
| mit Hauptgebäuden bebaubare Grundstücksfläche | | 1.300 m ² |
| mit Nebengebäuden bebaubare Grundstücksfläche | | 800 m ² |

2. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kücknitz. Es umfasst das Grundstück Pommernring 58 (Flurstücke 77/5, 80/53, 80/56 und 80/59 der Flur 2 der Gemarkung Dummersdorf). Abweichend vom Aufstellungsbeschluss, der lediglich das Flurstück 77/5 zum Inhalt hatte, bezieht der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB auch die Flurstücke 80/53, 80/56 und 80/59 ein, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 29.27.09 liegen (siehe unten).

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gelände des Bauspielplatzes Roter Hahn in Kücknitz. Der Spielplatz liegt am Rand einer Senke und ist Teil einer ehemaligen Kiesgrube. Er ist gekennzeichnet durch einen bisher hauptsächlich genutzten und gestalteten Bereich im Norden mit diversen kleineren Holzgebäuden und wiesenartigen Flächen und einem weniger genutzten südlichen Teil, in dem sich die neue Holzstabkirche und die Baustelle der geplanten Klosteranlage befinden. Östlich des Geltungsbereichs setzt sich das ehemalige Kiesgrubengelände mit einem weitgehend geschlossenen Pappelforst fort.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch einen Erschließungsweg, der ein nordöstlich der Plangebietes gelegenes Pumpwerk mit dem Schlesienring verbindet. Östlich und südöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Wald des Landschaftsschutzgebietes Dummersdorfer Feld. Im Südwesten schließt das Plangebiet auf einer Länge von etwa 30 m an den Pommernring an. Westlich begrenzen die Reihenhaushausgrundstücke am Pommernring und ein zugehöriger Garagenhof das Plangebiet. Im Nordosten besteht über die Flurstücke 80/53, 80/56 und 80/59 ein Anschluss an den Schlesienring.

Der Bebauungsplan 29.29.00 überplant Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 29.27.09 „Roter Hahn / Schlesienring / Resebergweg“. Die im Bebauungsplan 29.27.09 enthaltene Vorhaltung der überplanten Flurstücke 80/53, 80/56 und 80/59 als Flächen für die Abfallentsorgungsanlagen ist nicht mehr erforderlich, so dass die betreffenden Flächen in das Betriebsgrundstück des Bauspielplatzes einbezogen werden können.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Auf dem Areal befindet sich seit 1999 ein Bau- und Geschichtsspielplatz, der durch den Trägerverein Roter Hahn e.V. betreut wird. Angeboten wird dabei ein breites Spektrum der Kinder- und Jugendarbeit, so dass sich der Bau- und Geschichtsspielplatz mittlerweile als fester Bestandteil der sozialen Infrastruktur des Stadtteiles Kücknitz und als außerschulischer Lernort für den Großraum Lübeck etabliert. Angeboten werden dabei insbesondere geschichts- und umweltpädagogische Schulprogramme zum Thema Mittelalter für Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 3 und 21 Jahren bis hin zu erlebnispädagogischen Angeboten für Schulklassen, Jugendgruppen und Sportvereine. Darüber hinaus werden auch Kurse für Erwachsene und die Durchführung von Kindergeburtstagen und anderen Feiern angeboten. Schwerpunkte der Vermittlung mittelalterlicher Handwerkstechniken und Lebensformen sind der Nachbau frühmittelalterlicher Gebäude in Holz- und Lehmbauweise, die Haltung von Tieren in kleinem Rahmen und Pflanzungen in Vergessenheit geratener Gemüse und Kräuter.

Im Ergebnis der bisher erstellten Nachbauten mittelalterlicher Gebäude befinden sich auf dem Gelände heute bereits zahlreiche Gebäude und Anlagen, z.B. ein Wikingerlanghaus, eine Schmiede sowie ein historisches Feuerzelt. Eine historische Holzstabskirche ist im Bau. Am südwestlichen Rand ist die Errichtung einer mittelalterlichen Klosteranlage vorgesehen, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Das Plangebiet ist im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Planungsrechtlich ist das Plangebiet gegenwärtig mit Ausnahme der Flurstücke 80/53, 80/56 und 80/59 dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage von § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der baulichen Nutzung des Plangebiets sind somit enge Grenzen gesetzt, da eine Bebauung des Außenbereichs nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nur für wenige Vorhaben zulässig ist bzw. ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die durch den Bebauungsplan 29.29.00 überplanten Flurstücke 80/53, 80/56 und 80/59 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 29.27.09 „Roter Hahn / Schlesienring / Resenbergweg“ als Flächen für Abfallentsorgungsanlagen festgesetzt. Die mit dieser Festsetzung verfolgte Flächenvorhaltung für die Aufstellung von Wertstoffcontainern ist jedoch nicht mehr erforderlich.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 86. Änderung vom 27.02.2008, stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und/oder Bolzplatz dar. Die Bebauungsplanfestsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bauspielplatz kann somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.29.00 ist die Absicht des Trägers des Bau- und Geschichtsspielplatzes Roter Hahn, das Spiel- und Freizeitangebot auf dem heutigen Betriebsgelände durch den Bau eines Gemeinschaftshauses zu erweitern. In dem am nordwestlichen Ende des Grundstücks vorgesehenen Gebäude sollen Aufenthalts-, Büro- und pädagogische Fachräume sowie zugehörige Versorgungsräume wie eine Küche und Sanitäreinrichtungen untergebracht werden. Darüber hinaus sollen in dem neuen Hauptgebäude eine Wohnung für zeitweilig beschäftigte Hilfskräfte (z.B. Teilnehmer an einem freiwilligen ökologischen Jahr) untergebracht und an anderer Stelle auf dem Gelände einfach gehaltene Übernachtungsmöglichkeiten z.B. für Teilnehmer an historischen Handwerkskursen geschaffen werden.

Der Bauausschuss hat dem Ansinnen des Trägers mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2006 Rechnung getragen, die bauliche Weiterentwicklung des Bauspielplatzes in Verbindung mit einer überregionalen Angebotsverbesserung zu sichern.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da die auf dem Gelände des Bauspielplatzes vorgesehene Errichtung von Gebäuden in dem geplanten Umfang nach gegenwärtigem Planungsrecht auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht zulässig ist.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan 29.29.00 „Schlesienring / Bauspielplatz“ soll die auf dem Grundstück Pommernring 58 gegenwärtig ausgeübte Nutzung als Bauspielplatz planungsrechtlich sichern sowie die Voraussetzungen für die beabsichtigte Errichtung eines Gemeinschaftshauses nahe dem Schlesienring schaffen.

Dabei soll der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der ausgeübten und geplanten Nutzungen einen verbindlichen Rahmen für die bauliche und sonstige Entwicklung des Bauspielplatzgeländes als Grundlage für künftige Planungen des Betreibervereins festlegen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die mit dem Bauvorhaben „Gemeinschaftshaus“ verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen bzw. die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Bauliche und sonstige Nutzung der öffentlichen Grünfläche „Bauspielplatz“

Der Bebauungsplan setzt das gesamte Gelände des Bauspielplatzes Roter Hahn als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bauspielplatz fest. Die auf der öffentlichen Grünfläche allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulassungsfähigen baulichen und sonstigen Nutzungen werden dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen, geplanten und potenziell mit dem Betrieb des Bauspielplatzes vereinbarten Anlagen und Nutzungen textlich konkretisiert (textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.6).

a) Zulässigkeit baulicher Anlagen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb eines Bauspielplatzes stehen

Vorrangig sollen auf dem Gelände des Bauspielplatzes solche Gebäude und baulichen Anlagen errichtet und genutzt werden, die für den Betrieb des Bauspielplatzes erforderlich sind bzw. die in unmittelbarem Nutzungszusammenhang damit stehen. Hierzu gehören neben dem geplanten Gemeinschaftshaus vor allem die auf dem Gelände vorhandenen und weiterhin entstehenden Nachbildungen mittelalterlicher Holzhäuser.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Gebäuden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb des Bauspielplatzes stehen, trifft der Bebauungsplan teilräumlich differenzierte Festsetzungen (textl. Festsetzung 1.1). So sind Hauptgebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² wie das Gemeinschaftshaus, die Klosteranlage und das Wikingerlanghaus nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder zulässig (zur Lage und Dimensionierung der Baufelder siehe 5.1.2). Kleinere Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 25 m² wie die Nachbauten historischer Gebäude sind hingegen auf dem gesamten Betriebsgelände zulässig. Ausnahmsweise können auch Gebäude mittlerer Größe mit einer Grundfläche von bis zu 50 m² außerhalb der Baufelder zugelassen werden, sofern der Grünflächencharakter durch die Dimensionierung der Baukörper und der Anhäufung nicht beeinträchtigt wird.

b) Zulassungsfähigkeit von Wohnungen und sonstigen Übernachtungsmöglichkeiten

Die Anforderung des Trägervereins Bauspielplatz Roter Hahn e.V., eine Wohnung für Zivildienstleistende oder Personen, die ein freiwilliges soziales Jahr ableisten, auf dem Gelände des Bauspielplatzes anbieten zu können, berücksichtigt der Bebauungsplan durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für Wohnungen für temporär beschäftigte Mitarbeiter. Solche Wohnungen können jedoch nur innerhalb des Baufeldes I zugelassen werden (textl. Festsetzung 1.2).

Das Angebot einfacher Schlafmöglichkeiten für Seminarteilnehmer und sonstige temporär anwesende Besuchergruppen soll hingegen auch im Wikingerlanghaus (Baufeld II) und in der geplanten Klosteranlage (Baufeld III) möglich sein. Dabei soll ausdrücklich nur die vorübergehende Unterbringung von Besuchergruppen ermöglicht werden, also z.B. an Wochenenden, während in den übrigen, anteilig überwiegenden Zeiten keine Unterbringung erfolgt. Die im Bebauungsplan enthaltene Ausnahmeregelung (textl. Festsetzung 1.3) stellt sicher, dass sich das befristete Angebot von Schlafplätzen nicht zu einem Betrieb des Beherbergungsbetriebes entwickeln kann.

c) Zulassungsfähigkeit sonstiger Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke

Die mögliche Nutzung von Seminarräumen für die Hausaufgabenbetreuung von Kindern und Jugendlichen berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Zulassungsfähigkeit von Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke als Ausnahmen (textl. Festsetzung 1.4). Die Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand stellt sicher, dass solche Nutzungen nur in untergeordnetem Umfang genehmigt werden können. Neben Nutzungen für die Hausaufgabenbetreuung sind auch andere Nutzungen für soziale und kulturelle Zwecke wie Beratungsräume z.B. zur Suchtprävention oder Ausstellungsräume denkbar, sofern sie sich in ihrem Umfang der Hauptnutzung unterordnen.

d) Zulässigkeit von Anlagen für die Tierhaltung

Unter Berücksichtigung der auf dem Gelände des Bauspielplatzes vorhandenen Kleintierhaltung lässt der Bebauungsplan zugehörige Anlagen allgemein zu. Darüber hinaus

finden auch Anlagen für die Haltung von Ponys und Pferden wie Pferdeställe oder die vorhandene Reitbahn durch eine entsprechende Ausnahmeregelung Berücksichtigung (textl. Festsetzung 1.5). Die Beschränkung auf dem Ausnahmetatbestand ist auch hier im Sinne der Wahrung des Grünflächencharakters erforderlich.

e) Begrenzte Zulässigkeit von Stellplätzen

Für die Anlage von Stellplätzen trifft der Bebauungsplan eine eigenständige Flächenfestsetzung am nördlichen Rand des Bauspielplatzes. Die Stellplätze werden über den Schlesienring und den daran anschließenden Erschließungsweg zur Abwasserpumpstation erschlossen. Im Sinne der Wahrung des Grünflächencharakters sind Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur noch innerhalb des daran anschließenden Baufeldes I zulässig (textl. Festsetzung 1.6).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung mit Hauptgebäuden (Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m²) Baufelder durch Baugrenzen fest. Dabei sollen das geplante Gemeinschaftshaus sowie ggf. bauliche Ergänzungen im nordöstlichen Teil des Grundstücks nahe dem Schlesienring konzentriert werden. Das hier festgesetzte annähernd 1.600 m² großen Baufeld I soll nicht in vollem Umfang überbaut werden können, sondern Raum für unterschiedliche Baukörperverteilungen belassen. Die für das Baufeld I festgesetzte maximale Grundfläche wird daher auf 750 m² begrenzt. Über das geplante Gemeinschaftshaus (1. und 2. Bauabschnitt) hinaus ermöglicht diese Festsetzung einen bis zu 350 m² großen Ergänzungsbau.

Die Lage- und Größenfestsetzungen der Baufelder II und III berücksichtigen das im mittleren Teil des Bauspielplatzes vorhandene Wikingerlanghaus sowie die im südlichen Teil geplante Klosteranlage mit der bereits errichteten Stabkirche. Die für die Baufelder II und III als Höchstmaße festgesetzten Grundflächen von 120 m² und 430 m² orientieren sich an der vorhandenen bzw. genehmigten Bebauung.

In der Summe ermöglicht der Bebauungsplan innerhalb der Baufelder I, II und III eine Bebauung mit einer Grundfläche von insgesamt 1.300 m². Die Bebauung mit kleineren Nebengebäuden, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (siehe oben), wird textlich auf ein Höchstmaß von insgesamt 800 m² begrenzt (textl. Festsetzung 2). Bei einer zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude von insgesamt 2.100 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 20.750 m² ist die Bebaubarkeit des Bauspielplatzgeländes auf rund 10 % der Gesamtfläche beschränkt, so dass der Grünflächencharakter trotz der zulässigen Bebauung gewahrt bleibt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen wird im Sinne einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung von Gebäuden nach historischen Vorbildern verzichtet. Der Verzicht ist vertretbar, da im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden für einen Bauspielplatz keine Bebauungshöhen zu erwarten sind, die eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes befürchten lassen. Dies gilt auch für das zweigeschossig geplante Gemeinschaftshaus.

5.2 Erschließung

Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Betriebsgelände des Bauspielplatzes grenzt im Nordwesten (Schlesienring) und im Südwesten (Pommernring) an gewidmete öffentliche Straßenverkehrsflächen an. Der Bebauungsplan setzt die Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Straßenverkehrsflächen fest.

Die Fahrerschließung des Geländes soll ausschließlich vom Schlesienring aus erfolgen. Dabei soll die nördlich des Bauspielplatzgeländes vorhandene befestigte Zufahrt zu dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Abwasserpumpwerk als Zufahrt zu den Stellplätzen des Bauspielplatzes genutzt werden. Die Flächen der Zufahrt zum Abwasserpumpwerk (Flurstücke 80/52, 80/55, 80/58 und 80/61 der Flur 2 der Gemarkung Dummersdorf) befindet sich in städtischem Eigentum, so dass die Einbeziehung in das Plangebiet zwecks Sicherung von Wegerechten zugunsten der Benutzer und Besucher des Bauspielplatzes nicht erforderlich ist.

Der Anschluss an den Pommernring soll ausschließlich der Erschließung für Fußgänger dienen. Eine Zufahrtsmöglichkeit muss lediglich für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewahrt bleiben. Die Lage der Feuerwehrzufahrten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Durchquerbarkeit für die Öffentlichkeit

Die Durchlässigkeit des Geländes für Spaziergänger und die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Fußwege als öffentliche Wegeverbindungen wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche sowie eine textliche Festsetzung zur Sicherung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (TF 3.1) gewährleistet.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine im Westpreußenring auf Höhe der Einmündung der Tilsitstraße gelegene Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung verlaufen in den angrenzenden Straßen Schlesienring und Pommernring. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das in Gebäuden auf dem Bauspielplatzgelände anfallende Schmutzwasser kann über Hausanschlussleitungen in die örtliche Abwasserkanalisation eingeleitet werden. In den angrenzenden Straßen Schlesienring und Pommernring sind Mischwasserkanäle vorhanden, die das auf dem Gelände des Bauspielplatzes anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen können.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser kann und soll hingegen nicht in die angrenzende öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck besteht für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen kein Anschlussrecht, wenn die Versickerung und Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück rechtlich und tatsächlich sowie ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da Versickerungsbedingungen aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Bereich des Dummersdorfer Feldes (v.a. Kies mit hoher Infiltrations- und hoher Grundwasserneubildungsrate) und des geringen Versiegelungsgrades des Bauspielplatzes als günstig zu bewerten sind, setzt der Bebauungsplan eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes fest (textl. Festsetzung 5.2).

Aufgabe der Flächenvorhaltung für Abfallentsorgungsanlagen

Die im Bebauungsplan 29.27.09 „Roter Hahn / Schlesienring / Resebergweg“ am Schlesienring festgesetzte Fläche für Abfallentsorgungsanlagen wird für den bei der Planaufstellung vorgesehenen Zweck (Aufstellung von Wertstoffcontainern) nicht mehr benötigt. Die betreffende Fläche (Flurstücke 80/53, 80/56 und 80/59 der Flur 2 der Gemarkung Dummersdorf) kann somit in die Fläche des Bauspielplatzes einbezogen werden.

Sicherung von Leitungsrechten

Für eine Abwasserdruckleitung, die das Plangebiet zwischen Pommernring und nördlichem Erschließungsweg in Süd-Nord-Richtung quert, soll ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Entsorgungsbetriebe gesichert werden.

Der Bebauungsplan bereitet durch zeichnerische Festsetzung eines 5,0 m Korridors für die Leitungsführung und zugehörige textliche Festsetzung (TF 3.2) die Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechtes in das Grundbuch vor. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis zur Verlegung und Unterhaltung unterirdischer Abwasserleitungen auf der betreffenden Fläche.

5.4 Umwelt- und Naturschutz

5.4.1 Lärmschutz

Der gegenwärtig ausgeübte Betrieb des Bauspielplatzes stellt unter Lärmschutzaspekten keine unverträgliche Belästigung für die Bewohner der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete dar. Klagen benachbarter Anwohner sind nicht bekannt.

Über den bisherigen Betrieb des Bauspielplatzes hinausgehende Geräuschbelastungen für die Anwohner sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten (siehe auch Umweltbericht, 6.3.5)

5.4.2 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet mit Festsetzung von Baufeldern eine über den Bestand hinausgehende bauliche Nutzung des Plangebietes vor und greift somit in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein.

Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für eine am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Baumgruppe, verbunden mit der Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen im Falle des Abgangs einzelner Bäume, vermieden (textl. Festsetzung 4.1). Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für den am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Gehölzbestand, der den Bauspielplatz gegenüber dem angrenzenden Wohngrundstücken abgrenzt, eine Erhaltungsbindung fest (textl. Festsetzung 4.2).

Für den übrigen Baumbestand stellt die geltende Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck einen ausreichenden Baumschutz sicher bzw. gewährleistet im Falle unvermeidbarer Baumfällungen einen adäquaten Ersatz.

Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope werden durch die Begrenzung der Grundflächen baulicher Anlagen auf 10 % der Gesamtgrundstücksfläche (GR-Festsetzung für die Baufelder und textl. Festsetzung 2) sowie durch die Verpflichtungen zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen (textl. Festsetzung 5.1) sowie zur Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes (textl. Festsetzung 5.2) vermieden bzw. gemindert.

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Auch unter Berücksichtigung der vorangehend dargelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans negativ auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotope / Bäume) auswirken, so dass hier vom Eingriffstatbestand im Sinne des § 18 BNatSchG auszugehen ist. Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Schutzgüter bereitet der Bebauungsplan hingegen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vor (siehe ausführliche Darlegungen im Umweltbericht, 6.3).

Die zusätzliche ausgleichspflichtige Versiegelung von insgesamt 835 m² (davon 435 m² für bisher nicht genehmigte Baumaßnahmen in Baufeld I und 400 m² von Holzbauten und anderen Nebengebäuden außerhalb der Baufelder) kann nicht durch Entsiegelung einer gleichgroßen Fläche ausgeglichen werden. Ersatzweise wird dem bebauungsplanbedingten Eingriff in das Schutzgut Boden daher die Aufwertung von 418 m² bisher geringwertiger Biotopflächen zugeordnet. Hinzu kommt die Aufwertung von 476 m² Biotopflächen als Ausgleich für den bebauungsplanbedingten Verlust von 345 m² Biotopflächen unterschiedlicher Wertigkeit (dezidierte Berechnungen im Umweltbericht; siehe 6.3.3c).

Der erforderliche flächenhafte Ausgleich von 894 m² Fläche kann nicht auf dem Grundstück des Bauspielplatzes erbracht werden. Die Flächen auf dem Gelände sind bereits überwiegend extensiv genutzt, so dass Aufwertungsmaßnahmen als Ausgleich nur eingeschränkt möglich sind. Für einen vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich würde ein deutlich größerer Flächenumfang benötigt, der von der Spielplatznutzung abgegrenzt werden müsste. Dies würde wiederum die flexible Spielplatznutzung und -entwicklung auf dem Gelände einschränken.

Aus diesen Gründen wird für den Ausgleich auf eine Ökopoollfläche der Hansestadt Lübeck in Niendorf-Moorgarten zurückgegriffen. Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe wird die Entwicklung eines Sukzessionsstreifens auf dem Flurstück 7/2 der Flur 1 der Gemarkung Niendorf-Moorgarten in einem Umfang von 894 m² dem Bauspielplatz zugeordnet (textl. Festsetzung 6b).

Darüber hinaus werden Ersatzpflanzungen für die Fällung von bis zu 9 Bäumen, die unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, erforderlich. Unter Berücksichtigung der Stammumfänge sind dabei insgesamt 12 Bäume der Baumschulqualität 12/14 zu pflanzen. Da auch hier die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände des Bauspielplatzes nicht möglich bzw. wegen des vorhandenen Baumbestandes nicht sinnvoll ist, wird eine außerhalb des Plangebietes durchzuführende Pflanzung zum Ausgleich herangezogen. Der Bebauungsplan ordnet daher dem Eingriffsgrundstück die Pflanzung von 12 Bäumen der Qualität 12/14 im Bereich des angrenzenden Freizeitparks Roter Hahn zu (textl. Festsetzung 6a).

Die bebauungsplanbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang ausgeglichen.

5.4.3 Potenzielle Kampfmittelbelastung

Nach Auskunft des Amtes für Katastrophenschutz kann für das Gelände des Bauspielplatzes eine Belastung mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher Untersuchungen auf Kampfmittel durchzuführen.

5.5 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Da der Bebauungsplan 29.29.00 – Bauspielplatz / Schlesienring – für die Flurstücke 80/53, 80/56 und 80/59 der Gemarkung Dummersdorf, Flur 2 die Art der Nutzung abweichend von dem hier bisher geltenden Bebauungsplan 29.27.09 – Roter Hahn / Schlesienring / Resebergweg – neu festsetzt, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans 29.27.09 für diese Flurstücke außer Kraft gesetzt (textl. Festsetzung 7).

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand

Gemäß § 24 (1) des Landeswaldgesetzes sollen bauliche Anlagen nicht in einem Abstand von weniger als 30 m von Waldrändern errichtet werden. Begründet ist diese Anforderung mit der Verhütung von Waldbränden, der Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, mit der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie mit der Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand.

Der Waldschutzstreifen wird gemäß § 24 (2) Satz 1 LWaldG nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Die bereits genehmigte Klosteranlage sowie die im nordöstlichen Bereich errichteten kleineren Gebäude liegen innerhalb des Waldschutzstreifen, das Wikingerhaus ragt geringfügig hinein. Gemäß § 24 (2) Satz 2 LWaldG kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde Unterschreitungen des 30-m-Abstandes zulassen, wenn die oben genannten Gefährdungen nicht zu erwarten sind. Von Seiten der unteren Forstbehörde werden keine Bedenken gegenüber der geplanten Errichtung der Klosteranlage erhoben und eine Ausnahmegenehmigung für das Unterschreiten des Mindestabstandes durch kleinere Gebäude, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, in Aussicht gestellt (vgl. Stellungnahme des Forst-

amtes Trittau vom 18.12.2006). Ein Gefährdung durch Windwurf wird durch einen vorhandenen Erdwall minimiert, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

6. Umweltbericht

Vorbemerkung: Die nachfolgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf dem für den Bebauungsplan erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Bearbeitung: Brien, Wessels, Werning, Freie Landschaftsarchitekten, Lübeck, 30. Juni 2008).

6.1 Kurzbeschreibung der Bebauungsplaninhalte

Der gesamte Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen, der mit historischen Nachbauten und Bauten für den Spielbetrieb bebaut werden darf. Dadurch wird die derzeitige Nutzung als Bau- und Geschichtsspielplatz gesichert.

Innerhalb der Grünfläche werden drei Baufelder für die Errichtung geplanter bzw. zur Sicherung vorhandener Hauptgebäude festgesetzt.

Das Baufeld I wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs für die Errichtung eines Haupt-/Gemeinschaftshauses im Bereich der Zufahrt auf das Gelände ausgewiesen. Hier sollen u.a. Sanitäranlagen, Technik, Küche, Aufenthaltsräume, Büro sowie eine Einliegerwohnung für FÖJ-Kräfte des Vereins und einfach gehaltene Übernachtungsmöglichkeiten für Teilnehmer des Freizeitangebotes untergebracht werden, um eine Erweiterung des Spiel- und Freizeitangebotes auf dem Gelände zu ermöglichen. Für den ersten Bauabschnitt dieses Haupt-/Gemeinschaftsgebäudes und für die erforderlichen Stellplätze an der Zufahrtsstraße wurde am 26.06.2008 bereits eine Baugenehmigung mit Eingriffsgenehmigung erteilt.

Insgesamt wird im Baufeld I eine maximal überbaubare Grundfläche von 750 m² festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Geländes setzt der Bebauungsplan das vorhandene Wikingerlanghaus in seinem Bestand (Baufeld II) sowie die geplante Klosteranlage mit Kirche in ihrem baurechtlich genehmigten Umfang fest (Baufeld III, Baugenehmigung aus 2006).

Außerhalb der drei Baufelder sind nur kleine bauliche Anlagen bis 25 m² Grundfläche (ausnahmsweise auch bis 50 m²) zulässig, sofern der Charakter der öffentlichen Grünfläche hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Art der Bebauung wäre auf dem Bauspielplatz auch ohne Bebauungsplan weiterhin zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Summe dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baufelder auf insgesamt max. 800 m² begrenzt.

Die Erschließung des Bauspielplatzes bleibt unverändert: im Norden Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände vom Schlesienring aus, im Süden fußläufig vom Pommernring. Zusätzliche Fahrwege sind nicht vorgesehen. Stellplätze werden nur an der Zufahrtsstraße vom Schlesienring und der Zufahrt auf das Gelände ausgewiesen. Die Durchlässigkeit des Geländes für Spaziergänger und die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Fußwege als öffentliche Wanderwegsverbindungen wird durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche gewährleistet.

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

a) 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.

§ 10 LNatSchG: 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, gelten als Eingriff.

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

§ 11 Abs. 4 LNatSchG: Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

§ 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 Vorhabensträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabensträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

§ 24 (1) LWaldG: Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB haben einen Abstand von 30 m gegenüber Wald einzuhalten (Waldschutzstreifen).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes: 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.

b) Fachplanungen

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck in der am 04.03.2008 beschlossenen Fassung beinhaltet für das Plangebiet keine eigenen Entwicklungsziele und -maßnahmen. Der östlich angrenzende Bereich der ehemaligen Kiesgrube mit seinem darauf stockenden Pappelwald wird als Eignungsfläche für den Biotopverbund dar-

gestellt, als Entwicklungsmaßnahme ist die Überführung des Pappelwaldes in naturnahen Laubwald vorgesehen.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Bestandsbeschreibung und -bewertung liegt eine Biotoptypenkartierung vom September 2007 zu Grunde. Weiterhin wird auf die Bestandsdarstellungen im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen 2008) zurückgegriffen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wird berücksichtigt, dass im Falle der Nichtdurchführung der Planung nicht von einer Beibehaltung der heutigen Situation ausgegangen werden kann. Die Ermittlung der ausgleichspflichtigen Eingriffe berücksichtigt daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur die Baumaßnahmen, die über den Gebäudebestand und die bereits baurechtlich genehmigten Vorhaben hinausgehen. Für die vorhandene bzw. bereits genehmigte Bebauung der Baufelder II und III besteht somit kein Ausgleichserfordernis. Gleiches gilt für den ersten Bauabschnitt des Gemeinschaftshauses, für dessen Errichtung innerhalb des Baufeldes I bereits eine Genehmigung unter Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen erteilt wurde, sowie für die auf dem Gelände bereits vorhandene Bebauung mit kleineren (Neben-)Gebäuden.

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

a) Ausgangssituation

Gemäß Landschaftsplan ist der Boden im Bereich des Dummersdorfer Feldes als „Perkolationsstyp“ (Kies) einzustufen. Es handelt sich um Böden mit geringen Humusanteilen, hoher Infiltrationsrate, geringer Speicherkapazität und hoher Grundwasserneubildungsrate. Die Bedeutung für den Naturhaushalt wird als überwiegend hochwertig bewertet. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung und gegenüber Schadstoffakkumulation wird als gering eingestuft. Gegenüber Versiegelung und Bodenabtrag und -aufschüttung wird sie generell als hoch eingeschätzt.

Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Durch den anstehenden durchlässigen Boden ist davon auszugehen, dass der obere Grundwasserleiter einen geringen Geschütztheitsgrad aufweist.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Baufeld I wird eine maximal zulässige Bebauung von 750 m² Grundfläche festgesetzt und dadurch eine Neuversiegelung von Boden ermöglicht. Abzüglich der hier bereits vorhandenen Hüttenflächen (ca. 90 m²) und der genehmigten Überbauung von 225 m² für den 1. Bauabschnitt sind in diesem Bereich noch 435 m² Neuversiegelungen möglich. Dies stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens dar, die einen Ausgleich erfordert. Betroffen ist durchlässiger Sandboden mit einem hohen naturschutzfachlichen Wert.

Die festgesetzten Stellplätze (100 m²) an der Zufahrtsstraße vom Schlesienring sind im Rahmen der Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt des Gemeinschaftshauses bereits genehmigt worden, so dass hierfür kein weiterer Ausgleich erforderlich wird.

Die Festsetzungen im Bereich der Baufelder II und III setzen den Bestand bzw. die bereits genehmigte Bebauung fest. Eine Neuversiegelung darüber hinaus wird durch den B-Plan nicht ermöglicht.

Außerhalb der Baufelder wird für kleinere bauliche Anlagen (Hütten etc. bis zu 50 m² Größe) eine maximale Grundfläche von 800 m² festgesetzt. 50% (ca. 400 m²) davon sind bereits ausgeschöpft, es verbleibt eine zulässige Neuversiegelung von 400 m².

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan somit eine ausgleichspflichtige Versiegelung von 835 m².

Auf das Schutzgut Wasser wirkt sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht aus, da das auf den Dächern anfallende Regenwasser auf dem Gelände versickert wird.

c) Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zur luft- und wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen (textl. Festsetzung 5.1) sowie zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück (textliche Festsetzung 5.2) vermeiden bzw. mindern Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Der mit der Errichtung von Gebäuden verbundenen Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des Bauspielplatzbetriebes nicht vermeidbar. Auf der anderen Seite beschränkt der Bebauungsplan aber auch die Bebauung des Geländes durch Nebengebäude (textliche Festsetzung 2) und begrenzt die Versiegelung des Gesamtgeländes somit auf insgesamt 10 %.

Da die ausgleichspflichtige Bodenversiegelung auf einer Fläche von 835 m² nicht durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen ausgleichbar werden kann, erfolgt der Ausgleich ersatzweise durch die Entwicklung einer bisher 418 m² großen bisher intensiv genutzten Fläche als Sukzessionsfläche (Flächenverhältnis gemäß Runderlass¹ 1 : 0,5). Die Durchführung der Maßnahmen aus dem Maßnahmenpool Niendorf-Moorgarten wird dem Eingriffsgrundstück Bauspielplatz zugeordnet (textl. Festsetzung 6b / 476 m² der insgesamt zugeordneten 894 m² dienen dem Ausgleich für Biotopflächenverluste; siehe 6.3.3c). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist erforderlich, da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Aufwertungsmöglichkeiten für Biotopflächen bestehen.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt gemäß Landschaftsplan in einem Bereich einer mittleren Luftqualität. Er weist keine besondere Bedeutung für das Lokalklima auf, da er sich nicht im Bereich relevanter Kaltluftentstehungsgebiete befindet und keine besonders belasteten Siedlungsbereiche im Umfeld bestehen, die von positiven klimatischen Effekten aus dem Geltungsbereich profitieren könnten.

¹ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 – vom 3. Juli 1998

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima/Luft sind bei der Geringfügigkeit der geplanten Überbauungen und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

6.3.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften)**a) Ausgangssituation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Biotoptypen:

- Gebüsch am westlichen und südlichen Rand der Fläche (bis zu 15 m breit). Sie bestehen überwiegend aus heimischen Wildgehölzen wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) oder Brombeere (*Rubus fruticosus*). Im nordwestlichen und südlichen Bereich sind auch Ziergehölze oder Gartengehölze beigemischt. Stellenweise sind die Gebüsch mit großen Laubbäumen überstellt (Eschen, Silberpappeln).
- ein Laubgehölz am Nordrand, das sich überwiegend aus Baumarten zusammensetzt wie Silberpappeln (*Populus alba*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Traubenkirschen (*Prunus serotina*), Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Die Pappeln sind z.T. schon überaltert, so dass aus diesem Bestand bereits einige Exemplare aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden mussten.
- Einzelbäume und Baumgruppen vor allem im nördlichen Geltungsbereich, so z.B. eine Gruppe aus sieben Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit Stammdurchmessern von 30 – 40 cm am Standort des geplanten Haupt-/ Gemeinschaftshauses sowie etwas weiter südlich eine Baumgruppe aus Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*).
- einzelne, z.T. größere Sträucher (Schlehen oder Weißdorn), die auf den Wiesen im mittleren und südlichen Teil des Geländes verteilt sind.
- Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, die sich vor allem im Randbereich des gesamten Geländes befinden. Es handelt sich entweder um grasreiche Bestände der Saumgesellschaften, stellenweise mit Landreitgras-Dominanzbeständen (*Calamagrostis epigeios*) oder ruderalisierte Bereiche mit hohem Anteil an Großer Brennnessel (*Urtica dioica*). Im südlichen Teil mischen sich in die Bestände stellenweise auch Gebüsch aus Brombeeren oder Hundsrosen.
- Wiesenflächen; dabei handelt es einerseits um artenarme, intensiver genutzte Wiesen, die vor allem im nördlichen Teil im Umfeld der Gebäude, Bauhütten und Spielbereiche angesiedelt sind, sowie andererseits um etwas artenreichere, z.T. von Schafen beweidete Wiesenbestände, die sich im weiteren Bereich am Wikingerlanghaus und dem Reitplatz erstrecken.
- unbefestigte, vegetationslose Flächen als Spielbereiche, Fahrflächen, Fußwege oder Reitplatz.

Geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Eine für den Bebauungsplan auf der Grundlage von Biotoptypenkartierung und Ortsbegehung erstellte gutachterliche Stellungnahme zur faunistischen Relevanz (Bearbeitung BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 15.10.2007) stellt fest, dass im Plangebiet das Vorkommen folgender geschützter Tierarten zu erwarten ist:

- besonders geschützte Brutvogelarten (Arten der Gehölze/Gebüsche, im nordöstlichen Bereich evtl. auch Nischen- oder Höhlenbrüter),
- besonders geschützte Reptilienarten (Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter) sowie
- xylobionte Käferarten in einer Esche (ggf. besonders geschützt bzw. gefährdet)
- Streng geschützte Fledermausarten können den Geltungsbereich als Nahrungsraum nutzen, Tagesverstecke oder Winterquartiere sind nicht zu erwarten.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Biotope

Für die Eingriffsbilanzierung muss davon ausgegangen werden, dass die Biotopstrukturen im Bereich des Baufeldes I und der geplanten Stellplätze bei Realisierung des Bebauungsplans verloren gehen oder überprägt werden. Unter Berücksichtigung der für den 1. Bauabschnitt des Gemeinschaftshauses bereits genehmigten Verluste von 81 m² halbruderaler Gras- und Staudenfluren und 215 m² Gebüsch mit Ziergehölzanteil verbleibt für das Baufeld I ein ausgleichspflichtiger Verlust von folgenden Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:

- 131 m² sonstiges Feldgehölz und
- 214 m² halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte

Für die ebenfalls verloren gehenden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (91 m² Gebüsch mit Ziergehölzanteil und 760 m² artenarme und intensiv genutzte Wiese) wird der Ausgleich gemäß Runderlass durch die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich für Bodenversiegelung geleistet (siehe oben).

Durch die Festsetzung der Baufelder II und III ermöglicht der Bebauungsplan aufgrund der bereits realisierten bzw. genehmigten Bauvorhaben keine ausgleichspflichtigen Biotopverluste. Für die außerhalb der Baufelder zulässigen Hütten wird angenommen, dass diese eher im Bereich der intensiv genutzten Flächen des Spielplatzes errichtet werden, die nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und somit nicht ausgleichspflichtig sind.

Bäume

Insgesamt 15 Bäume (in Baumreihen bzw. in einer Gruppe) liegen im Bereich des Baufeldes I, so dass ihr Verlust bei der Errichtung von Gebäuden angenommen werden muss. Davon fallen 14 Bäume unter den Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung. Für fünf Bäume im Bereich des 1. Bauabschnitts des Haupt-/ Gemeinschaftshauses ist die Fällung bereits genehmigt.

Außerhalb des Baufeldes I werden keine Festsetzungen getroffen, die die Beseitigung von Bäumen voraussetzen.

Unter Berücksichtigung der Stammumfänge der potenziell entfallenden Bäume bleibt gemäß Eingriffsermittlung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags ein Ausgleichserfordernis von 12 Bäumen

Tierarten, Artenschutz

Gemäß faunistischer Stellungnahme des Büros BBS Greuner-Pönicke können von der Beseitigung von Bäumen und Gebüsch auch Brutmöglichkeiten besonders geschützter Vogelarten betroffen sein. Da keine Anhaltspunkte für das Vorkommen streng

geschützter oder gefährdeter Arten vorliegen und ausreichend Brutmöglichkeiten im Umfeld erhalten bleiben, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit der Tiere erfolgt, ergeben sich keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 42 (1) BNatSchG für Vögel.

Weiterhin könnten im Plangebiet potenziell besonders geschützte Waldeidechsen vorkommen. Da das Baufeld I im Verhältnis zu den großen unbebaubaren und besser geeigneten Bereichen auf dem Gelände nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum hat, entsteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Andere geschützte Tierarten, die auf dem Gelände vorkommen könnten (Fledermäuse, Blindschleiche, Ringelnatter, xylobionte Käferarten in der Esche) sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Erhalt von Gehölzstrukturen im Randbereich des Bauspielplatzes

Um die bestehende landschaftliche Einbindung des Bauspielplatzes langfristig zu gewährleisten, werden ein 3 - 5 m breiter Gehölzstreifen entlang der Westgrenze (zur Reihenhausbauung hin) und das nicht überplante Feldgehölz an der Nordgrenze mit einer Erhaltungsbindung versehen. Die Bestände sind als zusammenhängende Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder bei Entfernung aus Verkehrssicherheitsgründen durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen.

Ausgleich für Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Das Ausgleichserfordernis für Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist ausgerichtet auf die Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte. Der Umfang richtet sich nach der zeitlichen Wiederherstellbarkeit der betroffenen Strukturen.

Die betroffenen halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte sind relativ kurzfristig wiederherstellbar. Entsprechend wird hier ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 angesetzt, so dass für den Verlust von 214 m² ein flächenmäßig gleichgroßer Ausgleich zu leisten ist.

Beim Ausgleich für den Verlust von 131 m² nur mittelfristig wiederherstellbarer sonstiger Feldgehölze ist hingegen ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 anzusetzen, so dass hier eine 262 m² große Ausgleichsfläche anzulegen ist.

Das aus dem Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt erwachsende Ausgleichserfordernis wird durch die Anlage von 476 m² Sukzessionsfläche im Bereich der städtischen Sammelausgleichsmaßnahme Niendorf-Moorgarten ausgeglichen. Die Maßnahme wird dem Eingriffsgrundstück durch Bebauungsplanfestsetzung in dem erforderlichen Umfang zugeordnet (textl. Festsetzung 6 b / 418 m² der insgesamt zugeordneten 894 m² dienen dem Ausgleich für Bodenversiegelung; siehe 6.3.1c). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist erforderlich, da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Aufwertungsmöglichkeiten für Biotopflächen bestehen.

Anpflanzung von Ersatzbäumen

Unter Berücksichtigung der Stammumfänge der potenziell entfallenden Bäume und der Anforderungen der städtischen Baumschutzsatzung sind für den ausgleichspflichtigen Verlust von 9 Bäumen insgesamt 12 Bäume der Baumschulqualität 12/14 zu pflanzen. Dabei sind hochstämmige Laubbäume heimischer standortgerechter Arten zu verwenden, z.B. Stieleichen, Hainbuchen, Sandbirken oder Feld- und Spitzahorne; alternativ können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

Die erforderlichen Ersatzbäume können nicht auf dem Gelände des Bauspielplatzes angepflanzt werden, da hier bereits ein hoher Baumanteil vorhanden ist und im südlichen Teil zudem bereits Ersatzbaumanpflanzungen für die Klosteranlage vorgesehen sind.

Die Ersatzpflanzung soll daher auf dem nördlich vom Bauspielplatz liegenden städtischen Gelände des Freizeitparks Kücknitz (Sandfeld /Elbingstr. / Resebergweg) im Bereich des sogenannten "Familienwaldes" erfolgen. Die Pflanzung wird dem Eingriffgrundstück durch Bebauungsplanfestsetzung in dem erforderlichen Umfang zugeordnet (textl. Festsetzung 6a).

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

a) Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt am Siedlungsrand des Stadtteils Kücknitz auf dem stark eingewachsenen Gelände einer ehemaligen Kiesgrube.

Das Landschaftsbild ist naturnah und recht vielfältig geprägt durch die randlichen Gehölzstrukturen und offenen, wiesen- oder bracheartigen Bereiche im Zentrum des Geländes. Das Relief weist deutliche Höhenunterschiede auf (bis zu 6 m; Geländeabfall von Süden, Westen und Norden nach Osten) und trägt daher zum abwechslungsreichen Charakter bei. Der Bau- und Geschichtsspielplatz mit seinen Hütten und Bauwagen, historisch rekonstruierten Holz- und Lehmgebäuden und Anlagen aus dem Frühmittelalter etc. gliedert sich gut in den „wilden“ Charakter des Geländes ein und entwickelt eine besondere Eigenart. Die westlich direkt angrenzende Reihenhausbebauung wird durch die Gehölzstrukturen am Rand eingebunden, im Osten schließt sich direkt die hochaufragende Kante des Silberpappelforstes an.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die neu geplante Bebauung konzentriert sich in einem Bereich, der bereits jetzt durch die Bauspielplatznutzung geprägt ist und eine gute Einbindung durch vorhandene Bäume und Gehölze ermöglicht.

Im Vergleich zu den hier vorhandenen kleineren Gebäudekörper (Hütten, Bauwagen, historische Lehmbauten, Bauhütten) mit z.T. provisorischem Charakter kann die im Baufeld I zulässige Bebauung in Dimension und Gestaltung das bisherige überschreiten und einen gestalterischen Kontrapunkt setzen. Weiterhin ist es möglich, dass prägender Großbaumbestand im Eingangsbereich verloren geht. Durch die Positionierung des Baufeldes im Randbereich des Geländes zwischen vorhandene Gehölzstrukturen wird die optische Wirkung der Neubebauung auf das Gelände jedoch von vornherein minimiert. Da weiterhin die zulässige überbaubare Grundfläche eine Ausschöpfung des gesamten Baufeldes nicht zulässt, wird insgesamt davon ausgegangen, dass die

Eigenart nicht erheblich negativ überprägt wird und keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Die fußläufigen Verbindungen auf dem Gelände werden durch die geplante Neubebauung nicht eingeschränkt, die Bedeutung des Bereichs für Spaziergänger und öffentliche Naherholung bleibt durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche erhalten.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

a) Ausgangssituation

Mit seinem umwelt- und geschichtspädagogischen Angebot ist der Bauspielplatz Roter Hahn und als außerschulischer Lernort auch für das Freizeit- und Erholungsangebot des Stadtteils Kücknitz und der Hansestadt Lübeck von Bedeutung.

Der gegenwärtig ausgeübte Betrieb des Bauspielplatzes stellt unter Lärmschutzaspekten keine unverträgliche Belästigung für die Bewohner der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete dar. Klagen benachbarter Anwohner sind nicht bekannt.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die auf dem Gelände des Bauspielplatzes geplanten und durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen, insbesondere die Errichtung eines Gemeinschaftshauses, dienen der Funktionserhaltung und -erweiterung des Bauspielplatzbetriebes und kommen damit dem örtlichen Freizeit und Erholungsangebot zugute.

Die auf dem Gelände des Bauspielplatzes vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen und sonstigen Nutzungen des Geländes lassen Beeinträchtigungen der Wohnruhe im Umfeld des Bauspielplatzes nicht erwarten. Dies ist insbesondere auch deshalb der Fall, da potenziell lärmverursachende Baumaßnahmen ausschließlich tags erfolgen und die mit Geräuschen verbundenen mittelalterlicher Handwerkseinrichtungen in größeren Abständen zu Wohnnutzungen angeordnet sind. So weist die auf dem Gelände vorhandene Schmiede einen Abstand von über 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung auf.

c) Vermeidung der Gefährdung von Menschen

Eine Gefährdung von Menschen, die den Bauspielplatz besuchen oder die Bauarbeiten auf dem Gelände durchführen, infolge von Kampfmitteln, deren Vorkommen nicht auszuschließen ist, kann durch entsprechende Untersuchungen des Kampfmittelräumdienstes vermieden werden. Solche Untersuchungen sind im Vorgriff auf Baumaßnahmen zwingend durchzuführen (siehe 5.4.3).

6.3.6 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und andere Sachgüter, die für die Umweltprüfung von Relevanz sein könnten, sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

6.3.7 Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern

Über die normalen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. zwischen den Schutzgütern Boden und Biotope) hinaus, bestehen keine besonders ausgeprägten Wechselwirkungen.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegend andere Planungsmöglichkeiten wie etwa die Errichtung des Gemeinschaftsgebäudes an anderer Stelle außerhalb des Bauspielplatzgeländes kommen aus betriebstechnischen Gründen für den Bauspielplatz nicht in Betracht. Eine Prüfung von Standortalternativen war daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Der auf dem Betriebsgelände ausgewählte Standort für das Gemeinschaftshaus am nordwestlichen Rand des Bauspielplatzes (Baufeld I) stellt unter Umweltaspekten die geeignetste Wahl dar, da das Gelände in seinem Charakter als zusammenhängende Freifläche nicht beeinträchtigt wird. Gleiches gilt für die Anordnung der Stellplätze am nördlich angrenzenden Erschließungsweg in geringer Entfernung zum Schlesienring.

6.5 Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Ausgangssituation und der bebauungsplanbedingten Veränderungen basiert auf den fachgutachterlich erarbeiteten Ergebnissen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang wurde im September 2007 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Des weiteren bezieht sich der landschaftsplanerische Fachbeitrag und damit der Umweltbericht auf Darstellungen des Gesamtlandschaftsplans der Hansestadt Lübeck in der am 04.03.2008 beschlossenen Fassung.

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zur faunistischen Relevanz des Vorhabens erarbeitet, um festzustellen, ob durch das Vorhaben geschützte Tierarten betroffen sein können. Grundlage der Stellungnahme sind die Biotoptypenkartierungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags sowie eine im Sommer 2007 durchgeführte Ortsbegehung.

b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die infolge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen können zum heutigen Zeitpunkt hinreichend klar umrissen werden (siehe vorangehende Ausführungen unter 6.3). Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring), die auf die Ermittlung unvorhersehbarer bzw. in ihrem Umfang nicht vorhersehbarer Auswirkungen abzielen, sind daher nicht erforderlich.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von (Haupt-)Gebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 1.300 m² und von kleineren (Neben-)Gebäuden mit einer

Grundfläche von insgesamt bis zu 800 m². Die Bebaubarkeit des Bauspielplatzgeländes wird somit auf maximal 10 % der Gesamtfläche beschränkt.

Unter Berücksichtigung vorhandener und bereits genehmigter Bauvorhaben, für die ein Ausgleich bereits im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt wurde und für die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist, bereitet der Bebauungsplan ausgleichspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen (Biotope) vor. Für die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts (Wasser, Klima, Luft, Tiere) sind keine bebauungsplanbedingten Veränderungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit zu erwarten. Auch in das Landschaftsbild wird nicht in erheblichem Umfang eingegriffen. Für die übrigen im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter (Mensch, Kultur- und andere Sachgüter) sind ebenfalls keine bebauungsplanbedingten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch folgende Festsetzungen des Bebauungsplans vermieden bzw. gemindert:

- Festsetzung von Erhaltungsbindungen für erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes (Planzeichnung und textliche Festsetzungen 4.1 und 4.2)
- Ausschluss wasser- und luftundurchlässiger Stellplatzbefestigungen (textl. Festsetzung 5.1)
- Verpflichtung zur Regenwasserversickerung auf dem Gelände (textl. Festsetzung 5.2)

Die trotz dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden ausgleichspflichtigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften werden durch die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, vollständig ausgeglichen (textl. Festsetzungen 6a und 6b). Die Herleitung des Ausgleichserfordernisses sowie Art und Umfang der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Zusammenfassenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

| Planungsbedingter Eingriff | | Ausgleichserfordernis | | Festgesetzter Ausgleich | |
|--|--------------------|--|--------------------|--|--------------------|
| Art | Umfang | Art | Umfang | Art | Umfang |
| Schutzgut Boden: | | | | | |
| Zusätzliche Versiegelung: | | Aufgabe landw. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp (Ausgleichsverhältnis 1 : 0,5) | 418 m ² | Entwicklung von Sukzessionsflächen auf der Ökopoolfläche Niendorf-Moorgarten | 418 m ² |
| durch Hauptgebäude | 435 m ² | | | | |
| durch Nebengebäude | 400 m ² | | | | |
| insgesamt | 835 m ² | | | | |
| Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften: | | | | | |
| Überbauung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz | | Ausgleich ist mit dem Ausgleich zum Schutzgut Boden erbracht. | | s.o. | |

| Planungsbedingter Eingriff Art | Umfang | Ausgleichserfordernis Art | Umfang | Festgesetzter Ausgleich Art | Umfang |
|---|--------------------|--|--|--|--------------------|
| Verlust von Biotopstrukturen: sonstiges Feldgehölz | 131 m ² | Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte im Verhältnis 1 : 2 = | 262 m ² | Entwicklung von Sukzessions- flächen auf der Ökopoolfläche Niendorf-Moorgarten | 476 m ² |
| halbruderale Gras- u. Stauden- fluren mittl. Standorte | 214 m ² | im Verhältnis 1 : 1 = insgesamt | 214 m ² 476 m ² | | |
| Verlust von Einzelbäumen | 10 Stck. | Anpflanzung von hochstämmi- gen Ersatzbäumen, STU 12/14 | 12 Stck. | Anpflanzung von hochstämmi- gen Laubbäumen auf dem Gelände des Freizeitparks Kücknitz | 12 Stck. |

7. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung keine Kosten.



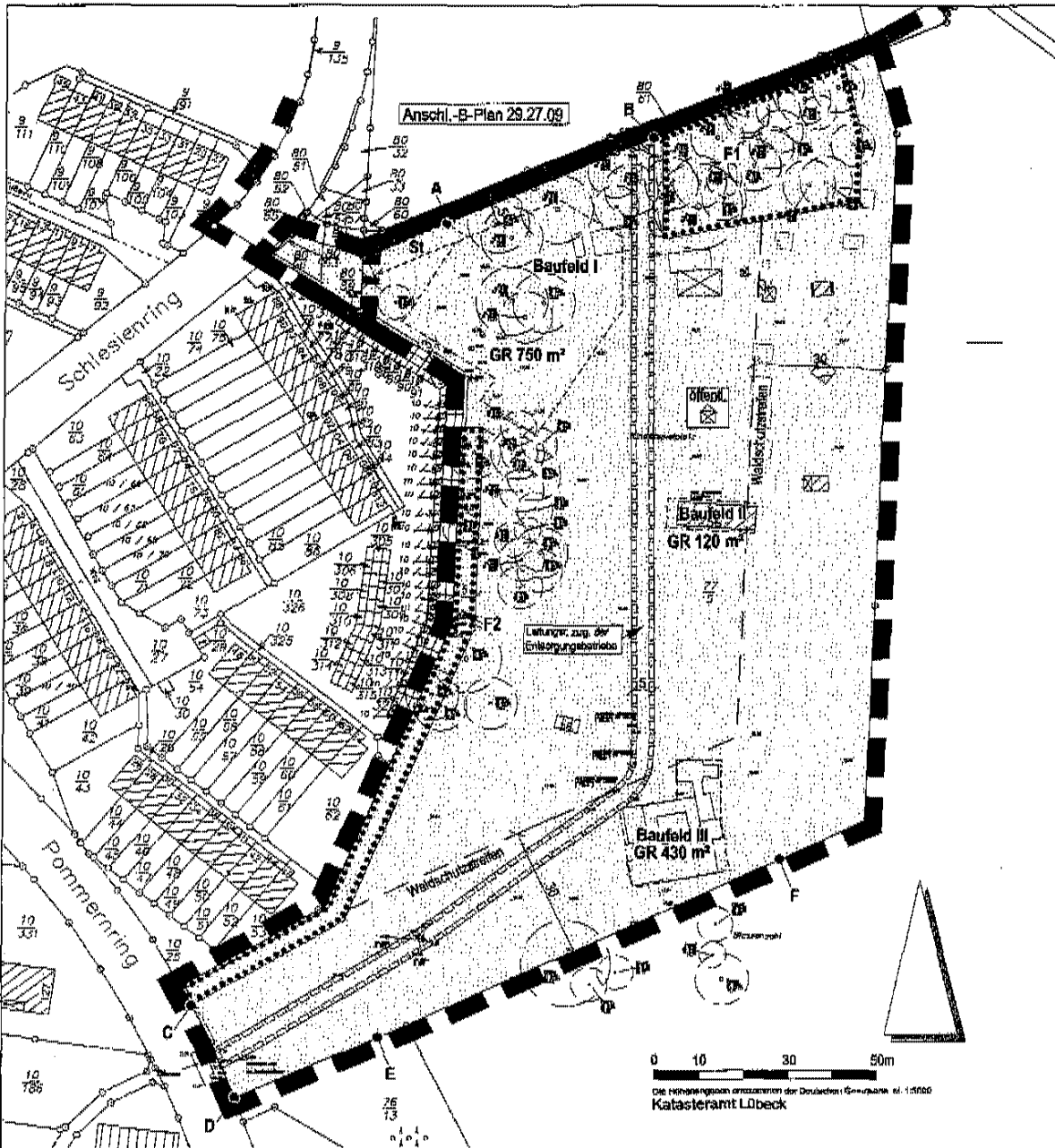
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag


Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnäpel

**Anlage 1: Bebauungsplan 29.29.00 – Schlesienring / Bauspielplatz –
Teil A: Planzeichnung (Ausschnitt, ohne Maßstab)**



| | |
|--|--|
| <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauVO)</p> <p>GR Grundfläche (§ 19 (1) BauVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)</p> <p>--- Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)</p> <p>Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)</p> <p>■ Grünflächen</p> <p>□ Öffentlicher Bauspielplatz</p> | <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>--- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)</p> <p>--- Mit Leitungsrechten zu bestehenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</p> <p>--- Abgrenzung des Waldschutzbereichs in nächsttätlicher Übernahme (§ 9 (3) BauGB, § 24 (2) LWMV G)</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)</p> |
|--|--|