



► **Nr. VO/2022/10894**
öffentlich

Lübeck, 25.02.2022

Bericht **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Sönke Patt (E-Mail: soenke.patt@luebeck.de Telefon: 122-6132)

Bebauungsplanverfahren 32.59.00 - Howingsbrook/Rödsaal - Sachstandsbericht

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.02.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.03.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Vorliegen der fachrechtlichen Stellungnahme der UNV zur Entlassung des Plangebiets „Howingsbrook“ aus den Landschaftsschutzgebiet „Brodtener Winkel“ (Anlage)

Bericht:

Verfahrensablauf

Am 19.03.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.59.00 - Howingsbrook/Rödsaal sowie die Einleitung des Verfahrens zur zugehörigen 100. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Entwicklung eines Gebiets für den Einfamilienhausbau und für den geförderten Wohnungsbau. Neben weiteren Maßgaben umfasste der Beschluss die Aufforderung an den Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, eine Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durchzuführen.

Zu Aufstellungsbeschlussvorlagen der Verwaltung erfolgt im Voraus regelmäßig die Beteiligung der von der Planung betroffenen Bereiche. Diesem Aufstellungsbeschluss gingen Anträge der CDU und der SPD voraus. Der Antrag der CDU wurde beschlossen. Die vorgeschaltete Prüfung durch die fachlich betroffenen Bereiche und Behörden der Hansestadt Lübeck entfiel daher.

Die Fachbereiche 3 und 5 lehnten die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens u. a. aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ab. Hierzu erfolgte ein umfangreicher Schriftwechsel zwischen dem Fachbereich 5 und dem Rechtsanwalt des Entwicklers. Auch wurden die bau- und umweltpolitischen Sprecher der Fraktionen über die Gründe für die Ablehnung in einer gesonderten Veranstaltung unter Beisein des Bürgermeisters und der Fachbereichsleitungen 3 und 5 am 20.09.2019 entsprechend informiert.

Am 01.03.2021 hat der Bauausschuss einen von CDU und SPD eingebrachten Dringlichkeitsantrag beschlossen (VO/2021/09742) mit u. a. folgenden Maßgaben:

- Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan 32.59.00 – Howingsbrook/Rödsaal ist mit hoher Priorität voranzutreiben,
- zur Qualitätssicherung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt umgehend eine Mehrfachbeauftragung,
- das Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz und das Zielabweichungsverfahren sind zügig voranzutreiben.

Mehrfachbeauftragung (Gutachterverfahren)

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat gemäß Auftrag der Politik vom 01.03.2021 umgehend an der Auslobung der Mehrfachbeauftragung (Gutachterverfahren) mitgewirkt.

Bezüglich der zu beachtenden fachlichen Vorgaben hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung die betroffenen Bereiche und Behörden beteiligt. Eine Mitwirkung am Gutachterverfahren erachtet der Fachbereich 3 vor Klärung der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für nicht sinnvoll.

Die Mehrfachbeauftragung zur Qualitätssicherung des städtebaulichen Konzepts erfolgte am 11.10.2021. Die Arbeiten der vier teilnehmenden Büros wurden am 11.02.2022 abgegeben. Vom 21.02. bis zum 04.03.2022 fand die Vorprüfung statt. Am 17.03.2022 tagt die Jury. Der Fachbereich 5 wird hieran teilnehmen und das Bebauungsplanverfahren fachlich soweit möglich weiter begleiten.

Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz beurteilt eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet derzeit als rechtlich nicht umsetzbar: Hierzu wurde eine fachliche Prüfung in Aussicht gestellt und das Prüfergebnis am 21.02.2022 dem Fachbereich 5 in einem Rechtsvermerk übersandt. In dem Vermerk ist hergeleitet, dass der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz aus fachrechtlichen Gründen und nach dem derzeitigen Sach- und Kenntnisstand nicht in Aussicht stellen kann (vgl. Anlage).

Ein erfolgreicher Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist u. a. ohne die dafür erforderliche Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht möglich.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist das Planerfordernis gemäß § 1 (3) S. 1 BauGB darzulegen. Nach diesem haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Sofern kein Planerfordernis hergeleitet werden kann, wäre eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich.

Darauf hingewiesen wird, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens u. a. auch die Entwässerung des Plangebiets geprüft werden muss: Es besteht hier ein Boden, der zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist. Treten hier nicht lösbare Konflikte auf, die eine Realisierung des geplanten Vorhabens bereits nach stadtplanerischer Bewertung negierten, wäre eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ebenfalls nicht erforderlich.

Auch sind die (potenziellen) Betroffenheiten geschützter Biotop- und Artenschutz zu beachten: Es bestehen hier gebietsumgreifende, als Biotop gesetzlich geschützte Knickstrukturen und weitere naturschutzfachliche Belange des Artenschutzes.

Weiteres Vorgehen „Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet“

Kollidieren die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Planungsabsichten einer Gemeinde, dies liegt hier offensichtlich vor, muss die Untere Naturschutzbehörde die

Ziele der Bauleitplanung näher betrachten und sie mit den betroffenen Natur- und Landschaftsbelangen abwägend gegenüberstellen. Eine Teilentlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet kommt dann in Betracht, wenn den besonderen Schutzzwecken entgegenstehende, überwiegende sachliche Gründe die Zurückstellung der Naturschutzbelange rechtfertigen.

In der Begründung des Bauleitplans sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und im Umweltbericht die auf Grundlage der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange der Umweltprüfung darzulegen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und in die Begründung mit einzuarbeiten. Im Rahmen der Beteiligung werden die vorgenannten Inhalte den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB vermittelt. Auf dieser Grundlage erfolgt die Prüfung und Stellungnahme durch die untere Naturschutzbehörde.

Die Begründung umfasst u. a. eine erforderliche Wohnbedarfsermittlung sowie eine Prüfung alternativer Standorte im Stadtgebiet (Standortalternativenprüfung). Zudem sind die Innenentwicklungspotentiale für Travemünde und für Lübeck zu ermitteln und mit der Bedarfsprognose abzugleichen. Die Erstellung der Begründung sowie die darin abzuhandelnde Wohnbedarfsermittlung, Standortalternativenprüfung und Erörterung der Innenentwicklungspotentiale sollen durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro vorgenommen werden.

Damit ist seitens des Investors ein erheblicher Ermittlungs- und Nachweisaufwand aufzubringen, der letztlich geeignet sein muss zu belegen, dass die bisherige Bedarfsermittlung der Hansestadt Lübeck übertroffen wird.

Ob eine Teilentlassung der Plangebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet nach Prüfung und Abwägung durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann, ist derzeit noch offen.

Die untere Naturschutzbehörde steht grundsätzlich auf dem Standpunkt, dass sie durch die Entlassung eines erheblichen Flächenanteils aus dem Landschaftsschutzgebiet Travemünder Winkel zur Realisierung der Teutendorfer Siedlung bereits ausreichend Fläche zur Wohnbebauung in Travemünde freigegeben hat. Diese Fläche ist mit der derzeitigen Planung noch nicht ausgeschöpft.

Anlagen:

1 – Vermerk UNV

Senatorin Joanna Hagen