



► Nr. VO/2022/11039  
öffentlich

Lübeck, 05.04.2022

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
3.390 - Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz

Bearbeitung: Mandy Möller (E-Mail: [mandy.moeller@luebeck.de](mailto:mandy.moeller@luebeck.de) Telefon: 122-3917)

## Änderung der Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel" in der Hansestadt Lübeck

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.05.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.05.2022	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
17.05.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
19.05.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### **Anlass:**

Durch die vorstehend genannte Änderungsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ wird ein Teilbereich mit einer Größe von ca. 67,06 ha aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Die Entlassung der Fläche dient der Ermöglichung der Wohnbebauung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung/ Am Dreilingsberg“ mit der dazugehörigen 134. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **Bericht:**

#### **Ausgangssituation:**

Das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ wurde durch die Stadtverordnung vom 21.06.1996 unter Schutz gestellt. Diese Stadtverordnung soll aufgrund von Bebauungsabsichten (Bebauungsplan „32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung/ Am Dreilingsberg“) geändert werden.

Es ist beabsichtigt, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung/ Am Dreilingsberg“ mit der dazugehörigen 134. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Wohngebiet zu entwickeln, was jedoch Flächen in die Planung aufnimmt, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ sind.

Daher sollen ca. 67,06 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entlassen werden (Gemarkung Gneversdorf, Flur 1, Flurstücke 54/9 (tlw.); Gemarkung Travemünde, Flur 2, Flurstück 4/10 tlw.; Gemarkung Teutendorf, Flur 3, Flurstücke 23/2, 23/6, 23/8, 27/1, 27/2, 27/4, 27/5, 27/6, 27/14, 27/15, 27/21, 39/5, 39/6 tlw., 44/23, 44/24 tlw., 46/39 tlw., 49/3, 49/6 tlw., 49/7, 57/8, 57/11, 57/16, 158/33 tlw., 161tlw. und Gemarkung Teutendorf, Flur 4, Flurstück 27/9 tlw. und 20/142tlw).

Die Entlassungsfläche ist in der anliegenden Karte mit einer karierten Schraffur,

gekennzeichnet (vgl. Anlage 2).  
Die neue Größe des LSG beträgt danach 1.282,94 ha.

### **Bewertung der Entlassungsflächen:**

Der Hauptgrund für die geplante Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist der dringende Wohnbauflächenbedarf der Hansestadt Lübeck. Dieser wurde in mehreren Konzepten dargelegt und quantifiziert.

Darauf aufbauend erfolgten Flächenpriorisierungen für die Baulandentwicklung in den nächsten Jahren:

- Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030: In dem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“, das 2016 überarbeitet wurde, wurden Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet. Im Anhang III des Stadtentwicklungskonzepts ist der südliche Teil der geplanten Entlassungsflächen unter der Bezeichnung W 20 „Neue Teutendorfer Siedlung“ als prioritär umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt.
- Wohnungsmarktbericht 2020:  
Gemäß dem letzten Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020) besteht in Lübeck ein zusätzlicher Bedarf von min. 5.300 Wohneinheiten bis in das Jahr 2040. Die in den nächsten Jahren voraussichtlich anhaltenden Zuzüge lassen eine kontinuierlich ansteigende Bevölkerungsentwicklung erwarten.

Der Wohnungsmarktbericht geht aufgrund der demographischen Struktur der Bevölkerung und der zu erwartenden Singularisierungseffekte von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort halten bzw. entsprechende Zuzüge generieren zu können. Das im Plangebiet für die Neue Teutendorfer Siedlung vorgesehene breite Spektrum an Wohnformen (ca. 560 Wohneinheiten, davon ca. 250 WE im Geschosswohnungsbau) trägt wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2040 bei. Dementsprechend wird der Standort im Wohnungsmarktbericht als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche berücksichtigt.

Die nördlich an das geplante Baugebiet „Neue Teutendorfer Siedlung“ angrenzenden Flächen sind noch nicht Gegenstand des Wohnungsmarktberichtes, da es sich um langfristige Potenzialflächen handelt, welche im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft werden. Bei den im Wohnungsmarktbericht aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmenflächen der Innenentwicklung wie auch um Flächen an den äußeren Siedlungsrändern. Da in Travemünde die Flächenpotenziale im Innenbereich nicht ausreichen, den Wohnflächenbedarf zu decken, wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich notwendig. Das geplante Wohngebiet ist (trotz der derzeitigen Lage im Landschaftsschutzgebiet) gut für eine Siedlungsflächenerweiterung geeignet, da es über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügt und den bisherigen Siedlungsbereich sinnvoll arrondieren kann. Daher wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich erachtet. Die nördlich an das geplante Baugebiet angrenzenden Flächen haben langfristig betrachtet ebenfalls das Potential für eine bauliche Entwicklung, da sie gleichfalls infrastrukturell günstig liegen.

Aus Perspektive des Landschaftsschutzes bilden die ehemals intensiv genutzten Ackerflächen zwischen geplanter nördlicher Siedlungskante der Neuen Teutendorfer Siedlung und den Straßenverkehrsflächen der B 75 keine zwingend schutzbedürftigen Landschaftselemente, die einer Aufrechterhaltung der Unterschutzstellung dringend bedürfen (hierzu wird insbesondere auf die Ausführungen des Gutachtens der Landschaftsarchitekten Andresen Stand: 12.05.2021 S. 11-13 in der Anlage 2 verwiesen).

Vor diesem Hintergrund kann die UNB die Entlassung eines Teilbereiches (ca. 67,06 ha) aus dem Landschaftsschutz als vertretbar bewerten.

### **Sonstige Änderungen/Aktualisierungen**

Zu § 2 Abs. 1 Nr. 1: Diese Änderung ist notwendig, da sich durch die Entlassung eine Änderung der Flächengröße ergibt.

Zu § 2 Abs. 1 Nr. 2, 3: Diese Änderungen sind notwendig, da sich durch die Entlassung von Flächen eine Änderung des Grenzverlaufes ergibt. Damit diese auf der Karte klar erkennbar ist, wird die bestehende Karte gegen eine neue Karte mit einem neuen Maßstab 1: 25.000 mit dem aktuellen Grenzverlauf ausgetauscht.

Zu § 2 Abs. 1 Nr. 4: Diese Änderung ist notwendig, da im Rahmen dieses Verfahrens festgestellt wurde, dass die richtige Abgrenzungskartennummer nicht in der damaligen Verordnung veröffentlicht wurde.

Zu § 2 Abs. 1 Nr. 5 Diese Änderungen sind notwendig, da sich durch die Entlassung von Flächen eine Änderung des Grenzverlaufes ergibt. Damit diese auf den Abgrenzungskarten klar erkennbar ist, werden die entfallenden Flächen schwarz durchgekennzeichnet.

Zu § 2 Abs. 2 - 5:

Im Rahmen des Entlassungsverfahrens wurde die Chance genutzt, die in der Verordnung erwähnten gesetzlichen Grundlagen an die aktuelle Gesetzeslage und Währung anzupassen.

### **Änderungsverfahren:**

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) führt dieses Änderungsverfahren auf der Grundlage der §§ 22 und 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. §§ 15, 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durch.

Aufgrund der Feststellung, dass im Jahr 1996 eine falsche Abgrenzungskartennummer im Verordnungstext genannt wurde, ist eine öffentliche Auslegung gem. § 19 Abs. 2 LNatSchG durchgeführt worden. Diese Auslegung fand zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung im Rahmen des Bebauungsplanes „32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung/ Am Dreilingsberg“ und in den Räumen der Stadtplanung statt.

Die öffentliche Auslegung für den Zeitraum (28.07.-27.08.2021) wurde am 26.07.2021 öffentlich bekanntgegeben. Jedermann hatte bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungszeit die Möglichkeit, bei der unteren Naturschutzbehörde eine Stellungnahme schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben.

Darüber hinaus hat die UNB vor Erlass der Verordnung die anerkannten Naturschutzvereinigungen gem. § 63 Abs. 2 BNatSchG angehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 19.11.2021. Es wurde eine Frist zur Stellungnahme bis 17.12.2021 eingeräumt.

Im Rahmen der Auslegung gem. § 19 Abs. 2 LNatSchG und der Beteiligung gem. § 63 Abs. 2 BNatSchG wurden keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht. Stellungnahmen sind keine eingegangen.

### **Ergebnis**

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die UNB nach den vorgenommenen Prüfungen die Verordnung (s. Anlage 4) zur Änderung der Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ erlassen kann.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Gutachten Planungsbüro Andresen

Anlage 2 – Karte Entlassungsfläche

Anlage 3 - Verordnungstext

## Anlage 4 - Verordnungskarte

Senator Ludger Hinsen