

BEGRÜNDUNG

zum

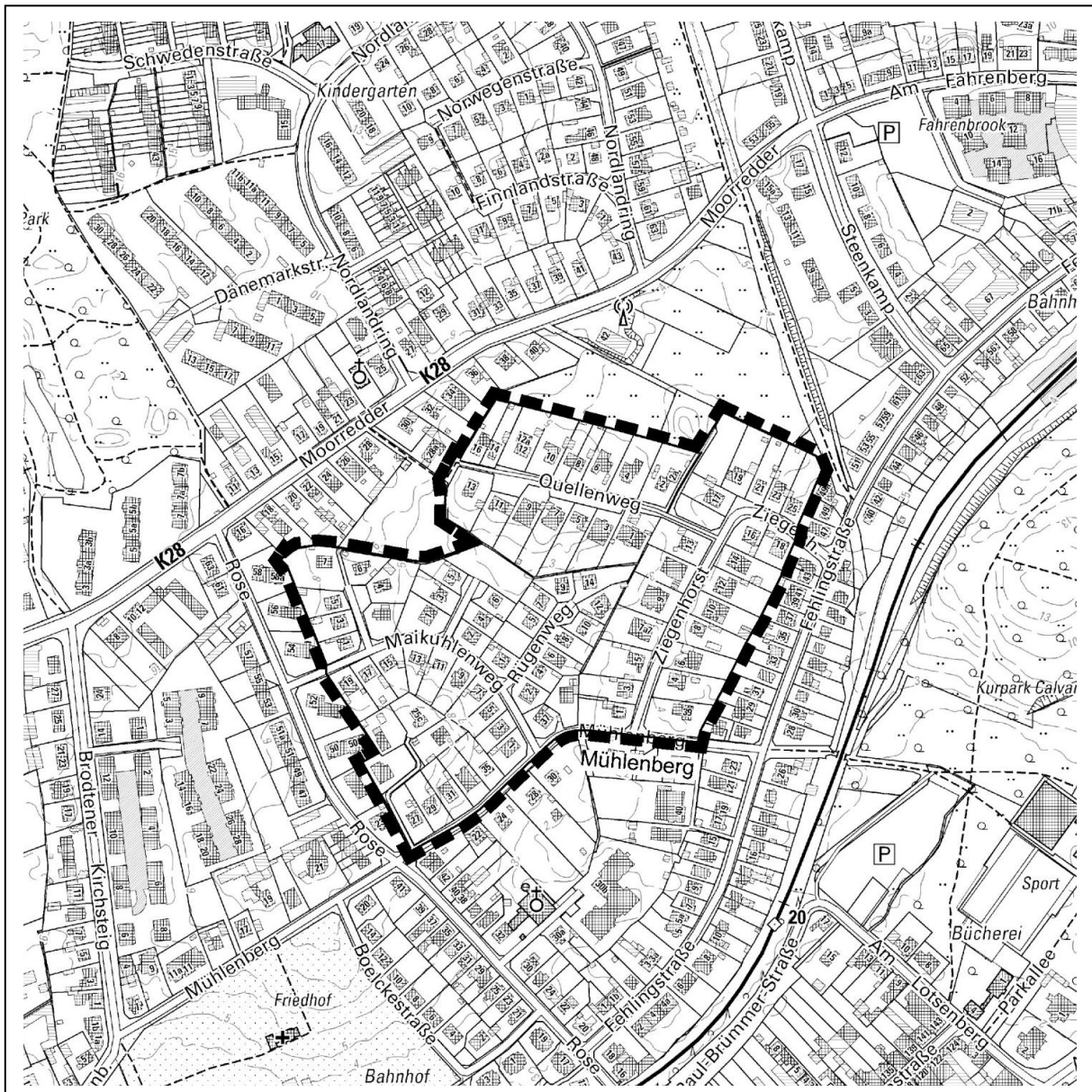
Bebauungsplan 32.25.00

- Mühlenberg / Quellenweg -

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 31

31.07.2026



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	5
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Bisheriges Planungsrecht	6
3.	Übergeordnete Ziele, Grundsätze und Planungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	7
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	7
3.5	Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck	7
4.	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Inhalt der Planung	9
5.1	Flächenbilanz	9
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	9
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
5.2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Verkehr	14
5.3.2	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Grün, Natur und Landschaft	17
5.4.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	17
5.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.5	Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift)	19
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	22
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	22
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	22
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	22

6.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	23
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	23
7.	Finanzielle Auswirkungen	24
7.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	24
8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	24
8.1	Verfahrensübersicht	24
8.2	Rechtsgrundlagen	24

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Alt-Travemünde/Rönnau. Begrenzt wird das ca. 10,5 ha große Plangebiet durch die Straße Mühlenberg im Süden, die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Straße Rose im Westen, der Bebauung südlich der Straße Moorredder bzw. des Flurstücks 373/2 im Nordwesten, der Bebauung nördlich des Quellenwegs im Nordosten sowie der Bebauung westlich der Fehlingstraße im Osten.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung einiger Bauvorhaben im Geltungsbereich, die im Sinne des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Kubatur als rahmenüberschreitend zu betrachten sind und dadurch und die teilweise damit verbundene deutlich höhere Anzahl an Wohneinheiten und damit auch genutzter Kraftfahrzeuge die bestehende städtebauliche Struktur, den Charakter und das Wohnumfeld der gewachsenen Wohnquartiere, die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind, gefährden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da diese Gebäude wiederum eine Vorbildwirkung für zukünftige Bauvorhaben haben und weiterhin ein entsprechender Veränderungsdruck durch neue Bauvorhaben im Quartier besteht.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und die Nutzung als Nebenwohnungen wird durch den Bebauungsplan 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – unterbunden, der im April 2023 in Kraft getreten ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg – soll als (Angebots-) Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet handelt und eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m² (rund 15.000 m²) festgesetzt wird.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein noch weitgehend intaktes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Lediglich entlang der Straßen Quellenweg und Ziegenhorst sowie in zweiter Reihe am Mühlenberg sind einige teilweise zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden, die den Rahmen der umgebenden vorherrschenden Bebauung überschreiten.

Verkehrliche Erschließung

Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet, das vollständig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist.

ÖPNV-Anbindung

Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet, das vollständig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist.

Fuß- und Radwegeanbindung

Für Fußgänger:innen und Radfahrende ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Feuerwehraufstellflächen, Löschwasserbedarf

Die Erreichbarkeit der Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sichergestellt.

Der für das Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage der vorliegenden Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 wird auf mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundsatz festgelegt. Die Anforderungen sind bei zukünftigen Veränderungen des Plangebietes zu berücksichtigen.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen ca. 3,0 ü. NHN im Süden und ca. 9,0 m ü. NHN im Nordwesten auf. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Boden / Wasser

Das Plangebiet ist als Einfamilienhausgebiet mit relativ großen Grundstücken gering versiegelt. Zwischen Quellenweg, Ziegenhorst und Maikuhlenweg sind Gräben an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen kartiert, die auf eigenen Flurstücke liegen.

Natur- und Artenschutz

Im Planungsgebiet sind keine Biotopie vorhanden. Aufgrund der weitgehend wenig strukturreichen Hausgärten im Planungsgebiet ist das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kaum zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholung

Es handelt sich im Plangebiet weitgehend um Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser mit wenig strukturreichen Hausgärten mit großen Rasenflächen und überwiegend nur untergeordneten Gehölz- oder Strauchstrukturen. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch mittel- bis großkronige Laubbäume sind nur sehr vereinzelt vorhanden.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 *49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Diese Bewertung zielt auf die Neuinanspruchnahme von Flächen ab. Da es sich um ein bestehendes vollständig erschlossenes Wohngebiet handelt, ist der Standort grundsätzlich geeignet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen im städtischen Eigentum befinden sich sämtliche Flächen im Privateigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Bebauungsplan 32.41.00

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der für den Geltungsbereich weitgehend ein reines Wohngebiet sowie für die erste Baureihe entlang der Straße Mühlenberg ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Für diese Gebiete werden Ferienwohnungen und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nebenwohnungen ausgeschlossen. Dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht aufgehoben, sondern gilt weiterhin.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft, ist ansonsten bisher im Wesentlichen § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Unwirksamer Bebauungsplan 32.51-55

Das südwestliche Teil des Plangebiet (WR 1 und 2, WA 1 und 2, tlw. WR 3) wurde seinerzeit auf der Grundlage des Durchführungsplans 55 (DFP 55) von 1962 entwickelt. Der Durchführungsplan beinhaltete sehr dezidierte Regelungen zur Baukörperstellung, zur Kubatur der Gebäude sowie zu den zulässigen Dachformen. Dieser wurde später in den Bebauungsplan 32.51-55 – Travemünde-Moorredder – überführt, aber Anfang der 90er Jahre aus verfahrensrechtlichen Gründen als unwirksam eingestuft.

Geltende Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde am 25.06.2026 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg – erlassen, die mit Bekanntmachung vom 12.07.2026 in Kraft getreten ist.

3. Übergeordnete Ziele, Grundsätze und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Ein wesentliches Ziel der Landesplanung (Landesentwicklungsplan SH, Fortschreibung 2021) ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum

Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern bei einer möglichst geringen Inanspruchnahme neuer Flächen (Innenentwicklung).

Der Erhalt der städtebaulichen Struktur dieses Wohngebiets schützt als wichtiges Segment einer bedarfsgerechten diversifizierten Wohnraumversorgung insbesondere Einfamilienhausgebiete mit großem Freiflächenanteil vor allem für Familien mit Kindern.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK erkennt Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Tourismus in Travemünde. Das Planungsgebiet soll als Wohnort insbesondere für Familien stabilisiert werden und betont, dass differenzierte Wohnungsangebote in allen Stadtteilen geschaffen werden sollen. Der Beitrag des Wohngebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu diesen Zielen insbesondere für Familien mit Kindern und großem privaten Freiflächenanspruch soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In diesem Konzept wurde 2012 ein moderater Bedarf zusätzlichen Wohnraums bis 2025 konstatiert. Betont wird eine nachhaltige Innenentwicklung aus Brachflächen oder im Bestand. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung des Bestands unter Wahrung der städtebaulichen und stadträumlichen Struktur, da eine signifikante Nachverdichtung dieses überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Gebiets nicht für verträglich gehalten wird.

3.5 Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck

Die Grundlagenkarte des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (2020) weist für kleine Teilbereiche des Planungsgebiets zwischen Quellenweg, Ziegenhorst, Mühlenberg und Rügenweg Senken auf Siedlungsflächen mit Konfliktpotential bei Starkregen aus. In diesen Bereichen sind Grabenparzellen vorhanden, die in der Vergangenheit vermutlich im Zusammenhang damit zur Entwässerung hergestellt wurden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich weitgehend um eine Ein- und Zweifa-

milienhausbebauung. Da in der Vergangenheit einzelne rahmenüberschreitende Wohngebäude im Gebiet entstanden sind, die Vorbild für weitere großvolumige Ersatzbauten sein können, soll der vorliegende Bebauungsplan die bauliche Entwicklung gebietsverträglich steuern.

Die Festsetzung der Bebauung wird in der Regel auf die vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt. Da wo es verträglich ist, werden städtebaulich angemessene bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohngebäude vorgesehen, die sich am maßgeblichen Bestand in der näheren Umgebung orientieren. Auf Grundlage von § 34 BauGB wären in einigen Bereichen Gebäude mit deutlich größerer Grundfläche und Kubatur zulässig, da vereinzelt Gebäude vorhanden sind, die den vorhandenen Rahmen bereits überschreiten und als Vorbild prägen. Hier wird über Einzelfestsetzungen im Wesentlichen lediglich der Bestand abgesichert. Dies betrifft insbesondere die vorhandenen Bereiche mit Mehrfamilienhäusern südlich des Quellenwegs und westlich der Straße Ziegenhorst.

Prüfung Zweite-Reihe-Bebauung

In Teilbereichen wurde die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine untergeordnete Zweite-Reihe-Bebauung geprüft im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung und nachhaltigen Innenentwicklung, da die teilweise sehr großen Grundstücke (über 1.000 m²) dies in einigen Bereichen grundsätzlich ermöglichen. Eine ausreichende Grundstückstiefe hinter der bestehenden Bebauung wäre jedoch nur teilweise südlich des Quellenwegs und ganz im Nordosten des Geltungsbereichs nördlich der Straße Ziegenhorst gegeben (siehe nachfolgende Skizze).



An letztgenanntem Standort sind die Grundstücke jedoch überwiegend so klein und schmal, dass sowohl das Vorder- als auch ein neues Hinterliegergrundstück ohne die notwendige Pfeifenstielerbschließung deutlich unter 400 m² Fläche hätten. Aufgrund des schmalen Zuschnitts würden zudem die Nachbargrundstücke durch geringe Abstände auch zu den Erschließungsflächen überdurchschnittlich gestört. Weiterhin würde eine solche Bebauungsdichte in einem nicht vertretbaren Maße die durch diesen Bebauungsplan zu erhaltende Siedlungsstruktur des Planungsgebiets beeinträchtigen.

Ähnliches gilt für eine Zweite-Reihe-Bebauung südlich des Quellenwegs. Die Grundstücksgrößen, -tiefen und -breiten sind hier bis auf den Quellenweg 1 zwar groß genug. Jedoch befinden sich hier bereits überwiegend, den Maßstab der umgebenden Bebauung erheblich überschreitende, Mehrfamilienhäuser mit bis zu 9 Wohneinheiten. Eine weitere Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich hätte noch stärkere Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung kleinteiliger Einfamilienhäuser. Außerdem würde die durch diesen Bebauungsplan zu erhaltende Siedlungsstruktur des Planungsgebiets an dieser Stelle in einem noch höheren Maße beeinträchtigt werden, als es durch die großen Mehrfamilienhäuser bereits jetzt der Fall ist, nicht zuletzt durch einen noch höheren Stellplatzbedarf.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 86.900 m ²
davon:	
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	ca. 68.000 m ²
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 8.550 m ²
Verkehrsfläche	ca. 10.350 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur weitgehend als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Eine Ausnahme bildet lediglich das Baugebiet entlang der Straße Mühlenberg (WA: s. u.). Es sind keine Nutzungen vorhanden, die in einem WR nicht zulässig wären. Ziel und Zweck des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss ist zudem der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen mit Begrenzung auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Erstwohnsitz-Nutzung. Aufgrund der ruhigen Lage des Gebiets praktisch ohne Durchgangsverkehr auf schmalen Wohngebietsstraßen sollen die Nutzungen auch in Zukunft auf die wenig störenden gebietsbezogenen Nutzungen des reinen Wohngebiets beschränkt bleiben.

Im WR sind als Nichtwohnnutzungen einige Büro- bzw. sonstige untergeordnete Nutzungen, die freien Berufen gleichzusetzen sind, vorhanden. Weitere Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein

wesentlicher Besucherverkehr ausgeht, der den Charakter eines kleinteiligen Wohngebiets, das überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, übermäßig beeinträchtigen könnte.

Da die zulässigen Nutzungen im WR gemäß BauNVO im Wesentlichen nur den Bedürfnissen der Bewohner dienen dürfen und damit immer auf ihre Gebietsverträglichkeit zu prüfen sind, ist eine weitere Einschränkung der Nutzungen mit Ausnahme des Ausschlusses von Ferien- und Nebenwohnungen, die bereits auf Grundlage des großräumigen einfachen Bebauungsplans 32.41.00 – Moorredder / Fehlingstraße – erfolgt, in dessen Geltungsbereich sich der vorliegende Bebauungsplan befindet, nicht notwendig.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Wohnbauflächen an der Straße Mühlenberg, die auch dem Durchgangsverkehr zum Gneversdorfer Weg dient, werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Flächen für dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten. Zudem sind diese Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig nicht verträglich aufgrund ihres Störpotentials durch Verkehr und sonstige Emissionen sowie ihres großen Flächenbedarfs. Ansonsten allgemein zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ausnahmsweise zulässige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht, der den Charakter eines kleinteiligen Wohngebiets, das überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, übermäßig beeinträchtigen könnte.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Teilgebiete angepasste Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) und zur maximalen Trauf- und Gebäudehöhe (Firsthöhe oder Oberkante) getroffen.

Zulässige Grundfläche

Die GR-Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der Grundfläche, die auf dem jeweiligen Grundstück nach § 34 BauGB zulässig wäre, wobei einzelne bestehende rahmenüberschreitende Gebäude hier nicht als Maßstab für die weitere Entwicklung berücksichtigt werden. Für diese Gebäude erfolgen Einzelfestsetzungen, die sich am baulichen Maß des Bestandsgebäudes orientieren, um Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, die Entschädigungsansprüche nach sich ziehen könnten, durch die Festsetzungen zu vermeiden.

Teile des Plangebiets zeichnen sich durch eine nach wie vor recht homogene Anordnung, Größe und Dachform der zum öffentlichen Raum städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper aus. Um das Ziel des Erhalts dieser städtebaulichen Struktur zu erreichen orientiert sich die zulässige GR an der Mehrheit der vorhandenen Gebäude, die den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB im jeweiligen Teilbereich maßgeblich bestimmen und bewegt sich überwiegend im Bereich zwischen 140 m² und 200 m². In den Teilgebieten 3.2, 5.2 und 5.3 des reinen Wohngebiets (WR) liegt die zulässige Grundfläche bei 250 m², wobei diese Bereiche überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind.

Bei Doppelhäusern dürfen entsprechend dem Wesen eines Doppelhauses, bei dem es sich um einen Baukörper handelt, der aus zwei rechtlich eigenständigen Hälften besteht, beide Doppelhaushälften zusammen die zulässige Grundfläche GR nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern im planungsrechtlichen Sinn steht jede Doppelhaushälfte immer auf einem eigenen Grundstück. Steht ein „Doppelhaus“ auf einem Grundstück handelt es sich planungsrechtlich um ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten und zwei separaten Eingängen.

Überschreitung der Grundflächenzahl durch Balkone und Terrassen

Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Balkonen und Terrassen einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan Überschreitungen der zulässigen GR durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % und darüber hinaus durch Terrassen um bis zu 20 %.

Dies ermöglicht eine bessere Steuerung der stadträumlichen Dichte, da die gesamte festgesetzte GR für den raumprägenden Hauptbaukörper genutzt werden kann. Die Gebäudegrundfläche und das daraus folgende maximal mögliche zu errichtende Gebäudevolumen ist dann z. B. nicht von der Größe einer Terrasse abhängig.

Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche reicht in diesem Gebiet nicht aus, um die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die privaten Erschließungswege und sonstigen benötigten Nebenanlagen realisieren zu können. Daher wird eine Überschreitungsmöglichkeit durch diese Anlagen um bis zu 70 % ermöglicht. Zusammen mit der o. g. zulässigen Überschreitung durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen sowie Terrassen um bis zu insgesamt 30 % kann die zulässige Grundfläche (GR) insgesamt um 100 % überschritten werden.

Dies ist erforderlich, da die Grundstücke im Plangebiet teilweise sehr groß sind (häufig über 1.000 m²) und die zulässige rechnerische GRZ, also die anteilige Fläche des Grundstücks, die überbaut werden darf, nur etwa 0,25 beträgt. Zur Erschließung durch Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze insbesondere der größeren Grundstücke reichen 50 % der überbaubaren Fläche deshalb i. d. R. nicht aus.

Beispielhafte Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Die Terrassen werden nicht zur GR (GRZ) gerechnet (in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche).

Die zulässige Überschreitung der GR (GRZ) für Balkone, Erker, Vordächer sowie Terrassen von 10 % bzw. 20 % wird auf die maximal zulässige Überschreitung von 100 % inklusive der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (70 % Überschreitung) angerechnet.

	m ²			Gem. Festsetzung
A	140	GR 1 (GRZ 1)	Festgesetzte zulässige Grundfläche	Planzeichnung
B	98	70 % von A	Zulässige Überschreitung der zulässigen GR (A) durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 70 %	2.1
Summe	238	GR 2 (GRZ 2)	Zulässige Grundfläche	
C	14	10 % von A	Zulässige Überschreitung der GR durch Balkone, Erker, Vordächer	2.1
D	28	20 % von A	Zulässige Überschreitung der GR durch Terrassen	
Summe	280		Insgesamt zulässige Grundfläche (Zulässige Überschreitung der zulässigen GR (A) um 100 %)	2.1

Anzahl der Geschosse

Die Festsetzung eines zulässigen Vollgeschosses richtet sich nach der bestehenden fast ausschließlich eingeschossigen Bebauung. Lediglich die Gebäude Quellenweg 1 und 9 weisen im Bestand zwei Vollgeschosse auf. Ein zusätzliches oberirdisches Nicht-Vollgeschoss ist für Hauptgebäude zulässig.

Die Anzahl der zulässigen zusätzlichen Nicht-Vollgeschosse wird auf maximal jeweils eines ober- und eines unterhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Dies verhindert die Entstehung weiterer Nicht-Vollgeschosse insbesondere in Bereichen mit stark geneigtem Gelände im Bereich des Quellenwegs und im westlichen Teil der Straße Mühlenberg.

Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude bei Firstdächern (Firsthöhe) oder Flachdächern (Oberkante) bzw. der Traufhöhe im WR sollen sich an den Höhen der bestehenden Bebauung orientieren. Die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen sollen nach der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage einer Vermessung festgesetzt bzw. im Falle der Traufhöhen noch einmal geprüft und abschließend festgesetzt werden.

Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH oder Oberkante OK) ist die Geländehöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze gemessen jeweils auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand. Bei zwei Straßenfronten, z. B. bei einem Eckgrundstück, ist die Grundstücksseite maßgeblich, von der aus die fußläufige Zuwegung zum Haus erfolgt.

Von den Höhenfestsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, um etwa Anforderungen an die Haustechnik z. B. für Fahrstuhlschächte oder Lüftungsanlagen gerecht zu werden. Zudem werden Ausnahmen für Anlagen und Maßnahmen zum Klimaschutz, wie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie), energetische Maßnahmen (z. B. Dämmung des Daches), oder für Gebäude-/Dachbegrünungen im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung ermöglicht.

Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe sowie die Firsthöhe (FH) und Oberkante (OK) ist das höchste Geländeniveau an der Basis der Außenwände des Gebäudes, da die bestehenden Traufhöhen, die dann in Bezug zur Höhe an der Grundstücksgrenze gesetzt werden könnten, nur mit sehr hohem Aufwand ermittelbar wären.

Das maßgebliche Geländeniveau wird, wie auch für die Abstandsflächen- oder die Vollgeschossermittlung, gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Hierdurch wird bei geneigten Grundstücken gewährleistet, dass die Unterkante des Erdgeschosses nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Durch die Festsetzung 2.3 wird verhindert, dass ein weiteres Vollgeschoss bei geneigtem Gelände entsteht.

5.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend der bestehenden Situation und um die vorherrschende städtebauliche Struktur freistehender Einfamilienhäuser zu erhalten, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise und als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Bei Doppelhäusern im planungsrechtlichen Sinn steht jede Doppelhaushälfte auf einem eigenen Grundstück. Stehen „Doppelhäuser“ auf einem Grundstück handelt es sich planungsrechtlich um ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten mit zwei separaten Eingängen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen definiert. Hierbei wird die straßenbegleitende Baugrenze eng an den bestehenden Baufluchten orientiert, um die bestehende Dimensionierung der Straßenräume zu sichern. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind je nach bestehender Bebauung i. d. R. kleine Erweiterungen der Bestandsgebäude möglich, insbesondere für untergeordnete Anbauten, die sich im Rahmen der bisher bereits zulässigen Erweiterungen nach § 34 BauGB bewegen. Diese Flächen entstehen in der Regel durch die Orientierung der Baugrenzen an den Gebäuden mit der größten Bautiefe.

Sollte im Einzelfall ein Vortreten über die Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile notwendig sein, kann dies bis zu 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, da dies der Bestandssituation mit häufig sehr großen Terrassen entspricht und angesichts der überwiegend großen Grundstücke städtebaulich angemessen und verträglich ist.

5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um das Ziel des Bebauungsplans zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu erreichen, die im Plangebiet weitgehend von Einfamilienhäusern geprägt ist, wird in der Regel eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen festgesetzt. Dies ermöglicht Zweifamilienhäuser oder Einliegerwohnungen. In den Teilgebieten für die eine größere Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt wird, sind i. d. R. Mehrfamilienhäuser vorhanden, die bereits als solche geplant und genehmigt wurden. Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird hierbei teilweise geringer als der Bestand festgesetzt, da die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten mit bis zu neun nicht als gebietsverträglich zu betrachten ist (siehe hierzu auch 6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen).

Im WR sind einzelne weitere Einfamilienhäuser vorhanden bzw. Grundstücke, die ursprünglich mit Einfamilienhäusern geplant wurden, die aktuell mehr als zwei genehmigte Wohneinheiten aufweisen. Diese haben Bestandsschutz. Zudem kann dort ausnahmsweise auch bei einem

Neubau die bestehenden Anzahl an Wohneinheiten umgesetzt werden, wenn die notwendige Anzahl an Stellplätzen hergestellt werden kann, etwa durch eine Tiefgarage.

5.2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Quartiers, die von großen, überwiegend unversiegelten und begrünten Grundstücken geprägt ist und um einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen in Ergänzung zur zulässigen Grundfläche (GR) beschränkt.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen über 1,3 m Höhe mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder und Wärmepumpen ausgeschlossen, damit der Charakter eines durchgrünten, gartenbezogenen Wohnquartiers nicht gestört wird. Ansonsten darf dort noch ein erforderlicher Stellplatz angelegt werden. Dies trägt der Entwicklung in den letzten Jahren im Gebiet und damit der Gleichbehandlung Rechnung, wobei im Bestand bei vorhandenen Mehrfamilienhäusern bis zu sechs Stellplätze im Vorgartenbereich vorhanden sind. Ein zusätzlicher Stellplatz ist aufgrund der überwiegend großen Grundstücke und Vorgärten städtebaulich vertretbar und entlastet den öffentlichen Verkehrsraum. Dieser Stellplatz muss zudem über die einzige zulässige Grundstückszufahrt mit erschlossen werden. Im Grundstücksbereich hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig, da dies die Nutzbarkeit der rückwärtigen Freiräume insbesondere hinsichtlich der Wohnruhe für die Nachbarschaft beeinträchtigt.

Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Dies müssen Garagen und Carports ebenfalls als seitlichen Mindestabstand einhalten sowie 5,0 m zur Grundstückszufahrt.

Außer im Vorgartenbereich können Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebengebäude oder Nebenanlagen mit gebäudegleicher Wirkung auf dem Grundstück errichtet werden. Für Nebengebäude und Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich mit gebäudegleicher Wirkung wird die Grundfläche aufgrund der überwiegend großen Grundstücke auf jeweils max. 20 m² und insgesamt 30 m² beschränkt. Die Gesamtgrundfläche für alle Nebenanlagen wird durch die insgesamt maximal zulässige Grundfläche inklusive Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie in den Vorgärten durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf max. 50 % der Vorgartenfläche begrenzt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig erschlossenes Bestandsgebiet, das im Wesentlichen in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege bilden lediglich die Bestandssituation ab. Andere Maßnahmen oder Festsetzungen zu Erschließung und Verkehr ergeben sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

Einige Straßen im Plangebiet sind so schmal, dass dort hergestellte Überfahrten ggf. ein Halteverbot am gegenüberliegenden Fahrbahnrand erzeugen würden (§ 12 Abs.3(3) StVO). Da je Grundstück ein weiterer Stellplatz im Vorgarten ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird die Anzahl der zulässigen Grundstückszufahrten auf jeweils eine je Grundstück mit einer

Breite von max. 3,5 m beschränkt. Ein ggf. zusätzlicher Stellplatz im Vorgarten muss dann seitlich von der bestehenden Zufahrt angeordnet und von dieser aus befahren werden.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gebiet, das im Wesentlichen in seinem Bestand gesichert werden soll. Neue oder zusätzliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind deshalb nicht erforderlich.

Es wird lediglich die Fläche einer im Plangebiet vorhandenen Trafostation durch Festsetzung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

Regenwasserbehandlung

Da die Regenwasserkanalisation im Plangebiet teilweise bereits stark überlastet ist und gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser des Landes Schleswig-Holstein der natürliche Wasserhaushalt in Zukunft soweit wie möglich erhalten bzw. nach Möglichkeit wiederhergestellt werden soll, werden Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung bei Neubauten und Neuversiegelungen auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen, deren vorrangiges Ziel ist die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen mittels Verdunstung und Versickerung durch Rückhalt in der Fläche in Verbindung mit einer Einleitbeschränkung in den Kanal.

Eine formale Untersuchung zu den Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da das Bestandsgebiet nicht neu überplant wird und insgesamt keine Erhöhung der bereits nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässigen überbaubaren Fläche erfolgt. Eine solche Untersuchung wäre in diesem Fall zudem weitgehend funktionslos für den B-Plan, da für ein vollständig bebautes Bestandsgebiet ein darauf aufbauender qualifizierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan bzw. ein Entwässerungskonzept nur sehr aufwendig und unvollständig erstellt werden kann (problematisch u. a.: Bodengutachten, Ermittlung der bestehenden Versiegelung). Außerdem ist auf den vollständig genutzten und überwiegend privaten Flächen kein Gesamtkonzept mit zentralen Entwässerungselementen (Rückhaltebecken, Notwasserwege) möglich. Bei Neubaugebieten erfolgt die Umsetzung und Sicherung entsprechender Maßnahmen zudem zusätzlich durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen.

Die wesentlichen Ergebnisse und die daraus folgenden möglichen Maßnahmen eines A-RW 1 können im vorliegenden Fall aber auch hinreichend genau ohne die o. g. Untersuchungen pauschal hergeleitet werden. Die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans durchschnittlich maximal zulässige Versiegelung von ca. 35 % auf den Grundstücken (ohne öffentliche Verkehrsflächen) wäre auch im bisherigen unbeplanten Innenbereich auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen. Aufgrund des maximal zulässigen Versiegelungsgrades (inkl. Straßenverkehrsflächen) von ca. 45 % im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der in weiten Teilen schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ergibt sich bereits bei pauschaler Betrachtung eine sehr große Abweichung vom potentiellen naturnahen Zustand für Lübeck (4,2 % Abfluss / 30,8 % Versickerung / 65 % Verdunstung) und der Wasserhaushalt ist voraussichtlich als extrem geschädigt einzustufen (entsprechend Fall 3 gemäß A-RW 1). Bei den daraus abzuleitenden Maßnahmen kann es sich hier, wegen der in weiten Teilen des Plangebiets schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens, überwiegend um solche zur Rückhaltung und Verdunstung auf den privaten Grundstücken handeln. Gründächer,

Mulden oder Mulden-Rigolen sind hierbei wegen ihres hohen Verdunstungs- oder Versickerungsanteils in besonderer Weise geeignet die wasserrechtlichen Anforderungen des Landes zu erfüllen. Die Festsetzung von Gründächern ist aufgrund der bestehenden und gemäß den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans weitgehend zu erhaltenden Dachlandschaft mit eher steilen Firstdächern nur für untergeordnete Anbauten oder Gebäudeteile sowie für Nebenanlagen wie Garagen oder Schuppen praktikabel.

Da der Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushalts durch die wasserrechtlichen Anforderungen des Landes gefordert wird und die Kanalisation bereits überlastet ist, sollen Festsetzungen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser für Neubauten aufgenommen werden. Da wie oben dargelegt, die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans für diesen Bebauungsplan nicht praktikabel und zielführend ist, wird für den Vollzug auf Grundlage des Generalentwässerungsplans der Hansestadt Lübeck (GEP) von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) eine entsprechende gebietsbezogene Einleitbeschränkung mittels einer maximalen Drosselabflussspende bzw. Einleitmenge in den Kanal ermittelt, deren Einhaltung durch die entsprechenden festgesetzten Maßnahmen sichergestellt werden muss. Die Festsetzungen sind somit ausreichend bestimmt. Solche Einleitbeschränkungen über Festsetzungen einer maximalen Einleitmenge werden bereits jetzt regelmäßig von der EBL auch im Plangebiet bei Bauvorhaben im Rahmen des obligatorischen Entwässerungsantrags gefordert.

Um die genannten Anforderungen einer maximalen Regenabflussspende bei gleichzeitig möglichst geringem Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu gewährleisten ist bei Neubau eines Hauptgebäudes im Rahmen des notwendigen Entwässerungsantrags ein Bodengutachten zu erstellen. Auf Grundlage der dabei festgestellten Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich zu versickern und zu verdunsten. Diese Anforderung ergibt sich aus der Abweichung vom potentiell naturnahen Zustand des Wasserkreislaufs (s. o.) und den Vorgaben der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein. Die städtische Übersichtskarte zur Versickerungsfähigkeit des Bodens weist den Boden im Geltungsbereich zwar in weiten Teilen als schlecht versickerungsfähig aus, doch zeigt die Erfahrung aus Entwässerungsanträgen mit Bodenuntersuchungen laut der EBL, dass kleinräumig durchaus ganz andere Verhältnisse vorherrschen. Auch im Geltungsbereich gibt es hierzu bereits solche abweichenden Ergebnisse mit deutlich besserer Versickerungsfähigkeit.

Für das darüber hinaus auf neu bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist der Abfluss in den Kanal aus Mulden, Rigolen oder sonstigen Rückhalteinrichtungen gemäß den Vorgaben des GEP auf eine bestimmte Regenabflussspende je Teilgebiet zu drosseln. Diese Drosselabflussspenden werden durch die im GEP festgehaltenen Abflussbeiwerte im Plangebiet auf die entsprechenden effektiven Drosselabflussspenden gemindert, was teilweise bereits eine fast vollständige Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück bedeutet und schon bisher bei Bauvorhaben im Plangebiet umzusetzen war. Die Ergänzung der entsprechenden Werte an dieser Stelle sowie in den textlichen Festsetzungen bzw. den Hinweisen zum Bebauungsplan erfolgt im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Bei der Ermittlung des notwendigen Rückhaltevolumens auf den Grundstücken ist ein 15-minütiges Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu Grunde zu legen. Im GEP wurde dies noch auf Grundlage einer Wiederkehrzeit von einem Jahr ermittelt. Diese Erhöhung auf 3 Jahre entspricht den aktuellen fachlichen und technischen Anforderungen im Hinblick auf die Entwicklung steigender Niederschlagsmengen und wird bei neuen Entwässerungsanträgen bereits angewendet.

Drainagewasser darf grundsätzlich nicht in den Kanal abgeleitet werden, da dieses Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen würde.

Die Einhaltung der Abflussspenden bzw. der Einleitmengen in den Kanal wird sowohl bei Neubau von Hauptgebäuden sowie bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten bestehender Hauptgebäude oder sonstiger zusätzlicher Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) auf Grundlage der schon bisher obligatorischen Vorlage eines Entwässerungsantrags geprüft. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen dient der Sicherstellung der Umsetzung.

Da eine teilweise bis fast vollständige Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Grundstücken im Plangebiet im Rahmen der Entwässerungsanträge von der EBL bereits jetzt gefordert wird und durch verschiedene Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung und ggf. gedrosselten Einleitung in den Kanal umgesetzt wurde, ist die Vollzugsfähigkeit gesichert.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Um die gute Durchgrünung des Wohnquartiers zu erhalten und um im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung eine Ergänzung und Verbesserung bei Neuplanungen von Gebäuden oder Gärten und Freiflächen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Begrünung der privaten Wohnbaugrundstücke getroffen.

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

Die für die Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind in der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen aufgelistet. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzliste enthält heimische Laubgehölze. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig notwendig, auch nicht heimische Arten bei der Auswahl und Pflanzung zu berücksichtigen, da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Eingrünung durch Hecken

Zur Sicherung und Verbesserung eines grünen Straßenbildes sollen die Grundstücke zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mit Laubhecken mit einer bestimmten Mindesthöhe eingegrünt werden. Zudem wird eine Maximalhöhe von 1,5 m vorgegeben, um das Straßenbild nicht durch zu dominante Grundstückseinfriedungen durch Hecken zu beeinträchtigen. Gleiches gilt für die Standflächen von freistehenden Abfallbehältern. Hier sind auch andere Formen der Eingrünung, etwa durch berankte Gitter, möglich. Um angesichts zunehmend undurchlässigerer Grundstückseinfriedungen etwa durch Metallgitter- oder Stabmattenzäune wird eine Festsetzung aufgenommen, dass Durchlässe an der Unterseite der Zäune gelassen werden sollen, um die Lebensbedingungen für Kleintiere in den Gärten zu erhalten.

Flächenbepflanzungen

Zur Sicherung und Stärkung des grünen Siedlungsbildes und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten müssen Teile von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, die die

Gebäudegrenzen überschreiten mindestens mit 0,4 m durchwurzelbarer Bodenschicht überdeckt sein. Bei Neubauten von Tiefgaragen sind die betreffenden Flächen mit Vegetation (z. B. Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen, als bepflanzte Beete anzulegen oder als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Gleichzeitig werden Schotter- oder Kiesflächen untersagt. Auch diese Maßnahmen dienen einer nachhaltigen klima-, natur- und umweltgerechten Siedlungsentwicklung sowie der Verbesserung der Bedingungen für die Tier- und Pflanzenvielfalt (siehe auch 5.5 „Unbebaute Flächen“).

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Verbesserung der klimatischen Situation wird eine Dachbegrünung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad festgesetzt. Da im weiteren Verfahren voraussichtlich Firstdächer mit einer Dachneigung von deutlich über 20 Grad festgesetzt werden, werden sich Gründächer vor allem auf Anbauten oder Nebenanlagen beschränken.

Hierbei ist ein mindestens 12 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau auf Hauptgebäuden zu verwenden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachbegrünung trägt maßgeblich zur Wahrung des natürlichen Wasserhaushaltes bei durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser und wird dabei teilweise der Verdunstung zugeführt anstelle, wie üblich, direkt abgeleitet zu werden. Die Verdunstung dient der Kühlung (Verdunstungskühle) sowie Luftbefeuchtung. Darüber hinaus kann mittels Dachbegrünung Staub aus der Luft gefiltert und ein Betrag zur Stärkung des Mikroklimas geleistet werden.

Begrünte Dachflächen bilden stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und leisten zudem einen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet.

Auf den Hauptanlagen muss die Substratschicht mind. 15 cm dick und mit standortgerechten heimischen Arten (Gräser und Kräuter) begrünt sein. Je nach Intensität der Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen ist vor dem Hintergrund der Sicherung einer möglichst nachhaltigen und robusten Dachbegrünung der jeweilige Anteil der Gräser und Kräuter zu variieren. Während für sonnenexponierte Dachflächen ein Anteil von ca. $\frac{3}{4}$ für Kräuter und $\frac{1}{4}$ für Gräser festgesetzt wird, wird für halbschattige Dächer ein Anteil von ca. $\frac{2}{3}$ für Kräuter und $\frac{1}{3}$ für Gräser festgesetzt. Halbschattige Dachflächen kennzeichnen sich insbesondere dadurch, dass diese einer direkten Sonneneinstrahlung um die vier bis sechs Stunden unterliegen und ansonsten beschattet sind.

Auf Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports wird eine Substratschichtdicke von mind. 8 cm festgesetzt. Die etwas geringere Substratschichtdicke gegenüber den Hauptanlagen begründet sich aus dem häufig weniger belastbaren Tragwerk der Anlagen (z. B. Carports) und einer damit ggf. einhergehenden ökonomischen Unverhältnismäßigkeit, wenn auf diesen Anlagen höhere Substratdicken umgesetzt werden müssen.

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

Verminderung der Flächenversiegelung

Grundsätzlich wird bereits durch die Festsetzungen zur zulässigen bebaubaren Grundfläche die vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB potentiell zulässige Gesamtversiegelung vermindert.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und damit der Förderung des Bodenschutzes, des Siedlungsklimas und des natürlichen Wasserkreislaufs erfolgen verschiedene Festsetzungen.

Diese betreffen die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten für private Wegeflächen und offene Stellplatz- und Fahrradabstellanlagen sowie die Vorgartenbereiche, die zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden dürfen, außerdem erforderliche Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Abgrabungen

Abgrabungen erhöhen die Gebäude- bzw. Traufhöhen an der jeweiligen Gebäudewand und vergrößern dadurch die städtebauliche Wirkung von Gebäuden. Zudem stellen sie einen zusätzlichen Eingriff in den Boden dar.

Sie sollen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da insbesondere bei größeren Höhenunterschieden auf einem Grundstück eine Nutzung des Untergeschosses für Aufenthaltsräume oder Zugänge zum Garten bzw. Terrassen möglich sein soll, auch wenn das Untergeschoss nicht vollständig über der Geländeoberfläche liegt, da dies die Wohnqualität und Nutzbarkeit des Grundstückes erheblich erhöhen kann. Aus diesen Gründen werden die Abgrabungen auf ein verträgliches Maß von max. 30 m² (max. 20 m² auf einer Gebäudeseite) beschränkt.

Die mit diesem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Einfügung der Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und Höhenwirkung insbesondere zu öffentlichen Flächen wird dadurch nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt. Ein zusätzliches Vollgeschoss darf durch die Abgrabungen nicht entstehen.

Zur Nutzung des Gebäudes oder für die Umsetzung von Festsetzungen erforderliche Abgrabungen sind zulässig und werden nicht angerechnet. Dies können z. B. Kellerzugänge und -treppen, Lichtschächte, Garagenzufahrten im Untergeschoss für zulässige und notwendige Stellplätze oder Retentionsmulden sein.

5.5 Gestaltung (Örtliche Bauvorschrift)

Zum Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbilds, das in großen Teilen des Plangebiets noch weitgehend homogen erhalten ist, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 2 LBO Schleswig-Holstein als örtliche Bauvorschrift.

Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung und Ausrichtung

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Kubatur der straßenbegleitenden Wohngebäude, der Dachform und der Gebäude- und Firstausrichtung in Teilbereichen eine mehr oder weniger große Homogenität auf. Diese stammt für den südwestlichen Teil des Plangebiets (WR 1 und 2, WA, tlw. WR 3) im Wesentlichen vom mittlerweile unwirksamen Bebauungsplan 32.51-55 – Travemünde-Moorredder –, der die Baukörper gebäudescharf mit Dachform festgesetzt hatte.

Diese teilweise Homogenität führt zu nach wie vor in weiten Teilen harmonischen und maßstäblichen Straßenräumen im Plangebiet. Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel die städtebauliche Struktur zu erhalten. Folglich werden neben der Gebäudegröße und -höhe die Bauweise festgesetzt sowie im Laufe des Verfahrens weitere Festsetzungen zur Dachform zur Dachneigung und der Ausrichtung der Gebäude geprüft, die die bestehende bauliche und städtebauliche Struktur im Wesentlichen erhalten sollen.

Für Nebenanlagen werden Flachdächer oder andere flach geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung vorgeschrieben. Mit der festgesetzten Begrünung können diese einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Gauben und Zwerchgiebel

Zwerchgiebel stehen konstruktiv auf der Außenwand. Auch wenn sie wegen durchgehender Regenrinnen und Dachziegelreihen vor dem Giebel optisch wie Gauben wirken können, haben sie durch ihre vorgerückte Lage eine deutlich größere stadträumliche Wirkung und werden deshalb restriktiver geregelt als echte Dachgauben, die konstruktiv auf der Dachfläche aufliegen und deshalb von der Außenwand nach innen gerückt sind.

Zwerchgiebel sowie Gauben werden in Lage und Größe begrenzt, damit sie das Erscheinungsbild der Gebäude und des Straßen- und Stadtraums nicht unmaßstäblich dominieren. Zwerchgiebel waren zudem ursprünglich praktisch nicht im Plangebiet vorhanden und kommen bis heute nur vereinzelt vor.

Balkone und Einschnitte im Dachgeschoss (Dachterrassen)

Balkone und Freisitze im Dachgeschoss, die über die darunterliegende Außenwand vortreten, werden aufgrund einer vergleichbaren städtebaulichen Wirkung bzw. wesentlichen Veränderung der Dachlandschaft wie Zwerchgiebel behandelt.

Dacheindeckungen

Weiterhin sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Diese gibt es bisher im Geltungsbereich nicht. Solche glänzenden Dächer stechen optisch heraus und stören ein bisher von klassischen Dacheindeckungen geprägtes Ortsbild, dass auch von Farbgebung und Oberflächentextur maßgeblich mitbestimmt wird.

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen der Festsetzung zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht

den allgemeinen Zielsetzungen des Landes zu nachhaltiger und klimagerechter Energieversorgung, die u. a. durch die Solardachpflicht für Neubauten durch das Energiewende- und Klimaschutzgesetz SH (EWKG) umgesetzt wurde.

Begrünung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur Begrünung baulicher Anlagen und deren Begründung sind unter Kapitel 5.4.2 zu finden, da es sich auch um Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft handelt.

Unbebaute Flächen und Einfriedung

Zur Sicherung und Stärkung des grünen Siedlungsbildes und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten sind alle unbebauten bzw. nicht befestigten Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation zu bepflanzen (Gräser, Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze), als bepflanzte Beete anzulegen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen.

Gleichzeitig werden Schotter- oder Kiesflächen untersagt und der Umfang der reinen Rasenflächen beschränkt. Auch diese Maßnahmen dienen einer nachhaltigen klima-, natur- und umweltgerechten Siedlungsentwicklung sowie der Verbesserung der Bedingungen für die Tier- und Pflanzenvielfalt.

Ausgenommen sind die notwendigen Anlagen, wie erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten, erforderliche Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter. Diese Flächen sind mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Zum Erhalt des Straßenbildes in dem überwiegend durch straßenbegleitende Heckenpflanzungen geprägten Quartier sind in Ergänzung zu den Heckenpflanzungen, die an den Grenzen zu Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben sind, als Einfriedungen nur durchsehbare Zäune mit einer Höhe bis maximal der Höhe der Hecke zulässig (max. 1,5 m).

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen maximal bis zum Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts fest. Teilweise wird der bestehende Umfang nach § 34 zulässiger Bebauung auch geringfügig eingeschränkt, um eine verträgliche und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Weiterhin werden Regelungen aufgenommen, z. B. zur Begrünung und zum Umgang mit Regenwasser, die die bestehende Situation hinsichtlich der Umweltbelange bei Neu- und Anbauten sowie Neugestaltung der Freiflächen verbessern.

Die Planung hat folglich keine Auswirkungen hinsichtlich Folgebedarfen und auf die Umwelt.

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich insgesamt keine zusätzlichen zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen fest, die den Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts überschreiten.

Es gehen keine wertvollen Biotopstrukturen verloren. Größere, ggf. durch die Baumschutzsatzung geschützte oder erhaltenswerte Gehölz- oder Baumstrukturen werden durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt.

Es werden weitere Regelungen aufgenommen, z. B. zur Begrünung und zum Umgang mit Regenwasser, die die bestehende Situation bei Neu- und Anbauten sowie Neugestaltung der Freiflächen verbessern.

Die Planung hat folglich keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Die Hausgärten im Planungsgebiet sind fast ausschließlich als wenig strukturreich einzustufen. Artenschutzrechtliche Konflikte und das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind kaum zu erwarten. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbote) können durch Einhaltung der allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen vermieden werden (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG).

Hierzu ist die Entfernung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung und Gebäude vor einem vorgesehenen Abriss von sachkundigen Personen auf von Vögeln oder Fledermäusen genutzte Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Bei positivem Befund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu ergreifen oder eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten bei der oberen Naturschutzbehörde (LfU) einzuholen. Erst danach ist eine Gehölzfällung oder ein Gebäudeabriss zulässig.

Eine faunistische Untersuchung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist folglich nicht angemessen und zielführend. Dies kann ggf. im jeweiligen Bauantragsverfahren gefordert werden. Das bestehende Recht nach § 34 BauGB durch vorhandene Referenzbauten für eine umfangreichere Bebauung besteht bereits seit mindestens 3 Jahren. In weiten Teilen des Planungsgebiets deutlich länger und wurde seitdem auf den meisten Grundstücken bis heute nicht umgesetzt. Da eine faunistische Untersuchung nur drei Jahre Gültigkeit besitzt, wäre diese mit hoher Wahrscheinlichkeit für alle ggf. zukünftig umgesetzten Vorhaben erneut anzufertigen. Zudem müsste eine vollständige und zum jetzigen Zeitpunkt, wie dargelegt, praktisch weitgehend funktionslose faunistische Untersuchung dieses Gebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich insgesamt keine zusätzlichen zulässigen Grundflächen und andere Versiegelungen fest, die den Umfang des nach § 34 BauGB bestehenden Bau- und Planungsrechts überschreiten.

Die Planung hat folglich keine Auswirkungen auf Klimaschutzbelange. Gleichwohl kann sich die verpflichtende Begründung von flachen und flachgeneigten Dächern bei Neubauten von Nebengebäuden sowie die Festsetzungen zu Begrünung und Versiegelung positiv auf das Mikroklima auswirken.

6.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Hochwassergebieten.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Bestandsschutz

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für alle vor dem Inkrafttreten des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.2024 bestehenden Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen ein weitgehender Bestandsschutz. Sofern sie genehmigt sind, besteht formeller Bestandschutz; war die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandschutz.

Maßgeblich für den Bestandsschutz ist dabei nicht das Inkrafttreten der Veränderungssperre am 12.07.2026, sondern der bereits am 08.12.2024 in Kraft getretene Aufstellungsbeschluss, da mit dem Aufstellungsbeschluss die Voraussetzungen für die Zurückstellung von Baugesuchen, die den Zielen des Bebauungsplans zuwiderliefen, gemäß § 15 BauGB gegeben waren.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung (wesentlich v. a. Grundfläche, Höhe, Geschosse) kann auf jedem Grundstück mindestens die vorhandene Geschossfläche bzw. Nutzfläche bei einem Neubau wieder realisiert werden. In Einzelfällen unterschreitet die festgesetzte zulässige Grundfläche zwar die bestehende Gebäudegrundfläche minimal, doch besteht zum Einen ein umfassender Bestandsschutz, zum Anderen realisieren in diesen Fällen die Bestandsgebäude nicht die insgesamt zulässige Geschossfläche bzw. Nutzfläche, da z. B. ein Anbau ohne Dachgeschoss vorhanden ist oder das Gebäude schmal und verwinkelt ist und dadurch das kleinvolumigere Dachgeschoss ebenfalls eine deutlich geringere Nutzfläche hat, als man bei einem kompakten Neubau erzielen könnte. Es erfolgt also weder ein Eingriff in eine ausgeübte noch in eine zulässige Nutzung.

Lediglich hinsichtlich der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen werden zulässige Nutzungen bei Neubau bzw. Umnutzung teilweise eingeschränkt.

Entschädigungsansprüche

Es entsteht kein Entschädigungsanspruch für den Ausschluss zulässiger Nutzungen, wenn der gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beachtende Zeitraum von 7 Jahren, die die Zulässigkeit (hier nach § 34 BauGB) einer künftig unzulässigen Nutzung bereits bestehen muss überschritten ist. Dies trifft fast im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nach Ablauf der Siebenjahresfrist ist bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung zu leisten, sofern dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt (§ 42 Abs.1 Nr. 3 BauGB). Dies ist bei den oben dargelegten, hier relevanten Fällen praktisch ausgeschlossen (Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen sowie minimale Verringerung der zulässigen Grundfläche GR bei im Wesentlichen gleichbleibender zu realisierender Geschossfläche GF/Nutzfläche).

7. Finanzielle Auswirkungen

7.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung keine Kosten.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg – beschlossen. Am 08.12.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung der Wohngebiete im Bebauungsplan 32.25.00 kann aus der Wohnbauflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Erlass einer Veränderungssperre und Verlängerung ihrer Geltungsdauer

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 25.06.2026 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg – beschlossen. Die Veränderungssperre trat am 12.07.2026 in Kraft.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734)

Lübeck, den 31.07.2026

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / CHe