

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf - Beschluss über den Vorentwurf

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 14.10.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)	27.10.2020	Ö

### Sachverhalt

Offene Sachverhalte aus der Sitzung der GV Lüdersdorf vom 29.09.2020 waren:

1. Die Dachneigung ist freier zu gestalten.
2. Die Einfriedung ist zur Straßenseite höhenmäßig zu regeln.
3. Die Traufhöhe ist rauszunehmen.
4. Die ausreichende Breite der Einfahrtstraße ist nochmals zu prüfen.
5. Pro Grundstück sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
6. Es ist eine maximale Geschossigkeit von 2 vorzusehen.
7. Die Höhen der 2 geplanten Gebäude hinter der bestehenden Straßenrandbebauung in der Mühlenstraße sind aufgrund des vor Ort sich darstellenden Höhenreliefs zu prüfen und in die Umgebung behutsamer, ggf. nur 1-geschossig, einzubinden.

**Die vorgenannten Themen sind sodann im Bauausschuss Lüdersdorf am 13.10.2020 wie folgt für die Gemeindevertretung empfohlen worden:**

1. Die Festsetzung zur Dachneigung bleibt erhalten. Die Dachneigung ist weiterhin mit  $\leq 45^\circ$  festzusetzen.
2. Auf Vorschlag des PBM ist folgende Festsetzung aufzunehmen:  
**HÖHE DER EINFRIEDUNGEN** (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)  
Einfriedungen zu der privaten Straßenverkehrsfläche sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden.
3. Festsetzungen zur Traufhöhe werden nicht getroffen. Hierdurch werden im südlichen Bereich des Plangebietes auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern ermöglicht.
4. Der BA erachtet die vorhandenen 5,50 m Trassenbreite als ausreichend, deshalb werden keine Änderungen am Plankonzept vorgenommen.
5. Es ist eine Festsetzung aufzunehmen, die je Wohneinheit 2 Stellplätze sicherstellt. Gleichzeitig ist per Festsetzung zu regeln, dass die Vorgartenbereiche von Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen freizuhalten sind.

6. Für die beiden nördlichsten, der Mühlenstraße nächstgelegenen Baugrundstücke ist eine maximale Eingeschossigkeit festzusetzen. Für die übrigen Baugrundstücke ist eine maximale Zweigeschossigkeit festzusetzen.
7. Für die beiden nördlichsten, der Mühlenstraße nächstgelegenen Baugrundstücke ist eine Firsthöhe von maximal 6,50 m festzusetzen. Dies ermöglicht bei der festzusetzenden Eingeschossigkeit und einer Geschosshöhe von 3,00 m, Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem flachgeneigten Dach.  
Für die übrigen Baugrundstücke ist eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festzusetzen. Unter Berücksichtigung des nach Süden abfallenden Geländes ermöglicht diese Festsetzung Gebäude, deren Südansicht durch Souterrains oder ausgebauten Dachgeschosse optisch mehr als die festzusetzenden 2 Vollgeschosse aufweist.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung Lüdersdorf fasst unter Berücksichtigung der noch einzuarbeitenden Empfehlungen aus dem Bauausschuss den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 wie folgt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch die Mühlenstraße sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47,
  - im Osten: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 49,
  - im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
  - im Westen: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 39.

Der Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes angepasst und um den Bereich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47 reduziert. Die Auswirkungen der Planung auf die nachbarschaftlichen Belange dieser Grundstücke sind ohnehin zu beurteilen; weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf nicht erforderlich.

2. Der Vorentwurf, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept und dem Text - Teil B, und der zugehörigen Begründung, wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen. Die Öffentlichkeit ist darüber zu unterrichten, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind darüber zu informieren, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

1	VO/4/320/2020 Beschluss Vorentwurf B-Plan Nr. 15-An der Mühlenstraße (öffentlich)
---	---

2	VO/4/320/2020-1_Beschluss über Vorentwurf_B-Plan Nr. 15-An der Mühlenstraße (öffentlich)

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf - Beschluss über den Vorentwurf

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 20.08.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)	01.09.2020	Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt**

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 gefasst. Die Ziele des Bebauungsplanes sind im Aufstellungsbeschluss wie folgt dargelegt:

- Planungsrechtliche Vorbereitung einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich über eine Zufahrt von der „Mühlenstraße“.
- Die Zufahrt von der Mühlenstraße ist als Privatstraße vorgesehen. Sie kann entweder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beachtet werden.
- Regelung der Belange der Ver- und Entsorgung; insbesondere der Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung.
- Überprüfung der Umweltbelange, jedoch ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan nach § 13b BauGB auf.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Aufstellungsbeschluss am 29.11.2019 bekannt gemacht.

Die Gemeinde hatte bereits mit dem Aufstellungsbeschluss festgelegt, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann; von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB sollte abgesehen werden. Unter Berücksichtigung der kontinuierlichen Durchführung des Planverfahrens wird nun bestimmt, dass die Beteiligungsverfahren mit den zu bestätigenden Zielen für den Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind. Grundlage für die Beteiligung sind die zu billigenden Vorentwürfe, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept und dem Text – Teil B sowie der Begründung (als Kurzbegründung).

### **Beschlussvorschlag**



1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mühlenstraße sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47,
- im Osten: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 49,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 39.

Der Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes angepasst und um den Bereich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47 reduziert. Die Auswirkungen der Planung auf die nachbarschaftlichen Belange dieser Grundstücke sind ohnehin zu beurteilen; weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf nicht erforderlich.

2. Der Vorentwurf, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept und dem Text – Teil B, und der zugehörigen Begründung, wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen. Die Öffentlichkeit ist darüber zu unterrichten, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind darüber zu informieren, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Kostenübernahme ist durch Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

### **Anlage/n**

1	B 15_Konzept Lüd (öffentlich)
2	B15 LÜD_Text B (öffentlich)
3	B 15_BG_Lüd (öffentlich)

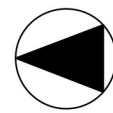
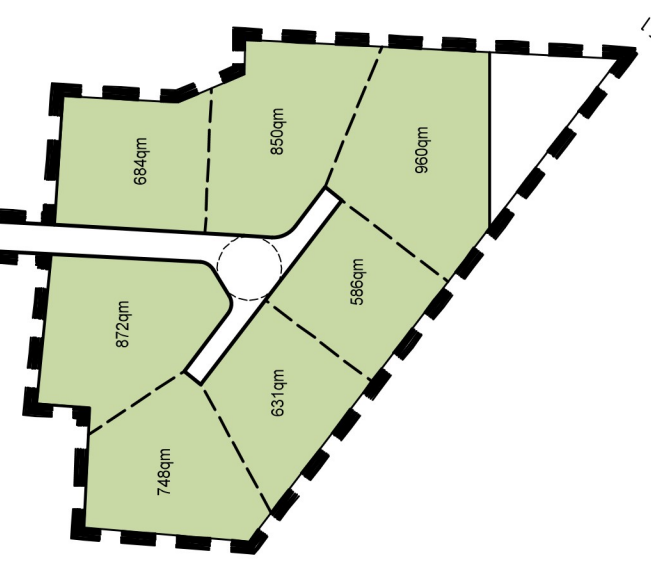
# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF "AN DER MÜHLENSTRASSE" FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF



Vermessung:	VERMESSUNGSBÜRO JAHN, Dr. J.B. Jahnel Königsplatz 10, 38100 Lüneburg Telefon: (05323) 74641
Zeichnung:	22.08.2020 08:00/15:00 Uhr
Abtrug-Nr.:	04/18/01/14/04
Caseplan-Nr.:	18/08/07/07/03
Höhenkote:	100/0315
Hinweise:	1.) Sämtliche Vermessungswerte basieren auf dem amtlichen Höhenreferenzsystem, das mit dem amtlichen Höhenreferenzpunkt in Lüneburg verknüpft ist. Die Höhenwerte sind in Metern über NN angegeben und sind auf 0,01m gerundet und nicht aufzurunden.

NUTZUNGSCHABLONE	
Teilgebiet nach Pl. Nr.:	WA
Art der Nutzung:	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse:	—
GRZ-Grenzhöhe:	0,30
Bauweise:	ZEN
maximale Traufhöhe:	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Füllhöhe:	FH <sub>max</sub> 9,00m
Dachneigung:	DN ≤ 45°

## FLÄCHENBILANZ DER GRUNDSTÜCKE



M 1 : 1.000  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

### LEGENDE

- Städtebauliches Konzept  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf
- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO  
geplante Grundstücksgrenze / geplante Gebäude
- Straßenverkehrsfläche, privat
- private Obstwiese
- Erhaltungsgebot für Bäume mit  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten  
sind. (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)
- Waldabstand, 30m
- vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- Bemaßung in Metern

**GEMEINDE LÜDERSDORF**  
BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
"AN DER MÜHLENSTRASSE" FÜR DEN  
SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES  
ORTSTEILS LÜDERSDORF

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Diesel-Straße 11  
23698 Gremersbühlen  
e-mail: plan.mahnel.grem@t-online.de  
Tel.: 0385/17105-20  
Fax: 0385/17105-20

Plandarstellung: M 1 : 1.000  
Städtebauliches Konzept 19. Aug. 2020

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF „AN DER MÜHLENSTRAßE“ FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebegemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl**

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,3 festgesetzt.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

2.2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

2.2.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

## **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.1 Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

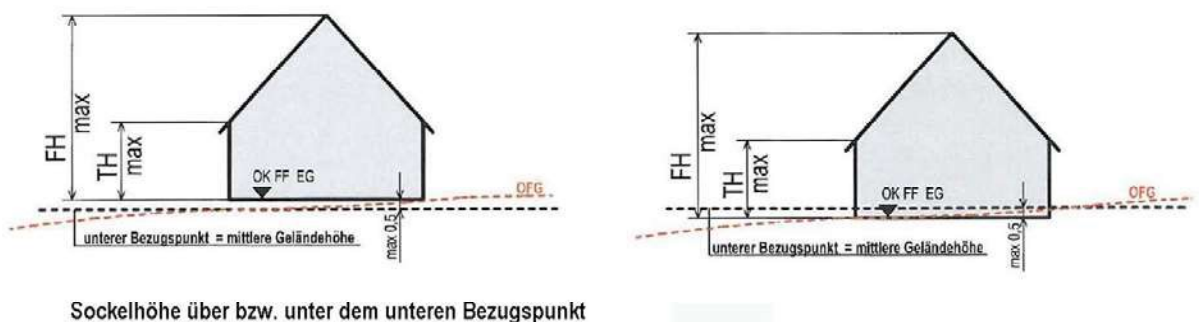
## **5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche unzulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche unzulässig.

## 6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.
- 6.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.
- 6.3 Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden



## II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

### 1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

### 2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 Für Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),

Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (Höhe 80/100 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

### **3. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 3.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

### **4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES VORHANDENEN GEHÖLZBESTANDES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.
- 4.2 Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen; Garagen und Stellplätzen unzulässig.

### **5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON GRUNDWASSER UND BODEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.

## **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

### **1. FASSADEN UND DACHFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

#### **1.1 Dächer**

- 1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig.



- 1.1.2 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
- 1.1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Harteindeckung in einem roten bis braunen Farbspektrum oder in Anthrazittönen zulässig.
- 1.1.4 Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.1.5 Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude unzulässig.

## 1.2 Fassaden

- 1.2.1 Außenwände sind nur als verputzte Außenwandflächen in den Farbtönen Pastellfarben/ Hellfarben, als Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen, als Holzfassade oder in Verbindung der verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten zulässig. Holzfassaden sind auch in naturbelassener Farbgebung zulässig.
- 1.2.2 Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

## 2. **GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

- 2.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

## 3. **GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

- 3.1 Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen aus versickerungsfähigem Material auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.
- 3.2 Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche auf der gesamten Breite des Grundstücks.  
Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig.

#### **4. WERBEANLAGEN**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)**

- 4.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an den Hauswänden oder freistehend zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 0,30 m x 0,60 m betragen. Je Grundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

#### **5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

**(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

- 5.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **V. HINWEISE**

#### **1. BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter,



Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

## **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

## **3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt

wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

## **5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen II.1 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

## **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **6.1 Reptilien und Amphibien**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### **6.2 Brutvögel**

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

### **6.3 Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung**

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### **6.4 Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel**

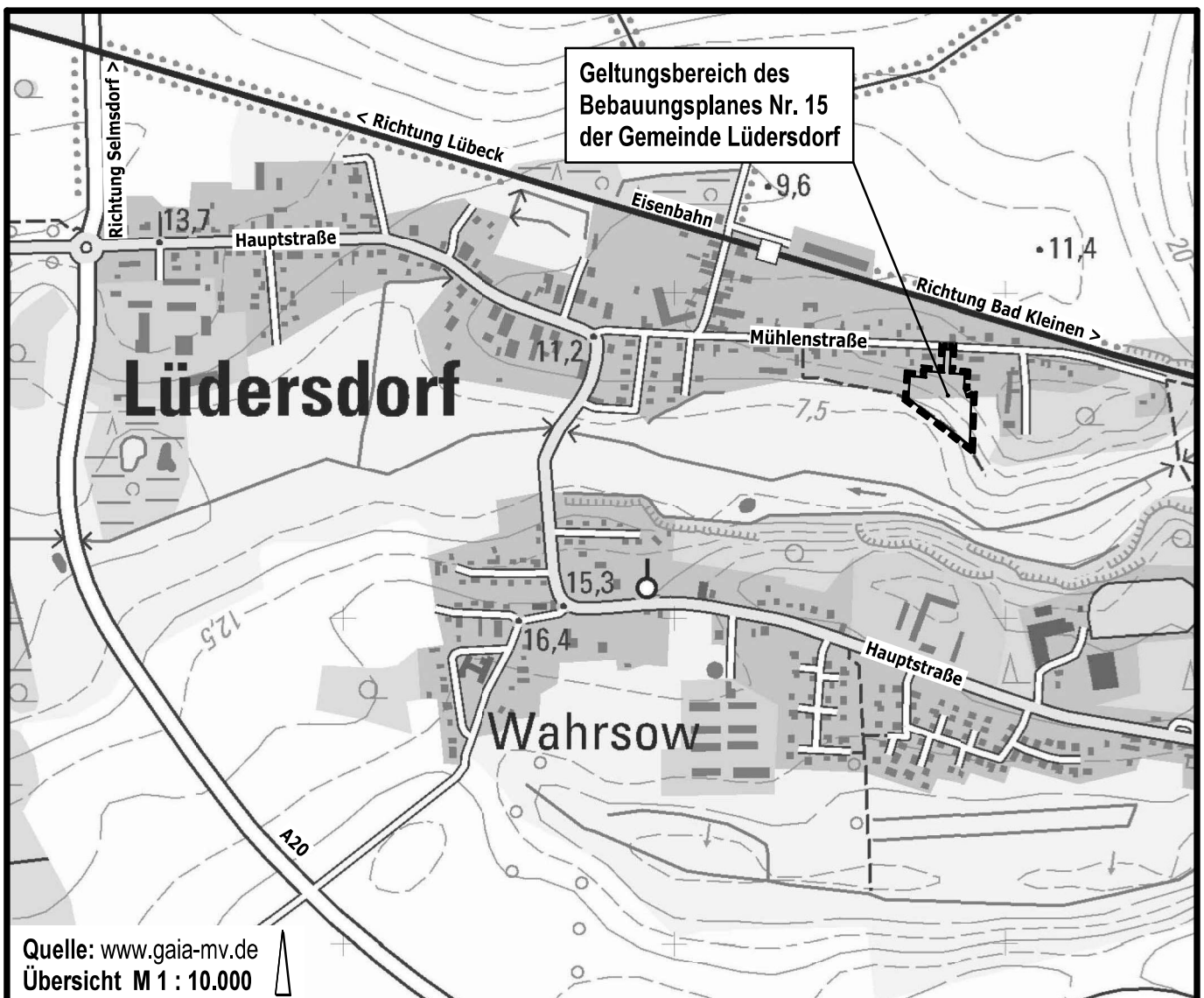
Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

"An der Mühlenstraße"  
für den südöstlichen Bereich des  
Ortsteils Lüdersdorf



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

### INHALTSVERZEICHNIS SEITE

---

#### **Teil 1** **Städtebaulicher Teil** **2**

---

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Erforderlichkeit der Planung	3
1.3	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
<b>2.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	4
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme	8
<b>3.</b>	<b>Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>9</b>
3.1	Planungsziele	9
3.2	Städtebauliches Konzept	9
3.3	Verkehrliche Erschließung	10
3.4	Planungsalternativen	10

---

#### **TEIL 2** **Ausfertigung** **11**

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>11</b>

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1:	Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf (rot), Orthofoto überlagert mit Flurstücken	4
Abb. 2:	Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	6
Abb. 3:	Auszug aus der Karte des RREP WM	7
Abb. 4:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)	8

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Amt Schönberger Land verwaltet. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Boitin-Resdorf, Duvennest, Groß Neuleben, Herrsburg, Klein Neuleben, Palingen, Schattin und Wahrsow,

Lüdersdorf liegt an der Grenze zu Schleswig-Holstein und befindet sich knapp 10 km südöstlich der Hansestadt Lübeck. Aufgrund dieser Nähe bildet Lüdersdorf einen attraktiven Wohn- und Gewerbestandort. Im Westen und Südwesten grenzt der Ort an die Hansestadt Lübeck sowie die Gemeinden Grönau und Groß Sarau in Schleswig-Holstein. Im Süden befinden sich die Gemeinden Rieps, Thandorf sowie Utecht, östlich schließen die Gemeinden Lockwisch und Niendorf an. Im Nordosten grenzt die Gemeinde Lüdersdorf an die Gemeinde Selmsdorf.

Mit einer Gesamtfläche von 54 km<sup>2</sup> beherbergt das Grundzentrum Lüdersdorf rund 5.300 Einwohner, was eine Bevölkerungsdichte von 98 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ergibt. (Stand 31. Dezember 2018)<sup>1</sup>. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den Ortslagen Herrsburg und Lüdersdorf.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung der Ortslage durch die Schaffung von Wohnbauflächen, unter der Berücksichtigung der ortstypischen Bebauungsstruktur. Es besteht in der Gemeinde Lüdersdorf die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich an der „Mühlenstraße“, südlich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47. Der Bereich soll für eine Bebauung vorbereitet werden. Die Flächen wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Teilbereich 14 (TB 14) ergänzt. Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Nebengebäudes noch nicht bebaut, der Rückbau dieses Nebengebäudes ist mit Umsetzung der Planung vorgesehen. Eine Zufahrt in den rückwärtigen Bereich ist möglich.

Die Planungsziele bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich über eine Zufahrt der „Mühlenstraße“. Die Zufahrt von der Mühlenstraße ist als Privatstraße vorgesehen. Sie kann entweder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten beachtet werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2018

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15 grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ergänzt diese. Es ist beabsichtigt Grundstücke in der 2. Reihe bzw. hinter der straßenbegleitenden vorhandenen Bebauung vorzubereiten und zu erschließen. Die Planung trägt dazu bei, den Bedarf an Wohngrundstücken der Gemeinde Lüdersdorf für den absehbaren Bedarf abzusichern. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Flächen im Geltungsbereich derzeit teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt im beschleunigtem Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf sind für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich südlich der „Mühlenstraße“ Wohnbauflächen berücksichtigt. Die bauliche Entwicklung entspricht damit den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Regelungen der Belange der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung sind festzulegen. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist eine Prüfung der Umweltbelange ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen.

## 1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüdersdorf unmittelbar südlich der „Mühlenstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mühlenstraße sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47,
- Osten: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 49
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 39.

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 0,63 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Flurstücke 254/14, 254/16, 254/18, 254/19 und 254/22 der Gemarkung Lüdersdorf, Flur 1.

Der Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes angepasst und um den Bereich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47 reduziert. Die Auswirkungen der Planung auf die nachbarschaftlichen Belange dieser Grundstücke sind ohnehin zu beurteilen, weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf nicht erforderlich.





Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf (rot), Orthofoto überlagert mit Flurstücken  
(M: 1:2.000, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Innenbereichsfläche gemäß § 34 BauGB, der südliche Bereich als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Entwicklung der Flächen ist daher aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf die Aufstellung einer Satzung nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren geeignet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) stellt für den Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dar. Die bauliche Entwicklung entspricht daher den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist somit nicht erforderlich.

## 2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

### 2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Lüdersdorf gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen Land verwaltet. Die Gemeinde wird dem Mittelbereich Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet.<sup>2</sup> Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert.<sup>3</sup> Zentrale Orte stellen gemäß LEP M-V die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Rieps, Thandorf und Utrecht gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Lüdersdorf.

Ungefähr 60 m nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.). Das LEP M-V definiert diese als Teil des großräumigen Eisenbahnnetzes. Nördlich von Lüdersdorf verläuft die B 104 als Teil des großräumigen Straßennetzes, südlich die A 20 (E22) als Teil des internationalen Straßennetzes (Programmsatz 5.1.1 (1)). Diese Infrastrukturtrassen werden aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf durch die Planung nicht nachteilig berührt.

Östlich von Lüdersdorf beginnt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Programmsatz 4.5 (3)). Durch die Planung werden keine Ackerbauflächen in Anspruch genommen, sodass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt werden.

Gemäß den übergeordneten Planungen liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die Entwicklung der Gemeinde ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (4.2 (2) Z LEP M-V), was mit dieser Planung erfolgt. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortslage erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Der geplante Wohnstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen insbesondere an die Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dies dient der Stärkung der Gemeinde und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Den Zielen der Landesplanung wird daher aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf entsprochen.

---

<sup>2</sup> vgl. LEP M-V, S.29, Abb. 6

<sup>3</sup> vgl. LEP M-V, Anhang 1 - Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand: 31.12.2015)



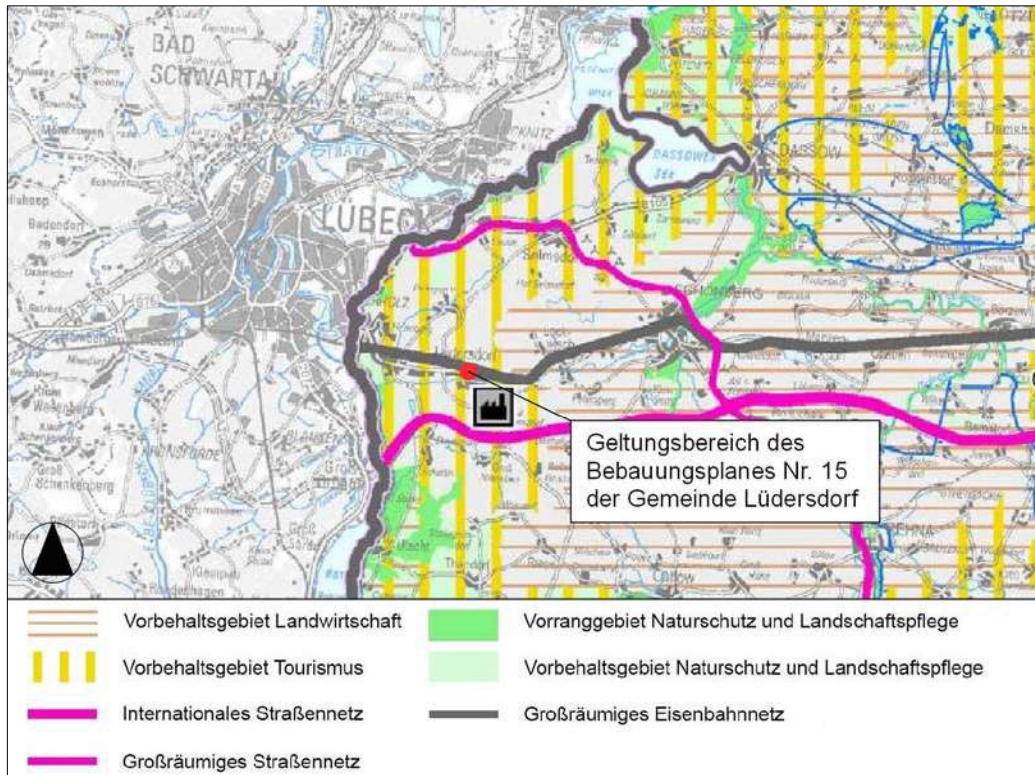


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen für den Bereich der Gemeinde Lüdersdorf getroffen:

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Westen der Planungsregion Westmecklenburg und im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck. Die Gemeinde ist gemäß Programmsatz 3.2 RREP WM als Zentraler Ort sowie als Grundzentrum festgelegt und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Zentralörtlichen Funktionen, zu denen auch die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern zählt, sind gemäß Programmsatz 3.2 (2) **(Z)** in den Hauptorten der als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden zu bündeln. Abweichend von der Regel wird dieser Hauptort in der Gemeinde Lüdersdorf nicht im namensgebenden Ortsteil des Zentralen Ortes, sondern im Ortsteil Herrnburg verortet.

Die Grundzentren sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume und sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden (Programmsatz 3.2.2 (1)). Gemäß Programmsatz 3.2.2 (2) liegt die Gemeinde Lüdersdorf darüber hinaus

im Stadt-Umland-Raum Lübeck und soll deshalb in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Lüdersdorf ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.1 (1) (Z), einen Tourismuserwicklungsraum entsprechend den Programmsätzen 3.1.3 (3) und (4), im östlichen Teil des Gemeindegebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 3.1.4 (1) sowie im westlichen und nördlichen Teil des Gemeindegebietes Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1. (5) dar.

Durch die Gemeinde Lüdersdorf verläuft die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) als Teil des überregionalen Schienennetzes. Ungefähr 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein ausgebauter Haltepunkt für den Regionalverkehr (Haltepunkt Lüdersdorf). Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das bedeutsame, regionale Straßennetz angebunden. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Straßen- und Schienennetz.

Mit der Planung möchte die Gemeinde Lüdersdorf das Grundzentrum weiter stärken und aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck und damit im Grenzraum gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) die Wohnfunktionen in besonderem Maße sichern und entwickeln. Den Zielen der Raumplanung wird daher aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf entsprochen.

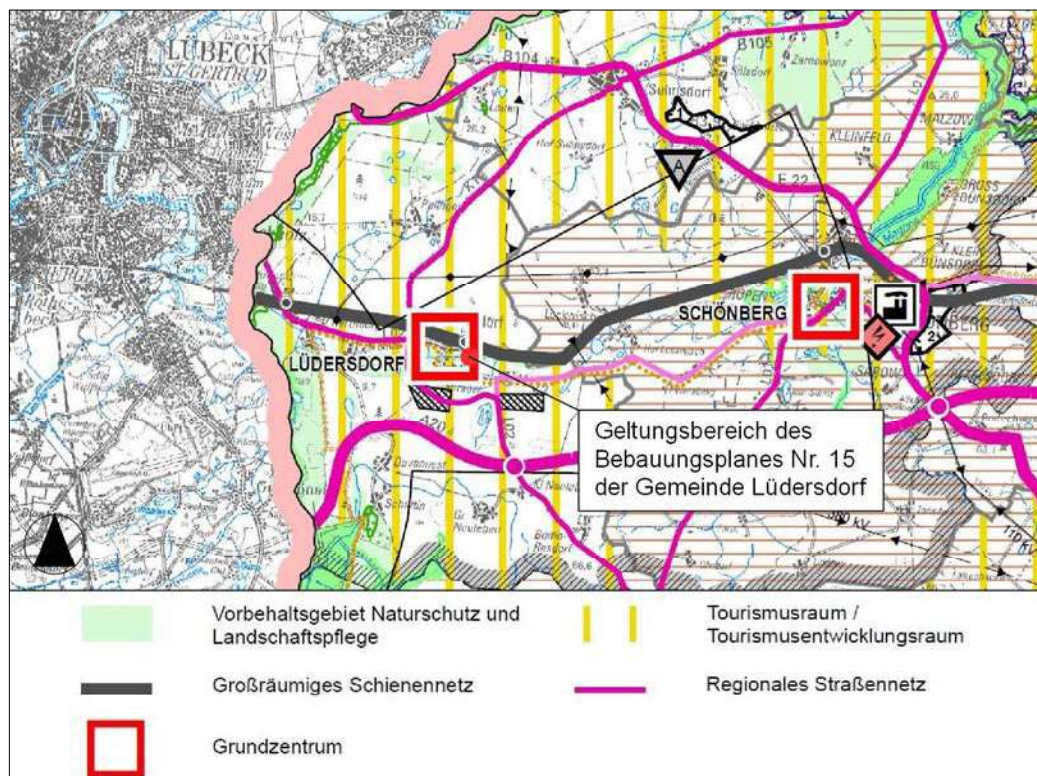


Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM (Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)



## 2.3 Flächennutzungsplan

Die Grundlage für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes bildet der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf, welcher die Zielsetzungen für die bauliche Weiterentwicklung darstellt. Für einzelne Teilbereiche wurden Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus unmittelbar an der „Mühlenstraße“ gelegenen Flächen und dem Teilbereich 14 (TB 14), der im Flächennutzungsplan ergänzt wurde. Der Bereich südlich der „Mühlenstraße“ im Ortsteil Lüdersdorf ist bereits als Arrondierung der Ortslage bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 sind Wohnbauflächen dargestellt. Die bauliche Entwicklung entspricht daher den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

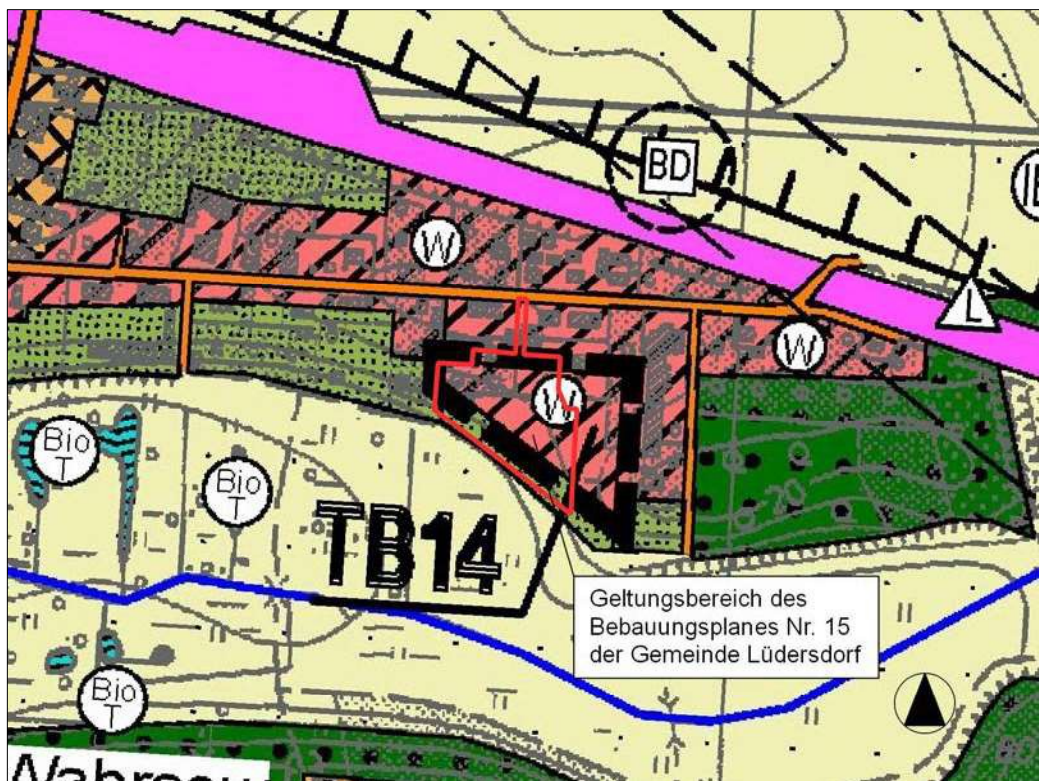


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot) (M: 1:5.000, Quelle: Gemeinde Lüdersdorf, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 2.4 Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2004) stellt das Plangebiet als Flächen mit hochwertigem bis durchschnittlich historischem und ländlichem Ortsbild dar. Eine geringe Beeinträchtigung durch Bahnärm wird ebenso dargestellt.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf steht im Widerspruch mit dem rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf, laut dem keine weiteren baulichen Entwicklungen innerhalb des Bereiches vorgesehen sind. Der Landschaftsplan stellt ein

Selbstbindungsinstrument der Gemeinde Lüdersdorf dar und gilt nicht als Rechtsnorm, sodass keine Rechtsbindung besteht. Weiterhin sind die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung der rechtswirksamen Neufassung des Flächennutzungsplanes (Stand 2006) als gewichtiger zu bewerten als die Zielsetzungen des Landschaftsplanes (Stand 2004). Schlussfolgernd ist der Landschaftsplan an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes anzupassen. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. In der aktuellen Fassung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf bereits als potentielles Baugebiet vermerkt.

Bei der Aufstellung der Satzung wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet. Die Zielsetzungen der Programme stehen der Planung nicht entgegen.

### **3. Planungsziele und Planungsalternativen**

#### **3.1 Planungsziele**

Das Planungsziel der Gemeinde Lüdersdorf besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe über eine Zufahrt von der „Mühlenstraße“. Die künftigen Baugrundstücke sollen jeweils etwa 600 m<sup>2</sup> umfassen. Die Zufahrt von der Mühlenstraße ist als Privatstraße vorgesehen. Sie kann entweder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beachtet werden. Die Belange der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung, sollen geregelt werden. Die Umweltbelange sollen überprüft werden, jedoch ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung der derzeit brachliegenden Fläche in zweiter Reihe geschaffen. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Lüdersdorf sieht die Errichtung von dem Dauerwohnen dienenden Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Die Gebäude sollen vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde Lüdersdorf dienen und höchstens zwei Wohnungen je Gebäude umfassen. Auf eine Festsetzung von zulässigen Dachformen verzichtet die Gemeinde Lüdersdorf mit Blick auf den heterogenen städtebaulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes sowie die Lage des Plangebietes in zweiter Reihe bewusst. Die Dachneigungen sollen maximal 45° betragen.

Die Gebäude sollen traufständig zum deutlich ausgeprägten Südwesthang ausgerichtet werden. Als überbaubare Grundstücksflächen werden vergleichsweise großzügige, grundstücksbezogene Baugrenzen zugunsten der Variabilität und der Entscheidungsfreiheit künftiger Bauherren festgesetzt. Der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen beachtet.

Die Gemeinde sieht in ihrem städtebaulichen Konzept eine Anbindung an die "Mühlenstraße" über die bereits bestehende Zufahrt zum Plangebiet vor. Es ist eine private Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Sicherung der privaten Erschließungsstraße ist im weiteren Planverfahren entweder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu regeln.

Die bestehenden, ortsbildprägenden Baumreihen im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes sollen erhalten werden. Entsprechende Festsetzungen sind Teil dieser Satzung. Eine Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes soll als private Obstwiese ausgebildet werden, um einen Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaft zu schaffen.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes ist aus Richtung Norden an die Mühlenstraße vorgesehen. Eine entsprechend Zufahrt von der „Mühlenstraße“ besteht bereits in unbefestigtem Zustand. Es ist eine private Erschließungsstraße als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen. Die Sicherung der privaten Erschließungsstraße ist im weiteren Planverfahren entweder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu regeln.

### **3.4 Planungsalternativen**

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf sind keine alternativen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet verfügbar. Eine Variantenuntersuchung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher entbehrlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf aufgrund der vorhandenen Zufahrt sowie der Höhensituation ebenfalls keine möglichen, alternativen Konzepte.

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Lüdersdorf, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Huzel  
Bürgermeister  
der Gemeinde Lüdersdorf

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lüdersdorf durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf - Beschluss über den Vorentwurf

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 30.09.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt**

Der Vorentwurf wurde bereits im Bauausschuss mit Ergänzungen beraten. In der Gemeindevertretung sind weitere Ergänzungen zum Vorentwurf hinzugekommen, sodass der Tagesordnungspunkt in den Bauausschuss zur Behandlung zurückverwiesen wurde.

Insbesondere handelt es sich dabei um folgende Sachverhalte, die im Bebauungsplan zu überprüfen und zu überarbeiten sind:

1. Die Dachneigung ist freier zu gestalten
2. Die Einfriedung ist zur Straßenseite höhenmäßig zu regeln.
3. Die Traufhöhe ist rauszunehmen.

In der GV sind noch folgende Sachen zur Prüfung ergänzt worden:

1. Die ausreichende Breite der Einfahrtstraße ist nochmals zu prüfen.
2. Pro Grundstück sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
3. Es ist eine maximale Geschossigkeit von 2 vorzusehen.
4. Die Höhen der 2 geplanten Gebäude hinter der bestehenden Straßenrandbebauung in der Mühlenstraße sind aufgrund des vor Ort sich darstellenden Höhenreliefs zu prüfen und in die Umgebung behutsamer, ggf. nur 1-geschossig, einzubinden.

Die vorgenannten Themen sind an das Planungsbüro weitergeleitet worden. Aufgrund der Zeitschiene der Ladungsfristen für Sitzungen ist eine Überarbeitung der Planunterlagen kurzfristig nicht möglich.

Die Unterlagen werden vom Planungsbüro entsprechend zum Bauausschuss unter Beachtung der zuvor aufgeführten Sachverhalte überarbeitet und in der Sitzung erörtert.

Eine Versendung der ausgefertigten Unterlagen mit Beschlussempfehlung erfolgt im Anschluss zur darauffolgenden Sitzung der Gemeindevertretung am 27.10.2020.

**Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss Lüdersdorf empfiehlt, den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ gemäß der in der Sitzung durch das beauftragte Planungsbüro vorgestellten Planunterlagen für die Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Beschlussvorlage ist mit den entsprechenden Planunterlagen zur Gemeindevertretung Lüdersdorf vorzubereiten.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlage/n**

Keine