

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der  
Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für  
den südöstlichen Bereich des Ortsteils  
Lüdersdorf  
hier: Ergänzung des Abwägungsbeschlusses der  
Stellungnahmen zum Vorentwurf**

---

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 01.03.2023	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<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**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat bereits die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt.

Es ergaben sich Belange, die noch zu erörtern sind.

Hierzu gehört auch der Sachverhalt zur Regelung der Verkehrsverhältnisse. Die Sicherheitsanforderungen und die Überwachung der Maßnahme ist von sich aus ergeben.

Zu überprüfen ist die Lage der Straßenachse in Bezug auf die Auswirkungen auf den Gehweg und die vorhandene Hecke auf der nördlichen Seite der Mühlenstraße. Damit können Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke minimiert werden und die Hecke ggf. noch erhalten werden.

Die Entscheidung erfolgt auf der Grundlage der Vorstellung der technischen Planung und wird berücksichtigt, sofern möglich.

Hinsichtlich der Anforderungen der Forst ergeben sich keine Belange, die sich auf das Plangebiet auswirken. Erstaufforstungsgenehmigungen wurden nicht erteilt.

Für die Entscheidung zur Mühlenstraße ist ein Konzept derart erforderlich, dass der Vorschlag für die Straße mit den Anforderungen an den Gehweg überprüft wird.

Es ist die Entscheidung notwendig, ob der Stichweg privat oder öffentlich wird und hinsichtlich der Ausgestaltung der Wendeanlage zu nutzen ist. Die derzeitige technische Plangrundlage wäre entsprechend zu ergänzen.

**Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf fasst den Beschluss, den bereits vorliegenden Abwägungsbeschluss zu ergänzen.

2. Die technischen Planvorgaben sind so zu konkretisieren, dass die Auswirkungen auf den Gehweg in der Mühlenstraße und das nördlich gelegene Grundstück mit der Hecke darzustellen sind. Die erforderlichen Schleppkurven in die Zufahrtsstraße sind darzustellen.
3. Der Stichweg wird als Privatstraße ausgebildet. Damit kann die Wendeanlage in entsprechender Größe nach Vorgabe der technischen Planer verbleiben. Eine vergrößerte Wendeanlage ist nicht erforderlich.
4. Die Planungsabsichten werden ohne Berücksichtigung von Anforderungen einer Erstaufforstung fortgeführt; da die Forstbehörde mitgeteilt hat, dass eine Erstaufforstungsgenehmigung für östlich angrenzende Grundstücke nicht erteilt wurde.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine - Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

### **Anlage/n**

1	Beschlussvorlage - Abwägungsbeschluss der Stellungnahme zum Vorentwurf (öffentlich)
---	---

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der  
Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für  
den südöstlichen Bereich des Ortsteils  
Lüdersdorf  
- Abwägungsbeschluss der Stellungnahmen zum  
Vorentwurf -**

---

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 22.09.2022	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<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**

Die Gemeinde Lüdersdorf führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf gemäß § 13b BauGB durch. Innerhalb des Verfahrens wurde die betroffene Öffentlichkeit beteiligt (Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB). Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen von den Behörden und TÖB eingegangen. Ebenso sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus werden Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren ohne abwägungsrelevante Inhalte zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die Stellungnahmen bewertet und gewichtet und in die Behandlung eingestellt.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 15 durchgeführt. Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und TÖB sowie der Öffentlichkeit haben sich Anregungen und Stellungnahmen ergeben, die im weiteren Planverfahren zu beachten sind. Nach erster Sichtung der Stellungnahmen im November 2021 wurde eine Auswertung der Stellungnahmen vorgenommen. Die weitere Bewertung und Vorbereitung der Planvorlagen hing von der Vorbereitung der technischen Planung, hier

insbesondere für die Wendeanlage für die neuen Grundstücke und für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, ab. Mit Stand vom 19.08.2022 liegt nun der Vorschlag für die technische Planung vor. Die Vorschläge fließen in die Bewertung des Konzeptes ein.

Im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens wurde das städtebaulichen Konzept derart geändert, dass eine Wendeanlage innerhalb der neu bebaubaren Grundstücke vorzusehen ist, um die Müllentsorgung zu sichern und die entsprechende Manövrierbarkeit zu gewährleisten. Im Zuge der technischen Planung ergibt sich eine optimierte Variante für die Wendeanlage. Dies ist für die weitere Vorbereitung des Vorhabens entsprechend zu erörtern und abzustimmen.

Die Schleppkurven für die Ein- und Ausfahrt an die Mühlenstraße können gewährleistet werden. Der Umfang an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen kann bedarfsgerecht für das Gebiet gesichert werden.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird ein dezentrales System genutzt. Die Einleitung in die Mühlenstraße ist nicht erforderlich. Die Vorgaben werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

In Anhängigkeit von der Entscheidung der Gemeinde ist eine öffentliche oder private Straße für die Erschließung der neuen Grundstücke zu sichern.

Hinsichtlich des baulichen Konzeptes werden die Möglichkeiten für die Wendeanlage entsprechend beachtet. Für die gesamt-konzeptionelle Überlegung ist die Widmung als öffentliche oder private Straße notwendig.

Für das städtebauliche Konzept wird die Vollgeschossigkeit festgelegt unter Berücksichtigung der Souterrains bietet es sich an, auch für das WA1-Gebiet, für die hinterliegende Bebauung unmittelbar hinter der Bebauung an der Mühlenstraße, die Zweigeschossigkeit vorzusehen. In Bezug auf eine Schalluntersuchung wird auf andere Untersuchungen im Gemeindegebiet (im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17, z.B.) verwiesen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere auch naturschutzfachliche Belange zu bewerten gewesen. Es wurde die naturräumliche Situation bei Planungsbeginn vorgesehen. Zusätzlich wird nun die Auswirkung auf ursprünglich vorhandenen Gehölzbestand im Rahmen der Abwägung der Belange bewertet. Nach Sichtung der Unterlagen handelte es sich nicht, so wie die Annahme des BUND, um ein Feldgehölz. Die Beteiligung der Verbände ist entsprechend Verfahrensanforderungen erfolgt. Der BUND wurde beteiligt. Die Stellungnahmen werden ausgewertet. Hinsichtlich der Materialien wird auf wiederverwendbare Materialien orientiert. Möglichkeiten der Nachhaltigkeit werden untersucht. Hier geht es um Begrünung von Dächern, um die Verwendung von Materialien. Eine regenerative Energieversorgung ist ohnehin vorausgesetzt und im Zusammenhang mit den baulichen erforderlich.

Die Nachhaltigkeit wurde mit dem Konzept zur Regenwasserableitung dargestellt. Anforderungen an den ruhenden Verkehr werden beachtet. Sichtverhältnisse und Schleppkurven wurden durch die technische Planung nachgewiesen. Auswirkungen auf vorhandene straßenbegleitende Gehölze sind im Weiteren zu untersuchen.

Anlage zu dieser Dokumentation ist die technische Vorplanung.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Lüdersdorf unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende,

- teilweise zu berücksichtigende
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Im Stellungnahmeverfahren ergaben sich Hinweise, die lediglich zur Kenntnis genommen werden. Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Lüdersdorf zu eigen und ist Bestandteil des Beschlusses. Die Ergebnisse werden für die Vorbereitung des Entwurfes beachtet.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

1	1 - B-Plan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" - Planteil A Vorentwurf (öffentlich)
2	2 - B-Plan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" - Textteil B Vorentwurf (öffentlich)
3	3 - B-Plan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" - Begründung Vorentwurf (öffentlich)
4	4 - Tabellarische Zusammenst. eingegangener Anregungen & Stellungnahmen zum Vorentwurf (öffentlich)
5	5 - B-Plan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" - Plankonzept Entwurf (öffentlich)
6	6 - Erläuterungsbericht / Konzeptplanung zum B-Plan Nr. 15 (Stand: 19.08.2022) (öffentlich)
7	7 - Lageplan Schleppkurven (öffentlich)
8	8 - Lageplan Leitungsbau (öffentlich)
9	9 - Geotechnischer Bericht zum B-Plan Nr. 15 (öffentlich)