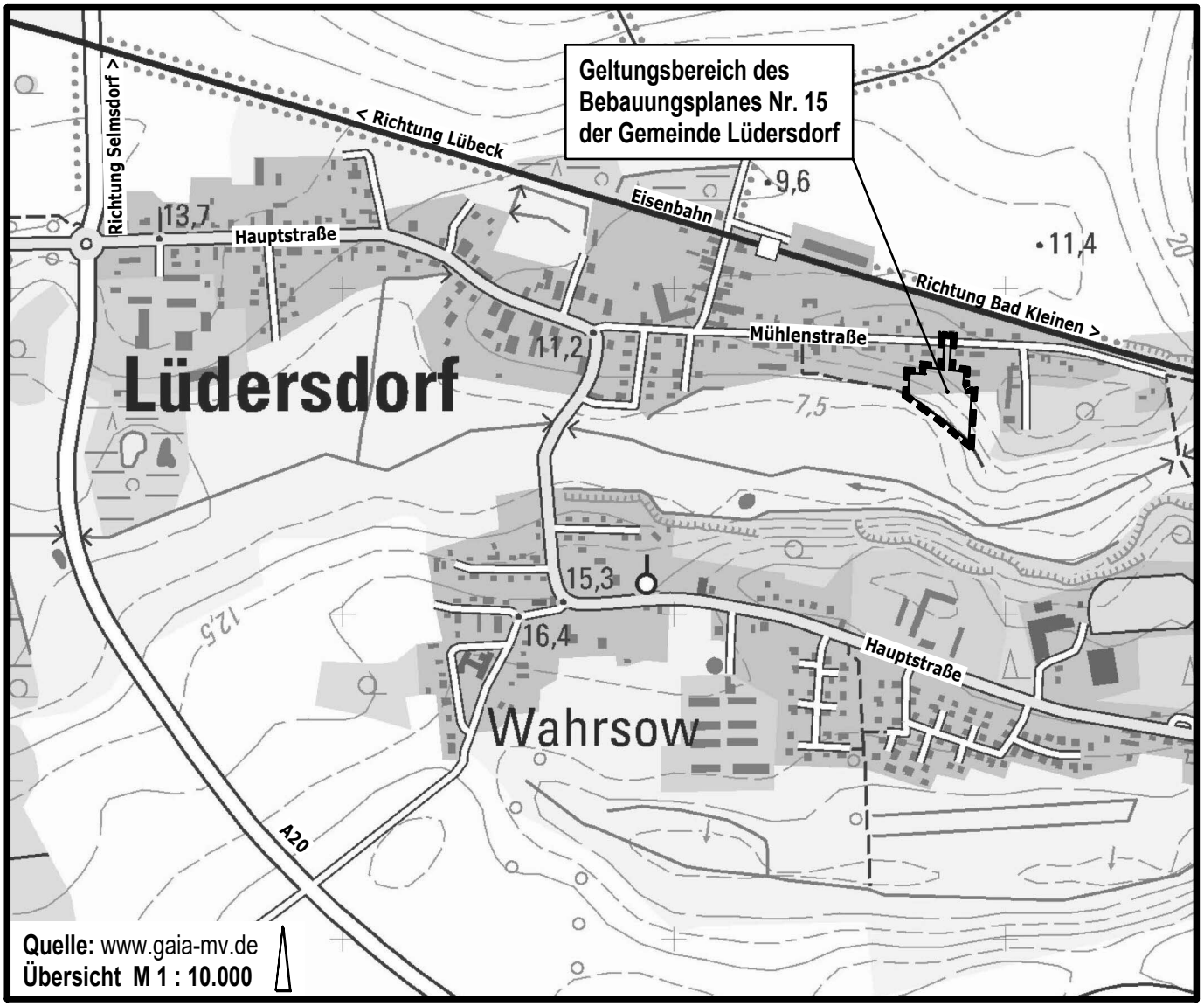
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

"AN DER MÜHLENSTRAßE"

FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF



Quelle: www.gaia-mv.de
Übersicht M 1 : 10.000

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

Planungsstand: 27. Oktober 2020

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**	**3**
1.	**Planungsgegenstand**	**3**
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung	4
1.3	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.	**Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**	**5**
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	5
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme	9
3.	**Planungsziele und Planungsalternativen**	**10**
3.1	Planungsziele	10
3.2	Städtebauliches Konzept	10
3.3	Planungsalternativen	11
4.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**11**
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.1.3	Bauweise	12
4.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.1.5	Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	12
4.1.6	Höhenlage	12
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	12
4.3	Örtliche Bauvorschriften	13
5.	**Verkehrliche Erschließung**	**14**
6.	**Ver- und Entsorgung**	**14**
TEIL 2	**Ausfertigung**	**15**
1.	**Beschluss über die Begründung**	**15**
2.	**Arbeitsvermerke**	**15**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf (rot), Orthofoto überlagert mit Flurstücken 5
Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V 7
Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM 8
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot) 9

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, Herrnburg, 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 km² beherbergt das Grundzentrum Lüdersdorf rund 5.300 Einwohner, was eine Bevölkerungsdichte von 98 Einwohnern pro km² ergibt. (Stand 31. Dezember 2018)[1]. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den Ortslagen Herrnburg 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.

[1] 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 Plangeltungsbereiches

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 Plangebietsumfasst 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 für die angrenzenden Grundstücke nicht erforderlich; eine Einbeziehung in den Plangeltungsbereich ist deshalb nicht notwendig.

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. <u>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</u>

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.[2] Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert.[3] 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.

[2] vgl. LEP M-V, S.29, Abb. 6
[3] vgl. LEP M-V, Anhang 1 - Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand: 31.12.2015)

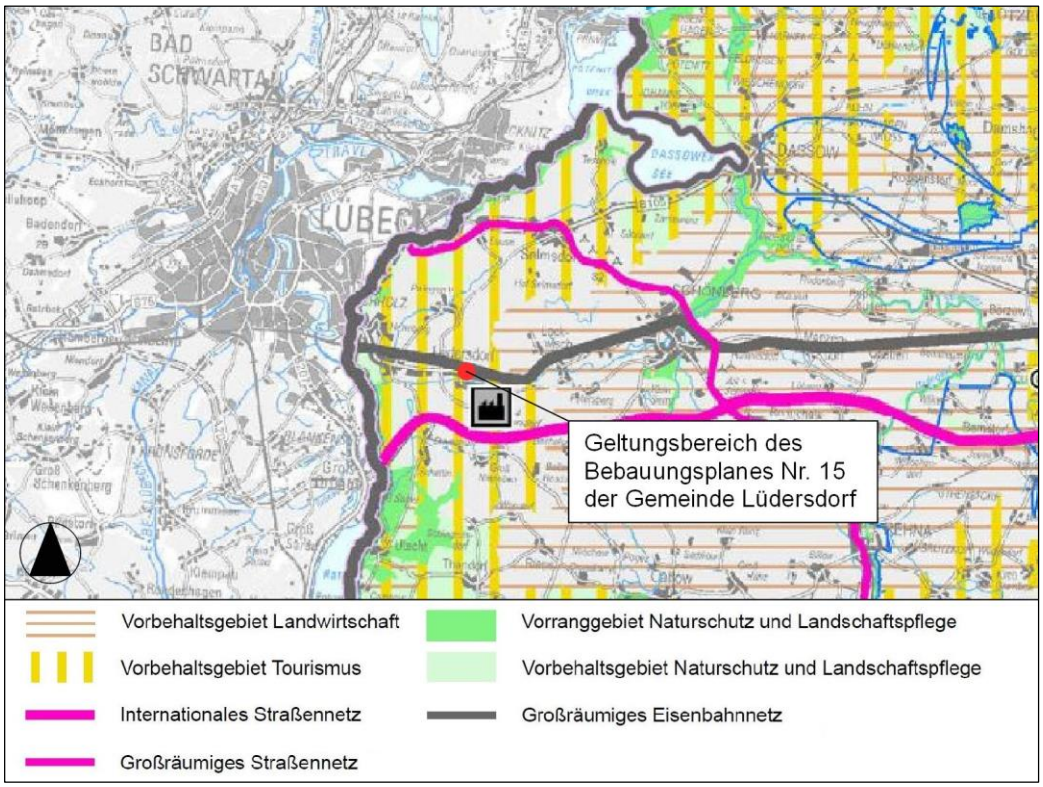


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V
(Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

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 Tourismusentwicklungsraum 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.

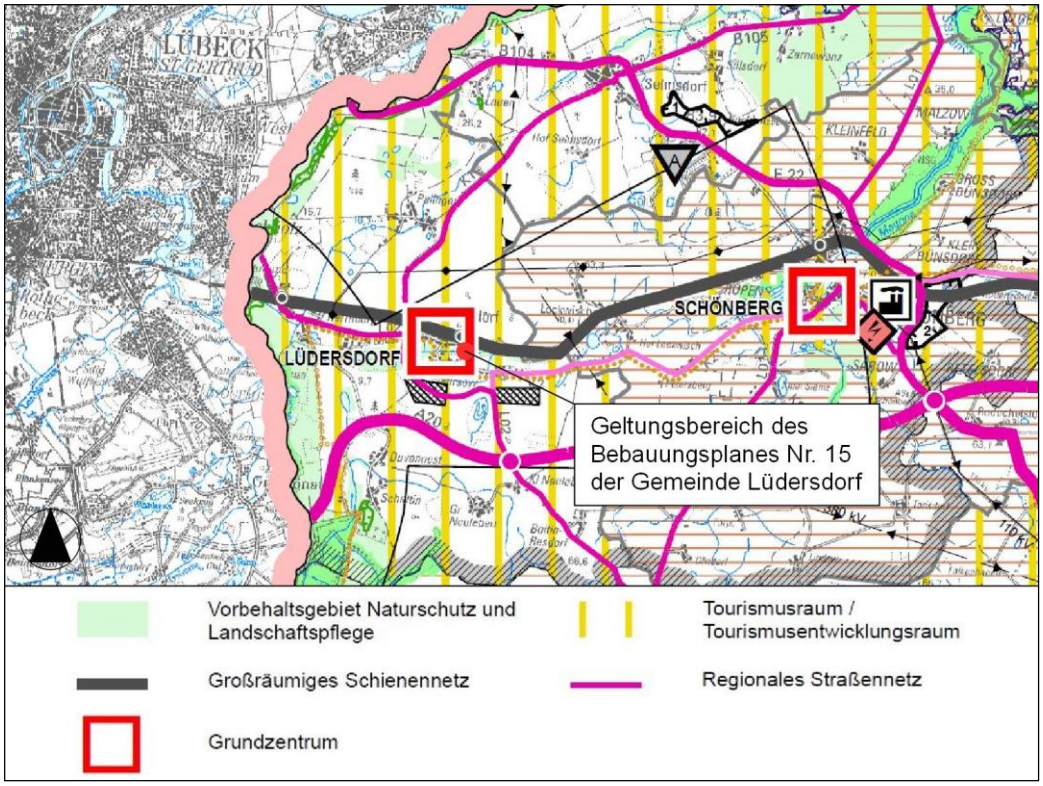


Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM
(Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

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.

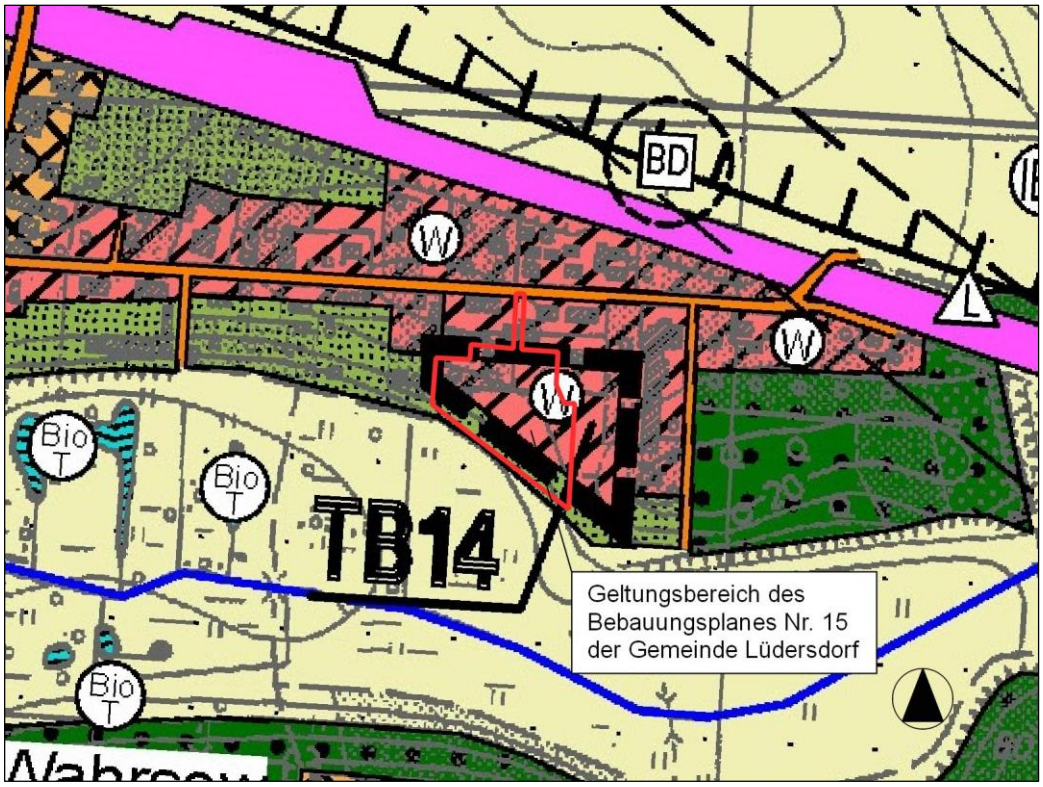


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)
(M: 1:5.000, Quelle: Gemeinde Lüdersdorf, mit eigener Bearbeitung, PBM)

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 Bahnlärm 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. Die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung werden entsprechend der rechtswirksamen Neufassung des Flächennutzungsplanes (Stand 2006) entwickelt. Der Landschaftsplan (Stand 2004) wird derzeit angepasst. 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 m² 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, werden im weiteren Planverfahren geregelt. Die Abstimmungen hierzu sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgern sowie Behörden und TÖB zu führen. Dafür ist das Planverfahren vorgesehen. Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange sind darzulegen. Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

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. Durch die Gemeinde wird festgelegt, dass die Dachneigungen in Allgemeinen Wohngebieten maximal 45° betragen dürfen. Aus Sicht der Gemeinde wird eine Vielfalt an Dachneigungen und Dachformen zugelassen. Es werden bewusst sowohl Flachdächer, flachgeneigte Dächer als auch Steildächer ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Lüdersdorf sieht unmittelbar südlich der bestehenden Wohnbebauung eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 6,50 m vor. In diesem Bereich wird das Allgemeine Wohngebiet WA1 festgesetzt. Für den als Allgemeines Wohngebiet WA2

festgesetzten Bereich werden ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt.

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 Art und der Umfang der Herstellung der privaten Erschließungsstraße sind im weiteren Verfahren abzustimmen; die Herstellung der Zufahrtsflächen ist durch den privaten Antragsteller zur realisieren. Die Zufahrt ist entweder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festzulegen.

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 Planungsalternativen

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf sind keine alternativen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet verfügbar. Die in der Gemeinde verfügbaren Bauflächen werden im wesentlichen bereits planungsrechtlich geregelt und für eine Bebauung vorbereitet. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist durch das bisher vorliegende Konzept der Flächennutzungsplanung begrenzt. Die hier beanspruchte Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf geregelt. Eine Variantenuntersuchung auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher aus Sicht der Gemeinde entbehrlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf aufgrund der vorhandenen Zufahrt sowie der Höhensituation mit dem nach Süden abfallenden Gelände ebenfalls keine anderweitig zu betrachtenden alternativen Konzepte.

4. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Anforderungen und Vorgaben des § 13b BauGB entsprechend beachtet. Deshalb werden auch nur ausnahmsweise Zulässigkeiten für die Feriennutzung für Räume nach § 13a Satz 2 BauGB geregelt. Selbstständige Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe sind

unzulässig. Darüber hinaus sind diejenigen Einrichtungen unzulässig, die nach § 4 Abs. 3 BauGB ansonsten ausnahmsweise zulässig wären. Hierzu gehören Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wären ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 ansonsten zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesem Plangebiet durch die Gemeinde aufgrund der Lage des Gebietes zu den Hauptorten nicht vorgesehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,3 bei einer Zulässigkeit der Überschreitung um 50 von 100 festgelegt. Die Gemeinde hat bei Ihren Entscheidungen auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet. Die Gemeinde erachtet die Festsetzung der Firsthöhe als ausreichend und trifft die entsprechenden Festsetzungen. Im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Gebäude nach Süden und dem abfallenden Gelände ist dabei zukünftig auf die Ausbildung von Souterrains und die dadurch entstehende Höhe der Gebäude einzugehen.

4.1.3 Bauweise

In Bezug auf die Bauweise gilt ausschließlich die offene Bauweise und es werden nur Einzelhäuser unter Berücksichtigung der Vorgaben im Ort berücksichtigt.

4.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um Einfluss auf die Größe der Gebäude weiterhin auszuüben, wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei begrenzt, wie dies in diesem Ortsteil üblich ist. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung von der Anzahl der Wohnungen auch die Einflussnahme auf die zukünftig zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.

4.1.5 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Für die Errichtung von Nebenanlagen werden Festsetzungen getroffen. Dadurch soll gesichert werden, dass Vorgartenbereiche erhalten bleiben.

4.1.6 Höhenlage

In Bezug auf die Höhenlage wird eine bewährte Festsetzung gewählt. Da ein abfallendes Gelände vorhanden ist, wird der Bezug durch die Eckpunkte der überbauten Grundstücksteile genutzt. Die mittlere Geländehöhe ist aus den Eckpunkten des Gebäudes entsprechend zu ermitteln. Dadurch kann in Abhängigkeit von der Lage des beabsichtigten Gebäudes zur Straße die Variabilität des Gebäudes für die Festsetzung genutzt werden. Das Gebäude wird somit in das vorhandene Gelände entsprechend eingefügt. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung insbesondere in Bezug auf die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des Oberflächenwassers sind hierbei zu berücksichtigen und in der Entwurfsphase entsprechend zu klären.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Tiefe der baulichen Nutzung auf östlich angrenzenden Grundstücken wird die Begrenzung des Baugebietes nach

Süden vorgenommen. Die verbleibende Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen für die Anpflanzung vorzusehenden Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen vorgegeben. Es werden Vorgaben für die Erhaltung von Bäumen getroffen und für den Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes werden entsprechend Wurzelschutzbereiche berücksichtigt.

Ebenso werden Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers getroffen und Vorgaben für die Verwendung von beschichteten Material für die Dachflächen vorgenommen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften begrenzt die Gemeinde unter Berücksichtigung der heterogenen Gestaltung der baulichen Umgebung den Umfang der Festsetzungen. Für die Gemeinde ist wichtig, dass die Farbvorgaben der Dächer auf rot bis braun oder anthrazit farbige Dachflächen begrenzt wird. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind auszuschließen. Für die Hauptgebäude gelten diese Festsetzungen. Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude wird davon Abstand genommen. Innerhalb der Vorgaben der maximalen zulässigen Dachneigung bis 45 Grad sind sämtlich mögliche Dachneigungen zulässig. Es wird geregelt, dass die Dachneigungen nicht für Dächer von Dachaufbauten gelten.

Für die Gestaltung der Fassaden werden Farbvorgaben getroffen, die dem örtlichen Spektrum entsprechen. Da Blockbohlenhäuser untypisch sind, wird auf die Herrichtung von Blockbohlenhäuser verzichtet und auf die Verwendung ortstypischer Materialien und Gestaltungsvorgaben eingegangen.

Wichtig für die Gemeinde ist, dass je Wohnung zwei Stellplätze abgesichert werden. Diese sind auf den Grundstücken entsprechend herzustellen.

Zur Gestaltung des Gebietes ist es der Gemeinde wichtig, dass die Abfallbehälter nicht einsehbar untergebracht werden. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.

Für die unbebauten Flächen werden Vorgaben derart getroffen, dass keine Vorgärten als Kieselgärten entstehen. Es sind begrünte Vorgartenbereiche herzustellen und Zielsetzung der Gemeinde.

Die Gestaltung der Einfriedungen wird so geregelt, dass diese unter Bezugnahme auf die Vorgaben von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Höhe von 0,80 cm nur dann überschreiten dürfen, wenn ausreichend Sichtverhältnisse gegeben sind und dann eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten wird.

Innerhalb des Allgemeines Wohngebietes wird die Verwendung von Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, wie für Allgemeine Wohngebiete typisch, zugelassen.

5. 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. Die Zufahrtsbreite mit 5,50 m wird als ausreichend angesehen. Im Einmündungsbereich von der Mühlenstraße in das Plangebiet stehen ausreichend Verkehrsflächen im öffentlichen Raum zur Verfügung, so dass hier die Kurvenradien entsprechend ausgebildet werden können und die Zufahrt sicher ermöglicht wird. Die Zufahrt ist von ruhenden Verkehr freizuhalten. Erforderliche Sichtverhältnisse für die Sicherheit des Verkehrs sind zu gewährleisten. 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.

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist gesichert. Im weiteren Planverfahren ist die Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb bezüglich der Müllentsorgung zu führen. Vom Grundsatz wird davon ausgegangen, dass durchaus eine Müllentsorgung durch Befahrung des Gebietes und entsprechende Wendemöglichkeiten eingeräumt ist. Sollte dies im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nicht möglich sein, ist die Entsorgung von der Mühlenstraße zu sichern. Hierfür wären dann entsprechende Aufstellflächen, die nur am Entsorgungstag zu nutzen sind vorzusehen. Ansonsten sollen die Abfallbehälter auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete verbleiben.

6. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind mit den zuständigen Behörden und TÖB abzustimmen. Hier kommt es maßgeblich auf die Anforderungen und Abstimmungen mit dem Zweckverband in Bezug auf die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und auch die Trinkwasserversorgung an.

Das Konzept für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im weiteren Planverfahren darzustellen und durch eine technische Planungsstudie zu untermauern und zu unterstützen.

Die weiteren Ver- und Entsorger werden im Planverfahren beteiligt und um ihre Stellungnahme und Hinweise gebeten.

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)

……
Prof. 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