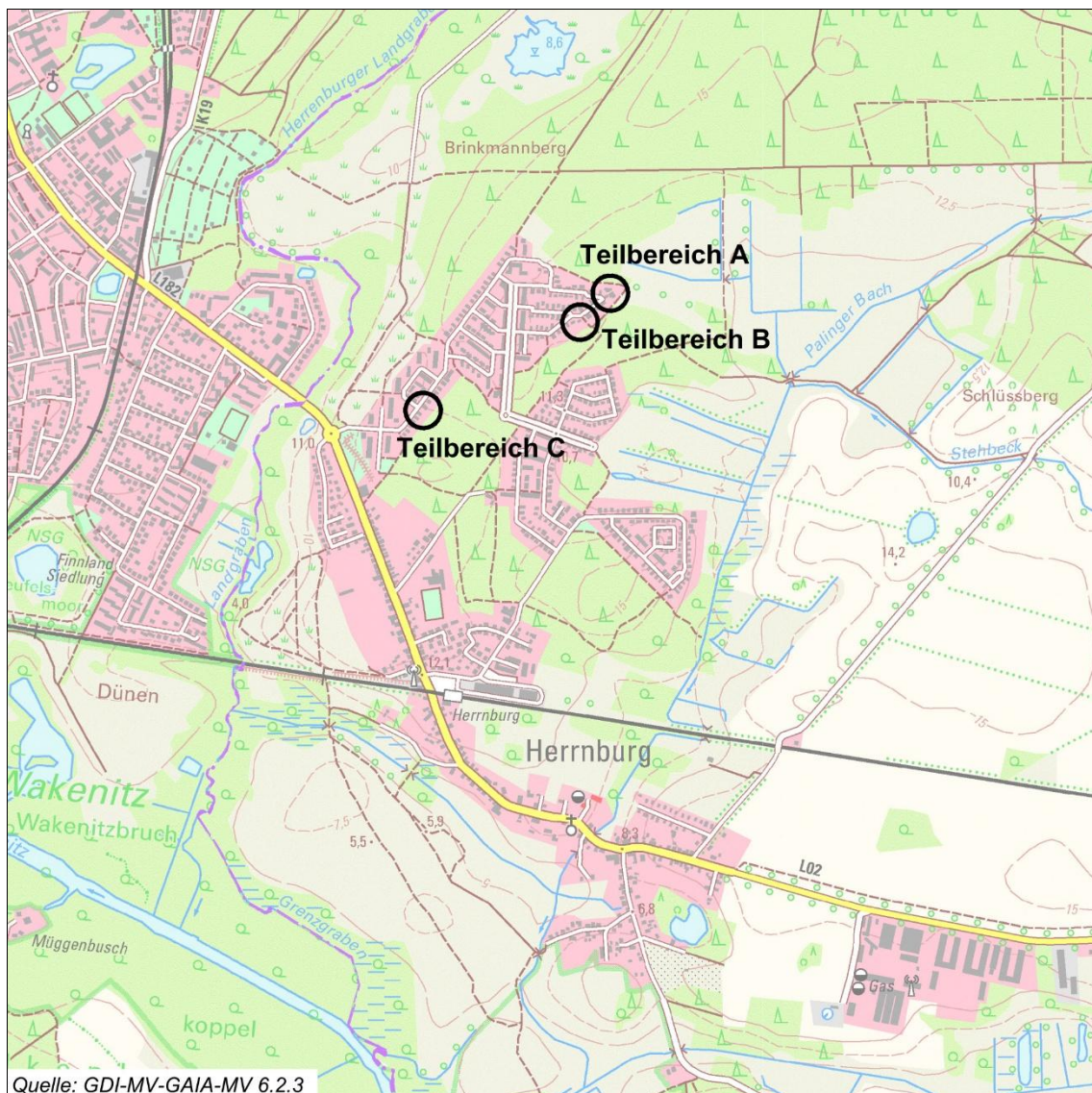




Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für die Teilgebiete östlich der Straße Eschenweg zwischen der Bebauung Eschenweg 59 und Heideweg 18 (Teilgebiet 1) und Eschenweg 51 und 53 (Teilbereich 2) sowie östlich der Straße Krüzkamp zwischen der Bebauung Krüzkamp 21 und 23 (Teilgebiet 3) in der Gemeinde Lüdersdorf.



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	7
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	7
2.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V.....	8
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009.....	9
2.5	NATURA 2000-Gebiete.....	9
2.6	Flächennutzungsplan	9
2.7	Landschaftsplan Lüdersdorf	10
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	11
3	Bestandssituation	12
3.1	Städtebauliche Situation.....	12
3.2	Natur und Umwelt	13
3.2.1	Vegetationsbestand	13
3.2.2	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	14
3.2.3	Altlasten	14
3.2.4	Orts- und Landschaftsbild	14
3.3	Denkmalschutz	14
3.4	Eigentumsverhältnisse	15
3.5	Ver- und Entsorgung	15
3.6	Immissionsschutz.....	15
4	Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.1	Ziel und Zweck der Planung	15
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16

4.4	Höhe baulicher Anlagen	16
4.5	Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers	17
4.6	Grünflächen	17
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5	Örtliche Bauvorschriften	18
5.1	Gestaltung baulicher Anlagen	18
5.2	Einfriedungen	19
6	Nachrichtliche Übernahmen	19
7	Hinweise	20
8	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	20
9	Maßnahmen zur Bodenordnung	20
10	Kosten/Finanzwirksamkeit	20
11	Beschluss	21

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 möchte die Gemeinde Lüdersdorf die planungsrechtliche Änderung der derzeit als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen zu einem reinen Wohngebiet (WR) sowie zu privaten Grünflächen umsetzen. Die Überführung in private Zuständigkeit dient dazu, den bei der Gemeinde liegenden Pflege- und Entwicklungsaufwand zu reduzieren, ohne dass sich hierdurch die funktionale Bedeutung für das Umfeld verändert. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes umfasst drei Teilgebiete.

Die Flächen wurden hierbei bereits an die angrenzenden privaten Grundstückseigentümer:innen verkauft und werden von diesen als private Grünflächen genutzt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Krüzkamp“ in seiner Ursprungsfassung liegt westlich innerhalb des Gemeindegebietes Lüdersdorf, an der Grenze zur Hansestadt Lübeck.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes umfasst drei Teilgebiete.

Teilbereich A umfasst Teile des Flurstückes Nr. 12/71 der Flur 1, Gemarkung Herrnburg.

Er wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung im Norden und Westen,
- Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft im Süden,
- Straßenverkehrsflächen im Nordwesten.

Teilbereich B umfasst das Flurstück 13/97 der Flur 1, Gemarkung Herrnburg.

Er wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung im Osten und Westen
- Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft im Süden
- Straßenverkehrsflächen im Norden.

Teilbereich C umfasst das Flurstück 23/74 der Flur 1, Gemarkung Herrnburg.

Er wird begrenzt durch:

- Grünflächen und Flächen für Forstwirtschaft im Süden und Osten,
- Wohnbebauung im Süden und Osten,
- Wohnbebauung im Norden und
- die Straße Krüzkamp im Westen.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Die Änderungen des Bebauungsplanes liegen vollständig im bestehenden Siedlungsbereich, sodass die Flächen überplant werden und nicht in den Außenbereich nach § 35 BauGB hineinreichen. Zudem handelt es sich um eine innenplanerische Maßnahme.

Die Flächengröße der 10. Änderung des Bebauungsplanes (drei Teilbereiche) beläuft sich auf ca. 1.100 m². Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², als im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren).

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Gemäß den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahr 2016 liegt das Plangebiet innerhalb des „Marinen Vorbehaltsgebietes Tourismus“ und stellt in näherer Umgebung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz und Landschaftspflege dar. Zusätzlich verläuft in dem Bereich das internationale Eisenbahnnetz.

Südöstlich des Plangebiets wird ein Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen dargestellt.

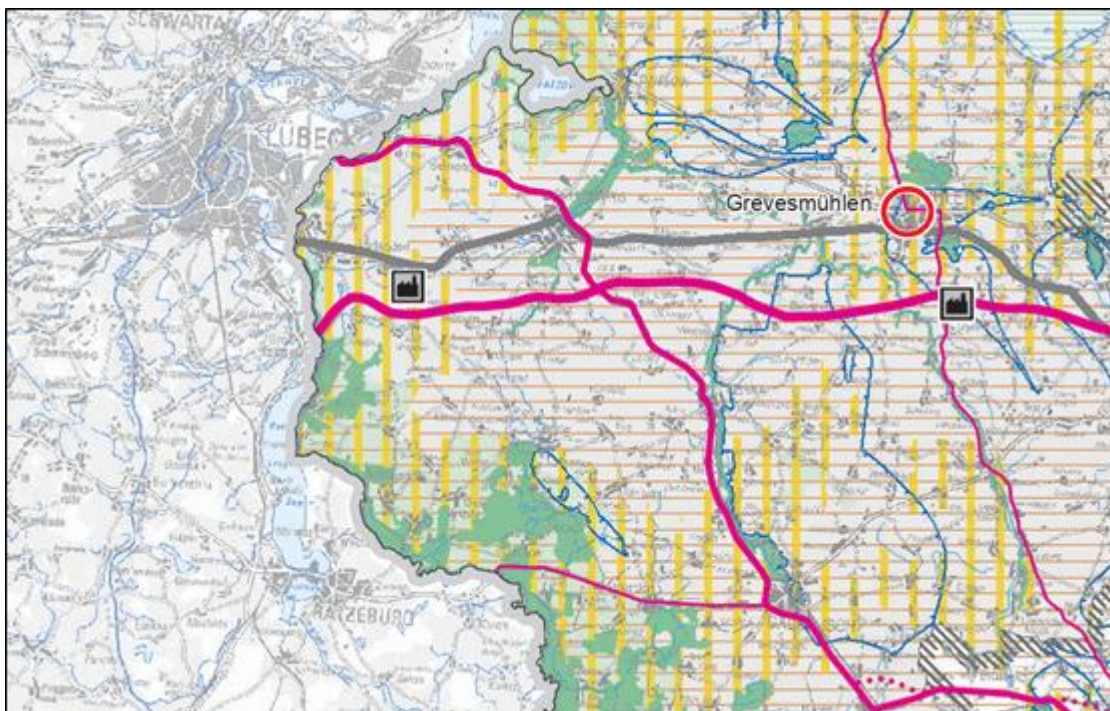


Abb. 1: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus dem Jahr 2010 stellt Lüdersdorf als Tourismusschwerpunktraum dar. Zusätzlich zum vorhandenen

überregionalen Straßennetz und regional bedeutsamen Radroutennetz verläuft ein großräumiges Schienennetz durch die Gemeinde mit einem Haltepunkt für den Regionalverkehr.

In näherer Umgebung befinden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege.

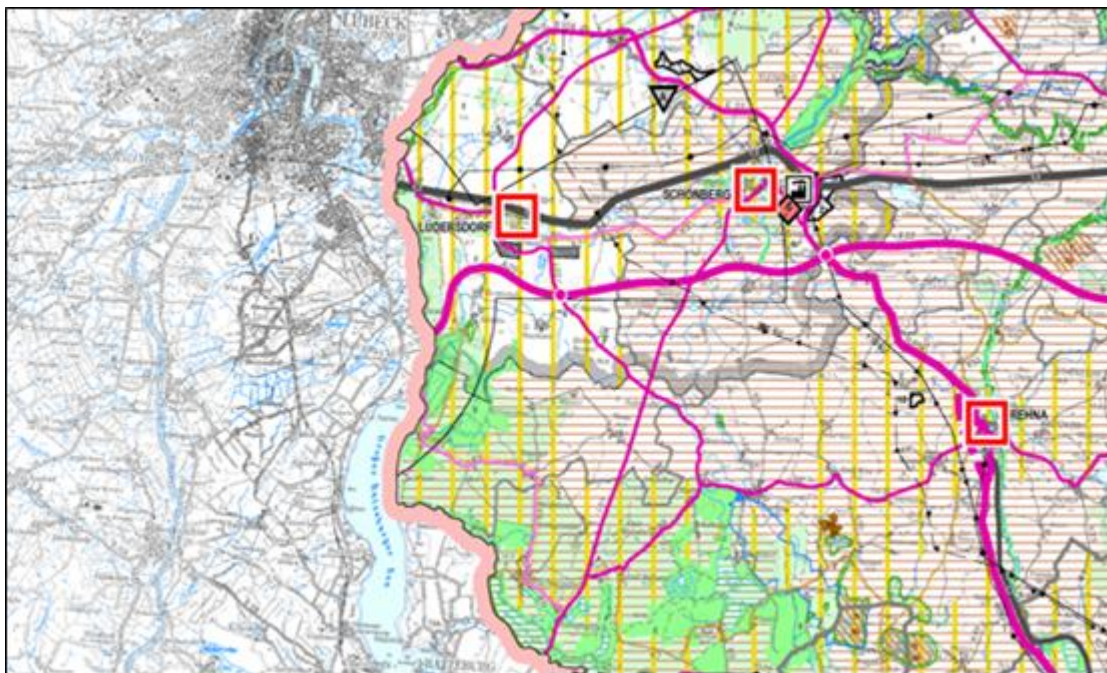


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

Gemäß den Darstellungen der Karte 1 des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes von 2003 befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der entsprechenden Landschaftszone „Westmecklenburgische Seenlandschaft“.

Die Karte 2 „Heutige potentielle natürliche Vegetation in Mecklenburg-Vorpommern“ stellt ist im Eschen-Ulmen- und Weiden-Pappel-Auenwäldern mit Bereichen der subatlantischen Stieleichen-Buchenwäldern.

Bezüglich ausgewählter Gewässer-, Wald- und Moorlebensräume (Karte 5a) weist die Umgebung des Plangebiets nicht bis mäßig entwässerte Moore (> 10 ha), sonstige Moore (> 10 ha) und sonstige Wälder auf Mineralböden (> 200 ha) auf.

Die Karte 8 der Räumlichen Leitbilder / Biotopverbunde führt das Plangebiet und die Umgebung als Biotopverbundraum von überregionaler Bedeutung dar.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Gutachterlichen Landschaftsprogramms M-V von 2003 dar.

Darüber hinaus werden die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume (Karte 3) in der Umgebung des Plangebiets als hoch und sehr hoch bewertet. Dasselbe gilt für die Böden in Karte 4. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers sowie des Landschaftsbilds wird in Karte 6 bzw. 8 im Bereich des Plangebiets als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt. Karte 7 beschreibt die Klimaverhältnisse der Region als niederschlagsbegünstigt. Die landschaftlichen Freiräume werden in Karte 9 mit geringer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.

Die Karte 10 stellt die FFH-Gebiete DE 2130-303 „Moore in der Paligner Heide“ und DE 2130-302 „Herrnburger Binnendüne und Duvenester Moor“ dar sowie verbindende Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie. Zusätzlich befinden sich in der Umgebung des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet L 121 „Paligner Heide und Halbinsel Teschow“ und das Naturschutzgebiet N 145 „Wakenitzniederung“ (Karte 11).

Das Plangebiet wird als Bereich mit besonderer Bedeutung und als Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte IV dargestellt (Karte 13).

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich östlich des FFH-Gebiets DE 2130-303 „Moore in der Paligner Heide“ und DE 2130-302 „Herrnburger Binnendüne und Duvenester Moor“ in ca. 200 - 350 m Entfernung.

Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet (DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“) befindet sich ca. 5,5 km südlich des Plangebietes.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lüdersdorf von 2006 stellt die drei Teilgebiete des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bereits heute als Wohnbaufläche (W) dar.

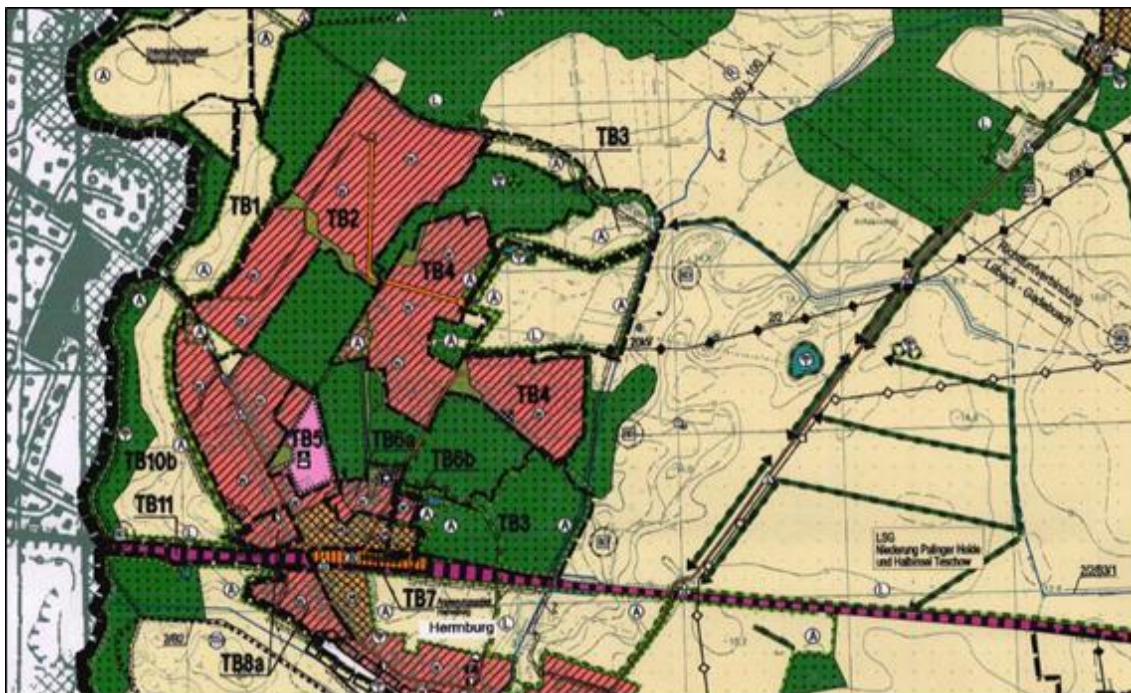


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf von 2006

2.7 Landschaftsplan Lüdersdorf

Die Gemeinde Lüdersdorf möchte mit dem Landschaftsplan von 2004 insbesondere bestehende und potentielle Zielkonflikte zwischen Natur- und Landschaftsschutz, Verkehrsnutzung, Ver- und Entsorgung, Siedlungsentwicklung, Land- und Forstwirtschaft und Erholungsnutzung analysieren und planerisch bewältigen. Sie möchte die Grundlage für eine zukunftsweisende gemeindliche Entwicklung legen.

Die Karte 1 des Landschaftsplanes zeigt für das Plangebiet Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen. Die Karte der Geologie und Böden (Karte 3) zeigt das Plangebiet in einem Bereich der Beckensande (Lübecker / Schönberger Becken, z.T. überlagert mit neuzeitlichen Niedermooren) und Böden aus mehr als 80% Sand (Podsol / Rosterde). Die Karte 6 zeigt in der Umgebung des Plangebiets Flächen für Ausgleich und Ersatz in Verbindung mit FFH-Gebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen.

Bezüglich des Landschaftsbildes beschreibt die Karte 7 Bereiche des Plangebiets als überdimensionierte Gebäude/-gruppe mit optischer Fernwirkung. Außerdem ist ein Reit- und Wanderweg dargestellt sowie Wald, Feldgehölze und sonstige Gehölze. Die Biotope und das Landschaftserleben des Plangebiets werden demnach nach Karte 8 bzw. 9 als geringwertig beschrieben.

Die Karte 10 der Beeinträchtigungen zeigt für das Plangebiet und seine Umgebung geringe Beeinträchtigung für die Freizeit und Erholungsnutzung, eine hohe Beeinträchtigung für den Nährstoffeintrag aus angrenzender Landwirtschaft und eine unmaßstäbliche, störend wirkende Bebauung, die eine hohe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich bringt.

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Plangebiet

Die drei Teilgebiete der 10, Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Krüzkamp“ der Gemeinde Lüdersdorf. Demnach ist das Plangebiet zum Großteil als öffentliche Grünfläche zwischen reinen Wohngebieten (WR) festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,3 fest. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) liegt hierbei zwischen 0,4 bis 0,7 während sich die Geschossigkeit zwischen einem und drei Vollgeschossen bewegt. Teilweise ist eine offene und teilweise eine geschlossene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich reine Wohngebiete mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,4. Die GFZ beläuft sich auf 0,2 bis 1,0 mit einer Geschossigkeit von einem bis drei Vollgeschossen. Teilweise ist die offene und teilweise die geschlossene Bauweise mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern festgesetzt.

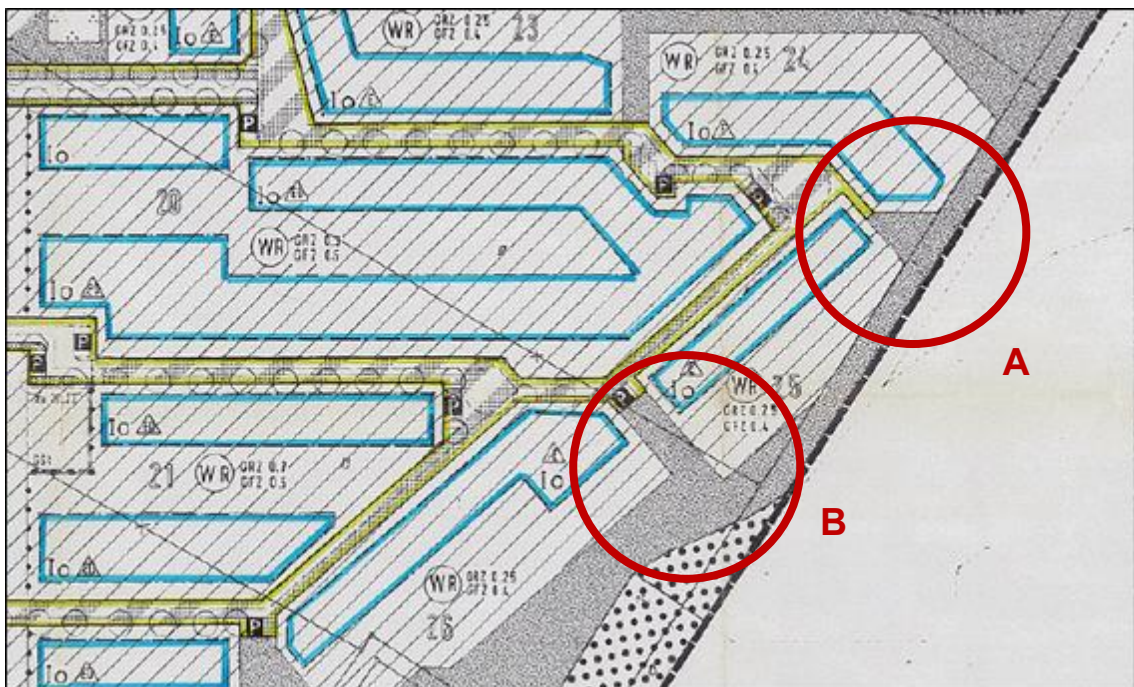


Abb. 4: Teilbereiche A und B in den Ursprungfassung des Bebauungsplanes Nr. 3

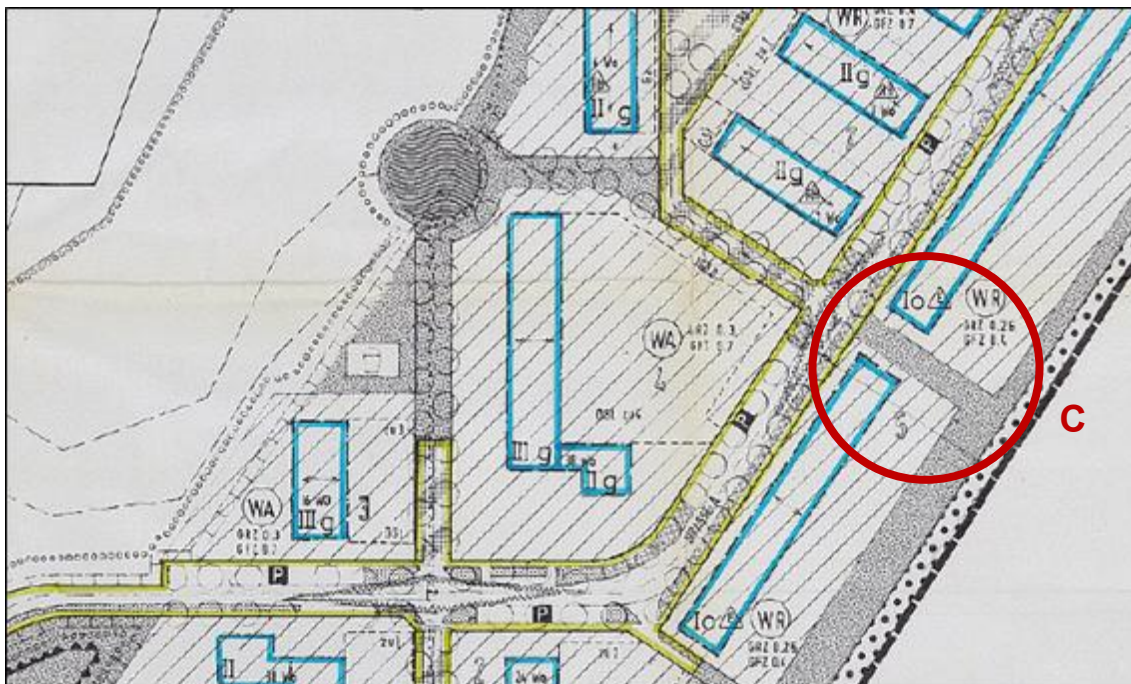


Abb. 5: Teilbereich C in den Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3

Außerhalb des Plangebietes

Südöstlich des Plangebietes der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5 „Peermoor“ in seiner 2. Änderung, sowie im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 6a „Flohmarktgelände“.

Satzungen

Für das Plangebiet bestehen keine relevanten sonstigen Satzungen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Die Teilbereiche A, B und C sind aktuell vor allem durch die angrenzenden Wohngebäude geprägt, zwischen denen sie sich befinden. Die Teilbereiche werden überwiegend als private Garten- und Grünflächen genutzt. Im Bereich des Teilgebietes C besteht bereits heute auf der gesamten Breite eine gepflasterte Stellplatzfläche.

Westlich angrenzend schließen Waldflächen an.

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung der Teilbereiche A und B erfolgt über den Eschenweg, welcher in den Weissdornweg und Heideweg übergeht. Alle drei Straßen münden in der Straße

Staunsfeld bzw. Krüzkamp, die sich durch das Wohngebiet ziehen und dieses mit der Hauptstraße verbinden.

Die Erschließung des Teilbereichs C erfolgt über die Straße Krüzkamp, die in die Straße Staunsfeld übergeht.

Die Straße Krüzkamp endet an einem Kreisverkehr an der Hauptstraße, während die Straße Staunsfeld an einem anderen Kreisverkehr mündet, von dem aus östlich über die Straße Unteres Staunsfeld weitere Wohngebiete sowie schließlich der Ortskern erreichbar sind. Über die Hauptstraße besteht zudem eine direkte Verbindung in das Gemeindegebiet und die Hansestadt Lübeck. Auf diese Weise ist das Plangebiet überörtlich an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Straßen sind überwiegend als 30-km/h-Zonen und als Spielstraßen ausgewiesen.

Fuß- und Radwege

In der Umgebung des Plangebietes sind entlang der Haupteerschließungsstraßen Krüzkamp und Staunsfeld keine ausgewiesenen Radwege vorhanden. Die Fußwege verlaufen tlw. einseitig und tlw. beidseitig.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umfeld der Teilgebiete befinden sich zwei Bushaltestellen: Herrnburg Ahornweg und Herrnburg Heideweg. Beide werden von der Linie 5 der Stadtwerke Lübeck angefahren, die zwischen Bahnhof Moisling, Eichholz und Herrnburg/Bahnhof verkehrt. Über diese Linie ist unter anderem der Hauptbahnhof Lübeck erreichbar, der als zentraler Verkehrsknotenpunkt Anschluss an weitere Bus- und Bahnlinien bietet.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der Teilbereiche A und B befinden sich keine Stellplätze. Im Bereich des Teilgebietes C besteht bereits heute auf der gesamten Breite eine gepflasterte Stellplatzfläche.

3.2 Natur und Umwelt

3.2.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist nach dem GAIA-Umweltportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (abgefragt am 29.01.2026) als Acker kartiert. Diese Daten stammen jedoch von 1991. Die Teilbereiche lassen sich aktuell mit dem Biotoptypen Ziergarten und bei Teilbereich C zusätzlich mit versiegelter Freifläche / Parkplatz nach Kartierschlüssel MV beschreiben. Die Ziergärten (in diesem Fall Hausgärten) sind mit verschiedenen Hecken, z.B. aus verschiedenen Koniferen, der Gemeinen Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*). Teilbereich A ist mit dichtem Sukzessionsbewuchs ausgestattet. Teilbereich B und C weisen hingegen vereinzelte Laubbäume (*Prunuc spec.*) in kleiner Wuchsform auf.

Es befinden sich in dem Bereich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.2 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als wohnbaulich genutzte Fläche derzeit teilweise offen und weist z.T. Bodenversiegelungen auf.

Die Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:200.000 (BÜK200) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe beschreibt die Umgebung des Plangebietes als Regosole bis Podsol-Regosole aus Dünen sand bzw. Flugsand, Podsole bis Gley-Podsole und gering verbreitet Gleye aus Beckensand, z.T. mit Flugsanddecke, gering verbreitet Pseudogley-Podsole aus Flugsand bis Beckensand über Beckenschluff sowie Braunerden bis Pseudogleye und gering verbreitet Pseudogley-Podsole bis Podsole aus Beckensand, z.T. über Beckenschluff, selten Parabraunerden bis Pseudogleye aus Beckenschluff bis -ton.

Grundwasser

Das Plangebiet weist innerhalb des Grundwasserkörpers Trave-Südost (DEGB_DESH_ST17) einen Grundwasserflurabstand von >2 - 5 m bis = 2 m auf. Diesem Grundwasserkörper wird Trinkwasser entnommen und speist 32 wasserabhängige FFH- und Vogelschutzgebiete. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit zwischen 118,9 mm/a und 304,2 mm/a als hoch zu bewerten.

Niederschlagsversickerungen

Basierend auf den Angaben der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:200.000 der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe wird der Niederschlag auf den Grundstücken versickert und muss nicht durch technische Maßnahmen abgeleitet werden.

3.2.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

3.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild hat in der Gemeinde Lüdersdorf eine hohe Bedeutung. Die Teilbereiche befinden sich hierbei jedoch inmitten eines Wohngebiets und werden auf drei Seiten von Wohnbebauung bzw. Verkehrsflächen gerahmt. Das Wohngebiet selbst hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Östlich des Plangebiets befindet sich ein großflächiger Wald.

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Teilbereiche befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.5 Ver- und Entsorgung

Strom und Gas

Die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Lüdersdorf erfolgt durch die TraveNetz GmbH.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Trink- und Abwasser

Die Trink- und Abwasser- bzw. Entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet versickert.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg. In diesem Zusammenhang gilt die Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Nordwestmecklenburg und die Betriebssatzung des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg.

3.6 Immissionsschutz

Da das Plangebiet im Bestand von Wohnnutzung liegt und keine erheblichen Lärmquellen in der Umgebung vorhanden sind, ist nicht mit unzulässigen Immissionen zu rechnen. Daher ist kein Lärmgutachten erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gelten als erfüllt.

4 Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 möchte die Gemeinde Lüdersdorf die planungsrechtliche Änderung der derzeit als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen zu einem reinen Wohngebiet (WR) sowie zu privaten Grünflächen umsetzen. Die Überführung in private Zuständigkeit dient dazu, den bei der Gemeinde liegenden Pflege- und Entwicklungsaufwand zu reduzieren, ohne dass sich hierdurch die funktionale Bedeutung für das Umfeld verändert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Teilbereiche werden nicht isoliert betrachtet, sondern als Bestandteil der Gesamtheit des ursprünglichen Bebauungsplanes, dem sie zugeordnet sind. Innerhalb dieser übergeordneten Gebietskonzeption kann das in der 10. Änderung festgesetzte reine Wohngebiet (WR) nicht als eigenständige, losgelöste Einheit betrachtet werden.

Innerhalb des Teilbereiches C werden hierbei keine Wohngebäude vorgesehen. Die Fläche dient ausschließlich der Nutzung durch Nebenanlagen, sodass die Festsetzung eines WR hier ausschließlich die funktionale Zuordnung sicherstellt, ohne eine eigenständige wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der rückwärtige Bereich, welcher städtebaulich dem Hausgarten zuzuordnen ist, wird als private Grünfläche festgesetzt.

In den Teilbereichen A und B ist aufgrund des Zuschnitts der Flächen und der Zuordnung zur vorgelagerten Verkehrsfläche die Anordnung von Stellplätzen oder Garagen nicht möglich. Da diese Bereiche städtebaulich zudem nicht für eine Wohnnutzung geeignet sind und keine bebaubaren Grundstücksflächen ausgebildet werden können, wird auf die Festsetzung einer Baufläche verzichtet. Stattdessen werden die Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt, um ihre tatsächliche Funktion angemessen abzubilden und eine städtebaulich sinnvolle Nutzung sicherzustellen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer ortstypischen Bebauungsstruktur legt der Bebauungsplan für das reine Wohngebiet (WR) eine maximal zulässige Grundfläche fest, die sich am bestehenden Charakter des Plangebietes orientiert. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass eine einheitliche Bebauungsstruktur gesichert wird.

Die festgesetzte Grundfläche von 100 m² entspricht den im Gebiet vorzufindenden Strukturen und wurde anhand der Analyse der vorhandenen Bebauung abgeleitet. Sie stellt sicher, dass die Nutzungsintensität im zulässigen Rahmen bleibt und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch die planungsrechtlich möglichen Nebenanlagen beeinträchtigt wird. Die Festsetzung ist damit geeignet, die angestrebte Gebietsstruktur dauerhaft zu sichern.

4.4 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben beziehen sich ausschließlich auf Nebenanlagen, da innerhalb der Teilgebiete keine Gebäude vorgesehen sind. Um sicherzustellen, dass die zulässigen Nebenanlagen in einem städtebaulich verträglichen Maß errichtet werden und sich harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügen, wird die maximale Gebäudehöhe auf 5,0 m begrenzt.

Die Bestimmung der Gebäudehöhe erfolgt gemäß der Festsetzung ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßengrenzungsline des Grundstückes. Die Höhenbestimmung am höchsten Punkt der das Bauwerk nach oben abschließenden Dachhaut gewährleistet eine einheitliche und

rechtssichere Messmethode auch bei unterschiedlichen Dachformen. Die Festsetzung dient damit der Sicherung einer maßstäblichen baulichen Ausführung.

4.5 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung zu bringen ist. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser, zur Bewässerung und zur Löschwasserversorgung ausdrücklich zulässig ist.

Diese Maßnahmen stellt einen wesentlichen Baustein zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz dar. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann weiterhin vor Ort versickern. Zusätzlich können die erforderlichen Flächen die Verdunstung der Niederschlagswassers fördern. Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser und Boden minimiert und gleichzeitig die Abkühlung des Mikroklima durch die Verdunstung verbessert werden.

4.6 Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ entsprechen der typischen Nutzung eines privaten Wohngartens, wie er für Wohnnutzungen ortsüblich ist. Die Flächen dienen vorrangig der gärtnerischen Nutzung, der Aufenthaltsfunktion und der Einbindung der Wohnnutzung in das Grüngewebe.

Innerhalb dieser Bereiche sind bauliche Anlagen als Nebenanlagen der angrenzenden Wohnnutzung zulässig, soweit sie mit der Funktion der Fläche als Hausgarten vereinbar sind. Hierzu zählen beispielsweise Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (wie Versickerungsmulden oder -rigolen, Regenwassersammelbehälter), Gartenhäuser, Einfriedungen oder Kinderspielgeräte. Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen trägt der Tatsache Rechnung, dass innerhalb eines privat genutzten Hausgartens eine gewisse, maßvolle und zweckgebundene Flächenversiegelung regelmäßig erforderlich ist, etwa für kleine bauliche Anlagen oder funktionale Einrichtungen.

Durch die Beschränkung auf Nebenanlagen, die der Nutzung als Hausgarten entsprechen, wird gewährleistet, dass die Fläche trotz möglicher kleinerer baulicher Ergänzungen ihren Charakter als private Grünfläche beibehält und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

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

Durch die Festsetzung, nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, wird gewährleistet, dass Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickern kann und die Flächen einen Beitrag zur ökologischen Durchgrünung des Plangebietes leisten. Dies dient der Sicherung einer ökologisch wirksamen Freiraumgestaltung innerhalb der Grundstücksflächen.

Die Regelung trägt dazu bei, die Versiegelungsintensität auf den bebauten Grundstücken auf ein städtebaulich und ökologisch verträgliches Maß zu begrenzen. Zugleich lässt sie ausreichend Flexibilität zu, sofern eine andere zulässige Nutzung der Grundstücksflächen (z. B. Erschließung, Stellplätze oder funktionale Nebenanlagen) eine abweichende Gestaltung erfordert.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung verfolgen das Ziel, Lichtemissionen im Plangebiet auf ein notwendiges und naturverträgliches Maß zu reduzieren. Durch die Beschränkung der Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin, die Vermeidung von hohen Blau- und UV-Anteilen sowie die Verwendung geschlossener und temperaturreduzierter Leuchtgehäuse wird eine störungsarme Beleuchtung sichergestellt, die negative Auswirkungen auf Insekten, nachaktive Tiere und das angrenzende Landschaftsgefüge minimiert. Zusätzlich sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Die Beschränkung der Leuchtstärke und -dauer auf das absolut erforderliche Maß sowie die Pflicht zur Abschirmung der Lichtquellen stellen sicher, dass keine ungewollte Abstrahlung in benachbarte Wald- und Gehölzbestände oder in den oberen Halbraum erfolgt. Die Regelung trägt damit maßgeblich zur Reduzierung von Lichtimmissionen und zur Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Umgebung bei.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und ortsbildungsgemessenen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebietes. Durch die Vorgaben zu Materialwahl und Farbgebung wird gewährleistet, dass sich bauliche Anlagen harmonisch in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und das prägende Siedlungsbild der Umgebung gewahrt bleibt.

Die Festsetzung sind hierbei aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 abgeleitet und beschränken sich hierbei auf die planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen.

Die Festsetzung eines rotbraunen Farbspektrums (RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihre Zwischentöne) für Dacheindeckungen trägt der im Plangebiet und im erweiterten Umfeld typischen Dachfarbigkeit Rechnung. Das vorgegebene Spektrum der RAL-Farben orientiert sich an den regional üblichen warmen, erdtonnahen Dachflächen und stellt sicher, dass neue Dächer in Materialwirkung und Farbigkeit mit der bestehenden Bebauung optisch in Einklang stehen. Begrünte Dächer werden hiervon ausgenommen, da sie aufgrund ihrer ökologischen Funktion und natürlichen Oberfläche keine farbliche Festlegung benötigen.

Die Einschränkung bestimmter Materialien für Gebäudeaußenflächen wie Pappen, Bleche oder Kunststoffe sowie die Vorgabe, Vormauerziegel, Putz oder Holz zu verwenden, unterstützt eine hochwertige und dauerhaft stimmige Gestaltung. Diese Materialien prägen das Orts- und Landschaftsbild und gewährleisten eine robuste, wertige und

gestalterisch ruhige Fassadenwirkung. Für Vormauerziegel erfolgt die farbliche Bindung an das definierte rotbraune Farbspektrum, um eine durchgängige optische Abstimmung zwischen Dach- und Fassadengestaltung sicherzustellen.

Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen, um eine gestalterische Unterordnung und ein harmonisches Zusammenspiel der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu gewährleisten. Ergänzend wird die Verwendung von Holz zugelassen, um funktionalen Nebengebäuden eine angemessene gestalterische Flexibilität zu ermöglichen.

Die Verpflichtung, Grundstücks- und Stellplatzzufahrten in Material und Farbigkeit an das angrenzende Straßenpflaster anzupassen, dient der Einbindung der privaten Flächen in das öffentliche Verkehrsraumgefüge. Dadurch wird ein ruhiges, zusammenhängendes Erscheinungsbild im Straßenraum erreicht und gestalterische Brüche werden vermieden.

5.2 Einfriedungen

Die getroffenen Regelungen zu Einfriedungen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 abgeleitet und sollen hieraus eine einheitliche Gestaltung sicherstellen. Mit der Zulassung von Staketenzäunen, Natursteinmauern, massiv gemauerten Einfriedungen im vorgegebenen rotbraunen Farbspektrum sowie standortgerechten heimischen Hecken werden ausschließlich Materialien und Bauformen ermöglicht, die sich in der Region bewährt haben und typischerweise im Ortsbild vorkommen. Diese Auswahl unterstützt den landschafts- und ortsbildtypischen Charakter des Gebietes und stellt sicher, dass die Vorgarteneinfriedungen sich angemessen in die umgebende Bebauung einfügen.

Die Begrenzung der Höhe der Vorgarteneinfriedungen auf 1,0 m trägt dazu bei, eine offene und einladende Straßenraumgestaltung zu erhalten. Niedrige Einfriedungen wahren die Blickbeziehungen zwischen privatem und öffentlichem Raum, fördern ein transparentes Erscheinungsbild und verhindern eine Verschattung oder räumliche Abschottung der Vorgärten. Die klare Definition der Messweise ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gewährleistet eine einheitliche und rechtssichere Anwendung der Höhenfestsetzung.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Waldflächen. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber Waldflächen ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder

geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Schutzwirkung ergibt sich aus dem Fachrecht und ist bei allen Maßnahmen zu beachten.

7 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplanes relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

8 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Krüzkamp“ in der Fassung der erneuten Bekanntmachung vom 18.11.2025 mit rückwirkender Inkraftsetzung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zum 25.02.1995 f außer Kraft.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Teilbereiche befinden sich bereits in privatem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keinen Herstellungs-, Unterhaltungs- oder Folgekosten für die öffentliche Erschließung, die Anlage öffentlicher Grünflächen oder ähnlichem. Im Gegenzug wird durch die Änderung des Bebauungsplanes gesichert, dass die Unterhaltungspflichten nicht wieder auf die Gemeinde zurückfallen.

Ohne die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes können die Grundstückseigentümer:innen auf Grundlage des § 40 BauGB durch die bestehende Festsetzung der öffentlichen Grünfläche die Übernahme der Flächen durch die Gemeinde verlangen.

11 Beschluss

Die Begründung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Lüdersdorf, den

.....

Bürgermeister
(Prof. Dr. Huzel)