

# Gemeinde Südmüritz

## Beschlussvorlage

BV-30-2025-002-1

öffentlich

### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum geänderten Entwurf über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 "Eichenweg" OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz

Organisationseinheit: Bauamt	Datum 15.04.2025	
Bearbeiter: Anne Lange		
Beratungsfolge Gemeindevorvertretung Südmüritz (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine 30.04.2025	Ö / N Ö

## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Südmüritz beschließt:

1. der geänderte Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 „Eichenweg“ OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Stand Februar 2025) gebilligt.
2. der geänderte Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 „Eichenweg“ und die Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.
4. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wird gemäß § 4b BauGB auf einen Dritten (Planungsbüro) übertragen.

## Sachverhalt

Es wird vorangestellt, dass die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 „Eichenweg“ der ehemaligen Gemeinde Ludorf nach der im Jahr 2019 erfolgten Gemeindefusion nunmehr unter der Bezeichnung

„1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 „Eichenweg“ OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz“

fortgeführt wird.

Der Entwurf (Stand Dezember 2013) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000

„Eichenweg“ der ehemaligen Gemeinde Ludorf hatte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 zur Einsichtnahme ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Der Beschluss (BV 14-2019-005) über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 07.03.2019 von der Gemeindevertretung gefasst.

Der Beschluss (BV 30-2025-002) über den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Februar 2025) wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 12.03.2025 beraten, jedoch wurde die Entscheidung aufgrund verschiedener weiterer Änderungswünsche vertragt.

Die Planung wurde durch das beauftragte Planungsbüro überarbeitet und die nun vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand April 2025) erstellt.

Aufgrund der vorgenommenen Veränderungen sind die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> X	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €	.....		<input type="checkbox"/>	Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €	.....		<input type="checkbox"/>	Außerplanmäßige Ausgabe

### Anlage/n

1	Planzeichnung Stand 2025 (öffentlich)
2	Begründung Stand April 2025 (öffentlich)



## B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen zur Satzung der

**Gemeinde Südmüritz**

**Amt Röbel/Müritz**

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über die

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
\*Eichenweg\* Ludorf**

**Entwurf**

Waren (Müritz), April 2025



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich  
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

Lloydstraße 3      +49 3991 64090  
17192 Waren (Müritz)      info@ign-waren.de

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	3
1.1.	Lage des Plangebietes .....	3
1.2.	Planungsanlass .....	4
1.3.	Geltungsbereich .....	4
1.4.	Gesetzliche Grundlagen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.....	4
1.4.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.4.2.	Flächennutzungsplanung.....	5
1.4.3.	Begründung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	5
1.5.	Beschreibung der Änderungen des Bebauungsplanes .....	6
1.6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10
1.6.1.	Äußere verkehrliche Erschließung .....	10
1.6.2.	Ver- und Entsorgung.....	10
1.6.3.	Abfallbeseitigung .....	10
1.7.	Brandschutz.....	10
1.8.	Denkmalschutz .....	11
1.9.	Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel.....	12
1.10.	Immissionen .....	13
1.11.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	13
1.11.1.	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	13
1.11.3.	Artenschutz.....	14

## 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplans 1/2000 „Eichenweg“ sowie eine Ergänzungsfläche im Nordosten des ursprünglichen Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 18/18, 18/20, 18/22, 19, 245/4, 245/6, 245/8, 245/10, 245/11, 245/14, 245/16, 245/17, 245/18, 245/19, 245/20, 20/2, 20/3, 21/1, 21/4, 21/6, 21/7, 22/1, 32/3, 33/3, 33/4, 33/5, 37/4, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4 der Flur 7 Gemarkung Ludorf.



Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal-mv.de), 16.10.2024); bearbeitet ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mBb

## **1.2. Planungsanlass**

Der rechtskräftige Bebauungsplan trat bereits 2005 in Kraft. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Anpassung an die aktualisierten Entwicklungsziele der Gemeinde durch die Änderung von Festsetzungen zu Verkehrsfläche, Grünfestsetzungen und gestalterischen Festsetzungen. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan vollständig ersetzt. Die Grundzüge der Erschließung werden beibehalten und die im rechtskräftigen Bebauungsplan beinhalteten Festsetzungen bleiben ebenfalls in ihren Grundzügen erhalten.

## **1.3. Geltungsbereich**

Flurstück 37/4 an der östlichen Grenze des Plangebietes:

Der Verlauf der östlichen Grenze soll, aus nördlicher Richtung kommend, ab der nördlichen Grenze des Flurstücks 35 auf die Grenze zwischen den Flurstücken 36/1 und 37/4 geführt werden und auf dieser bis zur Grenze zwischen den Flurstücken 37/3 und 37/4 geführt werden.

Auf dieser Grenze wiederum soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Grenze des Flurstücks 38/4 verlaufen und von dort in südlicher Richtung an die vorhandene Grenze des Geltungsbereiches anschließen.

Der neue Grenzverlauf hat zur Folge, dass das Flurstück 37/4 der Flur 7 nunmehr komplett in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert ist und der Teilbereich des Flurstück 37/3, der im Geltungsbereich lag, komplett herausgenommen wurde.

Flurstück 32/3 an der östlichen Grenze des Plangebietes:

Das Flurstück 32/3 der Flur 7 soll komplett in den Bebauungsplan integriert werden. Der Verlauf der östlichen Grenze des Bebauungsplans wird von der westlichen Grenze dieses Flurstücks auf seine östliche Grenze verschoben und der Verlauf Grenze des Plangebietes wird auf die nördliche Grenze des Flurstücks 32/3 verschoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Änderung dieser Grenzen des Geltungsbereiches um ca. 550 m<sup>2</sup> größer.

## **1.4. Gesetzliche Grundlagen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

### **1.4.1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzgesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S.383,395)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S.1) zuletzt geändert durch Art. 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V, S.66)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S.383,392)

#### **1.4.2. Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Südmüritz hat ihre städtebaulichen Entwicklungsziele bisher nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert. Sie verfügt also über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan gemäß § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt. Danach kann ein vorzeitiger Bebauungsplan u. a. aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht.

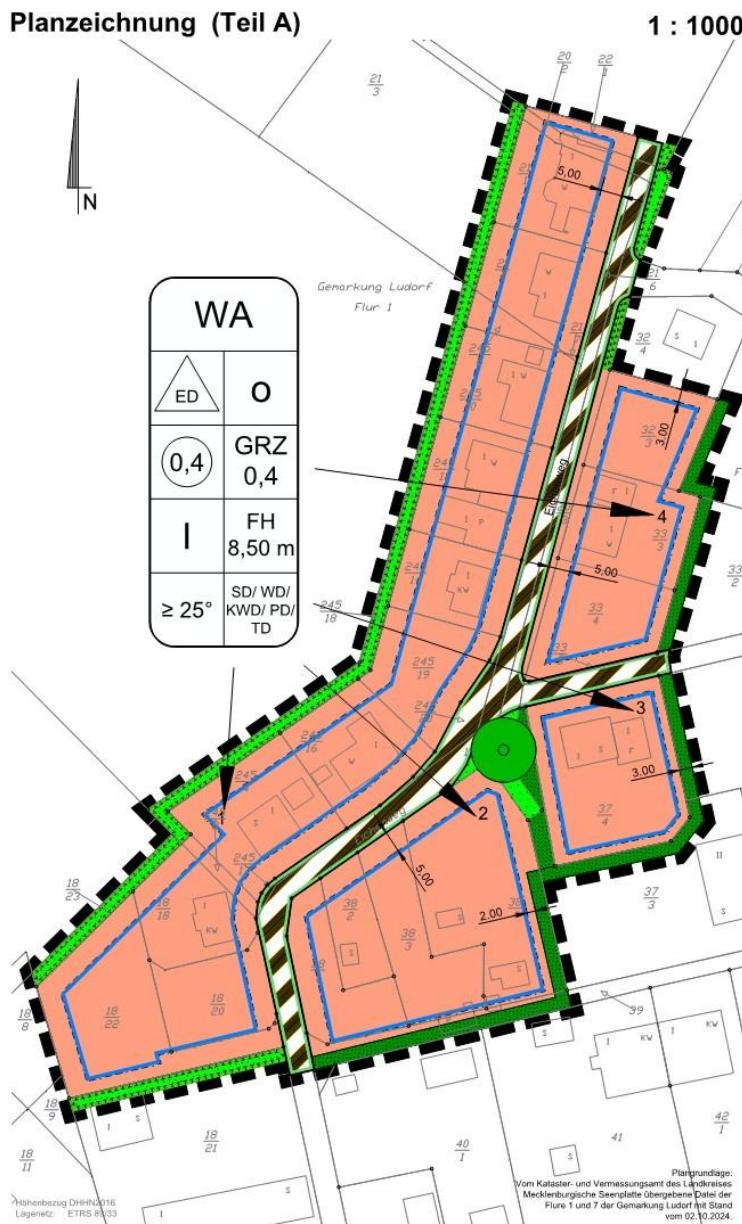
#### **1.4.3. Begründung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Dies ist möglich, da mit der Änderung weder eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> überplant wird noch die Pflicht der Durchführung einer Umweltprüfung besteht und auch keine Anhaltpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Planung dient der Anpassung des Bebauungsplanes an die aktualisierten Entwicklungsziele der Gemeinde durch die Änderung von Festsetzungen zu Verkehrsfläche, Grünfestsetzungen und gestalterischen Festsetzungen.

## 1.5. Beschreibung der Änderungen des Bebauungsplanes



Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/2000 „Eichenweg“ der Gemeinde Südmüritz soll in mehreren Bereichen geändert werden.

Es wird an der wesentlichen Planung festgehalten. Der Geltungsbereich wird lediglich um einen Bereich erweitert, der bereits jetzt durch die Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung geprägt ist. Entsprechend bleiben die Festlegungen des Ursprungsplans bestehen.

Die Änderungen, die in der 1. Änderung den gesamten Bebauungsplan betreffen, werden von der Gemeinde Südmüritz wie folgt getroffen: Das gesamte Plangebiet wird weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Abb. 2: Ausschnitt Planzeichnung 1. Änd. und Erg. d. Bebauungsplanes; bearbeitet von Melzer Voigtländer Winter Lüttich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mbB

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden geringfügig geändert. Die Änderungen beinhalten die Einbeziehung der kompletten Flurstücke 37/4 und 32/3 der Flur 7 in den Geltungsbereich. Dadurch kann das Flurstück 37/4 für eine Bebauung attraktiver genutzt werden und das Flurstück 32/3 kann mit seiner Bebauung zu einem geschlossenen Straßenbild beitragen. Die bauliche Lücke zur Bestandsbebauung wird geschlossen. Weiterhin soll der vorhandene Weg, der sich auf dem Flurstück 35 der Flur 7 befindet, nicht als Wohngebiet überplant werden, sondern als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Über diesen wird das Flurstück 37/4 der Flur 7 erschlossen.

Durch die Gemeinde ist weiterhin geplant, die vorhandene Situation im Bereich der Flurstücke 18/17 und 18/18 der Flur 7 zu aktualisieren. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen 4 Baugrundstücke sollen durch die 1. Änderung und Erweiterung auf 2 Baugrundstücke reduziert werden. Die Planstraße B soll entfallen, die Erschließung beider Grundstücke, auch des auf der westlichen Seite gelegenen, ist von der Straße Eichenweg vorgesehen. Die ehemalige Planstraße A wird nunmehr im geänderten Bebauungsplan als „Eichenweg“ bezeichnet. Sie verläuft bis an den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es ist außerdem geplant, die Baugrenze auf den Grundstücken 18/18, 18/20, 18/22, 245/17, 245/8, 245/4, 245/16, 245/20, 245/19, 245/14, 245/11, 245/10, 245/6, 21/6, 21/7, 21/4, 21/1 zu vereinheitlichen. Dies wurde getan, um ein einheitliches Straßenbild zu schaffen und die städtebauliche Struktur zu optimieren. Durch die Vereinheitlichung der Baugrenze wird die Möglichkeit der Bebaubarkeit erweitert, was die Funktionalität und Ästhetik des gesamten Gebietes fördert.

Diese Änderung ist notwendig, um die nördlich des Geltungsbereiches (also außerhalb) liegenden Grundstücke zu erschließen.

Weitere Änderungen, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführt werden sollen, sind die komplette Aktualisierung der Flur- und Flurstücksgrenzen aufgrund des aktuellen Liegenschaftskatasters und damit der Wegfall der einzelnen Baugrundstücksnummern, das Zusammenfügen von einzelnen Baufeldern im Bereich der ehemaligen Baufelder 4 bis 6 und 7 bis 10 und der teilweise Wegfall von Festsetzungen zum Erhalt von einzelnen Bäumen (betrifft den noch vorhandenen Kleingartenbereich im südöstlichen Geltungsbereich – Flurstücke 38/1 bis 38/4).

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird das Wort „(Einzelhaus)“ ersatzlos gestrichen. Die Gemeinde möchte auch Doppelhäuser im Plangebiet zulassen, was ebenfalls eine entsprechende Änderung in der Nutzungsschablone nach sich zieht. In der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung Nr. 2. Dächer sollen zusätzlich zu den bereits zulässigen Dachformen auch Walmdächer, Tonndächer und Pultdächer sowie Kombinationen aus den zugelassenen Dachformen zugelassen werden. Der erste Satz der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung Nr. 2 wird um die vorgenannten Dachformen ergänzt. Die Gemeinde Südmüritz beabsichtigt im Zusammenhang mit den Festlegungen zu den Dächern eine weitere Änderung. So kann es in der Gestaltung der Nebenanlagen einen größeren Spielraum geben, der den heutigen Wünschen der Bauherren und der aktuellen Entwicklung entspricht. Eine Mindestneigung von 25° sorgt für eine bessere ästhetische Integration der Gebäude und Garagen in das städtebauliche Konzept und trägt zur Verbesserung der allgemeinen Dachlandschaft des Gebiets bei. Die Einschränkung der Dachfarben wird aufgehoben. Weiterhin wird der Absatz „Dacheinschnitte, Solaranlagen und Dachflächenfenster sind in den zur freien Landschaft zeigenden Dachflächen nicht zulässig“ komplett gestrichen. Grund für diese Streichung ist die technische Entwicklung der heute angebotenen Solartechnik. Diese ist spiegelfrei und somit wird die Beeinträchtigung des freien Landschaftsbildes minimiert. Es entspricht heute auch

nicht mehr dem Stand der Technik und der energetischen Anforderungen an Wohngebäuden, das Errichten von Solaranlagen auf der Westseite der Gebäude zu verbieten und die Westseite der Gebäude zeigt im Plangebiet in Richtung freie Landschaft.

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes betroffenen östlichen Geltungsbereiches (speziell Baugrundstück, Flurstück 37/4) erfolgt nicht mehr, wie im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, von der Planstraße A (nunmehr Eichenweg) aus, sondern auf dem neu angeordneten Erschließungsweg, der direkt auf dem Flurstück 35 der Flur 7 in östliche Richtung zwischen Eichenweg und Grenze des Geltungsbereiches verläuft. Die verkehrliche Erschließung des betroffenen südlichen Geltungsbereiches (speziell Flurstücke 18/18 und 18/17) erfolgt nunmehr direkt über den Eichenweg. Die ehemals vorgesehene Planstraße B entfällt ersetztlos. Das östlich geplante Grundstück auf dem Flurstück 18/17 erhält im Bereich der südlichen Plangrenze einen eigenen Zugang zum öffentlichen Eichenweg. Weitere Änderungen bei der verkehrlichen Erschließung sind nicht geplant. Die medientechnische Erschließung des Baugrundstücks auf dem Flurstück 37/4 ist bereits vorhanden und braucht durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert werden.

### **Maß der Baulichen Nutzung**

Um die mögliche Nutzung der Grundstücke an die heutigen Anforderungen und Wünsche der Eigentümer anzupassen, wird die festgesetzte Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht. Damit wird dem vermehrten Wunsch auf die Errichtung eingeschossiger Wohnbauten entsprochen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Mit den unter Punkt 2. bereits aufgeführten Änderungen in den gestalterischen Festsetzungen soll die Attraktivität des Baugebietes für die künftigen Bauwilligen erhöht werden. Durch den Wegfall der vorgeschriebenen Firstrichtungen wird es nunmehr möglich, die Gebäude individuell nach den Himmelsrichtungen anzutragen, was zum Beispiel großen Einfluss auf die Lage der Terrasse einschl. Wohnzimmer usw. hat. Dadurch werden beide Straßenseiten an der Straße Eichenweg gleichmäßig attraktiv. Durch die Zulassung der weiteren Dachformen und die Veränderung der unteren Grenze der zulässigen Mindestneigung von 25° wird den Bauwilligen durch die Änderung auch die Möglichkeit eingeräumt, eingeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach (im Bungalowstil) zu errichten. Die Gemeinde reagiert mit dieser Änderung auf mehrere Anfragen von Bauwilligen und möchte die Vermarktung der Bauflächen, auch in Hinsicht auf die bereits hergestellte Erschließung, nicht behindern bzw. sogar beschleunigen.

Auch im Punkt zu den Einfriedungen wurden Änderungen vorgenommen. Es werden nun Einfriedungen jeder Art im Vorgartenbereich zulässig, weiterhin jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,20 m

zulässig. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis 2,00 m Höhe zulässig. Mauern und blickdichte Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Damit werden auch andere Einfriedungen, als nur Hecken und Zäune, ermöglicht.

Es ist außerdem geplant, den drei Meter breiten Streifen entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplans fortzusetzen, der in den grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans als Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgelegt ist und sich entlang der östlichen Grenze des Grundstücks 32/3 erstreckt.

Die Pflanzlisten werden durch die Möglichkeit der Anpflanzung von Koniferen erweitert.

#### **Liste 4: Sonstige Gehölze**

##### **Koniferen (Coniferales)**

Alle weiteren im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen bleiben unverändert gültig und sind für den geänderten Bebauungsplan verbindlich.

#### **Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Südmüritz Baugrenzen im südlichen sowie im östlichen Planbereich zu verändern. Durch die Aufhebung der ehemaligen geplanten Einteilung der Baugrundstücke infolge des Vorhandenseins von bereits neuen, vermessenen Grundstücken und der ebenfalls teilweise schon vorhandenen Bebauung, wurden Baugrenzen so verändert, dass nunmehr größere Baufelder entstehen, die wiederum größere Freiheiten hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude sowie deren Anordnungen selbst auf den Grundstücken gewähren.

#### **Grünordnerische Festsetzungen**

Die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im östlichen Teil des Geltungsbereiches von insgesamt 825 m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus einem Zuwachs von 450 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche, 210 m<sup>2</sup> sonstiger Grundstücksfläche, 100 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche und 65 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der 3,0 m breite Streifen an der östlichen Plangrenze, der in den grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. §9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt wurde, hat verhältnismäßig ein höheres Wachstum als die hinzugekommenen überbaubaren Flächen.

Die Auswirkungen der Planänderung auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umwelt und Natur sind relativ gering, zumal zusätzliche Grünflächen im Bereich der zu erhaltenden Eiche und

an der östlichen Plangrenze festgesetzt werden. Es handelt sich hier um ca. 380 m<sup>2</sup>, in denen, entgegen der ursprünglichen Planung, mit keinen ökologischen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Die grünordnerischen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen und sind somit für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verbindlich. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen für die Vermeidung von Eingriffen, den Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe und die Gestaltung von Umwelt und Natur werden bei der Umsetzung des Vorhabens ohne Abstriche durchgesetzt.

## **1.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **1.6.1. Äußere verkehrliche Erschließung**

Die bisherige bestehende äußere Erschließung ist von der Änderung nicht betroffen.

### **1.6.2. Ver- und Entsorgung**

#### *Elektrische Energie und Gas*

Die bisherigen Anlagen bleiben unverändert bestehen.

#### *Trink- & Abwasser*

Die bisherigen Anlagen bleiben unverändert bestehen.

#### *Regenwasser*

Das anfallende Regenwasser wird weiterhin auf den Grundstücken direkt über die belebte Bodenzone versickert.

#### *Telekommunikation*

Die bisherigen Anlagen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **1.6.3. Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfalAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

## **1.7. Brandschutz**

In der Ortslage Ludorf gibt es 3 Löschwasserentnahmestellen:

1. Löschwasserbrunnen

Ludorf, Am Rondell, Gemarkung Ludorf, Flur 8, Flurstück 41/1

Leistung: ca. 400 l/min

Weiteste Entfernung zum B-Plan Gebiet:

Luftlinie: ca. 270 m

Tatsächlicher Weg: ca. 380 m

## 2. Löschwasserteich

Ludorf, Zielower Str. 5, Gemarkung Ludorf, Flur 8, Flurstück 32/4

Fassungsvermögen: ca. 200.000l

Weiteste Entfernung zum B-Plan Gebiet:

Luftlinie: ca. 500 m

Tatsächlicher Weg: ca. 600 m

## 3. Löschwasserbrunnen

Ludorf, Kreuzungsbereich Röbeler Straße – Zielower Straße, Flur 8, Flurstück 23/6

Leistung: ca. 800 l/min

Weiteste Entfernung zum B-Plan Gebiet:

Luftlinie: ca. 35 m

Tatsächlicher Weg: ca. 72 m

Gemäß § 2 Abs. 1 Buchstabe B des Brand- und Hilfeleistungsgesetzes M-V obliegt der Gemeinde die Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Entsprechend dem Erlass zur „Einführung allgemein anerkannter Regeln der Technik und Wasserwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 27.11.1991 (Amtsbl. M-V S. 1251) sind wasserwirtschaftliche Anlagen in Mecklenburg-Vorpommern nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Wasserwirtschaft herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik und Wasserwirtschaft gelten nach diesem Erlass u.a. die vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herausgegebenen Technischen Regeln. Gemäß Ziffer 6.3 der technischen Regeln „Wasserversorgung Rohmetz/Löschwasser“, Arbeitsblatt 405 vom Juli 1978 des DVGW ist der Richtwert für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung für das Bebauungsgebiet als reines Baugebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h festgelegt. Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m Löschbereich) bereitzustellen. Der Löschwasserbrunnen befindet sich in diesem Löschbereich. Der Löschwasserbedarf, angesetzt auf 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über eine Dauer von 2 Stunden kann mit der Förderleistung des Brunnens (400 l/min) allein nicht abgedeckt werden.

Der Löschwasserteich liefert mit 200.000 l die erforderliche Löschwassermenge, befindet sich aber mit einer Entfernung von 500 m nicht mehr im geforderten Löschbereich. Die 3. Löschwasserentnahmestelle im Bereich südlich der Röbeler Straße am Abzweig Zielower Weg befindet sich innerhalb des vorgeschriebenen 300 m Radius. Eine ausreichende Löschwassermenge kann durch die Löschwasserentnahmestellen bereitgestellt werden.

## 1.8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind. Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **1.9. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

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

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock umgehend zu informieren. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Durch den Grundstückseigentümer ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V) die weitere Vorgehensweise fest.

Nach den vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LBPK M-V) zur Verfügung gestellten Karten ist der vorgesehene Baubereich nicht als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Es ist aber grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch in diesen Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

## **1.10. Immissionen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Immissionen ermöglicht.

## **1.11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **1.11.1. Klimaschutz / Klimaanpassung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden. Hauptsächlich wird der Niederschlagswasseranfall breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird er weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Dies trägt zu einem positiven Mikroklima bei. Die unversiegelten, natürlich begrünten Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden. Durch die Möglichkeit einer höheren Verdunstung können niedrigere Temperaturen herbeigeführt werden. Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

### **1.11.2. Schutzgebiete und Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

*Nationalparke, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturdenkmale und weitere gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile* Schutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### *Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope*

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur- schutz und Geologie sind keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope durch die Planände- rung betroffen.

*Gesetzlich geschützte Bäume, Schutz der Alleen, Schutz des Waldes*

Alleen und Wälder sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

*Küsten- und Gewässerschutz*

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Überschwemmungsschutzgebieten. Es befindet sich au- ßerhalb von Trinkwasserschutzzonen

**1.11.3. Artenschutz**

Durch das vorliegende Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Arten zu er- kennen. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen Beeinträchtigungen auf gesetzlich geschützte Arten. Die derzeitige Nutzung bleibt bestehen. Entsprechend findet keine Veränderung des Zustandes statt und somit auch keine Beeinträchtigung möglicher Arten.

Ludorf, den

---

Bürgemeister

## **Literaturverzeichnis:**

Amt Röbel-Müritz (29.11.2024). <https://www.amt-roebel-mueritz.de/>

BauGB. (2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BBodSchV. (27. September 2017). Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S.1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328) geändert worden ist.

Kartenportal des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> (29.11.2024).

GeoPortal.MV [GAIA-MVprofessional - GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern \(geoportal-mv.de\)](https://geoportal-mv.de)  
29.11.2024

NatSchAG M-V. (2016). Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.07.2018 (GVOBI. M-V S.221)