

# Gemeinde Südmüritz

## Beschlussvorlage

BV-30-2026-008

öffentlich

# Satzungsbeschluss zur Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 "Eichenweg" OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 04.05.2026
<i>Bearbeiter:</i> Anne Lange	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Südmüritz (Entscheidung)	24.06.2026	Ö

## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Südmüritz beschließt:

- aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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), in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V. S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.04.2026 (GVBl. M-V S. 300, 303) beschließt die Gemeindevertretung Südmüritz die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 "Eichenweg" OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung
- die zusammen mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 "Eichenweg" OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V. S. 270) als Satzung beschlossen
- die Begründung wird gebilligt
- die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 "Eichenweg" OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.  
Die Erteilung der Genehmigung ist alsbald ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 "Eichenweg" OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Sachverhalt

Im Aufstellungsverfahren zur Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1/2000 "Eichenweg" OT Ludorf der Gemeinde Südmüritz wurden die nach Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss stellt den Abschluss des Planungsverfahrens zum Bebauungsplan dar.

Da die Gemeinde Südmüritz nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, ist die Verfahrensakte zum Bebauungsplan Nr. 1/2000 dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> 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

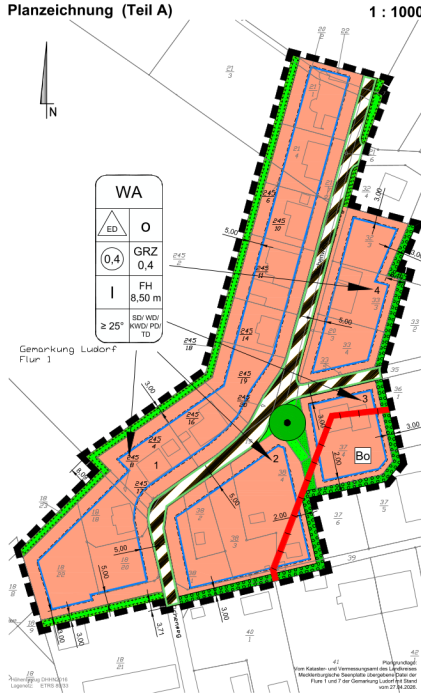
1	2_20260608_1. Änd.BP Ludorf_Satzungsbeschluss (öffentlich)
---	--

# Satzung der Gemeinde Südmüritz Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes \*Eichenweg\* Ludorf

Auf Grund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GV OBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.



### Zeichenerklärung

#### Planzeichen

##### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
  - Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Vollgeschoss, Höchstmaß: 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Finhöhe in m, Höchstmaß: 8,50 über Erdgeschossboden (Festfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Bauform, Baugruppen
  - Bauweise: o. Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Art der Bebauung: ED, Nr. Einzel- und Doppelhäuser, Zeilenbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsmittel
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsmittelfähiger Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Gürtelflächen
  - Öffentliche Gürtelfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Gürtelfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

### TEIL B

#### TEXTUELICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit in den „Allgemeinen Wohngebieten“ gem. § 4 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auf 500qm festgesetzt.

Entlang des südlichen und westlichen Randes des Entlang des südlichen und östlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen) nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stück/4 qm). Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Entlang des südlichen und östlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung) nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stück/4 qm). Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Entlang des südlichen und östlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung) nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stück/4 qm). Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Gründonnerische Festsetzungen (Gestaltung)

Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB in Verbindung mit § 86 der LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich in Form dichtwachsender Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Maschendrahtzäune und sichtliche Zäune sind im Vorgartenbereich unzulässig.

In den Vorgartenbereichen ist ein Mindestabstand von 0,50 m von Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis 1,90 m Höhe zulässig.

Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen oder/und Stauden und Sträuchern zu gestalten. Pflanzung einzelner Bäume ist zulässig.

Pflanzlisten:

Liste 1: Heimische, mittelkronige Baumarten:

- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus domestica)
- Wildbirne (Prunus communis)
- Rose, Weißdorn (Crataegus spec., auch in Sorten)
- Ost-Hochstämme (Juniperus regia) in Sorten
- Schweid, Melrose (Sorbus intermedia)
- Hassel (Corylus avellana) auch in Sorten Cort. 7,5l 80/100cm
- Gemeine Eibe (Taxus baccata) 3xv. m. B. 70/80cm (GIFTIG)
- Slehdorn (Ilex aquifolium) Cort. 5l, 60/80cm (GIFTIG)

Pflanzqualität: Wenn nicht anders angegeben, dann Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10/12cm

Anmerkung: Obwohl die Hasel (Corylus avellana) nicht zu den Bäumen, sondern zu den Sträuchern zählt, wird sie in diesem Zusammenhang auf Grund ihrer Wüchsigkeit und Langlebigkeit als gleichwertig gegenüber mittelkronigen Bäumen eingestuft.

Anmerkung zum Stammumfang: Auf den Privatgrundstücken ist der Stammumfang (10/12) kleiner gewählt worden als in der Landschaft, weil die Bäume im Privatbereich besser geschützt sind und einer kontinuierlichen Pflege unterliegen als im öffentlichen Freiraum.

Liste 2: Einheimische Sträucher

- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarze Holunder (Cornus sanguinea)
- Pflaumenblüten (Eunonymus europaeus)
- Schoke (Rosa spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Stachelbeere (Ribes grossularia) auch in Sorten
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt mit einer Höhe von 100/150cm

Liste 3: Weitere Sträucher als Vogelgeschützgehölze (Empfehlung)

- Feuerdorn (Pyracantha coccinea)
- Scheingulde (Chaenactis leucantha)
- Fasanensperre (Physocarpus opulifolius)

Liste 4: Sonstige Gehölze

- Koniferen (Coniferales)

ZUORDNUNGSESTZUNGEN gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/17; 33/1; 35; 37/4; 38/1; 38/2; 38/3; 38/4; 39 zu erwartenden Eingriff werden als Ausgleich die Maßnahmen zugeordnet, die westlich und nördlich der Planstraße A als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind.

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/18; 24/5b; 24/5b; 24/5/1; 24/5/15; 24/5/16 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 23 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 29/1, Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 25, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 22 und Gemarkung Greve, Flur 2, Flurstück 5 zugeordnet.

Dem auf den Flurstücken Nr. 20/2; 21/1; 21/4; 21/7; 22/1; 24/5b; 24/5/10; 24/5/11 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 1, Flurstück 25b und Gemarkung Greve, Flur 2, Flurstück 6/1 zugeordnet.

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ludorf vom ..... Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Mürtzanzeiger" am ..... und im Internet unter ..... www.amt-roebel-mueritz.de/aktuelles/ffid-baueitplanverfahren/Ludorf erfolgt.
- Die Gemeindevertretung Ludorf hat in ihrer Sitzung am 30.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Die von der Planung bearbeiteten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.06.2025 bis zum 18.07.2025 im Amt Ribbel-Müritz während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen und wurden im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und dies nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am ..... im Mürtz-Anzeiger und im Internet unter ..... www.amt-roebel-mueritz.de/aktuelles/ffid-baueitplanverfahren/Ludorf öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.
- Die Gemeindevertretung Ludorf hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung Ludorf als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Ludorf, den ..... Bürgermeister .....
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerechnete Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerechnete Darstellung des Gebietsbestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden. Ludorf, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur .....

- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Ludorf, den ..... Bürgermeister .....
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.: ..... Ludorf, den ..... Bürgermeister .....
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt. Ludorf, den ..... Bürgermeister .....
- Die erteilte Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am ..... im Mürtz-Anzeiger und im Internet unter ..... www.amt-roebel-mueritz.de/aktuelles/ffid-baueitplanverfahren/Ludorf bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter die Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Ludorf, den ..... Bürgermeister .....

#### GRÜNDONNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

##### Gründonnerische Festsetzungen (Vermeidung)

Der gekennzeichnete zu erhaltene Einzeibaum im Plangebiet ist entspr. § 9 (1) Nr. 25b zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Traufbereich ist in Kronenbreite + allseitig 1,50 m nicht mit Fahrzeugen zu befahren. Dieser Bereich ist für die Dauer von Bau- und Erschließungsarbeiten einzuzäunen. Die Verlegung jeglicher Versorgungsleitungen im Traufbereich ist unzulässig. Die Anordnung von Stellflächen und sonstigen Nebenanlagen im Traufbereich wird ausgeschlossen.

#### ZUORDNUNGSESTZUNGEN

##### Gründonnerische Festsetzungen (Vermeidung)

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/17; 33/1; 35; 37/4; 38/1; 38/2; 38/3; 38/4; 39 zu erwartenden Eingriff werden als Ausgleich die Maßnahmen zugeordnet, die westlich und nördlich der Planstraße A als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind.

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/18; 24/5b; 24/5b; 24/5/1; 24/5/15; 24/5/16 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 23 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 29/1, Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 25, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 22 und Gemarkung Greve, Flur 2, Flurstück 5 zugeordnet.

Dem auf den Flurstücken Nr. 20/2; 21/1; 21/4; 21/7; 22/1; 24/5b; 24/5/10; 24/5/11 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 1, Flurstück 25b und Gemarkung Greve, Flur 2, Flurstück 6/1 zugeordnet.

#### GRÜNDONNERISCHE FESTSETZUNGEN (Ausgleich)

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangenen 500 qm Grundstücksfläche entspr. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein mittelkroniger Baum nach Liste 1 zu pflanzen (überlagende Festsetzung). Die Pflanzung weiterer Bäume ist freigestellt.

Entlang des südlichen und westlichen Randes des Entlang des südlichen und östlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen) nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stück/4 qm). Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Entlang des südlichen und östlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung) nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stück/4 qm). Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Gründonnerische Festsetzungen (Gestaltung)

Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB in Verbindung mit § 86 der LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich in Form dichtwachsender Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Maschendrahtzäune und sichtliche Zäune sind im Vorgartenbereich unzulässig.

In den Vorgartenbereichen ist ein Mindestabstand von 0,50 m von Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis 1,90 m Höhe zulässig.

Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen oder/und Stauden und Sträuchern zu gestalten. Pflanzung einzelner Bäume ist zulässig.

Pflanzlisten:

Liste 1: Heimische, mittelkronige Baumarten:

- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wildapfel (Malus domestica)
- Wildbirne (Prunus communis)
- Rose, Weißdorn (Crataegus spec., auch in Sorten)
- Ost-Hochstämme (Juniperus regia) in Sorten
- Schweid, Melrose (Sorbus intermedia)
- Hassel (Corylus avellana) auch in Sorten Cort. 7,5l 80/100cm
- Gemeine Eibe (Taxus baccata) 3xv. m. B. 70/80cm (GIFTIG)
- Slehdorn (Ilex aquifolium) Cort. 5l, 60/80cm (GIFTIG)

Pflanzqualität: Wenn nicht anders angegeben, dann Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10/12cm

Anmerkung: Obwohl die Hasel (Corylus avellana) nicht zu den Bäumen, sondern zu den Sträuchern zählt, wird sie in diesem Zusammenhang auf Grund ihrer Wüchsigkeit und Langlebigkeit als gleichwertig gegenüber mittelkronigen Bäumen eingestuft.

Anmerkung zum Stammumfang: Auf den Privatgrundstücken ist der Stammumfang (10/12) kleiner gewählt worden als in der Landschaft, weil die Bäume im Privatbereich besser geschützt sind und einer kontinuierlichen Pflege unterliegen als im öffentlichen Freiraum.

Liste 2: Einheimische Sträucher

- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarze Holunder (Cornus sanguinea)
- Pflaumenblüten (Eunonymus europaeus)
- Schoke (Rosa spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Stachelbeere (Ribes grossularia) auch in Sorten
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt mit einer Höhe von 100/150cm

Liste 3: Weitere Sträucher als Vogelgeschützgehölze (Empfehlung)

- Feuerdorn (Pyracantha coccinea)
- Scheingulde (Chaenactis leucantha)
- Fasanensperre (Physocarpus opulifolius)

Liste 4: Sonstige Gehölze

- Koniferen (Coniferales)

ZUORDNUNGSESTZUNGEN gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/17; 33/1; 35; 37/4; 38/1; 38/2; 38/3; 38/4; 39 zu erwartenden Eingriff werden als Ausgleich die Maßnahmen zugeordnet, die westlich und nördlich der Planstraße A als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind.

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/18; 24/5b; 24/5b; 24/5/1; 24/5/15; 24/5/16 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 23 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 29/1, Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 25, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 22 und Gemarkung Greve, Flur 2, Flurstück 5 zugeordnet.

Dem auf den Flurstücken Nr. 20/2; 21/1; 21/4; 21/7; 22/1; 24/5b; 24/5/10; 24/5/11 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 1, Flurstück 25b und Gemarkung Greve, Flur 2, Flurstück 6/1 zugeordnet.

Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen für diesen Bebauungsplan Gemeinde Ludorf sind in den Gemarkungen Ludorf, Zelow und Greve entsprechend Plan 3 + 4 des Grünungsplanes insgesamt 42 Bäume als Einzelbäume oder kleine Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit Dreieck und 1,50 m hohem Wildschutz als Maschendraht. Pflanzgröße Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm. Über weitergehende Schutzmaßnahmen (Findlinge) wird im Einzelfall vor Ort entschieden.

HINWEIS

Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt. Des Weiteren grenzt der Bebauungsplan an die denkmalgeschützte Güteranlage in Ludorf. Insbesondere sind das in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geführte Einzeldenkmal MUSEUM 300, 5 Ludorf, Schilderarm 6 Schildat. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DStGH M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DStGH M-V die zuständige Genehmigungsbehörde für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStGH M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Übersichtskarte

1: 10.000

1. Änderung des Bebauungsplans Ludorf - Eichenweg\*

https://www.geportal-mv.de

Warren (Mürtz), Juni 2026

ign

Im Netz Vorhaben Wasser-Lösung  
Städtebau, Architekt & Ingenieurbüro

Ulrichstraße 3 +48 3091 0430  
17192 Waren (Müritz) 030260-waren.de

### Satzung der Gemeinde Süd Müritz

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über die 1. Änderung des Bebauungsplanes \*Eichenweg\* Ludorf

M12025-022-Satzung\_Aenderung\_01\_2025\_Zustimmung02080002\_1\_Acht89\_Ludorf\_Satzungsbuch

# **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), zuletzt geändert durch  
Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)  
zur Satzung der

**Gemeinde Südmüritz**

**Amt Röbel/Müritz**

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über die

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

Waren (Müritz), Juni 2026



**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.	Vorzeitiger Bebauungsplan.....	5
1.4.3.	Begründung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	6
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 .....	11
1.7.	Brandschutz.....	11
1.8.	Denkmalschutz .....	12
1.9.	Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel.....	12
1.10.	Immissionen .....	14
1.11.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	14
1.11.1.	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	14
1.11.3.	Artenschutz.....	15

## 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, 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 der Flur 1, und 18/18, 18/20, 18/22, 19, 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.

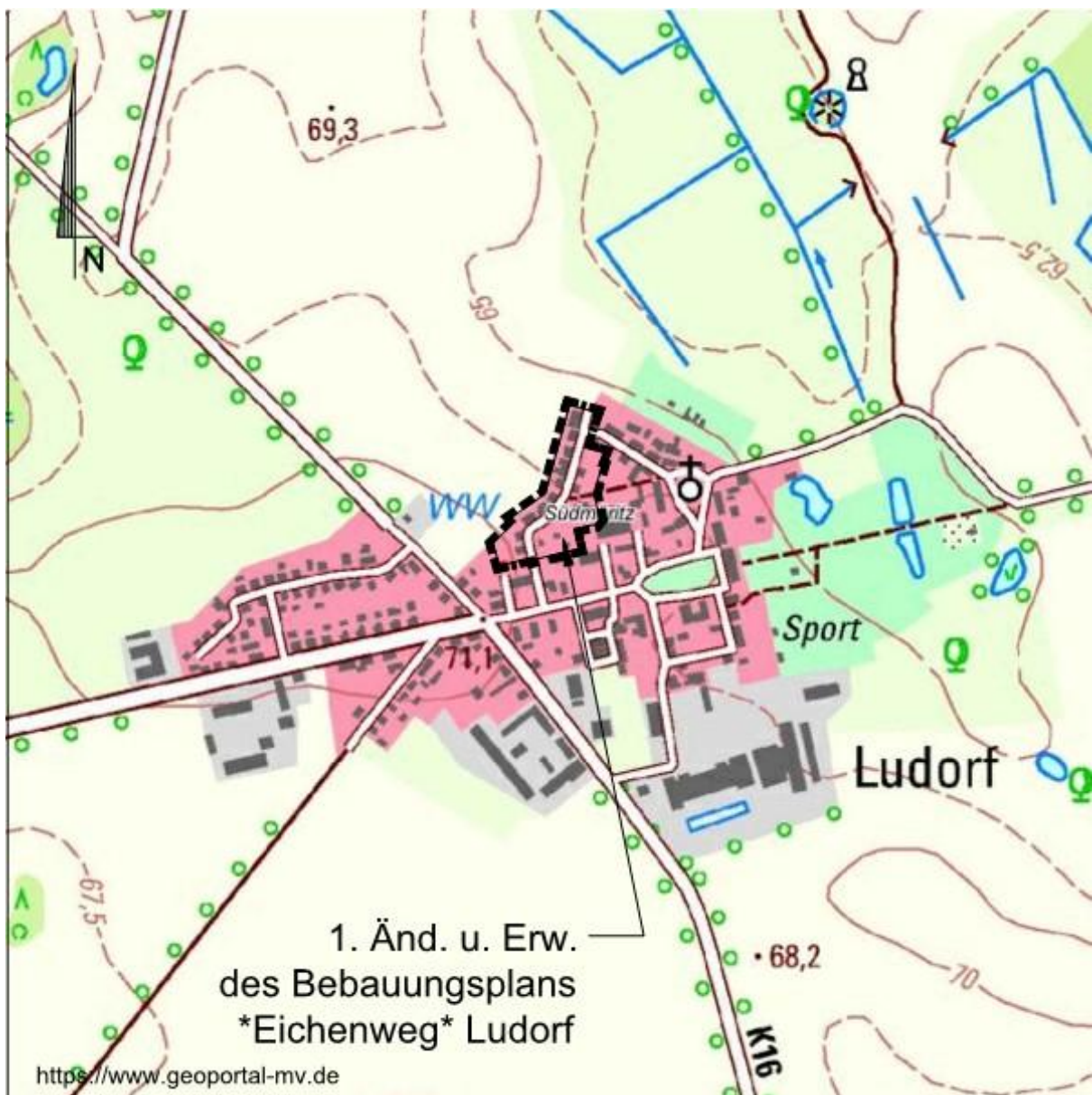


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: GeoPortal.MV, 16.10.2024); bearbeitet ign Melzer Voigtländer Winter Lütlich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mbB

## **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 37/4 und 37/6 sowie 37/5 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 der heutigen Flurstücke 37/5 und 37/6, die als Flurstück 37/3 bisher im Geltungsbereich lagen, komplett herausgenommen wurden.

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 der 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. 825 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. Vorzeitiger Bebauungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Gemeinde Südmüritz verfügt jedoch bislang über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, sodass ihre städtebaulichen Entwicklungsziele nicht in einem vorbereitenden Bauleitplan dokumentiert sind. Der Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Plan gemäß § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt. Danach kann ein vorzeitiger Bebauungsplan u. a. aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht.

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes setzt voraus, dass hierfür dringende städtebauliche Gründe vorliegen und die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die Planung dient der Anpassung eines bereits seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes an die heutigen Anforderungen sowie an die aktualisierten Entwicklungsziele der Gemeinde. Dabei werden insbesondere bestehende städtebauliche Strukturen gesichert und weiterentwickelt.

Die dringenden städtebaulichen Gründe ergeben sich vor allem aus dem Erfordernis, den vorhandenen Siedlungsbereich funktional und gestalterisch zu optimieren. Hierzu zählen die Schließung bestehender Baulücken, die Einbeziehung bereits durch Wohnnutzung geprägter Flächen und die Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Es wird auf aktuelle Anforderungen an Energieeffizienz und Gestaltung reagiert, um eine zeitgemäße Nutzung der bereits erschlossenen Flächen zu ermöglichen.

Darüber hinaus trägt die Planung zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung im Sinne der Innenentwicklung bei, da vorhandene Infrastruktur genutzt und eine Ausdehnung in den Außenbereich vermieden wird. Die grundlegenden Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben dabei erhalten, sodass die städtebauliche Ordnung gesichert wird und sich die Planung weiterhin in die bestehende Ortsstruktur einfügt.

Die vorliegende Planung unterstützt somit die städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB sind daher erfüllt.

#### **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 Anhaltspunkte 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.

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,

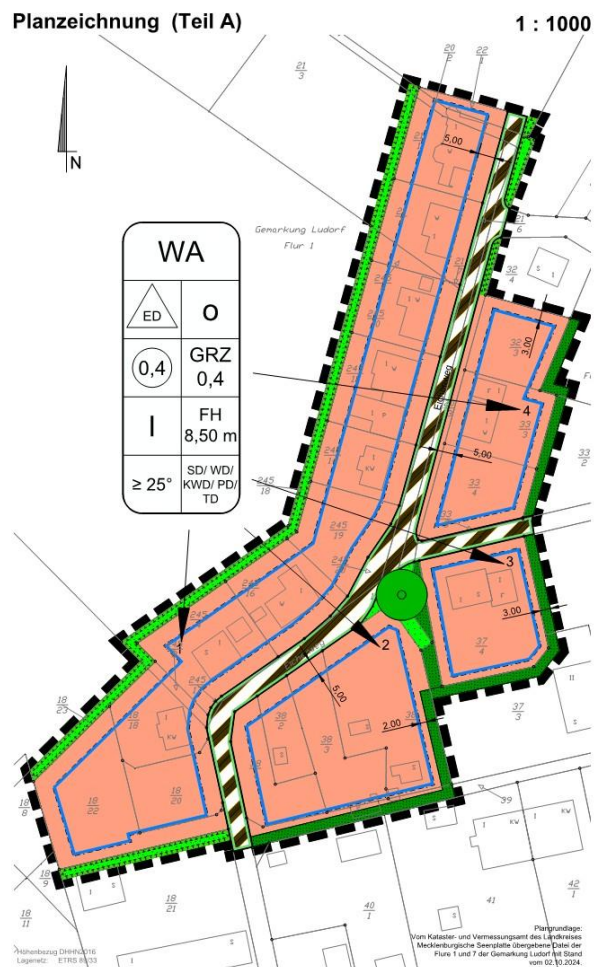


Abb. 2: Ausschnitt Planzeichnung 1. Änd. und Erg. d. Bebauungsplanes; bearbeitet ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mbB

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 1 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 fördern.

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, Tonnendächer 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 ersatzlos. 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 anzuordnen, 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 1,00 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 Gestaltungs- festsetzungen 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 (AbfAlIG 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. 3000 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 Röbbeler 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**

Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt. Des Weiteren grenzt der Bebauungsplan an die denkmalgeschützte Gutsanlage in Ludorf. Insbesondere an das in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geführte Einzeldenkmal: MUER\_360\_5 Ludorf, Schäferdamm 6 Schafstall

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Genehmigungsbehörde. Seite 4 des Schreibens vom 28. Juli 2025 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/ 5, 19055 Schwerin (Ansprechpartnerin: Frau Schanz, Tel.: 0385 - 5887 9681).

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

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG

und des Landesbodenschutzgesetzes 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.

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 begrüneten 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, Naturschutz und Geologie sind keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope durch die Planänderung 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 außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

#### **1.11.3. Artenschutz**

Durch das vorliegende Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Arten zu erkennen. 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

---

Bürgermeister

#### **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://www.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 (GVOBl. M-V S.221)