

**1.1. BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
DER GEMEINDE LÜDERSDORF  
BEGRÜNDUNG**

Zur 2. Änderung und Ergänzung für  
die Hofanlage Hauptstr. 32 in Palingen



AUFTRAGGEBER:  
**2. GEMEINDE LÜDERSDORF**

VERFASSER:  
GUHR STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR BDA  
HAUPTSTR. 28 23923 PALINGEN

AUFGESTELLT:  
IM JULI 2013  
GEÄNDERT:  
IM OKTOBER 2013

Satzung

## **BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 DER GEMEINDE LÜDERSDORF**

### **3. GRUNDLAGEN**

#### **3.1. LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung und Ergänzung des B – Plans Nr. 4 umfaßt die Resthofanlage Hauptstr. 32 in Palingen, Gemeinde Lüdersdorf, Flurst. 92 (Teilbereich, s. Plandarstellung).

#### **3.2. GRUND ZUR ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die gesamte Hofanlage wurde 2012 von der Projekt Palingen GbR erworben und in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg – Vorpommern eingetragen. Um den landwirtschaftlichen Charakter erhalten zu können, planen die Eigentümer hier ein Projekt mit tiergestützter Therapie für Kinder und Jugendliche. Die Scheune aus dem Jahr 1857 soll als Stallgebäude saniert werden, der ehemalige Schweinestall erhält einen neuen Wintergartenanbau anstelle des Hühnerstalls und wird zu Wohnzwecken umgenutzt. Er beherbergt künftig eine familienanaloge Wohngruppe für 4 Kinder (3 – 8 Jahre). Träger ist der Kinder und Jugendhilfe Verbund Lübeck.

Der Geltungsbereich des B – Plans Nr. 4 wurde seinerzeit knapp hinter die südliche Außenwand des Schweinestalls durch den vorhandenen Hühnerstallanbau gelegt. Auch das Baufenster läßt keinen Spielraum für eine Erweiterung zu, obwohl ein historischer Anbau an den Stall aus den 1920iger Jahren dokumentiert ist. Der Bauzustand ist heute ruinös, eine Erhaltung der Gesamtanlage aber unbedingt erwünscht. Um die erforderliche Wohnfläche für die Wohngruppe zu erreichen, soll ein moderner Anbau mit 8 x 4 m Grundfläche nach Süden angebaut werden. Dieser liegt z. T. außerhalb des Geltungsbereichs. Die Änderung und Erweiterung dient der Verschiebung des Geltungsbereichs und einer Vergrößerung des Baufensters, so daß der Anbau im Bereich des Bebauungsplans liegen wird.

#### **3.3. RECHTSGRUNDLAGEN**

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung und Ergänzung des B – Plans Nr. 4 gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 11. Juni. 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I s. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenlandentwicklung vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Die Landesbauordnung für das Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M – V) in der Fassung vom 18. 04. 2006 (GVOBl. M-V. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 05. 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990, BGBl. I vom 22.1.1991(BGBl. 1991 I S. 58), GI-Nr.: 2A3-1-6

### **3.4. PLANGRUNDLAGE**

Als Plangrundlage dient eine amtliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die nach neuesten Vermessungsergebnissen des Katasteramts Wismar hergestellt wurde.

### **1.5 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**

Der gültige Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf stellen die Fläche als (gemischte) Baufläche dar. Das Landschaftsschutzgebiet Palinger Bach und die südlich angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebiets berühren das Plangebiet nicht.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

## **4. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

### **4.1. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Grundstücks Nr. 32 ist über die Hauptstraße gesichert. Das Grundstück wird nicht geteilt. Somit ist auch die Erschließung des ehemaligen Stallgebäudes gesichert.

### **4.2. ART UND MASS DER NUTZUNG**

Das im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzte Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO wird um durchschnittlich 10 Meter und die südliche Baugrenze um 9 Meter nach Süden verschoben, um einen Anbau an den ehemaligen Schweinestall zu ermöglichen. Die Grenzen der Bauflächen werden nicht tangiert.

Das Baufenster am Nordgiebel der Scheune wird so weit nach Norden verschoben, daß der straßenseitige Giebel der auch damals schon unter Denkmalschutz stehenden Scheune wieder im Baufenster liegt. Die falsche Zuordnung des Planzeichens „D“ im B-Plan (damals nicht das Haupthaus sondern die Scheune) wurde korrigiert.

Das Maß der Nutzung (GRZ 0,2) bleibt unverändert. Versiegelung und Ausgleichsberechnung bzw. Ausgleichserfordernis bleiben ebenfalls unverändert.

Eine gestalterische Festsetzung wird für die Hofanlage modifiziert, die die Dacheindeckung betrifft. Wohngebäude mit einer Dachneigung unter 35 ° können und müssen bei Denkmalschutz eine der Teerpappe ähnliche Eindeckung (Dachbahn, Metall, Schiefer oder nicht reflektierende PV – Module) erhalten.

Konstruktiv und historisch wäre alles andere falsch. Da aber nicht der ganze Plan geändert wird, bleibt die Festsetzung II Gestaltung Nr. 3 für den B – Plan erhalten.

#### 4.3. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser sowie Müll erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen, Strom- und Gas werden durch die Stadtwerke Lübeck geliefert. Löschwasser kann aus dem benachbarten Paligner Bach entnommen werden.

#### 5. REALISIERUNGSZEITRAUM

Mit der Umsetzung des ersten Bauabschnitts (Kinderhaus im ehemaligen Stallgebäude) wurde bereits begonnen. Der Anbau soll umgehend folgen.

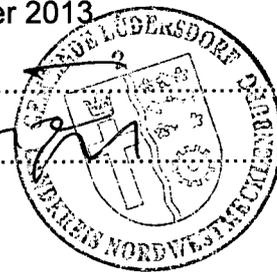
#### 6. KOSTEN

Der Gemeinde Lüdersdorf entstehen keine Kosten, da die Eigentümer des betroffenen Grundstücks die Planungskosten übernehmen.

gebilligt durch die Gemeindevertretung am 17. Dezember 2013

ausgefertigt am: 21.01.2014

Der Bürgermeister: .....



**Anlage 1:**

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf



**Anlage 2:**

Lageplan aus Bauantrag Schweinestall, „Kinderhaus“

