



### Planzeichenerklärung (Planzeichenerklärung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl

z.B. III 2.7. Zahl der Vollgeschosse

z.B. FH 14 m 2.8. Firsthöhe in Metern über NNH, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o 3.1. Offene Bauweise

△ 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

— 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenwasserhaltebecken

N Fläche für den Notüberlauf

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. 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)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung "Stellplätze" (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

z.B. St A Stellplatzanlage mit Bezeichnung

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß Denkmalatlas Niedersachsen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

ⓓ Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen mit Umgrenzung (§ 9 Abs.6 BauGB)

ⓓ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen mit Umgrenzung (§ 9 Abs.6 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

ⓓ Bemaßung in Metern

### Präambel

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung**

1. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotel mit Schwimmbad, Wellness- und Fitnessbereichen sowie Bereiche für sportliche Aktivitäten
- Gastronomische Einrichtungen und Räume
- Gebäude und Räume für Konferenzen, Tagungen, Seminare, Feiern, Kulturelle Veranstaltungen
- Gebäude und Einrichtungen, die der Golfanlage, der Versorgung des Gebietes dienen, z.B. Küche, Energieversorgung

Darüber hinaus werden sonstige den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen zugelassen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 12 und 14 BauNVO

2. Stellplätze und Garagen sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ nur im Bereich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung "Stellplätze" zulässig. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

3. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“, Teilfläche 1, ist die Gesamtläche der Flurstücke 56/46, 56/40, 56/44, 56/38, 56/37, 56/39, 56/36, 56/35, 56/34, 56/33, 56/32, 56/31, 56/30, 56/29, 56/28, 56/27, 56/26, 56/25, 56/24, 56/23, 56/22, 56/21, 56/20, 56/19, 56/18, 56/17, 56/16, 56/15, 56/14, 56/13, 56/12, 56/11, 56/10, 56/9, 56/8, 56/7, 56/6, 56/5, 56/4, 56/3, 56/2, 56/1 sowie die entsprechenden Teilflächen aus 56/39, 61/1, 61/4, 62/5, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

4. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“, Teilfläche 2, ist die Gesamtläche der Flurstücke 56/48, 61/3, 61/5, 60/1 und 59/1 sowie die entsprechenden Teilfläche aus 56/38, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

5. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“, Teilfläche 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 10% von der Fläche einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

6. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“, Teilfläche 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 10% von der Fläche einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

7. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“, Teilfläche 2, darf die nordöstliche Baugrenze ausnahmsweise durch Terrassen um maximal 3 m überschritten werden. Die festgesetzte Grundfläche ist im Rahmen der Überschreitung einzuhalten. Die festgesetzten Erhaltungsgebote sind zu berücksichtigen. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

**II. Grünordnung**

1. Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder dem Erfordernis der Entnahme zur Verkehrssicherung ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und Qualitäten aus Pflanzenliste 1 vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Pflanzenliste 1	Hängebirke
Betula pendula	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Gemeine Eschen
Fraxinus excelsior	Traubeneiche
Quercus petraea	Silbeteichen
Quercus robur L.	Winterlinde
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	Ulmus Hybride in Sorten mit Resistenz gegen Ulmenkrankheit

Qualität: Hochstamm 3 x v. aus extra weitem Stand mit Drahtbällung, Stammumfang 14-16 cm

2. Als Ersatz für insgesamt 12 im Bereich des geplanten Hotelneubaus zu fällende Birken sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ sowie auf angrenzenden Bereichen der Parkanlage des Golfclubs Schloss Lüdersburg 12 Einzelbäume gemäß Pflanzenliste 1 anzupflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

3. 7 Zierapfelbäume sind aus dem Bereich des geplanten Hotelneubaus zu entnehmen sowie in das Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ oder auf angrenzende Bereiche der Parkanlage des Golfclubs Schloss Lüdersburg umzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind 7 Einzelbäume aus Pflanzenliste 1 anzupflanzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

4. Im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von einzelnen Strüchern ist an Ort und Stelle artgleicher Ersatz gemäß Pflanzenliste 2 vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Pflanzenliste 2	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Hainbuche
Carpinus betulus	

Qualität: Heckenpflanze, 3 x v. mit Böllen, geschnitten 175 bis 200 cm Höhe

5. Zum Schutz der Baumbestände im Plangebiet ist während der Gründungsphase, im Grundwasserabsenkungsbereich des Kellergeschosses sowie der Tiefbauleite des Hotelneubaus, in der Vegetationszeit vom 01.03. bis 31.10. eines Jahres die angemessene Bewässerung unter Begleitung durch einen Baumsachverständigen sicherzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**III. Immissionsschutz**

1. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ ist eine Lärmschutzwand oder -mauer mit einer Beugungskantenhöhe von mindestens h = 2,0 m über OK Gelände vorzuhalten sowie zu errichten. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

2. Die neu zu errichtende Lärmschutzwand oder -mauer ist in ihrer Anmutung entsprechend der bestehenden Mauer zu errichten.

**IV. Oberflächenwasser**

Das im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude auf den Teilflächen 1 und 2 sowie auf deren befestigten begehbaren Außenflächen (z.B. Terrassen) anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und in die zentrale Rückhalteanlage einzuleiten. Das im Bereich der zulässigen Stellplätze sowie Verkehrsflächen sowie im Bereich der Feuerwehr- und Rettungszufahrt anfallende Oberflächenwasser ist jeweils vor Ort flächig im Seitenbereich über die belebte Bodenebene zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB

**V. Ausgleich und Artenschutz**

1. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golfclub und Hotel“ erfolgt im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatastralisinformationssystem)  
Planlage: 1:1.000  
Flurstück 9, 56/20, 56/38, 56/40, 56/44, 56/46, 56/48, 59/1, 60/1, 61/2, 61/3, 61/5, 62/4, 62/6, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg  
Teilbereich von Flurstück 56/20, 56/38, 56/40, 56/44, 56/46, 56/48, 59/1, 60/1, 61/2, 61/3, 61/5, 62/4, 62/6, Flur 5, Gemarkung Lüdersburg  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 13.09.2021 99062099). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Anlagen gemächtig einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

**Planverfahren**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@planung.de.

Lüneburg, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Klepke

Lüneburg, den ..... Planverfasserin

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am 26. August 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Lüdersburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landrates Lüneburg (Nr. ....) bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

**Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

**Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

**Mängel in der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg“ sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

### Hinweise

**1. Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.07.2022 16:09:20921  
BauNVO vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021  
PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 20.07.2022 16:06:20921  
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 28.06.2022 16:11:20920  
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 26.05.2011

**2. Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbelegungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

**3. Denkmalschutz**  
§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):  
Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen  
In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. [...]

§ 10 NDSchG: Genehmigungspflichtige Maßnahmen  
(1) Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf,  
1. ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen, [...]  
4. in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

§ 13 NDSchG: Erdarbeiten  
(1) Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

§ 14 NDSchG: Bodenfunde  
(1) Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. [...]

Lüdersburg, den ..... Bürgermeister

## Gemeinde Lüdersburg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Golfclub und Hotel Schloss Lüdersburg"

Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet: Antrick / Wübbenhorst	Datum: 23.09.2022	M 1 : 1.000
Gezeichnet: Antrick / SiWiwe	Plantformat: 594 x 1189 mm	

**BÜRO MEHRING**  
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst  
Stadtkoppel 34 - 21337 Lüneburg  
Tel.: 04131 400 488-0 mehring@planung.de  
www.stadt-und-landschaftsplanung.de

STADT +  
LANDSCHAFTSPLANUNG