



Vorlagennummer: 20/0296
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 05.06.2026
Federführend: 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
Bearbeitung: Carsten Heckroth

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 32.25.00 – Mühlenberg/Quellenweg – in Lübeck-Travemünde

Beratungsfolge:		
08.06.2026	Senat	zur Senatsberatung
15.06.2026	Bauausschuss	zur Vorberatung
23.06.2026	Hauptausschuss	zur Vorberatung
25.06.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 32.25.00 – Mühlenberg/Quellenweg – wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Fassung (s. Anlage 1) beschlossen.

Beteiligungsverfahren:	
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken

Maßnahme:

vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

Nein Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Veränderungssperre nicht berührt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Nein

Begründung:

Siehe Anlage 3

Anlage(n):

1 - Anlage 1 - 32-25-00_Veränderungssperre-Satzung_2026-06-05 (öffentlich)

2 - Anlage 2 - 32-25-00_Veränderungssperre-Übersichtsplan_2026-06-05 (öffentlich)

3 - Anlage 3 - 32-25-00_Veränderungssperre-Begründung_2026-06-05 (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über die

Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 32.25.00 - Mühlenberg / Quellenweg -

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach der Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 25. Juni 2026 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 32.25.00 - Mühlenberg / Quellenweg - wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der Geltungsbereich ist im beige-fügten Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Er umfasst die folgenden Flurstücke aus Flur 2 der Gemarkung Travemünde:

93/11, 93/13, 94/10, 95/2, 96/4 (tlw.), 97/1, 98/2, 99/1, 100/2, 101/1, 102/2, 103/1, 104/2, 105/1, 107/1, 109/3, 109/15, 110/3, 111/1, 112/1, 113/1, 115/1, 116/1, 117/1, 141/3, 141/4, 144/5, 144/7, 145/1, 146/1, 148/1, 149/1, 150/1, 151/3, 151/4, 152/5, 153/2, 154/1, 155/1, 156/1, 157/1, 158/1, 336/10 (tlw.), 342/2 (tlw.), 342/6, 342/10, 342/12, 366/4, 374/1, 375/1, 375/2, 380, 381, 382, 383, 384/2, 384/3, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410/1, 411, 412, 413 (tlw.), 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 428/5, 428/6, 428/7, 428/9, 428/10, 428/11, 428/12, 428/13, 428/14, 428/15, 429, 430, 431, 432, 433, 1184, 1185, 1220, 1221.

§ 2

Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

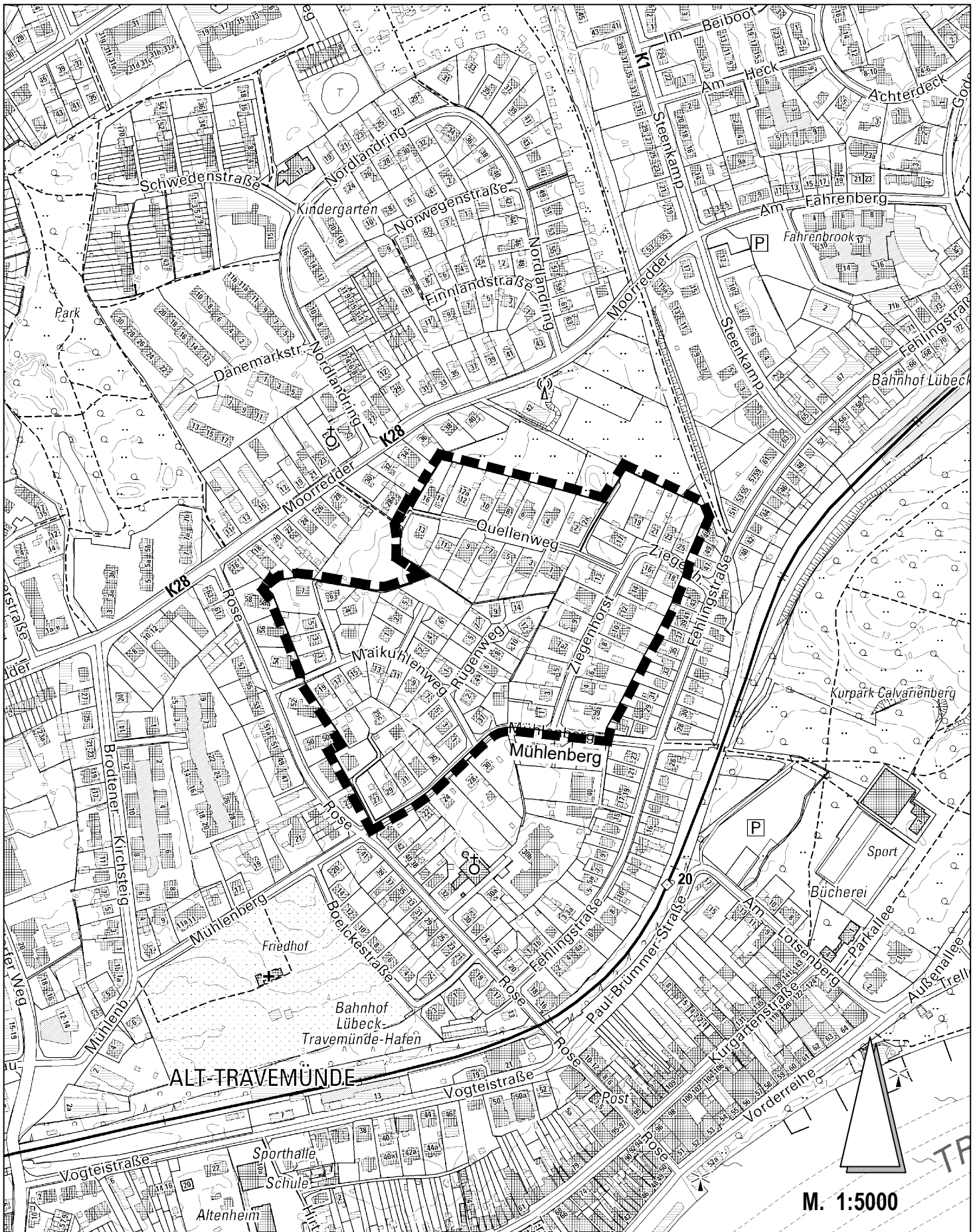
§ 3
Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, soweit sich gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine kürzeren Fristen ergeben, die Satzung nicht vorher gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert oder sie gemäß § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB außer Kraft gesetzt wird.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lübeck,

Der Bürgermeister



Lageplan gemäß § 1 der Satzung der Hansestadt Lübeck vom
über die Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan 32.25.00
"Mühlenberg / Quellenweg"

█ █ Geltungsbereich

Begründung zum Beschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg –

1. Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erstreckt sich über den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg –.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Travemünde im Stadtbezirk Alt-Travemünde/Rönnau.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße Mühlenberg im Süden, die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Straße Rose im Westen, der Bebauung südlich der Straße Moorredder bzw. des Flurstücks 373/2 im Nordwesten, der Bebauung nördlich des Quellenwegs im Nordosten sowie der Bebauung westlich der Fehlingstraße im Osten.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein noch weitgehend intaktes Einfamilienhausgebiet mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Vor allem südlich des Quellenwegs und westlich der Straße Ziegenhorst sind einige teilweise zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden, die den Rahmen der umgebenden vorherrschenden Bebauung überschreiten.

Der südwestliche Teil des Plangebiets des aufzustellenden Bebauungsplans 32.25.00 wurde seinerzeit auf der Grundlage des Durchführungsplans 55 (DFP 55) von 1962 entwickelt, der die zulässige Bebauung durch Baukörperfestsetzungen und Regelungen zur Dachgestaltung detailliert vorgab. Dieser Durchführungsplan wurde später in den Bebauungsplan 32.51-55 – Travemünde-Moorredder – überführt, aber Anfang der 90er Jahre aufgrund formeller Mängel bei der Planaufstellung als unwirksam eingestuft.

Eigentumsverhältnisse

Bis auf die öffentlichen Straßen und Grünflächen sowie einige lediglich ca. 1 bis 1,5 m breite rückwärtige Grabengrundstücke, die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, sind sämtliche Flächen in Privateigentum.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan 32.41.00 und § 34 BauGB

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 32.25.00 liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32.41.00, der als einfacher Bebauungsplan die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen weitgehend ausschließt. Für das Plangebiet des Bebauungsplans 32.25.00 setzt der Bebauungsplan 32.41.00 die Baugrundstücke entlang der Straße Mühlenberg als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und die daran anschließenden Baugrundstücke als reines Wohngebiet fest. Beurteilungsmaßstab für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, § 34 Abs. 1 BauGB.

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.25.00

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans 32.25.00 – Mühlenberg / Quellenweg – beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2024 bekannt gemacht.

4. Aktuelle Ziele der Bebauungsplanung

Ziel des Bebauungsplanes 32.25.00 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schaffen, die hier nach wie vor von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern bestimmt werden.

Die weitere Entstehung von maßstabsüberschreitenden Gebäuden, insbesondere Mehrfamilienhäusern, soll verhindert werden.

5. Erfordernis und Ziel der Anordnung einer Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 32.25.00 soll eine Veränderungssperre angeordnet werden. Die Anordnung einer Veränderungssperre ist erforderlich, um die Errichtung weiterer maßstabsüberschreitender Gebäude, die vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf einigen Grundstücken zugelassen wurden und damit nach Maßgabe des § 34 BauGB gegenwärtig den Zulassungsmaßstab für weitere Neubauten oder Änderungen von vorhandener Bebauung bilden, künftig auszuschließen.

Sowohl im Plangebiet (Mühlenberg 25) als auch direkt angrenzend südlich der Straße Mühlenberg wurden und werden aktuell mehrere Mehrfamilienhäuser auf ehemaligen Einfamilienhausgrundstücken errichtet. Es ist mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung auch im Plangebiet zu rechnen. Mit der Anordnung einer Veränderungssperre können Vorhaben, die nicht mit Zielen des aufzustellenden Bebauungsplans vereinbar sind bzw. die Planungsabsichten beeinträchtigen und insofern dessen Umsetzung erschweren, künftig verhindert werden, um den städtebaulich gewünschten Erhalt der Struktur des Planungsgebiets mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach zu gewährleisten.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes 32.25.00 soll diese Veränderungssperre diese Ziele der Bauleitplanung für den Plangeltungsbereich sichern.

6. Geltungsdauer der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, soweit sich gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine kürzeren Fristen ergeben, die Satzung nicht vorher gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert oder sie gemäß § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB außer Kraft gesetzt wird.