



05.12.1996

**Flächennutzungsplan der  
Gemeinde Lüssow  
Erläuterungsbericht**

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Allgemeines

## 2. Übergeordnete Grundlagen

- 2.1 Lage
- 2.2 Geographische Grunddaten
- 2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege
- 2.4 Planerische Einordnung in die Region

## 3. Ziele der Planung

## 4. Siedlungsstruktur

- 4.1 Wohnbauflächen
- 4.2 Gemischte Bauflächen
- 4.3 Gewerbliche Bauflächen
- 4.4 Sonderbauflächen Handel
- 4.5 Sonderbaufläche Windpark
- 4.6 Sonderbaufläche Schießanlage

## 5. Gemeinbedarfsvorsorge

- 5.1 Verwaltung u. ä.
- 5.2 Kindereinrichtungen, Schule
- 5.3 Kirche

## 6. Grünstruktur

- 6.1 Genutzte Grünflächen
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege
- 6.3 Gewässer
- 6.4 Landwirtschaft
- 6.5 Wald

## 7. Verkehrsinfrastruktur

- 7.1 Klassifizierte Straßen
- 7.2 Gemeindestraßen
- 7.3 Sonstige Wegeverbindungen
- 7.4 Ruhender Verkehr
- 7.5 Bahnanlagen
- 7.6 Öffentlicher Personennahverkehr

## 8. Ver- und Entsorgung

- 8.1 Wasser und Abwasser
- 8.2 Energie
- 8.3 Abfall und Altlasten
- 8.4 Kommunikation

## 9. Flächenbilanz

- 9.1 Flächen der Ortsteile
- 9.2 Zusammenfassung

## 10. Zusammenfassung

## 1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes erfolgte zu einer Zeit, in der viele Einflußgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, einer ständigen Veränderung unterliegen: Ausgehend vom Aufbau einer Landesgesetzgebung für Mecklenburg-Vorpommern, die ständig neue oder geänderte Rechtsgrundlagen beschert, über die Reform der Kreis-, Amts-, oder Gemeindegrenzen bis zur Neuorganisation zahlreicher Träger öffentlicher Belange, hatte es der Planungsträger mit ständig wechselnden Rahmenbedingungen zu tun. Auch die aktuellen Rahmenbedingungen der vorbereitenden Bauleitplanung sind noch nicht endgültig bestimmt. Für die Gemeinde Lüssow betrifft dies z. B. die Überlegungen zur Ortsumgehung Stralsund, die Einbindung naturschutzrechtlicher Belange in die Bauleitplanung, die Ergänzung von Schutzgebieten für Natur und Landschaft sowie den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur in der Region.

Nachdem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorliegen, eine rege Diskussion in der Gemeinde zum Ausbau als Wohnstandort und zur Übernahme von Gewerbefunktionen für das Oberzentrum Stralsund geführt wurde, die Grundlagen der technischen Erschließung geklärt sind und der größte Teil der dargestellten Planungen für Bauflächen durch rechtskräftige bzw. genehmigte Bebauungspläne bereits verbindlich ist, kann die Gemeinde durchaus von einem verlässlichen Planungsrahmen ausgehen. Dies gibt ihr die Sicherheit, mit dem Flächennutzungsplan eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, innerhalb der sich für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre die geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen kann.

## 2. Übergeordnete Grundlagen

### 2.1 Lage

Die Gemeinde Lüssow grenzt im Nordosten direkt an die Hansestadt Stralsund und wird durch einen Teil des Stadtgebietes der Hansestadt in zwei voneinander getrennte Flächen geteilt. Nachbargemeinden innerhalb des Landkreises Nordvorpommern sind die Gemeinde Kramerhof im Nordosten, die Gemeinde Wendorf im Osten, die Gemeinde Steinhagen im Süden, die Gemeinde Pantelitz im Westen und die Gemeinde Preetz im Nordwesten.

Die Gemeinde Lüssow ist verwaltungstechnisch dem Amt Niepars zugeordnet. Die zuständigen Ämter des Landkreises Nordvorpommern befinden sich in der Kreisstadt Grimmen.

### 2.2 Geographische Grunddaten

Das Gemeindegebiet umfaßt rund 1920 Hektar, von denen der Großteil landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Des weiteren ist in dem Gebiet ein großer Anteil zu schützender Landschaftsbestandteile (Pütter See, Borgwallsee, Teiche und Tümpel, Feuchtniederungen und Moore sowie zahlreiche wertvolle Biotope) vorhanden.

Das Gemeindegebiet liegt im flachwelligen Grundmoränenbereich im Hinterland der Stralsunder Endmoräne der Velgaster Staffel der Weichselkaltzeit. In die Grundmoräne sind lokal einige Holozänniederungen eingesenkt. Der Geschiebemergel der Grundmoräne streicht im wesentlichen an der Oberfläche aus und ist nur im Raum nordwestlich und nördlich von Langendorf sowie nordöstlich von Lüssow von ca. 2-5 m mächtigem Feinsand bedeckt. Oberflächennah ist er zu Geschiebelehm und zu lehmigem Sand verwittert. Das Grundwasser ist im wesentlichen gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt, außer in einem Gebiet westlich von Langendorf am Pütter See sowie nordöstlich von Lüs-

sow an der Grenze zur Hansestadt Stralsund. (Geologisches Landesamt M-V in der Stellungnahme vom 04.05.1993).

Die Zahl der Einwohner in den drei verwaltungstechnisch zur Gemeinde gehörenden Ortschaften betrug 545 (Stand vom 25.11.1993). In den einzelnen Ortslagen stellte sich dies wie folgt dar: Lüssow = 243 Einwohner, Klein Kordshagen = 134 Einwohner und in Langendorf = 168 Einwohner.

### 2.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich einige dem Denkmalschutz unterliegende Objekte bzw. Gebäude, die hier nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern handelt es sich hierbei um folgende Objekte:

- die Gutsanlage mit Gutshaus (8), Hof, Stallspeicher und Lindenrondell in Klein Kordshagen,
- das Wasserwerk mit Maschinen und Pumpenhaus, zwei Wohnhäusern, Pumpenhäuschen an der Einfahrt, Rundfiltergebäude und offenen Langsamfiltern in Lüssow.

Des weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gemeindegebiet zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Mit großer Wahrscheinlichkeit stellen die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale nur einen sehr geringen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendertümer dar. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale und der für die prähistorische Besiedelung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Gemeindegebietes, muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gelten diese ebenfalls als geschützt.

Die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die geschichtliche Entwicklung des Menschen von Bedeutung sind. Diese gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V geschützten Bodendenkmale zeugen vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und geben Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes werden dabei hinsichtlich der Bedeutung der Funde zwei Arten von Bodendenkmalen unterschieden. Die mit „BD<sub>1</sub>“ gekennzeichnete, bekannte Fundstelle (es handelt sich hierbei um die Insel im Pütter See) ist ein gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 7 Abs. 1 b DSchG M-V geschütztes Denkmal, bei dem angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - nicht zugestimmt werden kann. In den mit „BD<sub>2</sub>“ gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Dort sind im Vorfeld eventueller Baumaßnahmen wissenschaftliche Untersuchungen des Bodendenkmals unerlässlich. Die anfallenden Kosten für Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher. Bei diesen Fundplätzen handelt es sich um ein germanisches Urnenfeld und einen mittelalterlichen Siedlungsplatz innerhalb des Gewerbegebietes Langendorf, eine mittelalterliche Siedlung südöstlich des Wohngebietes Langendorf Nordost und ein Hügelgrab am Wasserwerk Lüssow.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder sonstigen geplanten Veränderungen im Bereich der gekennzeichneten Fundplätze ist in jedem Fall das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Stralsund, Badenstraße 16, in Stralsund oder die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordvorpommern in Grimmen zu unterrichten.

## 2.4 Planerische Einordnung in die Region

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern Teil 1 gehört die Gemeinde Lüssow zum Ordnungsraum Stralsund. Sie liegt mit ihrem Ortsteil Langendorf auf der überregionalen Entwicklungsachse Rostock - Stralsund - Sassnitz (B 105) in ca. 5 km Entfernung zum Zentrum der Hansestadt Stralsund. Der Ortsteil Lüssow liegt in ca. 4 km Entfernung zum Stadtzentrum auf der Entwicklungsachse Demmin - Stralsund - Sassnitz (B 194). Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm sollen Oberzentren wie Stralsund, das sich mit der Hansestadt Greifswald die Funktion eines Oberzentrums teilt, Entwicklungsimpulse auf das Umland ausstrahlen. Dabei sollen Arbeitsplätze vor allem in den Zentren vorgesehen werden, während den Randgemeinden, insbesondere den Siedlungsschwerpunkten und den direkt an die Zentren angrenzenden Gemeinden, eine besondere Bedeutung bei der Übernahme von Wohnfunktionen zukommt.

Die Flächeninanspruchnahme in Ordnungsräumen muß besonders genau geplant und geordnet werden, um langfristig funktionsfähige Strukturen und Freiräume zu sichern. Bei der weiteren Ansiedlung von Wohn- bzw. Arbeitsstätten sind gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen. Abstimmung und Koordinierung zwischen dem Teiloberzentrum Stralsund und den umliegenden Gemeinden ist für die bestehenden und sich mit der Siedlungsentwicklung weiterentwickelnden vielfältigen Stadt-Umland-Beziehungen notwendig.

Für die Gemeinde Lüssow weist der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern keinen Siedlungsschwerpunkt aus. Trotzdem stellt die Gemeinde aufgrund ihrer Arbeitsplatzentwicklung und ihrer Nähe zum Teiloberzentrum Stralsund einen über ihren Eigenbedarf hinausgehenden Wohnungsbaustandort dar. Durch die Ausweisung der Gewerbegebiete „Langendorfer Berg“ an der B 105 und „Stralsund/Lüdershagen“ an der B 194 sind innerhalb der Gemeinde ca. 800 neue Arbeitsplätze geschaffen worden. Das Teiloberzentrum Stralsund kann aufgrund nachfolgend genannter Bedingungen nicht alle erforderlichen Wohnungen anbieten. Die notwendigen Wohnstandorte sind zum Teil auch in der Gemeinde selbst zu schaffen. Die Gemeinde rechnete ursprünglich mit einer Neuansiedlung von mind. 250 Einwohnern. Diese Zahl resultierte aus dem Arbeitsplatzangebot. Bei einem Ansatz von 2,5 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) bedeutete dies, für ca. 100 neue Wohnungen die erforderlichen Bauflächen anzubieten.

Weiterhin besteht im Teiloberzentrum Stralsund aufgrund der Enge und der dichten Besiedlung der Stadt sowie des vorhandenen niedrigen Verhältnisses von Quadratmeter Wohnfläche je Einwohner ein enormer Bedarf an Wohnbauflächen. Unter der aktuell zu beobachtenden Tendenz zur überwiegenden Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern kann dieser Bedarf auf den begrenzten Flächenangeboten innerhalb Stralsunds allein kaum abgedeckt werden. Wertvolle, innenstadtnahe Standorte sollten dem verdichteten Flachbau (bspw. Reihenhäuser) und dem Geschloßwohnungsbau vorbehalten bleiben. Darüber hinaus existiert bei vielen Bürgern der Wunsch nach dem Wohnen in ländlicher Umgebung, so daß - einhergehend mit der Verbesserung der Einkommens- und Lebensverhältnisse - sich ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen in den Randgemeinden der Stadt abzeichnet hat.

In Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann die Gemeinde nach Aussagen der Raumordnungsbehörde von einem Eigenbedarf von ca. 50 neuen Wohneinheiten ausgehen. Hieraus würde sich ein Zuwachs von ca. 125 Einwohnern ergeben. Insgesamt werden im Rahmen der Bauleitplanung daher die Voraussetzungen für die Errichtung von 150 neuen Wohneinheiten für ca. 375 neue Einwohner geschaffen. Differenziert nach den einzelnen Baugebieten stellt sich diese Entwicklung wie folgt dar:

Bebauungsplan-Nummer:	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
3 (rechtskräftig)	Allgemeines Wohngebiet	68
4 (rechtskräftig)	Allgemeines Wohngebiet	40
4, 1.(vereinfachte) Änderung	Allgemeines Wohngebiet	12
langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde = 30 Wohneinheiten		

Das Entwicklungspotential der Gemeinde von momentan 30 Wohneinheiten soll keinesfalls kurzfristig innerhalb der nächsten Jahre verwirklicht werden, sondern für den langfristigen Bedarf zur Verfügung stehen. Die Entwicklung, die zum Teil bereits realisiert wurde bzw. durch rechtskräftige Bebauungspläne verbindlich geworden ist, erfolgt dabei in enger Abstimmung mit den Nachbargemeinden, insbesondere der Hansestadt Stralsund. Deren Zustimmung zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen aufgezeigten Entwicklung wurde der Gemeinde Lüssow in positiven Stellungnahmen mitgeteilt. Am Ende des Planungszeitraums rechnet die Gemeinde mit ca. 920 Einwohnern.

Das Gemeindegebiet befindet sich zum größten Teil im Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung. Nordöstlich vom Borgwallsee grenzt ein Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege an. Geplant ist die Ausweisung eines Naturschutzgebietes (Pütter See und Borgwallsee). Der südwestliche Teil des Gebietes liegt im vorgeschlagenen Raum für das Bundesförderprogramm „Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung“. Die gesamte Fläche der Gemeinde Lüssow liegt im Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. (Landesplanerische Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald vom 18.01.1994)

### 3. Ziele der Planung

Ausgehend von den natürlichen Gegebenheiten der Region um Stralsund und der günstigen Lage zum Teiloberzentrum Stralsund werden die Hauptfunktionen der Gemeinde Lüssow in der Ansiedlung von Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe und im Wohnen gesehen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, ihren Ortsteil Langendorf entsprechend der aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernisse zu entwickeln. Dabei soll der Ort selber als Wohnstandort ausgebildet werden. Die Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe einschließlich der dazugehörigen Dienstleistungsfunktionen erfolgt direkt im Anschluß an die Gewerbegebiete der Hansestadt Stralsund nördlich von Langendorf an der Bundesstraße B 105 (Gewerbegebiet „Langendorfer Berg“). Des weiteren weist die Gemeinde Lüssow zwischen der Bundesstraße 194 und den Grenzen zur Gemeinde Wendorf und der Hansestadt Stralsund Gewerbegebiete aus, die als Fortsetzung des gemeinsamen Gewerbegebietes der Nachbargemeinden (Gewerbegebiet „Stralsund/Lüdershagen“) dienen. Bei den übrigen Ortslagen soll keine derartige Entwicklung stattfinden. Die Ortschaften Lüssow und Klein

Kordshagen sind keinesfalls sogenannte Splittersiedlungen, sondern typische Zeugnisse der jahrhundertealten Siedlungsgeschichte Vorpommerns. Sie sollen in ihrem Bestand gesichert bzw. wiederhergestellt werden. Es ist ausdrücklich nicht daran gedacht, sie zu erweitern.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer klar umgrenzten Ausdehnung der Bauflächen und vorhandenen Ortslagen gesichert und die Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Für die Belange von Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger werden ausreichend Freiräume gesichert. Insbesondere geschützte Landschaftsbestandteile bleiben dauerhaft als Freiräume erhalten.

#### **4. Siedlungsstruktur**

Die Ausweisung von Gewerbeflächen erfolgte in Fortsetzung und Ergänzung der Gewerbegebiete der Hansestadt Stralsund. Sie dienen der Übernahme von Gewerbefunktionen für das funktionsteilige Oberzentrum und stellen für die strukturschwache Gemeinde nach Rückgang der Bedeutung der Landwirtschaft die einzige Möglichkeit dar, eine gewisse wirtschaftliche Prosperität zu erlangen.

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet am Langendorfer Berg sind Gewerbegebietsflächen und zwei Sondergebietsflächen großflächige Handelsbetriebe enthalten. Für das gesamte Gebiet ist ein seit dem 04.02.1992 rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 1) vorhanden. Die Flächen können daher als Bestand bewertet werden. Für die Gewerbegebietsflächen, die Bestandteil des gemeinsamen Gewerbegebietes der Gemeinde Wendorf und der Hansestadt Stralsund sind, liegt mit Genehmigungsbescheid des ehemaligen Landkreises Stralsund vom 14.09.1993 ein mit Auflagen und Maßgaben genehmigter Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 2) vor.

Der vorgesehene Wohnbaustandort Langendorf zeichnet sich durch seine räumliche Nähe zur Hansestadt Stralsund aus und liegt in vergleichbarer Entfernung zum Stadtzentrum wie das von der Hansestadt ausgewiesene Wohngebiet Devin oder die städtischen Siedlungsflächen an der Parower Chaussee. Darüberhinaus befindet er sich in einer sicheren Entfernung zur Bundesstraße B 105 und zur geplanten Ortsumgehung Stralsund, aber mit sehr guter Zuordnung zu beiden. Für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen nordöstlich von Langendorf ist ein seit dem 14.06.1994 rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Langendorf Nord-Ost“) vorhanden. Für die anderen neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in Langendorf wurde der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt, der seit dem 2.10.1996 rechtskräftig ist.

##### **4.1 Wohnbauflächen**

Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotentials von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Die kalkulatorische Einwohnerzahl (EW) liegt bei 2,5 je Wohneinheit (WE). Dieser Wert ist geringer als bisher beim Einfamilienhausbau angenommen, da sich in den letzten Jahren geringere Haushaltsgrößen zeigten. Zum Vergleich: Die Hansestadt Stralsund geht davon aus, daß sich die Einwohnerzahl von derzeit 2,4 EW/WE bis zum Jahre 2010 auf 1,9 EW/WE minimieren wird.

Derzeit liegt die Einwohnerdichte in der Gemeinde unter Einbeziehung aller Siedlungsflächen (M, WA) bei 4,5 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha). Durch die Dichte der Bebauung im

Ortsteil Langendorf ist eine Nachverdichtung nur noch in geringem Maße möglich. In den beiden anderen Ortsteilen Lüssow und Klein Kordshagen ist keine Neubebauung nach § 34 BauGB zulässig. Daher wird bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotentials eine Nachverdichtung des Bestandes nur in Langendorf berücksichtigt. Für die geplanten und geordnet besiedelten Wohnbauflächen (WA) werden 13,5 WE/ha (35 EW/ha) angenommen. Dieser Wert wurde anhand der Dichte der Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde ermittelt.

Um die Voraussetzungen für das unter Punkt 2.4 ermittelte Wohnungsbaupotential (150 WE für 375 EW) zu schaffen, hält die Gemeinde folgendes Flächenpotential bereit:

- 5,1 ha Wohnbauflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 für ca. 68 WE bzw. 170 Einwohner,
- 8,08 ha im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4, davon allerdings nur ca. 3 ha Neuausweisung für ca. 40 WE bzw. 100 Einwohner,
- ca. 2 ha im Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 für 12 WE bzw. 30 Einwohner,
- 1,3 ha im Nordwesten des Wohngebietes Langendorf West für ca. 18 WE bzw. 45 Einwohner.

Darüber hinaus existiert noch ein Potential von 12 WE, das im Rahmen von geringfügigen Nachverdichtungen der vorhandenen Ortslage in Langendorf und der angestrebten Sanierung und Neugestaltung des Langendorfer Ortskerns realisiert werden kann. Damit kann die Gemeinde das ermittelte Wohnungsbaupotential vollständig abdecken und sieht von weiteren Flächenausweisungen ab.

In Langendorf sind 7,0 ha Wohnbauflächen vorhanden. Es ist die Erweiterung dieser Wohnbauflächen in mehreren Abschnitten um ca. 11,4 ha geplant. Für 5,1 ha liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 (Wohngebiet „Langendorf Nord-Ost“) vor. Die Bebauung dieser Flächen ist fast vollständig abgeschlossen. Die ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 sind an die vorhandene Ortslage sehr gut angeschlossen, so daß eine wirtschaftliche Erschließung möglich ist. Durch diese Neuausweisungen können ca. 150 Wohnungen geschaffen werden. Dies entspricht einem ungefähren Zuwachs von 375 Einwohnern.

Die Gemeinde hält im Ortsteil Langendorf das notwendige Flächenpotential bereit, um die Voraussetzungen für das ermittelte Wohnungsbaupotential zu schaffen. Daher werden in den Ortsteilen Lüssow und Klein Kordshagen keine weiteren Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Von den in Langendorf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 geplanten Wohnungen sollen ca. 15% als sozialer Wohnungsbau realisiert werden.

## 4.2 Gemischte Bauflächen

Entsprechend des Bestandes erfolgt die Ausweisung des alten Ortskerns von Langendorf als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO auf einer Fläche von insgesamt 6,4 ha. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgt keine konkrete Ausweisung von Baugebieten (MD bzw. MI), da die künftige Entwicklung dieses Bereiches nicht genau bestimmt ist bzw. auch noch nicht konkret bestimmt werden soll. Damit überläßt der Flächennutzungsplan die Präzisierung der einzelnen Nutzungsarten den Regelungen des § 34 BauGB.

Eine überwiegend dörfliche Prägung der alten Ortslage ist nach mittlerweile vollständiger Aufgabe der Landwirtschaft in Langendorf nicht mehr gegeben. Eine städtebauliche Ent-

wicklung wieder hin zu einem Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Strukturen ist auf Grund der beabsichtigten und durch die rechtskräftigen Bebauungspläne 3 und 4 mittlerweile verbindlich gewordenen Entwicklung Langendorfs zu dem Wohnstandort der Gemeinde Lüssow nicht erwünscht. Die durch landwirtschaftliche Betriebe freiwerdenden Emissionen (Geruch, Maschinenlärm usw.) werden erfahrungsgemäß auch von Bewohnern ländlicher Gebiete nur schwer akzeptiert. Konflikte zwischen Bewohnern der neuen Wohngebiete und dem Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes wären mit hoher Wahrscheinlichkeit vorprogrammiert. Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß landwirtschaftliche Betriebe heute zumeist nicht mehr als kleine Familienbetriebe im herkömmlichen Sinne entstehen, sondern zur Sicherung einer gewissen Wirtschaftlichkeit des Betriebes meist größere Tierbestände gehalten werden. Derartige Betriebe sollten sich daher eher am Rande vorhandener Ortslagen, besser noch im Außenbereich ansiedeln. Landwirtschaft ist in den im Außenbereich liegenden Siedlungen Klein Kordshagen und Lüssow gemäß § 35 BauGB als privilegierte Nutzung weiterhin zulässig (hier sind landwirtschaftliche Betriebe teilweise auch bereits im Bestand vorhanden). Daher erfolgt durch diese von der Gemeinde beabsichtigte Entwicklung Langendorfs keine einschneidende Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft.

In Langendorf selbst sind bereits heute neben einer überwiegenden Wohnnutzung einige kleinere Gewerbebetriebe (Dachdeckerfirma, Tischlerei) vorhanden. Meist haben sich diese Betriebe in Zuordnung zu dem jeweiligen Wohnhaus angesiedelt, daß heißt, der Betriebsinhaber wohnt unmittelbar nebenan. Diese Entwicklung soll sich nach Möglichkeit im Bereich der alten Ortslage fortsetzen. Wie innerhalb von gemischten Bauflächen typisch, sollen hier Wohnen und nicht störendes Gewerbe als gleichberechtigte Nutzung nebeneinander stehen. Geplant ist z.B. die Umnutzung und Flächensanierung der ehemaligen Stallanlagen im Westen des Ortskerns. Erwünscht ist dabei eine zukünftige Mischnutzung aus Wohnen und kleineren Handwerksbetrieben.

Für alle gemischten Bauflächen sind je nach Bestand und den angrenzenden Neuausweisungen die zulässigen Neunutzungen zu überprüfen. Dazu sind ggf. weitergehende Immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten. Für den Ortsteil bleibt genügend Spielraum, um die zur Schaffung eines funktionalen Ortskerns notwendige Infrastruktur zu entwickeln.

#### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind 27,2 ha Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die hauptsächlich der Übernahme von Gewerbefunktionen für das Teiloberzentrum Stralsund dienen. Die Flächen schließen direkt an das Gewerbegebiet Grünhufe der Hansestadt an. Die Bebauung der Grundstücke ist fast vollständig abgeschlossen, so daß sich hier 650 Arbeitsplätze der verschiedensten Berufe bieten.

Daneben ist im Bereich der Bundesstraße 194, östlich der Ortschaft Lüssow ein weiteres Gewerbegebiet mit einem Gesamtumfang von ca. 17,9 ha ausgewiesen, das Bestandteil des gemeindeübergreifenden Gewerbekomplexes „Stralsund/Lüdershagen“ ist. Die Flächen wurden in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund ausgewiesen. Für dieses Gebiet liegt der genehmigte Bebauungsplan Nr. 2 bereits vor. Die Vergabe und die Bebauung der Grundstücke ist fast vollständig abgeschlossen. Hier bieten sich ca. 150 neue Arbeitsplätze.

Die Gemeinde Lüssow verfügt damit über insgesamt 45,1 ha gewerbliche Bauflächen. Eine weitere Ausdehnung dieser Gewerbeflächen ist unter Berücksichtigung der Interessen der Hansestadt Stralsund nicht geplant, da sich das Entwicklungsdefizit der Hansestadt abgebaut hat.

#### **4.4 Sonderbauflächen Handel**

Im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes Langendorf wird direkt an der B 105 und unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Hansestadt Stralsund eine ca. 4,3 ha große Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Diese Planung ist durch den seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 verbindlich. Gemäß Festsetzungen dieses B-Planes sind hier ein Verbrauchermarkt auf maximal 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere Fachmärkte und Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1400 m<sup>2</sup> zulässig. In dem Verbrauchermarkt sind folgende Sortimente zulässig: Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfes.

Des weiteren ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 im mittleren Teil des Gebietes der Standort des Möbelmarktes als Sondergebiet großflächige Handelsbetriebe mit einer Größe von ca. 1,9 ha ausgewiesen. Die zulässige Verkaufsraumfläche beträgt 7.000 m<sup>2</sup>.

#### **4.5 Sonderbaufläche Windpark**

Südöstlich von Langendorf ist eine Fläche mit einer Größe von ca. 23,5 ha als Sondergebiet ausgewiesen. Dort ist 1995 ein Windpark mit zunächst 9 Windkraftanlagen errichtet und in Betrieb genommen worden. Gemäß Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung von insgesamt 10 Anlagen zulässig.

#### **4.6 Sonderbaufläche Schießanlage**

Die vorhandene Schießanlage südlich von Lüssow an der Bundesstraße 194 ist als Sondergebiet mit einer Größe von ca. 5,0 ha ausgewiesen.

### **5. Gemeinbedarfsvorsorge**

#### **5.1 Verwaltung, u.ä.**

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Lüssow erfolgt durch das Amt Niepars. Daneben unterhält die Gemeinde noch ein Bürgermeisterbüro in Langendorf als lokale Anlaufstelle für die Bürger.

#### **5.2 Kindereinrichtungen, Schule**

Die Kindertagesstätte der Gemeinde befand sich ursprünglich im Ortsteil Lüssow. Die Räumlichkeiten der Einrichtung entsprachen bereits längere Zeit nicht mehr dem vorhandenen Bedarf. Mit der Entwicklung Langendorfs zu dem Wohnstandort der Gemeinde und dem Zuzug vieler junger Familien ergab sich ein dringender Handlungsbedarf. Da eine Sanierung und Modernisierung des alten Kindergartens in Lüssow unter wirtschaftlichen Aspekten nicht möglich war, bestand die Notwendigkeit des Neubaus der Kindereinrichtung. Dieser Neubau wurde 1996 vollendet. Als Standort für den neuen Kindergarten wurde eine Fläche innerhalb des Wohngebietes Langendorf Nordost gewählt, da hier künftig die meisten Kinder der Gemeinde wohnen werden und unnötige Anfahrtswege vermieden werden sollen.

Einen Schulstandort gibt es im Gemeindegebiet nicht. Die schulpflichtigen Kinder besuchen die Schulen in Niepars und Steinhagen sowie das Gymnasium in Franzburg. Der Transport dorthin erfolgt mit dem Bus.

### 5.3 Kirche

Die Gemeinde verfügt selbst über keine eigene Kirche bzw. über kein eigenes Pastorat. Sie zählt zur evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde des Ortes Pütte, wo auch die entsprechenden Räumlichkeiten vorhanden sind.

### 5.4 Feuerwehr

Die Gemeinde verfügt über ein eigenes Feuerwehrgerätehaus in Langendorf. Mit dem Zuzug vieler neuer Einwohner und der großzügigen Erweiterung der Ortslage Langendorfs stiegen auch die Anforderungen an den Brandschutz. Das alte Gebäude für die Unterbringung der Feuerwehrgeräte war diesen Anforderungen nicht mehr gewachsen. So wurde analog zum Neubau des Kindergartens auch ein neues Feuerwehrgerätehaus gebaut. Der Standort befindet sich ebenfalls innerhalb des Wohngebietes Langendorf Nordost, unmittelbar neben dem neuen Kindergarten.

## 6. Grünstruktur

### 6.1 Genutzte Grünflächen

Größere Grünflächen, die als öffentliche Parkanlagen betrachtet werden können, befinden sich lediglich am Ortsrand von Langendorf. Andere, u.a. im Gewerbegebiet an der B 105 ausgewiesene Grünflächen dienen zumeist als Abstandsflächen zwischen sich sonst beeinträchtigenden Nutzungen. Weitere vorhandene öffentliche Grünflächen, die an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet vorhanden sind, sind wegen ihrer flächenmäßigen Kleinheit nicht dargestellt. Es handelt sich dabei um Bereiche wie Dorfplätze oder -anger in den Orten Lüssow und Klein Kordshagen.

Einen Friedhof gibt es in der Gemeinde Lüssow nicht. Die Ortschaften des Gemeindeverbandes nutzen die in Pütte vorhandene Friedhofsanlage. Durch den Einwohnerzuwachs innerhalb der Gemeinde ist davon auszugehen, daß eine Erweiterung der Flächen notwendig ist. Dies ist in Pütte möglich, so daß eine Bereitstellung entsprechender Flächen im Gemeindegebiet nicht notwendig ist.

Kleingartenparzellen größeren Ausmaßes sind nicht vorhanden. Eine Anlage von Dauerkleingärten ist nicht vorgesehen, da durch landschaftsverbundene Formen des Wohnungsneubaus und die nachlassende Bedeutung der Gärten für die Versorgung der Bevölkerung nicht mit einem Bedarf gerechnet wird.

Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche befinden sich in Langendorf und Lüssow. In den Wohngebieten werden zentrale Anlagen nicht für notwendig erachtet, da sich dort erfahrungsgemäß innerhalb des öffentlichen und halböffentlichen Raumes vielfältige Spielmöglichkeiten ergeben und eine Straßenverkehrsproblematik i. A. nicht gegeben ist. Zudem schafft sich jeder der dortigen Einzelhausbesitzer in der Regel Spielmöglichkeiten für seine Kleinkinder im eigenen Garten.

### 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Charakteristisch für das Gemeindegebiet ist, daß die natürlichen und landschaftlichen Elemente bei dünner Besiedlung und großer Spanne zwischen bewirtschafteten Flächen und überbautem Areal noch eindeutig hervortreten. Im Plangebiet sind entwicklungsfähige Flurgehölzformationen, Moore, Kleingewässer und Feuchtniederungen vorhanden. Der Ge-

meindebereich zwischen den Bundesstraßen B 105 und B 194 liegt in einem unzerschnittenen, störungsarmen Landschaftsraum von mehr als 500 km<sup>2</sup> mit weniger als 3% Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Aufgrund des großen Naturreichtums in einer stark bewegten Landschaft mit einer Vielzahl an Söllen, Alleen, Reihen mit Kopfweiden, Gehölzgruppen und Verbuschungszonen gehört die gesamte Fläche der Gemeinde Lüssow nach dem 1. Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommerns zum geschützten Landschaftsbestandteil nach § 18 BNatSchG und liegt im Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Niederungen und Feuchtgebiete sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Grundsätzliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Erhalt und die Entwicklung dieser charakteristischen Landschaftsstrukturen sowie eine Strukturanreicherung der ausgeräumten, durch intensive Landwirtschaft genutzte Flächen. Notwendige Sofortmaßnahmen zur Durchsetzung dieser Ziele sind z.B. die Reinigung von mit Müll verunreinigten Söllen und die Rückversetzung in ihren ursprünglichen Zustand, sowie die Einhaltung von angemessenen Abständen zwischen den Söllen und den durch intensive Landwirtschaft genutzten Flächen.

Ein wichtiges Anliegen stellt der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der typischen Alleen dar. Durch die Belastungen und Erfordernisse des Straßenverkehrs zeigen sich bereits deutliche Schäden insbesondere an den Bundes- und Gemeindestraßen. Im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde sollen alle nicht klassifizierten Straßen und Wege auf der freien Strecke als Alleen entwickelt, mindestens aber durch einseitige Baumreihen markiert werden.

Die Flächenversiegelung in den Bebauungsgebieten wurde so gering wie möglich gehalten. Die für die verbindlichen Bauleitplanungen erforderlichen naturschutzrechtlichen Belange (insbesondere der Ausgleich von Eingriffen gem. § 8 a BNatSchG) sind im Einvernehmen mit den Behörden berücksichtigt und werden weiterhin gesichert. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist nach Möglichkeit im gesamten Gemeindegebiet dauerhaft zu erhalten.

### **6.2.1 Naturschutzgebiete und Naturdenkmale**

Am Südufer des Pütter Sees befindet sich eine Orchideenwiese, die als Naturdenkmal festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert. Um das Naturdenkmal ist eine Pufferzone mit einer extensiven Bewirtschaftung bzw. einer umweltgerechten Landnutzung auf den direkt angrenzenden Flächen in einer Breite von 100 bis 150 m einzuhalten.

Die Uferbereiche des Borgwall- und Pütter Sees weisen einen großen Naturreichtum an Flora und Fauna auf. Diese Bereiche befinden sich im Rechtssetzungsverfahren zur Verordnung als Naturschutzgebiet und sind entsprechend als Schutzgebiet im Flächennutzungsplan mit aufgenommen worden. Der Bereich um den Borgwallsee ist außerdem ein vorgeschlagener Raum für das Bundesförderprogramm „Errichtung und Sicherung schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung“ der Wälder der vorpommerschen Lehmplatten.

### **6.2.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Gemeinde Lüssow weist zahlreiche wertvolle Biotop auf, wie z. B. das Ziegelmoor, das Kleine Moor, sowie eine Vielzahl an Söllen, Sumpf- und Feuchtgebieten, Flurgehölzen, Hecken und Alleen. Aufgabe der Gemeinde ist es, diese Biotop umfassend zu schützen, zu erhalten und ggf. ihren ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Im Flächennutzungsplan sind die wichtigsten Feuchtgebiete, Niederungen und Gehölze einschließlich Großgrün

durch Planzeichen festgesetzt, die zahlreichen kleinen Sölle sind gemäß § 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

### 6.3 Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich als bedeutende Gewässer der Pütter See und der Borgwallsee, die einen großen Teil der Fläche des Gemeindegebietes einnehmen. Ziele der Bewirtschaftung und Unterhaltung dieser beiden Seen sind insbesondere das Erhalten ihrer Natürlichkeit sowie eine ökologisch orientierte Nutzung als Trinkwasserreservoir für die Hansestadt Stralsund und Umgebung. Die Seen sind als Trinkwasserschutzzone I der Wasserfassung Lüssow festgesetzt. Des weiteren sind im Gemeindegebiet zahlreiche Sölle, kleinere Seen und Tümpel vorhanden.

An den Uferzonen von Gewässern mit einer Größe von 1 ha und mehr ist ein 100 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung in den Siedlungsgebieten und von jeglicher Bewirtschaftung in Bereichen landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten. Für die Uferzonen kleinerer Seen gilt dies für einen mindestens 10 m breiten Schutzstreifen.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzzone II und III) der Wasserfassung Lüssow. In diesen Bereichen sind die Nutzungsbeschränkungen nach DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 einzuhalten. Dies schließt u. a. eine Ansiedlung von Gewerbe, bei dem ein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen vorliegt, aus. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist jegliche Baumaßnahme untersagt. Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz; eine Erweiterung, Um- oder Neunutzung ist ausgeschlossen. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich keine Siedlungsflächen aus. Eine landwirtschaftliche Tierhaltung ist nur in dem Maße erlaubt und befürwortet, wie sie durch die Bestimmungen des Beschlusses über die Trinkwasserschutz-zonen des Landkreises Nordvorpommern zugelassen wird.

Die in Langendorf ausgewiesenen Bauflächen liegen in der Trinkwasserschutzzone III. Eine Bebauung ist also grundsätzlich möglich. Unter Berücksichtigung dessen, daß weitere Versiegelungen zu empfindlichen Beeinträchtigungen dieses sensiblen Landschaftsraumes und vor allen Dingen zu Beeinträchtigungen der Trinkwasserneubildung führen könnten, hat die Gemeinde im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hier sollte der Einfluß der im Wohngebiet geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt und die Trinkwasserneubildung in der Wasserfassung Lüssow geprüft werden. Im Ergebnis dieses Gutachtens vom 04.07.1996, das durch die Fa. HGN, Hydrogeologie GmbH, angefertigt wurde, konnte festgestellt werden, „daß aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben bestehen.“ Durch die im Bebauungsplan gezielt getroffenen Maßnahmen, wie

- Verrieselung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers,
- wasserdurchlässiges Gestalten der Freiflächen und
- Behandlung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers und Einleitung in den Dorfteich,

„kann eine weitgehend ausgeglichene Wasserhaushaltbilanz erreicht werden, so daß das Defizit in der Grundwasserneubildung im Bebauungsplangebiet Langendorf West gering gehalten.... wird.“ Der Verpflichtung zur weiteren Daseinsvorsorge für die Trinkwasserversorgung in Langendorf und den angrenzenden Gemeinden wird somit Rechnung getragen.

Eine Verrieselung von auf versiegelten Straßenverkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser ist ohne vorherige Klärung des Wassers nicht statthaft. Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, von Bauges-

nehmigungen und in den Genehmigungen zur landwirtschaftlichen Nutzung gesichert und von Eigentümern und Nutzern eingehalten.

#### 6.4 Landwirtschaft

Die ehemals zur LPG gehörenden landwirtschaftlichen Flächen werden heute zu großen Teilen von Wiedereinrichtern bewirtschaftet, die hier u.a. den Anbau von Raps, Gerste, Weizen und Hafer betreiben. Nahezu sämtliche Flächen in der Gemarkung Lüssow werden von dem Landwirtschaftsbetrieb Blunck bewirtschaftet. Weiterhin sind die Betriebe Andershof/Steinhagen e.V., die GbR Rönch aus Pantelitz und die Markt- und Milchproduktions GmbH Martensdorf im Gemeindegebiet tätig. Innerhalb der Ortslage Langendorfs ist die Landwirtschaft mittlerweile vollständig aufgegeben worden. Auf Grund der beabsichtigten Entwicklung Langendorfs zu dem Wohnstandort der Gemeinde (der überwiegende Teil der dortigen Bauflächen ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen worden) ist die Wiederansiedlung von Landwirtschaftsbetrieben in der Ortslage von der Gemeinde auch nicht erwünscht. Die durch landwirtschaftliche Betriebe freiwerdenden Emissionen (Geruch, Maschinenlärm usw.) werden erfahrungsgemäß auch von den Bewohnern ländlicher Gebiete nur schwer akzeptiert. Konflikte zwischen dem jeweiligen Betreiber des Landwirtschaftsbetriebes und den Einwohnern Langendorfs wären mit hoher Wahrscheinlichkeit vorprogrammiert, zumal die Betriebsgrößen für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes meist größere Tierbestände verlangen. Der als Familienbetrieb bewirtschaftete Hof im herkömmlichen Sinne existiert kaum noch, siehe dazu auch Punkt 4.2 „Gemischte Bauflächen“.

Der Norden des Gemeindegebietes wird überwiegend als Grünland genutzt. Dies muß als wichtiger Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft gesehen werden und ist Voraussetzung auch für die Etablierung einer Reihe von ländlichen Folgeeinrichtungen. Es wäre wünschenswert, wenn sich die großräumigen, ausgeräumten Ackerflächen wieder durch Feldgehölze und Hecken gliedern ließen. In den vorhandenen Ortslagen, vor allem in Klein Kordshagen, wären Ansätze einer Nebenerwerbslandwirtschaft bzw. von verwandten Nutzungen wie Pferdezucht, Reiterhof, usw. denkbar. Diese Bestrebungen verdienen im Sinne des Erhalts von Tradition und Typik des ländlichen Raumes unbedingte Unterstützung. Chancen werden dabei noch in der Errichtung von Ferienbauernhöfen gesehen, die Tierhaltung, Feldbewirtschaftung usw. durch Einnahmen aus dem Fremdenverkehr finanzieren könnten. Innerhalb des Gemeindegebietes wird östlich der Bundesstraße 194 eine ca. 150 ha große Fläche als Obstplantage genutzt. Dort werden von der Fruchthof Stralsund GmbH u. a. Äpfel, Kirschen, Birnen und Erdbeeren angebaut und zur Versorgung der Bevölkerung verkauft.

#### 6.5 Wald

Bis auf eine etwa 7 ha große Waldfläche im Süden des Plangebietes am Rande des Borgwallsees und ein kleineres Waldstück nordwestlich von Klein Kordshagen gibt es innerhalb der Gemeinde keinen nennenswerten Waldbestand. Die Waldfläche am Borgwallsee ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die erwähnten Flächen werden vom Forstamt Schuenhagen bewirtschaftet.

Es sind mehrere Neuanpflanzungen geplant, die den derzeitigen Waldbestand erhöhen. Da sie aber meist als Schutzstreifen oder zur Gliederung von ausgeräumten Ackerflächen dienen, wird eine forstwirtschaftliche Nutzung kaum möglich sein.

## 7. Verkehrinfrastruktur

### 7.1 Klassifizierte Straßen

Das Gemeindegebiet wird in west-östlicher Richtung von der Bundesstraße 105 Rostock - Stralsund und in nord-südlicher Richtung von der Bundesstraße 194 Stralsund - Grimmen durchzogen. Es ist damit sehr gut an das Oberzentrum Stralsund und an die übrige Region angebunden. Herausragende Bedeutung haben diese beiden Hauptverkehrsachsen vor allem für den überregionalen Ost-West- bzw. Nord-Süd-Verkehr. Eine Verringerung des starken Verkehrsaufkommens dieser beiden Straßen ist auch in den kommenden Jahren nicht abzusehen.

Eine grundlegende Änderung der Verkehrsströme könnte sich erst nach dem Bau der Bundesautobahn A 20 Lübeck - Stettin und der damit verbundenen Anknüpfung Stralsunds ergeben. Verbunden damit ist die Planung der Ortsumgehung Stralsund, die die Bundesstraße B 105 mit den Bundesstraßen B 194 und B 96 a verbinden und damit den Durchgangsverkehr von und in Richtung Rostock, Grimmen und Greifswald um Stralsund herumführen soll. Gleichzeitig wird dadurch eine Verbindung zwischen der B 105 und dem geplanten Zubringer zur A 20 geschaffen. Für die Ortsumgehung ist der Trassenverlauf bereits bekannt, daher wurde keine Freihaltetrasse in den Flächennutzungsplan übernommen. Die eingezeichnete Linienführung wurde in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund gebracht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 01.07.1990 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 105 und der Bundesstraße 194, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Diese Maßgaben wurden bei der Aufstellung der Bebauungspläne 1 und 2 der Gemeinde Lüssow durch das Festsetzen der überbaubaren Grundstücksflächen und von ausreichend breiten Grünstreifen als Abstandsflächen sowie die nachrichtliche Übernahme dieser Auflage bereits berücksichtigt.

Des Weiteren sind direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der B 105 und der B 194 unzulässig. Stattdessen sind die Baugrundstücke über vorhandene Wegeverbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrt rückwärtig zu erschließen. Auch diese Auflage wurde durch die Bebauungspläne 1 und 2 berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ insbesondere zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. vor Lärm. Das Straßenbauamt Stralsund hat die Gemeinde Lüssow darauf hingewiesen, daß sich die Wohngebiete in Langendorf in der Nähe der Vorzugsvariante der Trasse für die Ortsumgehung Stralsunds befinden. Das Planfeststellungsverfahren wurde zwar erst vor kurzer Zeit eingeleitet, die Trassenführung der Ortsumgehung ist jedoch inzwischen vom zuständigen Bundesverkehrsministerium bestätigt worden, so daß mit relativ hoher Sicherheit vom Bau der Straße auf diese Trasse ausgegangen werden kann.

Demzufolge galt es im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob durch den auf dieser Straße dann fließenden Verkehr Lärmbelastungen innerhalb der Wohngebiete entstehen werden, die über das zulässige und zumutbare Maß hinausgehen. Ausschlaggebend sind hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1. Diese Orientierungswerte

betragen für allgemeine Wohngebiete tags = 55 dB und nachts = 45 dB. Für beide Bebauungspläne (3 und 4) wurden Lärmschutzprognosen durchgeführt. Dabei berücksichtigte die 1993 zum B-Plan Nr. 3 erstellte Prognose die Ortsumgehung Stralsunds noch nicht, sondern bezog sich nur auf die durch das Gewerbegebiet Am Langendorfer Berg und die B 105 freiwerdenden Emissionen. Das 1996 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 erstellte Lärmschutzgutachten berücksichtigt die Trasse der Ortsumgehung jedoch in ihrer momentan geplanten Form. Beide Berechnungen ergaben, daß die in den Langendorfer Wohngebieten vorgesehene Wohnbebauung unbedenklich ist und Lärmschutzmaßnahmen durch die Gemeinde nicht eingeplant werden müssen. Auch im Falle einer Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen wäre die Gemeinde hier nicht in der Pflicht gewesen, da immer derjenige für den Lärmschutz zuständig ist, der als letzter Baurecht erlangt. Da beide Bebauungspläne bereits rechtskräftig sind, das Planfeststellungsverfahren für die Umgehungsstraße jedoch gerade erst eingeleitet wurde, wäre hier in jedem Fall der Straßenbaulastträger in der Pflicht.

## **7.2 Gemeindestraßen**

Durch das Netz der Gemeindestraßen wird die Verbindung der Ortsteile untereinander und mit den überörtlichen Hauptverkehrszügen gewährleistet. Gleichzeitig sind sie die Voraussetzung für die Erschließung der Baugebiete. Klein Kordshagen (über Freienlande), Langendorf und das Gewerbegebiet „Langendorfer Berg“ sind zur Bundesstraße B 105 hin orientiert. Lüssow und die dortigen Gewerbegebietsflächen finden Anschluß an die Bundesstraße B 194.

## **7.3 Sonstige Wegeverbindungen**

Als sonstige Wegeverbindungen sind im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche, gleichermaßen befahr- und begehbarere Wege dargestellt, die als kurze Verbindungsstrecken zwischen den einzelnen Ortsteilen und darüber hinaus als attraktive Spazierwege der Erholung dienen.

## **7.4 Ruhender Verkehr**

Zentrale größere Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden im Maßstab des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Lüssow für nicht erforderlich erachtet. Innerhalb der einzelnen Flächenfunktionen werden öffentliche Parkflächen in dem gesetzlich erforderlichen Umfang eingeplant. In der Regel lassen sich die in Frage kommenden Flächen jedoch in den örtlichen Straßenquerschnitten unterbringen. Die für die Sonderbauflächen Handel erforderlichen höheren Stellplatzzahlen sind auf den Flächen selbst und in Zuordnung zum Vorhaben geschaffen worden.

## **7.5 Bahnanlagen**

Nördlich von Langendorf wird das Gemeindegebiet von einer Trasse der Deutschen Bahn AG durchquert. Es handelt sich hierbei um die Bahnstrecke von Stralsund über Ribnitz-Damgarten nach Rostock. Die Trasse führt ohne Haltepunkt durch die Gemeinde, die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Stralsund und in Martensdorf. Langfristig ist die Strecke Rostock - Stralsund für den zweigleisigen Ausbau vorgesehen. Somit sind geplante Baumaßnahmen im Näherungsbereich zu den Bahnanlagen (ca. 20 m - Bereich) rechtzeitig mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Gegenwärtig sind derartige Baumaßnahmen jedoch nicht absehbar.

## 7.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Neben dem Schülerverkehr bestehen zwischen der Hansestadt Stralsund und den drei Ortsteilen der Gemeinde Lüssow Busverbindungen. Zwischen der Stadt und den Ortsteilen Langendorf und Klein Kordshagen verkehrt die Stadtbuslinie 5, während der Ortsteil Lüssow von der Stadtbuslinie 4 angefahren wird. In allen drei Ortschaften sind Endhaltestellen vorhanden.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Wasser

Der Standort des vorhandenen Wasserwerkes nordöstlich des Borgwallsees ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Größe von ca. 6,0 ha in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinde Lüssow gewährleistet die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA GmbH) Stralsund in deren Auftrag. Das Gewerbegebiet entlang der Bundesstraße B 105 ist an die bereits vorhandene Leitung (von Stralsund kommend) angeschlossen. Dort ist eine Trinkwasserleitung DN 200 verlegt worden, die in Richtung Pantelitz weitergeführt wird. Die Wasserversorgung des im äußersten Osten, an der Bundesstraße 194 liegenden Gewerbegebietes erfolgt durch die Heranführung der Leitungen von Westen aus dem Netz der Hansestadt Stralsund, während die Abwasserentsorgung dieses Gewerbegebietes über den Anschluß an das Gewerbegebiet Stralsund/Lüdershagen zum Pumpwerk an der Feldstraße mit Druckleitung über die Köppenbergbrücke. In der Ortschaft Langendorf ist und kann die geplante Bebauung über eine Erweiterung des bereits vorhandenen Leitungssystems abgesichert werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Lüssow.

Das auf dem Gemeindegebiet anfallende kommunale und gewerbliche Abwasser ist grundsätzlich in die öffentlichen Abwasseranlagen der REWA GmbH einzuleiten und in der Abwasserbehandlungsanlage Stralsund zu behandeln. Der Anschluß hat nach Maßgabe der REWA GmbH zu erfolgen. Bei abgelegenen Einzelgehöften kann die Entsorgung aufgrund der unwirtschaftlichen Anschlußkosten (nach vorheriger Abstimmung mit der Gewässeraufsicht) auch über separate Lösungen (Kleinkläranlagen) erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes entlang der B 105 ist durch Anschluß an die östlich des Plangebietes bei den Gewerbegebieten der Hansestadt Stralsund liegende Leitung DN 200 gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes östlich der B 194 erfolgt durch Anschluß an die nördlich verlaufende Entsorgungsleitung der REWA GmbH. Im Ort Langendorf wurde im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenerweiterung ein zentrales Abwassersystem mit Überleitung Richtung Gewerbegebiet ausgebaut. Die übrigen Ortsteile müssen für eine Übergangszeit dezentral entsorgt werden. Künftig wird der Ort Lüssow einen Abwasseranschluß in Richtung des Gewerbegebietes Stralsund/Lüdershagen erhalten. Das Abwasser wird dann auch hier in die Abwasserbehandlungsanlage Stralsund weitergeleitet. Für den Ort Klein Kordshagen besteht zum einen die Möglichkeit über den Ortsteil Freienlande an das Netz der Hansestadt Stralsund angeschlossen zu werden. Alternativ hierzu wäre nur der Bau von neuen Einzelkläranlagen durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer möglich, da die Genehmigungen für den Betrieb der vorhandenen, noch in DDR-Zeit gebauten, Kläranlagen demnächst auslaufen.

Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln oder nach Möglichkeit einer weiteren Verwendung zuzuführen. Dagegen darf das von versiegelten Straßenverkehrs- und Hofflächen kommende Wasser nicht dem Grundwasser zugeführt werden, sondern muß gesammelt und über getrennte Leitungen in Regenrückhaltebecken oder vorhandene Teiche geleitet und dort mit Schlammfang und Leichtflüssigkeitsabscheider behandelt werden. Der Minimierung der einzuleitenden Wassermengen dienen dabei u. a. die Minimierung der befestigten Flächen sowie die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche).

In der Planzeichnung wurden die Hauptver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Gemeindegebietes dargestellt. Diese verlaufen zumeist neben den Bundesstraßen bzw. in den Querschnitten der Gemeindestraßen. Aus Maßstabsgründen erfolgt die Darstellung der Leitungen neben den Trassen der Gemeindestraßen, obwohl diese in den Straßenräumen liegen.

## 8.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert die HEVAG. Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen Leitungstrassen dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft die 220-kV-Leitung Lüdershagen - Bentwisch 317/318 in der Rechtsträgerschaft der Vereinigten Energiewerke AG. Auch der Verlauf dieser Leitung wurde in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Hier ist ein Bereich von 50 m freizuhalten, in dem Baubeschränkungen gelten. Auf die Planungen der Gemeinde hat dies keinen Einfluß, da in diesem Bereich keine Bauflächen oder sonstige Vorhaben vorgesehen sind. Alle Arbeiten im Freileitungsbereich sind mit der VEAG, Netzbetrieb Güstrow, abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die HGW HanseGas GmbH gewährleistet. Die drei Ortsteile der Gemeinde sowie die Gewerbegebiete sind bereits an die Gasversorgung angeschlossen. Bei der netztechnischen Planung wurde die geplante Wohnbebauung in Langendorf bereits berücksichtigt.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen weiterhin folgende Leitungen:

- die Ferngasleitung 93, DN 300, ND 25 mit Schiebergruppe Anschluß FGL93.09, DN 300/200, ND 25 Station Stralsund-West und
- eine stillgelegte Ferngasleitung DN 300, die als gasführend anzusehen ist.

Die Grobtrassen sind in der Planzeichnung dargestellt. Generell sind sämtliche Aktivitäten im 100 m-Bereich beidseits (200 m insgesamt) der Leitungen mit entsprechenden Lageplänen beim Versorgungsträger, der Verbundnetz AG, zu beantragen. Bei Planungen bzw. Arbeiten in diesem Bereich ist zu beachten, daß die Angaben zur Lage der Leitungen so lange als unverbindlich gelten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch den Betreiber festgestellt ist. Gegebenenfalls notwendige oder erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller auf eigene Kosten durchzuführen.

## 8.3 Abfall und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern durch ein beauftragtes Unternehmen. Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich keine Deponie zur Lagerung des anfallenden Hausmülls.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB „für die bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet werden. Nachweislich erhebliche Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Gemeindeterritoriums nicht bekannt. Es existieren jedoch einige Stand-

orte, bei denen ein Altlastenverdacht vorliegt, bzw. eine Belastung nicht ausgeschlossen werden kann. Im einzelnen sind dies:

- der ehemalige Reparaturstützpunkt im Nordwesten des Gewerbegebietes „Am Langendorfer Berg“, der heute von der Firma Tief- und Verkehrsbau Stralsund GmbH genutzt wird,
- die Betriebstankstelle auf dem Hofgelände des ehemaligen VEG in Lüssow,
- die Betriebstankstelle, das Pflanzenschutzmittellager und der Werkstattbereich auf dem Betriebsgelände - Obstbau in Lüssow Ausbau.

Mit der gegenwärtigen Nutzung besteht für den Altlastenverdachtstandort im Gewerbegebiet an der B 105 zunächst kein Handlungsbedarf. Die übrigen, o.g. Standorte sind im Flächennutzungsplan nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Daher besteht gemäß § 5 BauGB für die Gemeinde nicht die Verpflichtung zur Kennzeichnung. Andererseits hat die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ insbesondere zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Vorsorgepflicht hat die Gemeinde die unter Verdacht auf Altlasten stehenden Standorte im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, soweit diese für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Bei den übrigen Standorten ist mit der Erwähnung des Verdachtes auf Altlasten im Erläuterungsbericht den Belangen der Vorsorge ausreichend Rechnung getragen.

#### 8.4 Kommunikation

Fernmeldetechnisch wird das Gebiet der Gemeinde Lüssow unzureichend versorgt. Der Ausbau des Kabelnetzes für die Telekommunikation erfolgte im Zuge der Erschließung der Gewerbegebiete und des Wohngebietes in Langendorf. Die anderen Ortsteile sind bei diesem Ausbau noch nicht berücksichtigt worden. Des weiteren besteht ein Defizit an Telefonanschlüssen, das schnellstmöglich abzubauen ist. Zum schnellstmöglichen Ausbau des Fernmeldenetzes im gesamten Gemeindegebiet und zur Koordinierung mit dem Straßenausbau und den Maßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen.

Über das Gemeindegebiet verlaufen Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Hieraus ergeben sich Bauhöhenbeschränkungen für Teile des Gemeindegebietes, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Die maximal zulässigen Bauhöhen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Die örtliche Versorgung im Postdienst wird durch die Deutsche Bundespost gewährleistet, um den Einwohnern der Gemeinde die notwendigen Grundfunktionen im Brief-, Paket- und Geldverkehr zuteil werden zu lassen.

## 9. Flächenbilanz

### 9.1 Flächen der Ortsteile

\* einschließlich der rechtskräftigen bzw. genehmigten B-Pläne und VEP

Ortsteil	Flächenbezeichnung	vorhandene Flächen [ha]	geplante Flächen [ha]
Langendorf	Wohnbauflächen (W)	7,0	11,4*
	gemischte Bauflächen (M)	6,4	-
	Gewerbegebiet (GE)	27,2*	-
	Sondergebiet Handel (SO <sub>1</sub> )	6,2*	-
	Grünflächen	4,7*	7,5*
Lüssow	Gewerbegebiet (GE)	-	17,9*
Außenbereich	Sondergebiet Windpark (SO <sub>2</sub> )	-	23,5*
	Sondergebiet Schießanlage (SO <sub>3</sub> )	1,7	-
<b>Summe</b>		<b>53,2*</b>	<b>60,3*</b>

### 9.2 Zusammenfassung

\* einschließlich der rechtskräftigen bzw. genehmigten B-Pläne

Flächenbezeichnung	vorhandene Flächen [ha]	geplante Flächen [ha]
<b>Wohnbauflächen (W)</b>	<b>7,0</b>	<b>11,4*</b>
<b>gemischte Bauflächen (M)</b>	<b>6,4</b>	<b>-</b>
<b>gewerbliche Bauflächen</b>	<b>27,2*</b>	<b>17,9*</b>
Sondergebiet Handel (SO <sub>1</sub> )	6,2*	-
Sondergebiet Windpark (SO <sub>2</sub> )	-	23,5*
Sondergebiet Schießanlage (SO <sub>3</sub> )	1,7	-
<b>Sonderbauflächen</b>	<b>7,9*</b>	<b>23,5</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>4,7*</b>	<b>7,5*</b>

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 (Gewerbegebiet Langendorfer Berg) beinhaltet 27,2 ha gewerbliche Bauflächen und 6,2 ha Sonderbauflächen Handel. Diese Flächen wurden als Bestand in die Bilanz aufgenommen. Somit verfügt die Gemeinde Lüssow einschließlich der GE- und SO-Gebiete über insgesamt 48,5 ha Siedlungsfläche. Die vorhandenen Wohnbauflächen sollen von derzeit 7,0 ha um 163 % auf 18,4 ha erweitert werden. Davon liegen 5,1 ha (45 %) innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 (Wohngebiet Langendorf Nord-Ost). Am Ende des Planungszeitraumes wird sich die Siedlungsfläche der Gemeinde Lüssow um insgesamt 109 % auf 101,3 ha erhöht haben.

## 10. Zusammenfassung

Dieser Erläuterungsbericht gehört zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow. Die Anregungen und Bedenken, die 1993 während der frühzeitigen Beteiligung und 1996 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf von den Trägern öffentlicher Belange eingebracht wurden, sind größtenteils berücksichtigt worden. Die gegebenen Hinweise sind zum größten Teil in die Planzeichnung und die Erläuterung eingearbeitet.

Langendorf, den 05.12.1996



Kuphal, Bürgermeisterin

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 09.09.1965 (BGBl. 1 S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

## planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23