



## 1. Allgemeines

### 1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Neu Lüdershagen innerhalb der Gemarkung Wendorf, Flur 4 zwischen der "Dorfstraße" im Osten, der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 5 und 6 und dem Sport- und Spielplatz im Norden, der östlichen Grenze der Flurstücke 4; 20 und 17 im Westen sowie der südlichen Begrenzung der Flurstücke 18/2; 48 und dem "Neu-Lüdershäger-Weg" im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 32 ha und setzt sich zusammen aus einigen bereits besiedelten Gebieten mit Wohn- und Gartennutzung, Flächen mit auslaufender landwirtschaftlicher Nutzung, einem als Obstplantage genutzten Gebiet sowie einem bereits vorhandenen Sport- und Spielplatz. Im Norden, Westen und Süden grenzen Ackerflächen, im Osten die vorhandene Ortslage von Neu Lüdershagen an das Plangebiet an. In einer Entfernung von ca. 1 km liegt der auf dem Gebiet der Gemeinde Wendorf entstehende Teil des Gewerbegebietes Stralsund/Lüdershagen.

### 1.2 Ziele und Zweck der Planung

Innerhalb des Ordnungsraumes Stralsund nimmt die Gemeinde Wendorf mit den Ortsteilen Neu und Groß Lüdershagen durch ihre Lage an der Entwicklungsachse Stralsund - Steinhagen - Grimmen und die geringe Entfernung zur Stadt Stralsund (bis zum Stadtzentrum weniger als 5 km) wichtige Ergänzungsfunktionen wahr. Gemäß des Raumordnungsprogrammes des Landes M/V wurden so bereits frühzeitig Abstimmungen mit der Hansestadt Stralsund zur Anordnung grenzüberschreitender Gewerbe- und dazugehöriger Wohngebiete geführt. Im Ergebnis dieser interkommunalen Beratungen wurde das seitens der Gemeinde Wendorf in Neu Lüdershagen geplante Wohngebiet mehrmals variiert und reduziert, so daß sich zunächst eine Größenordnung von rund 150 WE ergab. Der Gemeinde liegen inzwischen etwa 400 Grundstückskaufanträge von Bauwilligen aus der Gemeinde selbst und der näheren Umgebung vor. Dabei handelt es sich zumeist um Bürger, die sich von dem oft Bauträgergebundenen Angebot im Großraum Stralsund nicht angesprochen fühlen bzw. die bisher geforderten Preise nicht bezahlen können. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und der bereits bei der damaligen Planung berücksichtigten Weiterführung der Erschließung zum Wohngebiet ergeben sich sehr günstige Kosten für die Realisierung des Gebietes. Die Gemeinde kann daher auch Grundstücke für diejenigen anbieten, denen sonst der Weg zum Eigenheim versperrt bleiben würde.

## 2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf weist in seinem Entwurf die entsprechenden Aussagen aus. Aufgrund der Notwendigkeit der möglichst kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauland erklärt die Gemeinde, daß dieser Plan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient. Der Bebauungsplan soll daher beschleunigt bearbeitet und beschlossen werden (§ 2 Abs. 1 bis 5 BauGB-MaßnahmenG), so daß er ggf. der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt werden kann (vorzeitiger Bebauungsplan aufgrund § 246 a BauGB und § 8 Abs. 4 BauGB).

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wäre das Gebiet überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen, so daß die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich wur-

de. Auf diese Weise werden langfristig Baurecht sowie die örtlichen Verkehrsflächen, Grünelemente und Ausgleichsflächen gesichert.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Die Ortsteile Groß und Neu Lüdershagen sollen perspektivisch zu funktionsfähigen Siedlungsteilen entwickelt werden, so daß sich eine wirtschaftliche örtliche Grundversorgung (z.B. Kindergarten, Schulbus, ÖPNV, Laden/Bäcker usw.) durchführen läßt. Dabei wurde Groß Lüdershagen ein mehr gewerblicher Schwerpunkt zugeordnet, während sich Neu Lüdershagen auch aufgrund seiner distanzierten Lage zu den überörtlichen Verkehrsstrassen sehr gut für die Entwicklung von Wohnfunktionen eignet.

Aufbauend auf die parallele Führung der vorhandenen Straßen (die in das Konzept voll integriert werden) soll mittig in dem geplanten Wohngebiet eine durch zahlreiche kleine Plätze gegliederte Promenade angeordnet werden, die zugleich Erschließungsfunktionen übernimmt. Dadurch lassen sich hier Reine Wohngebiete mit erhöhtem Ruhebedarf ansiedeln, die sich sonst meist wegen der verkehrlichen Schallimmissionen verbieten.

### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das geplante Wohngebiet gliedert sich nach der Art der baulichen Nutzung wie folgt: In den äußeren Randbereichen, entlang der Dorfstraße und des Weidenweges, sind aufgrund der höheren Verkehrsbelastung Allgemeine Wohngebiete, im mittleren Bereich, entlang der Promenade, Reine Wohngebiete festgesetzt worden.

Dabei sind innerhalb der Baugebiete bestimmte Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Läden und nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Reinen Wohngebieten, auch ausnahmsweise nicht zulässig. Mit dem Ausschluß dieser Nutzungen wurde der Absicht der Gemeinde Rechnung getragen, Gewerbe innerhalb des Gemeindegebietes möglichst gezielt in dem hierfür ausgewiesenen Gewerbegebiet in Groß Lüdershagen anzusiedeln, während Neu Lüdershagen ausschließlich Wohnfunktionen zugeordnet sind. Es besteht jedoch trotz dieser Festsetzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Möglichkeit der Ansiedlung von Läden oder Kiosken, die der Versorgung der Bewohner des Wohngebietes dienen.

Mit den festgesetzten Ausnutzungszahlen von GRZ 0,30 bzw. 0,40 wird das laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Maß bewußt unterboten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung zu erwirken.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Vorgabe einiger gestalterischer Festsetzungen, wie sie in Punkt 6 des Textes, Teil B, des Bebauungsplanes beschrieben wurden, sowie der Festsetzung der Hauptfirstrichtung in einigen städtebaulich besonders empfindsamem Bereichen wird eine verträgliche Einpassung in die Umgebung garantiert.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Anwendung finden das "Erste Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg/Vorpommern" sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Entsprechend der in den §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes getroffenen Bestimmungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft derart auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Im Rahmen dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) der Bebauungsplansatzung integriert.

### 5.2 Bestandsbewertung

Bei dem überwiegenden Teil des Planbereiches handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ohne nennenswerten Grünbestand. Entlang der vorhandenen Straßen (Weidenweg, Dorfstraße, Neu-Lüdershäger-Weg) befindet sich jedoch ein- bzw. beidseitig erhaltenswerter Großgrünbestand. Es handelt sich hierbei in erster Linie um ca. 32 Kopfweiden (im Bereich des Weidenweges) mit einem Stammdurchmesser von teilweise bis zu 1,30 m, die unbedingt in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Entlang der Dorfstraße sind beidseitig insgesamt ca. 85 Linden mit einem Stammdurchmesser von 50 bis 60 cm vorhanden, die ebenfalls unbedingt erhalten werden sollen.

Im Südwesten des Planbereiches liegt ein ca. 6,75 ha großes Gebiet, das momentan als Apfelplantage genutzt wird. Diese Fläche ist für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 8 und 8a BNatSchG vorgesehen.

### 5.3 Eingriffsbeschreibung

Durch die vorgesehene Neubebauung wird innerhalb des Plangebietes, das bisher dem Außenbereich zuzurechnen war, eine Flächenversiegelung von max. 74 010 m<sup>2</sup> ermöglicht, die aus der Befestigung der bereits vorhandenen Straßen bzw. Wege, der Schaffung neuer Straßen und der Bebauung der Grundstücke resultiert. Dadurch, daß jedoch ca. 13 726 m<sup>2</sup> mehr Ausgleichsflächen als versiegelte Flächen festgesetzt werden und durch den künftig nicht mehr praktizierten landwirtschaftlich Intensivanbau sowie durch die Verrieselung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht zu rechnen.

Das im Südosten des Plangebietes, im Kreuzungsbereich des Neu-Lüdershäger-Weges mit dem Weidenweg, vorhandene Feuchtbiotop wird erhalten, zusätzlich soll unmittelbar daneben ein naturnah ausgebildetes Regenrückhaltebecken entstehen. Die an der westlichen Plangrenze vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Funktion erhalten. Auch der im Norden des Plangebietes liegende Sport- und Spielplatz wird in seinem Bestand festgeschrieben.

### 5.4 Maßnahmen der Grünplanung

Zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffes sind zusätzlich zu der in den Hausgärten

erfolgenden Begrünung ca. 87 736 m<sup>2</sup> Flächen festgesetzt worden, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Die genaue Maßnahmenbeschreibung erfolgt in den Punkten 3(1) bis 3(4) des Textes, Teil B, der Bebauungsplansatzung.

Weitere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der neuen Siedlung sind:

- Begrünung der neuen Straßenzüge durch dichte Baumreihen,
- Hecken als vernetzendes Element für die Grundstückseinfriedungen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung,
- zusätzliche Baumpflanzungen auf den privaten Flächen in Abhängigkeit von der Flächenversiegelung,
- extensive Pflege der geschaffenen Grünanlagen.

Die entlang des "Weidenweges" stehenden Kopfweiden sollen unbedingt erhalten bleiben, sie sind daher bei der Neuüberplanung der vorhandenen Verkehrsflächen in den öffentlichen Straßenraum integriert und zum Erhalt festgesetzt worden. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Absenkung des Grundwasserspiegels sowie Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Es ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen, wenn vereinzelt Abgang zu verzeichnen sein sollte. Gleiches gilt für die entlang der Dorfstraße stehenden Linden und das Großgrün entlang des Neu-Lüdershäger-Weges. Auch sie sind zum Erhalt festgesetzt worden und sollen in den neuen Straßenquerschnitt miteinbezogen werden.

Bei einer eventuellen Neugestaltung des Spielplatzes durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, daß keine giftigen Pflanzarten verwendet werden. Zu beachten sind daher die DIN 10 834 "Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" sowie die Liste giftiger Pflanzarten vom 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit.

## **6. Verkehrserschließung**

Die bereits vorhandene "Dorfstraße", im Bebauungsplan als Straße A gekennzeichnet, dient neben ihrer Funktion als Sammelstraße für das Wohngebiet auch als Verbindungsstraße zwischen den Ortschaften Wendorf und Groß Lüdershagen. Sie soll ausgebaut werden und eine Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m (im Bereich der Baumstandorte ist eine Reduzierung auf 4,75 m möglich) erhalten. Da diese Straße beidseitig von Linden bestanden ist, die in die neue Fahrbahnbreite hineinragen würden, ist angedacht, Pflanzinseln zum Schutz der Bäume in die Fahrbahn zu integrieren. Diese Straße soll einseitig einen 1,50 m breiten Gehweg erhalten. Der ebenfalls bereits vorhandene "Weidenweg" (Straße B) erhält eine Gesamtbreite von 12,00 m. Auch hier variiert die vorgesehene Fahrbahnbreite zwischen 5,50 m und 4,75 m, um die vorhandenen Bäume entlang des Straßenrandes in ihrem Bestand sichern zu können. Außerdem werden in unregelmäßigen Abständen (genaue Festlegung ist aufgrund der noch nicht festgelegten Grundstückszufahrten nicht möglich) 2,00 m breite Parknischen in die Fahrbahn integriert.

Parallel zu den Straßen A und B soll eine Wohnstraße angelegt werden, deren Gesamtquerschnittsbreite bei 8,0 m liegt. Die Fahrbahn soll dabei auf einer Breite von 4,50 m asphaltiert werden, neben der Fahrbahn liegen Grünstreifen. In regelmäßigen Abständen öffnen sich die Straßen zu ungefähr 30 m großen Plätzen, von denen aus die Wohnwege ab-

gehen. Es ist geplant, diese Plätze in deren Mitte mit Bäumen zu bepflanzen. Die Wohnwege haben eine Querschnittsbreite von 6,0 m und werden auf einer Breite von 3,50 m asphaltiert. Wohnstraßen und Wohnwege sollen als verkehrsberuhigte Zonen ausgebildet und von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt werden.

Grundstücke, die nicht direkt an einer der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, sondern in zweiter Reihe zu diesen liegen, sind über eine 3 bzw. 4 m breite Zufahrt zu erschließen. Diese Zufahrt wird Bestandteil des zu erschließenden Baugrundstückes (bei zwei Grundstücken analog) und ist als solche entsprechend über das Eintragen einer Baulast sichern.

### 7. Technische Ver- und Entsorgung

#### 7.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch die REWA GmbH gewährleistet und erfolgt im Anschluß an das bereits vorhandene Netz. Die hierzu erforderlichen Leitungen sind bei der Erschließungsplanung des Gebietes mitvorzusehen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Dabei soll das anfallende Schmutzwasser über die geplanten Leitungen in Groß Lüdershagen über das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen der Abwasserbehandlungsanlage Stralsund zugeführt werden. Die Vorflut vom Baugebiet bis nach Groß Lüdershagen wird über ein zu erstellendes Pumpwerk und eine neu zu bauende Druckrohrleitung in den Dimensionen DN 100 bis DN 150 hergestellt. Innerhalb des Baugebietes sollen die Sammelleitungen aus Steinzeugrohren hergestellt werden. Entsprechend den Vorschriften der REWA GmbH werden die zugehörigen Kontrollschächte aus Betonfertigteilen hergestellt. Die Hausanschlüsse werden so verlegt, daß eine Entwässerung der Erdgeschosse im freien Gefälle möglich ist, vorausgesetzt, das Erdgeschoß liegt nicht tiefer als OK Fahrbahn.

Das auf den Straßen A, B und C anfallende Regenwasser soll über straßenbegleitende Naturmulden abgeführt werden. Das Wasser wird über in einem Filterkiesbett zu verlegende Mehrzweckrohre abgeführt. Wohnstraßen und -wege werden über Straßeneinläufe mit einer Betonmuffenrohrleitung entwässert. Vorflut ist der Graben 18, der östlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken wird so ausgelegt, daß die Entwässerung der Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Baugebietes gesichert ist.

Das Plangebiet liegt zum Teil (westlich des Weidenweges gelegener Bereich) innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Borgwallsee. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus dem DVGW-Regelwerk W 101 und W 103. Im Interesse einer langfristigen Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigem Trinkwasser soll vermieden werden, daß durch die Bebauung eine Reduzierung der heutigen versickernden Niederschlagsmenge eintritt. Daher wird das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von der Gemeinde nicht abgenommen, sondern ist vor Ort zu verrieseln, westlich des Weidenweges ist nur eine einzeilige Bebauung vorgesehen. Auf diese Weise wird der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu den Trinkwasserschutzgebieten Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird nicht erwartet.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird nach den Richtwerten des DVGW Ar-

beitsblattes W 405 und W 331 sichergestellt.

## 7.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas wird durch die HEVAG bzw. die HanseGas AG gewährleistet. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene, in der Rechtsträgerschaft der HEVAG liegende Leitung soll umverlegt werden. Dies wird mit der HEVAG entsprechend abgestimmt.

## 7.3 Sonstiges

Das Fernsprechnet der Telekom soll möglichst kurzfristig aufgebaut werden. Die notwendigen Vorbereitungen für das Kabelnetz sind bei der Konzeption der Erschließungsanlagen gleich mit vorzusehen. Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Stralsund. So sind z.B. bei der Erfassung von Wertstoffen und nicht zu verwertendem Restmüll oder bei eventuell vorgesehener Kompostierung von organischen Substanzen auf den Grundstücken entsprechende Maßnahmen einzuhalten, um eine Vermehrung von Gesundheitsschädlingen und die Belästigung von Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfälle, Bodenaushub) dürfen nicht auf Deponien, die für den Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden.

## 8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen größeren Umfanges sind voraussichtlich nicht erforderlich. Bei der neu zu besiedelnden Fläche handelt es sich größtenteils um 5 Flurstücke, die sich überwiegend bereits im Besitz der Gemeinde befinden. Es ist eine terminliche Abstimmung zu den Bauvorhaben mit den bisherigen Nutzern der landwirtschaftlichen Flächen durchzuführen. Eine Teilung der vorgesehenen Grundstücke ist hinsichtlich ihrer Größe möglich und unkompliziert individuell zu regeln.

## 9. Kosten für die Gemeinde Wendorf

Die für die geplante Erschließung entstehenden Kosten sind zu 100 % umlagefähig, so daß der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Neu Lüdershagen, den 9.06.1994

  
Krenz, Bürgermeister

Planverfasser:

Planungsgruppe Blanck Architektur Stadtplanung Landespflege Verkehrswesen  
Jungfernstieg 14, 18437 Stralsund, Tel. (03831) 280522 Fax. (03831) 280523  
Breite Straße 20, 23966 Wismar, Tel. (03841) 211837 Fax. (03841) 211863