

07. Februar 2001

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1. Allgemeines | Seite 2 |
| 1.1 Lage des Gemeindegebietes | Seite 2 |
| 1.2 Geographische Grunddaten | Seite 2 |
| 1.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege | Seite 3 |
| 1.4 Bevölkerung | Seite 4 |
| 1.4.1 Bisherige Einwohnerentwicklung | Seite 4 |
| 1.4.2 Altersstruktur | Seite 4 |
| 1.4.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung | Seite 5 |
| 2. Übergeordnete Grundlagen | Seite 5 |
| 2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung | Seite 5 |
| 2.2 Einordnung in das Regionale Raumordnungsprogramm | Seite 6 |
| 2.3 Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region | Seite 6 |
| 3. Ziele der Planung | Seite 7 |
| 4. Siedlungsstruktur | Seite 8 |
| 4.1 Wohnbauflächen | Seite 8 |
| 4.2 Gemischte Bauflächen | Seite 10 |
| 4.3 Gewerbliche Bauflächen | Seite 10 |
| 4.4 Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe | Seite 10 |
| 4.5 Siedlungen im Außenbereich | Seite 11 |
| 5. Gemeinbedarfsvorsorge | Seite 11 |
| 5.1 Verwaltung | Seite 11 |
| 5.2 Kindereinrichtungen, Schule | Seite 11 |
| 5.3 Kirche | Seite 11 |
| 5.4 Behindertenwohnheim | Seite 12 |
| 5.5 Feuerwehr | Seite 12 |
| 6. Grünstruktur | Seite 12 |
| 6.1 Genutzte Grünflächen | Seite 12 |
| 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege | Seite 13 |
| 6.3 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft | Seite 14 |
| 6.4 Gewässer | Seite 15 |
| 6.5 Landwirtschaft | Seite 16 |
| 6.6 Wald | Seite 16 |
| 7. Verkehrsinfrastruktur | Seite 17 |
| 7.1 Klassifizierte Straßen | Seite 17 |
| 7.2 Gemeindestraßen | Seite 17 |
| 7.3 Sonstige Wegeverbindungen | Seite 18 |
| 7.4 Ruhender Verkehr | Seite 18 |
| 7.5 Bahnanlagen | Seite 18 |
| 7.6 Öffentlicher Personennahverkehr | Seite 19 |
| 8. Ver- und Entsorgung | Seite 19 |
| 8.1 Wasser und Abwasser | Seite 19 |
| 8.2 Energie | Seite 20 |
| 8.3 Abfall und Altlasten | Seite 21 |
| 8.4 Kommunikation | Seite 21 |
| 8.5 Nutzung von Windenergie | Seite 21 |
| 9. Bergbau | Seite 22 |
| 10. Immissionen | Seite 24 |
| 11. Flächenbilanz | Seite 26 |
| 11.1 Flächen der Ortsteile | Seite 26 |
| 11.2 Zusammenfassung | Seite 27 |

1. Allgemeines

Dieser Erläuterungsbericht gehört zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wendorf. Der Beschluß, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, erfolgte zu einer Zeit, in der viele Einflußgrößen, die üblicherweise einer derartigen Planung zugrunde liegen, einer ständigen Veränderung unterworfen waren: ausgehend vom Aufbau einer Landesgesetzgebung für Mecklenburg-Vorpommern, die ständig neue oder geänderte Rechtsgrundlagen bescherte, über die Reform der Kreis-, Amts- oder Gemeindegrenzen bis zur Neuorganisation zahlreicher Träger öffentlicher Belange, hatte es der Planungsträger mit wechselnden Rahmenbedingungen zu tun. Auch die aktuellen Rahmenbedingungen der vorbereitenden Bauleitplanung sind noch nicht endgültig bestimmt. Für die Gemeinde Wendorf betrifft dies z.B. das Planungsverfahren zur Ortsumgehung Stralsund, deren genauer Trassenverlauf noch nicht endgültig feststeht.

Die Anregungen und Bedenken, die 1993, 1997 und 1999 während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingebracht wurden, sind weitgehend berücksichtigt worden. Die gegebenen Hinweise wurden zum größten Teil in die Planzeichnung und den Erläuterungsbericht eingearbeitet.

1.1 Lage des Gemeindegebietes

Die Gemeinde Wendorf liegt im Landkreis Nordvorpommern im Ordnungsraum des Teiloberzentrums Stralsund. Sie grenzt im Norden und Osten direkt an das Gebiet der Hansestadt Stralsund. Weitere Nachbargemeinden sind die Gemeinde Brandshagen im Südosten, die Gemeinden Behnkendorf, Zarrendorf und Elmenhorst im Süden, die Gemeinde Steinhagen im Südwesten und die Gemeinde Lüssow im Westen.

Die Gemeinde Wendorf ist verwaltungstechnisch dem Amt Niepars zugeordnet. Die zuständigen Ämter des Landkreises Nordvorpommern befinden sich in der Kreisstadt Grimmen. Aus landesplanerischer Sicht ist die Gemeinde der Region Vorpommern zuzuordnen. Durch die Lage im Nahbereich des Teiloberzentrums zwischen zwei überregionalen Verkehrsachsen hat die Gemeinde Wendorf objektive Standortvorteile im Ordnungsraum Stralsund, so daß ein stärkerer Planungsdruck bestand bzw. besteht und raumordnerisch einer höheren Dynamik gefolgt werden kann.

1.2 Geographische Grunddaten

Zur Gemeinde gehören die Ortschaften Groß Lüdershagen, Neu Lüdershagen, Lüdershagen Kolonie, Wendorf, Zitterpenningshagen und Teschenhagen. Die Bevölkerungsdichte ist mit rund 34 Ew/km² wie im gesamten ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommerns eher gering (Landesdurchschnitt 78 Ew/km²).

Das Gemeindegebiet umfaßt rund 1580 Hektar. Der Großteil dieser Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Vor allem der Süden des Gemeindegebietes wird von einem größeren Anteil schützenswerter Landschaftsbestandteile (Naturschutzgebiete „Krummenhagener See“ und „Försterhofer Heide“, stillgelegte Kiesgruben, Teiche und Tümpel, Ackersölle und Gräben) und forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen eingenommen.

Das Gemeindegebiet gehört naturräumlich zum Landschaftsraum des nordostmecklenburgischen Flachlandes. Das heutige Erscheinungsbild geht auf die jungeszeitlichen Formungsprozesse zurück. Auf den Lehmplatten der Grundmoräne und den Sanderflächen

stehen z.T. grundwasserbeeinflusste Lehm- bzw. Sandböden an. Das Oberflächenrelief wird durch die flachwellige Grundmoränenlandschaft mit geringen Höhenunterschieden (zwischen 13 m und max. 25 m.ü.NN) und eingelagerten, vernähten und vermoorten Senken und Söllen geprägt. Der oberflächennahe geologische Untergrund innerhalb des Gemeindegebietes besteht überwiegend aus bindigen und untergeordnet nicht bindigen Sanden. Der Baugrund ist damit generell als tragfähig zu beurteilen. Baugrundschwächezonen werden in den Niederungsgebieten nördlich von Groß Lüdershagen sowie nordwestlich und östlich von Neu Lüdershagen erwartet. Diese liegen jedoch außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Lediglich im Bereich der alten Ortslage Neu Lüdershagen tangiert eine derartige Schwächezone die gemischte Baufläche im Nordwesten. Daher wird dort vor einer geplanten Bebauung die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Der obere Grundwasserleiter ist in Teilen des Gemeindegebietes nicht vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Innerhalb dieser Gebiete wurden keine Bauflächen ausgewiesen. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt im ungeschützten Grundwasserbereich überwiegend ≤ 2 m, im geschützten Bereich > 10 m. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Spezialsand- und Kiessandlagerstätten sowie Höffigkeitsgebiete für Kiessand und Sand. Eine Erkundung der Höffigkeitsgebiete ist gegenwärtig jedoch nicht vorgesehen.

1.3 Siedlungsgeschichte und Denkmalpflege

Die Erhaltung von Bau-, Kultur- und Bodendenkmalen liegt im öffentlichen Interesse, da sie Aufschluß über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Zeitgeschichte und die Lebensbedingungen vergangener Zeiten geben. Die Denkmale sind im Flächennutzungsplan entsprechend den Darstellungsmöglichkeiten gekennzeichnet.

Denkmalgeschützte Einzelanlagen befinden sich in Groß Lüdershagen. Sie gehören zur ehemaligen Gutsanlage und umfassen im einzelnen das Gutshaus (Kastanienweg 5/6), das ehemalige Hundehaus, zwei Stallgebäude (Kastanienweg) sowie ein Scheunengebäude (Feldstraße 18), lt. Denkmalliste Landkreis Nordvorpommern vom 06.02.1996.

Im äußersten Südosten des Plangebietes befindet sich östlich der von Greifswald nach Stralsund führenden Bahnlinie ein Bodendenkmal in einer Größe von ca. 6,5 ha. Die Fläche stellt einen Bereich dar, in dem die Existenz von Bodendenkmalen bekannt ist. Darüber hinaus sind zusätzlich zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Mit weiteren Fundstellen muß aufgrund der günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Gemeindegebietes gerechnet werden. Auch diese bislang nicht bekannten Fundstellen gelten gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land M-V (DSchG M-V) als geschützt.

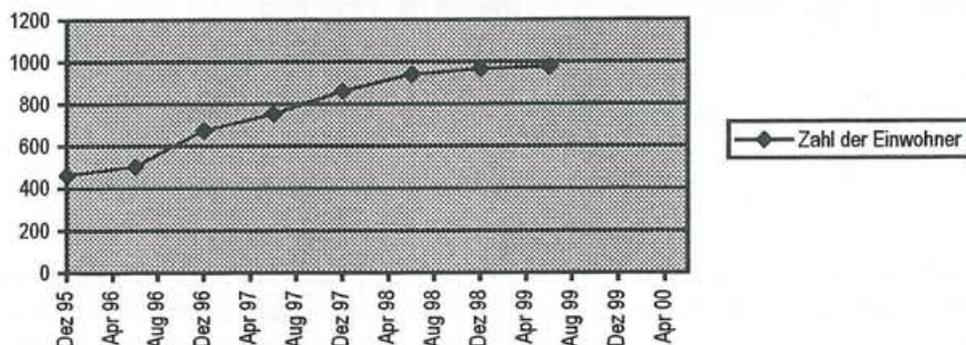
Bei den gekennzeichneten Bodendenkmalen ist eine Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Die dargestellten Fundplätze kennzeichnen nur rein informell die bekannten Stellen und beschreiben nicht die flächenmäßige Ausdehnung der tatsächlichen Größe des Bodendenkmals. Im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme ist die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, der Verursacher des Eingriffs hat alle anfallenden Kosten für Bergung und Dokumentation zu tragen. Der Beginn von Bauarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin mitzuteilen. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt zu verständigen und die Fundstelle zu sichern.

1.4 Bevölkerung

1.4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wendorf ist in den Jahren vor der deutschen Wiedervereinigung relativ konstant verlaufen. Mit der Entstehung des Gewerbegebietes in Groß Lüdershagen und der Entwicklung des Wohngebietes in Neu Lüdershagen ist seit 1995 eine Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, die sich wie folgt darstellt:

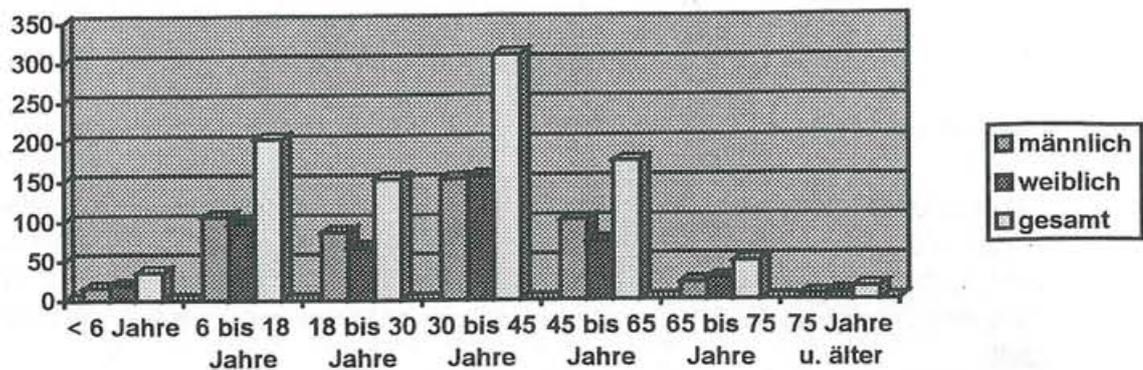
| Zahl d. EW/Ortsteil | Wendorf | Groß Lüdershagen | Neu Lüdershagen | Teschenhagen | Ziterpenningshagen | gesamt |
|---------------------|---------|------------------|-----------------|--------------|--------------------|--------|
| Zeitpunkt | | | | | | |
| Dezember 1995 | 89 | 167 | 152 | 30 | 24 | 461 |
| Juni 1996 | 90 | 180 | 175 | 32 | 24 | 501 |
| Dezember 1996 | 87 | 180 | 348 | 31 | 24 | 670 |
| Juni 1997 | 88 | 180 | 427 | 32 | 24 | 751 |
| Dezember 1997 | 87 | 196 | 520 | 33 | 25 | 861 |
| Juni 1998 | 90 | 196 | 595 | 34 | 23 | 939 |
| Dezember 1998 | 78 | 214 | 616 | 34 | 25 | 967 |
| Juni 1999 | 74 | 217 | 624 | 34 | 25 | 974 |



1.4.2 Altersstruktur (Stand Juni 1998)

| Altersgruppe | männlich | weiblich | gesamt | prozentual |
|-----------------------|------------|------------|------------|-------------|
| Bis unter 6 Jahre | 16 | 19 | 35 | 3,73% |
| 6 bis unter 18 Jahre | 106 | 97 | 203 | 21,62% |
| 18 bis unter 30 Jahre | 86 | 67 | 153 | 16,29% |
| 30 bis unter 45 Jahre | 153 | 156 | 309 | 32,91% |
| 45 bis unter 65 Jahre | 101 | 74 | 175 | 18,64% |
| 65 bis unter 75 Jahre | 21 | 27 | 48 | 5,11% |
| 75 Jahre und älter | 7 | 9 | 16 | 1,70% |
| Summe | 490 | 449 | 939 | 100% |

Quelle: Einwohnermeldeamt des Amtes Niepars



Mit einem Anteil der Personen im Kindesalter von ca. 25%, der Personen im erwerbsfähigen Alter von 67,8% und im Rentenalter von 6,8% liegt die Gemeinde im Landesdurchschnitt und im Durchschnitt der Planungsregion Vorpommern.

1.4.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan hat (mit Stand 1994) in den nächsten 10 Jahren für insgesamt ca. 475 neue Einwohner bzw. für ca. 190 neue Wohnungen in der Gemeinde Wendorf die Voraussetzungen zu schaffen, siehe dazu auch Punkt 3 „Ziele der Planung“. Die angestrebte Einwohnerzahl ist dabei jedoch als eine relative Größe zu sehen, da der tatsächliche Wert Einwohner/WE gerade bei den neu hinzugezogenen Familien zum Teil über den in Ansatz gebrachten 2,5 EW/WE liegt (in Neu Lüdershagen ca. 3 EW/WE).

2. Übergeordnete Grundlagen

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

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

Gemäß dem Landesraumordnungsprogramm sollen Oberzentren wie Stralsund Entwicklungsimpulse auf das Umland ausstrahlen. Die Arbeitsplätze sind vor allem in den Zentren vorzusehen. Die Potentiale der Gemeinde Wendorf liegen durch die Ausweisung des gemeinsam mit der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Lüssow geplanten und realisierten Gewerbe- und Industriegebietes Groß Lüdershagen ebenfalls in der gewerblichen Entwicklung begründet. Der Gemeinde kommt daher eine besondere Bedeutung bei der Entwicklung der Wohnfunktion zu. Für die Gemeinde Wendorf weist das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern zwar keinen Siedlungsschwerpunkt aus, trotzdem stellt sie aufgrund ihrer zukünftigen Arbeitsplatzentwicklung und ihrer Nähe zur Hansestadt Stralsund einen über den derzeitigen Eigenbedarf hinausgehenden Wohnungsbaustandort dar.

Im Teilerzentrum Stralsund bestand 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 überwiegenderen Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern konnte dieser Bedarf auf den begrenzten Flächenangeboten innerhalb Stralsunds kaum abgedeckt werden. Wertvolle, innenstadtnahe Standorte sollten dem verdichteten Flachbau (bspw. Reihenhäuser) und dem Geschößwohnungsbau vorbehalten bleiben. Darüber hinaus existiert bei vielen Bürgern der Wunsch nach dem Wohnen in ländlicher Umgebung, so daß sich - einhergehend mit der Verbesserung der Einkommens- und Lebensverhältnisse - ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Wendorf ergab.

2.2 Einordnung in das Regionale Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern gehört die Gemeinde Wendorf zum Ordnungsraum Stralsund. Sie liegt mit ihren Ortsteilen Groß Lüdershagen und Neu Lüdershagen im Bereich der überregionalen Entwicklungsachse Sassnitz - Stralsund - Demmin (B 194) in ca. 4 km Entfernung vom Zentrum der Hansestadt. Die Ortsteile Wendorf, Zitterpenningshagen und Teschenhagen liegen im ausgewiesenen Achsenzwischenraum, der langfristig allerdings durch die überregionalen Verkehrsachsen der B 96n/Zubringer Stralsund/Rügen und die Ortsumgehung Stralsund zerschnitten wird. Mit Realisierung der Verkehrsachsen wird sich auch die Anbindung der Gewerbe- und Wohnstandorte in Groß bzw. Neu Lüdershagen weiter verbessern.

Der südöstliche Teil des Gemeindegebietes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm aufgrund der Vorkommen von Kiesen und Sanden als Vorsorge- bzw. z.T. als Vorranggebiet Rohstoffsicherung ausgewiesen. Des weiteren sind Teile des Gemeindegebietes als Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung und Vorranggebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege ausgewiesen.

Diese übergeordneten Planungsziele finden in der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wendorf ihren Ausdruck.

2.3 Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern

Der Erste Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern gibt, aufbauend auf einer umfassenden Analyse des gegenwärtigen Zustandes, die Ziele für die künftige Entwicklung der Natur, Landschaft und der Lebensräume in der Region Vorpommern vor. Sowohl Naturschutzbehörden als auch die gemeindlichen Planungen orientieren sich an den Inhalten des Landschaftsrahmenplanes.

Für das Gemeindegebiet Wendorf beinhaltet der Rahmenplan dabei folgende Aussagen und Entwicklungsziele:

1. Die vorhandenen Naturschutzgebiete (NSG) „Krummenhagener See“ und „Försterhofer Heide“ sind als Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt sowie als Schwerpunktbereiche zur erhaltenden Pflege von Natur und Landschaft gekennzeichnet,
2. Als Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt werden
 - Das Gebiet um das Naturschutzgebiet „Försterhofer Heide“,
 - Der Grünzug von Groß Lüdershagen nach Stralsund und
 - Der Grünzug vom Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“ nach Voigdehagen genannt.
3. Der Bereich südlich des Gewerbegebietes Groß Lüdershagen sollte möglichst von weiterer Bebauung freigehalten werden.

4. Im Bereich nördlich des NSG „Krummenhagener See“ sollte eine umweltgerechte Landnutzung und naturschutzgerechte Grünlandnutzung gefördert werden.
5. Innerhalb des NSG „Krummenhagener See“ soll eine naturnahe Gewässerstruktur gefördert und ein natürliches Wasserregime wiederhergestellt werden.
6. Nordöstlich des NSG „Försterhofer Heide“ soll die Erweiterung von Abbauflächen für die Kies-/Sandgewinnung vermieden werden, vorhandene Abbauflächen sollen nach Einstellen der Gewinnung renaturiert werden.
7. Für einige im Gemeindegebiet gelegenen, z.T. als Acker, z.T. als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen sollte eine Extensivierung angestrebt werden.

3. Ziele der Planung

Ausgehend von den genannten Gegebenheiten werden die Hauptfunktionen der Gemeinde in der Gewerbeansiedlung und im Wohnen gesehen. Die Gemeinde Wendorf ist daher bestrebt, ihre größeren Orte Groß Lüdershagen und Neu Lüdershagen entsprechend den aus der übergeordneten Planung abgeleiteten Erfordernissen zu entwickeln. Neu Lüdershagen werden vorrangig Wohnfunktionen zugeordnet, während Groß Lüdershagen vorrangig als Standort für Gewerbe einschließlich zugeordneter Dienstleistungsfunktionen entwickelt wird. Bei den übrigen Ortslagen soll keine derartige Entwicklung stattfinden.

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald vom 27.01.1994 kann die Gemeinde von einem Eigenbedarf von ca. 50 WE ausgehen. Daraus ergibt sich bei einem Ansatz von 2,5 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) ein Zuwachs von ca. 125 Einwohnern. Zusätzlich ist der durch die o.g. Rahmenbedingungen und das Gewerbegebiet implizierte Wohnungsbedarf zu decken.

Durch die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes Groß Lüdershagen ist langfristig mit der Schaffung von ca. 1.200 neuen Arbeitsplätzen zu rechnen. Die notwendigen Wohnstandorte waren und sind zum Teil auch in der Gemeinde Wendorf zu schaffen. Daher geht die Gemeinde langfristig von einer Neuansiedlung von etwa 350 Einwohnern aus, die aus dem Arbeitsplatzangebot resultieren. Dies bedeutet, für ca. 140 neue Wohnungen Bauflächen anzubieten.

Die vorbereitende Bauleitplanung hat damit (mit Stand 1994) in den nächsten 10 bis 15 Jahren für insgesamt ca. 475 neue Einwohner bzw. für ca. 190 neue Wohnungen in der Gemeinde Wendorf die Voraussetzungen zu schaffen. Der größte Teil dieses Bedarfes wird mit ca. 156 WE innerhalb des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 - Wohngebiet Neu Lüdershagen - gedeckt, in dem der überwiegende Teil der Flächen inzwischen bebaut wurde. Der restliche Bedarf wird durch Bestandsverdichtung in den vorhandenen Ortslagen sowie durch deren geringfügige Abrundung geschaffen (vgl. Kap. 4).

Die kleineren Ortschaften Lüdershagen Kolonie, Wendorf, Zitterpenningshagen und Teschenhagen 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.

Für die Belange von Forst- und Landwirtschaft, Umwelt- und Naturschutz sowie für die landschaftsbezogene Erholung der Bürger sind ausreichend Freiräume zu sichern. Insbesondere Waldgebiete und geschützte Landschaftsteile werden dauerhaft als Freiräume gesichert.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer klar umgrenzten Ausdehnung um die vorhandenen Ortslagen gesichert und die Zersiedlung der Landschaft vermieden. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden sowohl die ausgewiesenen Gewerbe- als auch die Wohnbauflächen im Vergleich zum Vorentwurf erheblich reduziert.

4. Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet ist durch ehemalige Gutsdörfer mit Erweiterungen verschiedener Bauperioden, Weiler und Einzelgehöfte gekennzeichnet. Die lockere Siedlungsstruktur entspricht der geringen Bevölkerungsdichte (vgl. Kap. 2.2).

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen stellen den Bestand sowie den Bedarf der Gemeinde für die nächsten 10 Jahre dar. 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). Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert.

Die Wohnungsdichte in der Gemeinde war entsprechend den o.g. Bedingungen relativ gering und lag unter Einbeziehung aller Siedlungsflächen bei drei Wohneinheiten je Hektar (WE/ha). Hier wurde durch Nachverdichtung in den alten Ortslagen von einem Potential von einer zusätzlichen Wohneinheit je Hektar ausgegangen. Bei etwa 20,9 ha bestehender Siedlungsfläche innerhalb der Ortslagen Groß Lüdershagen (10,9 ha) und Neu Lüdershagen (10,0 ha) ergibt sich somit ein Potential für ca. 21 Wohnungen bzw. 53 Einwohnern als Bestandsverdichtung.

Für die in der Gemeinde Wendorf bereits realisierten Neubaugebiete bzw. die geplanten und geordnet zu besiedelnden Flächen werden 14 WE/ha (34 EW/ha) angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen auch Grünflächen (Spielplätze, Ausgleichsmaßnahmen) enthalten sind.

Innerhalb der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 (Wohngebiet Neu Lüdershagen, 11,1 ha), von denen jedoch 0,25 ha für den Standort der gemeindlichen Feuerwehr zu berücksichtigen sind ca. 156 Wohnungen (entspricht ca. 390 Einwohnern) geplant bzw. in der Zwischenzeit weitestgehend realisiert worden und daher quasi als Bestand zu werten.

Für 0,8 ha Wohnbauflächen als Abrundung des Neubaugebietes in nordwestlicher Richtung ergibt sich ein Potential von ca. 11 Wohneinheiten bzw. 28 Einwohnern.

Damit kann die Gemeinde mit insgesamt 188 Wohnungen den ermittelten Wohnbedarf für etwa 475 Einwohner (Stand 1994) abdecken. Über die Schwerpunktentwicklung in Neu Lüdershagen sowie eine marginale Abrundung in Groß Lüdershagen hinaus erfolgt in den anderen Ortslagen keine Ausweisung von Baugebieten.

4.1 Wohnbauflächen

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Vergleich zum Vorentwurf reduziert und auf die Erfüllung der Voraussetzungen für das unter Punkt 2.4 ermittelte Wohnungsbaupotential beschränkt. So

sind z.B. die Wohnbauflächen südlich der Verbindungsstraße im Süden von Groß Lüdershagen und die gemischten Bauflächen südlich des Ortskernes von Neu Lüdershagen entfallen. Die Wohnbauflächen im Westen von Neu Lüdershagen wurden im wesentlichen auf das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 beschränkt.

Der Wohnbaustandort Neu Lüdershagen zeichnet sich wie Groß Lüdershagen durch seine räumliche Nähe zum TeiOberzentrum aus und liegt in vergleichbarer Entfernung zum Stadtzentrum wie einige Stadtteile oder die von der Hansestadt ausgewiesenen Wohnbaugebiete Devin, Viermorgen oder die städtischen Siedlungsflächen an der Parower Chaussee. Der Standort befindet sich in südlicher Fortsetzung des Gewerbegebietes Stralsund/Wendorf im Bereich der sich über Negast - Steinhagen fortsetzenden Entwicklungsachse nach Grimmen und verfügt über eine ÖPNV-Verbindung mit der Hansestadt. Darüber hinaus liegt der Wohnbaustandort in einer vor Immissionen sichernden Entfernung zur Bundesstraße B 194 und zur geplanten Ortsumgehung Stralsund, aber mit sehr guter Zuordnung zu beiden. Für die ausgewiesenen Wohnbauflächen ist ein seit dem 22.11.1994 rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 2) vorhanden. In Ergänzung dazu wurde eine Fläche von 0,8 ha in Abrundung des Wohngebietes nach Nordwesten und Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Die Erschließung dieses Gebietes ist vollständig abgeschlossen, die Grundstücke sind zu einem großen Teil bebaut. Daher sind diese Flächen als Bestand zu bewerten.

Entsprechend dem Bestand und der Eigenart der baulichen Nutzung erfolgt die Darstellung der Flächen, die den alten Ortskernen zuzurechnen sind, als Wohnbauflächen. Dadurch bleibt auch die Unterbringung kleinerer, nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe gewährleistet. Die Präzisierung der einzelnen Nutzungsarten überläßt der Flächennutzungsplan den Regelungen des § 34 BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortslagen bzw. der verbindlichen Bauleitplanung für die Neuausweisungen. Es erfolgt daher keine Ausweisung von Baugebieten (WR, WA) sondern von Wohnbauflächen innerhalb des Flächennutzungsplanes. Für alle Wohnbauflächen sind je nach Bestand und den angrenzenden Ausweisungen die zulässigen Neunutzungen zu überprüfen. Dazu sind ggf. weitergehende immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zu beachten. Für beide Ortsteile bleibt genügend Spielraum, um die zur Schaffung eines funktionalen Ortskernes notwendige Infrastruktur zu entwickeln.

Zur Minimierung von Konfliktsituationen zwischen sich beeinträchtigenden Nutzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen vorgesehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 sind z. B. größere Grünflächen als Abstände zwischen Gewerbegebieten, Industriegebieten und Wohnbauflächen eingeplant.

In der Ortslage Groß Lüdershagen sind der alte Ortskern mit der Gutsanlage und den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie angrenzende Bereiche, in denen kleinere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen vorhanden sind, als Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 11,6 ha ausgewiesen. Der Bestand umfaßt davon ca. 10,9 ha.

Die Wohnbauflächen in Neu Lüdershagen wurden mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 2 auf den ursprünglichen Ortskern nördlich der Straße nach Wendorf in einer Größe von ca. 4,1 ha beschränkt.

4.2 Gemischte Bauflächen

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 (Gewerbegebiet Groß Lüdershagen) ist eine gemischte Baufläche (im B-Plan Nr. 1 als Mischgebiet festgesetzt) in einer Größe von ca. 1,4 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche befindet sich eine Pension mit den für den Betrieb notwendigen gastronomischen Einrichtungen. Um die Ansiedlung einer Arztpraxis mit zugehöriger Wohnnutzung zu ermöglichen, wurde das Mischgebiet im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 um eine Parzellenbreite (ca. 0,1 ha) nach Osten erweitert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind Bestandteil des gemeinsamen Gewerbegebietes „Groß Lüdershagen“ mit der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Lüssow, das insgesamt über 200 ha groß ist. Innerhalb des Gemeindegebietes von Wendorf sind Gewerbe- und Industriegebietsflächen, Sondergebietsflächen für den Handel sowie gemischte Bauflächen ausgewiesen. Für das gesamte Gebiet ist ein seit dem 21.06.1993 rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 1) vorhanden, daher sind diese Flächen als Bestand zu bewerten.

Insgesamt sind rund 24 ha Gewerbegebietsflächen und rund 27 ha Industriegebietsflächen ausgewiesen, die hauptsächlich der Übernahme von Gewerbefunktionen für das Teiloberzentrum Stralsund dienen. Die Planung erfolgte in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Lüssow. Die Vergabe und die Bebauung der Grundstücke sind zum großen Teil bereits abgeschlossen. Mit der Auslastung des Gewerbegebietes sollen sich hier langfristig ca. 1200 neue Arbeitsplätze für die Einwohner der Gemeinde Wendorf, der Hansestadt Stralsund und der umliegenden Gemeinden bieten. Im Verlaufe des Entwurfsverfahrens erfolgte eine Aktualisierung und Angleichung an die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung der Hansestadt Stralsund. Die gewerblichen Bauflächen wurden im Vergleich zum Vorentwurf unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange und den Interessen der Hansestadt Stralsund zu Gunsten von Grünflächen reduziert.

Die Gemeinde Wendorf verfügt damit über insgesamt rund 47 ha gewerbliche Bauflächen, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 gesichert sind. Der nordöstliche Teil des Gewerbegebietes blieb aufgrund des noch ungeklärten Trassenverlaufes der Ortsumgehung Stralsund zunächst von der Genehmigung ausgenommen. Der grobe Trassenverlauf steht inzwischen fest. Das Gewerbegebiet wird im nordöstlichen Teil von der Ortsumgehung gequert. In Anpassung an die Flächennutzung der Hansestadt und unter Berücksichtigung möglicher kleinräumiger Korrekturen der Trasse wurde ein 20 m breiter Streifen westlich der Trasse als Grünstreifen und der Bereich östlich der Trasse bis zum Umspannwerk als Grünfläche ausgewiesen.

Von Nord nach Süd wird das Gewerbegebiet von einem bis zu 200 m breiten Grünzug durchquert, der seine Fortsetzung im Stralsunder Stadtgebiet findet. Insgesamt wird das Gewerbegebiet durch etwa 30 ha Grün- und Abstandsflächen großzügig gegliedert.

4.4 Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe

In Groß Lüdershagen ist innerhalb des dortigen Gewerbegebietes entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ein Sondergebiet Baumarkt mit einer Größe von 3,4 ha ausgewiesen. Der Baumarkt hat mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m² eine Bedeutung für

den gesamten Süden der Hansestadt Stralsund und die Nachbargemeinden von Wendorf. Eine Erweiterung dieses Gebietes ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Umwidmung einer Grundstücksfläche des Gewerbegebietes in ein weiteres Sondergebiet erfolgt. Die ca. 0,9 ha große und mit einer Halle bebaute Fläche dient einem Sonderpostenmarkt. Die ursprünglich geplante Nutzung durch einen Werkzeugmaschinenhandel kam aufgrund der Werftenprobleme nicht zum Tragen. Der Markt dient vorrangig nicht dem Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs und hält kein konstantes Warenangebot vor, sondern ist vielmehr durch ein kurzfristig wechselndes, spezielles Angebot von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf für den Endverbraucher charakterisiert, die vom Qualitätsstandard her nicht mit dem innerstädtischen Angebot Stralsunds konkurrieren. In Abwägung der raumordnerischen Belange und der Interessen der Hansestadt Stralsund wurden die max. mögliche Verkaufsfläche auf 1.500 m² und das Angebot innenstadtrelevanter Sortimente (gem. Erlaß über großflächige Einzelhandelseinrichtungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 4.7.1995) auf max. 30 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Um gleichzeitig die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet einzuschränken und großflächige Verbrauchermärkte in diesem Gebiet auszuschließen, sollen künftig nur noch Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grund erzeugten Waren dienen. Die Gemeinde Wendorf legt sich damit selbst eine erhebliche Beschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelseinrichtungen auf, um die Entwicklung des angrenzenden Oberzentrums nicht negativ zu beeinflussen.

4.5 Siedlungen im Außenbereich

Die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellten Siedlungen zählen zum Außenbereich. Da die Ortslagen Wendorf und Lüdershagen Kolonie aber nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll im Rahmen von Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Baurecht für bestimmte Vorhaben geschaffen werden. Dadurch wird planerisch gesichert, daß die Wiederherstellung einer ansehnlichen Siedlungsstruktur und -gestalt gewährleistet ist und damit der Entstehung von Wüstungen vorgebeugt wird, ohne daß dadurch eine wesentliche Anzahl von Wohneinheiten neu entsteht. U. a. wird die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden zu Wohnzwecken ermöglicht, auch wenn die Bewohner nicht in der Landwirtschaft tätig sind. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe wird dabei nicht beeinträchtigt.

5. Gemeinbedarfsvorsorge

5.1 Verwaltung

Die kommunale Verwaltung der Gemeinde Wendorf erfolgt durch das Amt Niepars. Daneben unterhält die Gemeinde noch ein Bürgermeisterbüro im ehemaligen Kindergarten Neu Lüdershagen als lokale Anlaufstelle für ihre Bürger. Für den eventuell vorgesehenen Neubau eines neuen Gemeindebüros wird ein Standort im Süden von Neu Lüdershagen freigehalten.

5.2 Kindereinrichtungen, Schule

Einhergehend mit der Entwicklung Neu Lüdershagens als Wohnstandort und dem Zuzug gerade auch vieler junger Familien in das Gemeindegebiet ist es vorgesehen, in Neu Lüdershagen eine Kindereinrichtung zu etablieren. Als Standort käme hier z.B. ein Grundstück am südlichen Ortsrand innerhalb der dort ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf in Frage. Konkrete Planungen liegen derzeit noch nicht vor. Als Träger der Einrichtung kämen neben der Gemeinde auch private oder kirchliche Organisationen in Betracht.

Ein Schulstandort existiert innerhalb des Gemeindegebietes nicht. Die schulpflichtigen Kinder besuchen die Grundschule in Negast bzw. die Grund- und Hauptschule in Steinhagen sowie das Gymnasium in Franzburg. Der Transport zu den einzelnen Schulstandorten erfolgt mit dem Bus.

5.3 Kirche

Die Gemeinde Wendorf verfügt über keine eigene Kirche bzw. über kein eigenes Pastorat. Sie zählt zur evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde des Ortes Voigdehagen (zu Stralsund), in dem auch die entsprechenden Räumlichkeiten vorhanden sind.

Im Gemeindegebiet ist kein Friedhof vorhanden. Die Dörfer des Gemeindeverbandes nutzen seit jeher die bestehende Friedhofsanlage in Voigdehagen. Es ist davon auszugehen, daß im Zuge des Einwohnerzuwachses im Gemeindegebiet Erweiterungen der betreffenden Flächen erforderlich werden. Dies ist in Voigdehagen möglich, so daß keine Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung gestellt werden müssen.

5.4 Behindertenwohnheim

Östlich der von Neu Lüdershagen über Lüdershagen Kolonie nach Negast führenden Straße befindet sich in landschaftlich attraktiver Lage ein Wohnheim für körperlich und geistig behinderte Erwachsene mit den erforderlichen Einrichtungen zur Betreuung. Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von rund 1,7 ha ausgewiesen. Das Wohnheim wird zusammen mit der Werkstatt für Behinderte, die derzeit im Gewerbegebiet Groß Lüdershagen neu gebaut wird, von der Hansestadt Stralsund betrieben.

5.5 Feuerwehr

In den kommenden Jahren ist es geplant, für die gemeindliche Feuerwehr ein neues Gerätehaus zu errichten. Als Standort für dieses Gebäude käme ein Grundstück innerhalb des Wohngebiets Neu Lüdershagen in Betracht. Dieser mögliche Standort ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet worden.

6. Grünstruktur

6.1 Genutzte Grünflächen

Eine Parkanlage und größere öffentliche Grünflächen befinden sich in Groß Lüdershagen. Sie dienen nicht zuletzt als Abstandsflächen zwischen sonst beeinträchtigenden Nutzungen, in diesem Fall als Abgrenzung des vorhandenen Dorfes gegen die gewerblich ge-

nutzten Flächen. Das Gewerbegebiet wird von Nord nach Süd von einem bis zu 200 m breiten Grünstreifen durchquert, der sich auf dem Gebiet der Hansestadt fortsetzt. Innerhalb dieser Grünflächen, die durch einen Fußweg von Groß Lüdershagen zum Industriegebiet/Koppelstraße erschlossen werden sollen, befinden sich ein Graben, das große Regenrückhaltebecken, Sölle und weitere schützenswerte Landschaftsbestandteile, die vernetzt werden.

Im Anschluß an die seitens der Hansestadt ausgewiesenen Grünflächen am Umspannwerk wurden beiderseits der Trasse der Ortsumgehung ebenfalls Grünflächen eingeplant, so daß sich mit über 20 ha Grünflächen eine intensive Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen ergibt. Östlich von Groß Lüdershagen befinden sich Kleingartenparzellen. Eine flächenmäßige Ausdehnung oder eine Neuanlage wird nicht vorgesehen, da durch landschaftsverbundene Formen des Wohnungsneubaues und die nachlassende Bedeutung der Gärten für die Versorgung der Bevölkerung nicht mit einem erhöhten Bedarf gerechnet wird.

Für den zentralen Sportplatz der Gemeinde ist eine Fläche in Neu Lüdershagen vorgesehen. Diese Fläche grenzt an das geplante Wohngebiet und ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wendorf gesichert. Der Spielplatz für das Wohngebiet wird südlich des Neu-Lüdershäger-Weges errichtet. Hier befindet er sich dann auch in unmittelbarer Zuordnung zum geplanten Kindergarten. In den anderen Ortsteilen werden zentrale Anlagen nicht für notwendig erachtet, da sich dort erfahrungsgemäß innerhalb des öffentlichen und halböffentlichen Raumes vielfältige Spielmöglichkeiten ergeben und eine Straßenverkehrsproblematik nicht gegeben ist. Zudem schaffen sich die Einwohner in der Regel im eigenen Garten Spielmöglichkeiten für die Kinder.

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Spiel- und Sportplätze ist auf die Verwendung von giftigen Pflanzen (entsprechend der Liste des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit von 1975) zu verzichten.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Landschaftsbild im dünn besiedelten Gemeindegebiet wird durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die natürlichen Landschaftselemente dominiert. Im Plangebiet befinden sich entwicklungsfähige Flurgehölzformationen, Wälder, stillgelegte Kiesgruben mit ökologischer Bedeutung, Kleingewässer, baumbestandene Sölle, Hecken und Parkanlagen. Im Flächennutzungsplan werden nur beispielhaft einige größere Biotop dargestellt, die als Flächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Biotopen, wie mehrere kleinere Moore, aufgelassene Torfstiche, ehemalige Abbaugelände und, durch den sandigen Untergrund bedingt, Trockenstandorte, auf denen sich Magerrasen, wie beispielsweise Silbergrasfluren, entwickelt haben. Diese Biotop sind nach § 20 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 20 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) umfassend zu schützen, zu erhalten und ggf. ist ihr ursprünglicher Zustand wiederherzustellen.

Das Naturschutzgebiet „Försterhofer Heide“ liegt vollständig und das Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“ zum Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Wendorf. Die Försterhofer Heide ist durch einen bedeutenden Bestand an Trockenrasen und Zwergstrauchheiden sowie vermoorte Senken gekennzeichnet. Der Krummenhagener See ist ein wertvolles Feuchtbiotop mit ausgedehnten Schilfgürteln und vermoorten Flächen.

Grundsätzliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Erhalt und die Entwicklung dieser charakteristischen Landschaftsstrukturen sowie eine Strukturanreicherung der ausgeräumten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Ziele sind in die verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen. Notwendige Sofortmaßnahmen zur Durchsetzung dieser Ziele sind z.B. die Reinigung von mit Müll verunreinigten Söllen und die Rückversetzung in ihren ursprünglichen Zustand. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist nach Möglichkeit im gesamten Gemeindegebiet zu erhalten.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes Försterhofer Heide sollten nach Vorstellungen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur die angrenzenden Flächen als Pufferzone dienen und in einer Breite von 100 bis 400 m nur extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. In Bereichen mit extensiver Landnutzung ist im Gegensatz zur intensiven Landnutzung der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden nicht zugelassen. Die Gemeinde steht diesem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Den hiervon betroffenen Landwirten sollen hierdurch jedoch keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Eine Ausweisung der Flächen als Gebiet für extensive landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht.

Ein wichtiges Anliegen stellt die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der typischen Alleen und Baumreihen, wie sie sich z.B. noch in Neu Lüdershagen finden, dar (§ 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V). 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. Dabei ist Rücksicht auf einige in der Gemeinde vorhandene verrohrte Gräben zu nehmen. Eine Überpflanzung dieser Gräben ist zu vermeiden. Die Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband wird erforderlich.

In den Ortschaften Neu Lüdershagen und Groß Lüdershagen sind Gutsparkanlagen vorhanden. Reste einer ländlichen Parkanlage befinden sich außerdem in Zitterpenningshagen. Es wird angestrebt, durch entsprechende Pflegemaßnahmen, wie z. B. Entfernen der Verjüngung und Regulierung des Wasserhaushaltes diese Anlagen in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

6.3 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bei der Entwicklung der Baugebiete in Groß und Neu Lüdershagen wurde die Flächenversiegelung und damit der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Minimierungsgebot gem. § 15 LNatG M-V so gering wie möglich gehalten. Maßnahmen der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung sind z.B. die Festsetzungen der Grundflächenzahlen, bei denen das nach Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung bewußt nicht voll ausgeschöpft wird. Auf diese Weise erfolgt keine zu starke Verdichtung der Bebauung und die Versiegelung wird gering gehalten. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses Maßnahmen für einen möglichst gleichbleibenden Wasserhaushalt gesorgt.

Im übrigen werden im erforderlichen Maß sowohl innerhalb des Gewerbegebietes in Groß Lüdershagen als auch im Wohngebiet in Neu Lüdershagen Grünflächen ausgewiesen und durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Maßnahmen zur Kompensation des nicht vermeidbar gewesenen Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen. Dabei erfolgt dieser Ausgleich fast ausschließlich auf öffentlichen Flächen. Innerhalb des Gewerbegebietes (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1) werden auf ca. 30 ha extensive Grünflächen angelegt, die mit Feldgehölzen bepflanzt werden. Daneben gibt es noch Festset-

zungen zu Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken. Im Wohngebiet Neu Lüdershagen (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2) gibt es drei unterschiedliche Formen der Ausgleichsflächen. Auf der ersten Fläche wird eine Streuobstwiese entwickelt. Die Bodenoberfläche wird als extensiv bewirtschaftete Grasfläche angelegt. Die zweite Form der Ausgleichsflächen sieht extensiv gehaltene Wildwiesen vor. Neben umfangreichen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen sowie auf den privaten Baugrundstücken und der Entwicklung von 2-reihigen Feldhecken an den Übergängen der Ausgleichsflächen zur freien Landschaft bzw. zu Straßen, Wegen und Baugebieten wurde auf der dritten Ausgleichsfläche ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt.

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Neubauflächen, die noch nicht realisiert sind, wird der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft überwiegend auf den Bauflächen selbst durchgeführt.

Auf den westlich des Weidenweges als Ergänzung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 geplanten Wohnbauflächen soll je 40 m² versiegelter Grundstücksfläche je ein hochstämmiger oder halbstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Zusätzlich soll als Abgrenzung der Bauflächen zur freien Landschaft hin eine 5 m breite, fünfreihige Feldgehölzhecke entwickelt werden. Des Weiteren soll im Süden der Ortslage Neu Lüdershagen, angrenzend an die vorhandene Grünfläche und die geplanten Gemeinbedarfsflächen eine ca. 0,35 ha große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Insgesamt kann so der durch die geplante Neubebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz M-V erforderlichen Maß ausgeglichen werden.

6.4 Gewässer

Im Gemeindegebiet befinden sich keine größeren Einzelgewässer, insgesamt jedoch 12.430 m Gewässer II. Ordnung und ein Schöpfwerk. Besonders hervorzuheben sind dabei neben einigen kleineren Seen, Teichen und Söllen auch stillgelegte Kiesgruben (z.B. im Südosten des Plangebietes bei Teschenhagen), aufgelassene Torfstiche und etliche kleinere Moore, die als Biotop gemäß § 20 des Landesnaturschutzgesetzes in M-V als geschützt gelten. Von großer Bedeutung ist auch der Graben 18 mit drei Nebengräben und einer Länge von 8713 m, der das gesamte Gebiet von Neu Lüdershagen, Lüdershagen Kolonie, Wendorf und Zitterpenningshagen in Richtung Voigdehäger See entwässert. Durch den ebenfalls über das Gemeindegebiet verlaufenden Deviner Bach (Graben 13) wird u.a. der nordöstliche Teil des Nachbarortes Zarrendorf entwässert.

Der verrohrte Graben 18 kreuzt im Bereich des Wendorfer Weges eine als Baufläche ausgewiesene Fläche. Um die Unterhaltung dieses verrohrten Grabens 18 und dem parallel zur Straße verlaufenden Graben 18-2 (Ablaufgraben des naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens) auch weiterhin zu gewährleisten, ist ein Unterhaltungstreifen von 18,0 m Breite (jeweils 9,00 m zu beiden Seiten der Rohrachse) von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

Der im Bereich der Obstplantage offene Graben 18-2 ist im Kreuzungsbereich des Weidenweges verrohrt. Zu Sicherung der Unterhaltung (Befahrbarkeit, Reparaturarbeiten) ist in diesem Bereich ebenfalls ein Unterhaltungstreifen in der Breite von 14,0 m (7,00 m zu beiden Seiten der Rohrleitung) auszuweisen, der weder bepflanzt noch bebaut werden kann.

Im Südwesten grenzt das Gemeindegebiet an den Krummenhagener See. Ziele der Bewirtschaftung und Unterhaltung sind insbesondere das Erhalten natürlicher und naturnaher Gewässer, die Rückführung ausgebauter Gewässer in einen naturnahen Zustand sowie die ökologisch orientierte Gewässerunterhaltung. Auf die Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWaG) wird hingewiesen. An den Uferzonen der Kleingewässer soll ein mind. 10 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung in den Siedlungsgebieten und von jeglicher Bewirtschaftung in Bereichen landwirtschaftlicher Nutzung freigehalten werden. Dabei sind auch die für die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen relevanten Vorflutverhältnisse zu berücksichtigen. Aus Maßstabsgründen können diese Schutzstreifen in der Planzeichnung nicht markiert werden.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III (T III) der Wasserfassung Lüssow und der Wasserfassung Andershof, ein geringer Teil im Bereich des Krummenhagener Sees liegt in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. In diesen Bereichen sind die Nutzungsbeschränkungen nach DVGW-Regelwerk W 101/103 - Richtlinien für Trinkwasserschutzzonen - einzuhalten. In der T III ist u. a. die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, bei denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ausgeschlossen. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht ohne vorherige Klärung verrieselt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist dagegen nach Möglichkeit zu versickern. Die Abwasserentsorgung erfolgt mit Ausnahme von Einzelhausbebauungen im Außenbereich über das zentrale Netz.

6.5 Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen werden von der Agrargenossenschaft Andershof genutzt, die hier u.a. den Anbau von Raps, Gerste, Weizen und Hafer betreibt. Außerdem unterhält das Obstgut in Lüssow Obstbauplantagen im westlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen der Gemeindegrenze, Neu Lüdershagen und dem Waldgebiet im Süden. Die landwirtschaftliche Nutzung muß als wichtiger Beitrag zum Erhalt der vorpommerschen Kulturlandschaft gesehen werden und ist die Voraussetzung für die Etablierung von ländlichen Folgeeinrichtungen. Es wäre wünschenswert, wenn sich die großräumigen, ausgeräumten Ackerflächen wieder stärker durch Feldgehölze und Hecken gliedern ließen.

Vereinzelt gibt es in den Ortslagen Ansätze einer Neben- bzw. Zuerwerbslandwirtschaft bzw. von verwandten Nutzungen wie Pferdezucht, Reiterhof usw. Diese Bestrebungen verdienen im Sinne der Erhaltung von Tradition und Typik des ländlichen Raumes unbedingte Unterstützung. Chancen werden außerdem in der Errichtung von Ferienbauernhöfen gesehen, wodurch die Einnahmen aus Tierhaltung und Feldbewirtschaftung ergänzt werden können.

6.6 Wald

Die natürliche Waldgesellschaft in der Region ist der Buchen-Eschenwald. Dieser ist durch einen Mischbestand von Buche, Stieleiche, Hainbuche, Esche, Ahorn, Vogelkirsche und Feldulme gekennzeichnet. Die natürliche Strauchschicht ist durch Hasel, Weißdorn, Roten Hartriegel und Pfaffenhütchen geprägt.

Im Süden des Gemeindegebietes befinden sich nördlich des Krummenhagener Sees zwei ausgedehntere Waldgebiete. Die forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt durch das Forstamt Abtshagen. Dieser Bereich eignet sich aufgrund seiner landschaftlichen Schönheit in be-

sonderem Maße auch für die Zwecke der Naherholung. Dabei ist jedoch nur an zurückhaltende Inanspruchnahme zu denken, wie etwa Spaziergänge, Naturlehrpfade u.ä.

Es sind mehrere Neuanpflanzungen geplant, u.a. als Schutzstreifen oder zur Gliederung von ausgeräumten Ackerflächen, die den derzeitigen Waldbestand erhöhen. Neuanpflanzungen sollen sich an den einheimischen Arten und den lokalen Standortverhältnissen orientieren.

7. Verkehrsinfrastruktur

7.1 Klassifizierte Straßen

Das Gemeindegebiet liegt direkt zwischen den beiden Bundesstraßen B 194 und B 96 a und ist damit gut an das TeiOberzentrum Stralsund und die Kreisstadt Grimmen angebunden. Zur äußeren Anbindung des Gewerbegebietes Groß Lüdershagen wurde der Knotenpunkt Lüssow/Groß Lüdershagen an der Bundesstraße 194 ausgebaut.

Der südöstliche Teil des Gemeindegebietes wird von der Landesstraße L 222 durchquert. Diese verbindet die Bundesstraße B 96 a über Teschenhagen, Zarrrendorf und Elmenhorst mit der Bundesstraße B 194 in Abtshagen. Durch diese Anbindung an die B 96 a ist auch das TeiOberzentrum Greifswald gut zu erreichen.

Durch das östliche und nordöstliche Gemeindegebiet verläuft die geplante Trasse der Ortsumgehung Stralsund, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Die Verkehrsanbindung der Gemeinde wird sich über den Knotenpunkt der Ortsumgehung mit der B 96a weiter verbessern. Für die Ortsumgehung zur B 105 ist der grobe Trassenverlauf bereits bekannt, daher wurde keine Freihaltetrasse mehr in den Flächennutzungsplan übernommen. Die eingezeichnete Linienführung ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Hansestadt Stralsund und den Planungen des Straßenbauamtes Stralsund gebracht worden.

Für den Rügenzubringer wurde inzwischen eine Vorzugstrasse ermittelt. Diese berührt das Gemeindegebiet nicht. Die ursprünglich ebenfalls in Betracht gezogene Variante der über das Territorium der Gemeinde Wendorf verlaufenden Trassenführung, die noch im Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1997 dargestellt wurde, ist in der Zwischenzeit aufgegeben worden.

7.2 Gemeindestraßen

Durch das Netz der Gemeindestraßen wird die Verbindung der Ortsteile untereinander und mit den überörtlichen Hauptverkehrszügen gewährleistet. Gleichzeitig sind sie Voraussetzung für die Erschließung der Baugebiete. Wendorf, Neu Lüdershagen und Groß Lüdershagen sind zur B 194 hin orientiert. Das Gewerbegebiet wird im Norden durch die Verbindungsstraße zwischen B 194 und B 96 (Koppelstraße) gequert. Lüdershagen Kolonie ist durch eine Gemeindestraße über Negast mit der B 194 verbunden. Teschenhagen und Zitterpenningshagen sind zur B 96a hin orientiert. Gleichzeitig verfügt Teschenhagen über einen Anschluß an die L 222.

In den vergangenen Jahren wurde bereits ein Teil der Gemeindestraßen ausgebaut. Einhergehend mit dem bereits erfolgten Ausbau der Straße von Groß nach Neu Lüdershagen

ist der Bau eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Ein Teil der Straßen und Wege befindet sich allerdings noch in einem schlechten baulichen Zustand und genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen des Verkehrs. Im Zusammenhang mit der Verbesserung der Busverbindungen mit der Hansestadt Stralsund ist langfristig der Ausbau der Straße vom Gewerbegebiet über Voigdehagen und Wendorf nach Zarrendorf geplant. Der dringende Ausbaubedarf wird hohe finanzielle Aufwendungen erfordern, für die die Gemeinde auf die Unterstützung von Kreis und Land angewiesen ist.

7.3 Sonstige Wegeverbindungen

Als sonstige Wegeverbindungen sind im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche, gleichermaßen befahr- und begehbbare Wege dargestellt, die als kurze Verbindungsstrecken zwischen den einzelnen Ortsteilen und darüberhinaus als attraktive Spazierwege der Naherholung dienen. Im Rahmen der Landschaftsgestaltung wird angestrebt, vorhandene Alleen und Baumreihen zu ergänzen bzw. wieder herzustellen (vgl. Kap. 6.2).

Das Netz der Radwege soll auf der Grundlage von Planungen des Landkreises ergänzt werden. Die Verbindungsstraßen und -wege zwischen Wendorf, Neu und Groß Lüdershagen wurden in die langfristige Radwegeplanung des Amtes Niepars aufgenommen. Mit dem Neubau der Straßen im Gewerbegebiet wurden ebenfalls Fuß- und Radwege erstellt. Innerhalb des Grünzuges im Gewerbegebiet ist eine querende Wegeverbindung vorgesehen.

Der historische, nur noch teilweise als Hohlweg vorhandene Weg zwischen Groß Lüdershagen und Voigdehagen kann aufgrund der Schnittpunkte mit der Bahn und der geplanten Ortsumgehungsstraße nicht wiederhergestellt werden.

7.4 Ruhender Verkehr

Zentrale größere Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind in der Gemeinde Wendorf nicht erforderlich. Innerhalb der einzelnen Flächenfunktionen werden öffentliche Parkflächen in dem gesetzlich erforderlichen Umfang eingeplant. In der Regel lassen sich die infrage kommenden Flächen in den örtlichen Straßenquerschnitten unterbringen. Die für die jeweilige Industrie-, Gewerbe- und Sondernutzung erforderlichen Stellplatzzahlen sind auf den Flächen selbst und in Zuordnung zu den Vorhaben geschaffen worden bzw. zu schaffen.

7.5 Bahnanlagen

Das Gemeindegebiet wird von zwei Trassen der Deutschen Bahn AG durchquert. Dabei handelt es sich um die Bahnstrecke von Stralsund über Grimmen und Neubrandenburg nach Berlin, die westlich von Zitterpenningshagen verläuft. Die zweite Trasse liegt östlich von Teschenhagen und führt von Stralsund über Greifswald und Anklam nach Pasewalk. Beide Trassen führen ohne Haltepunkt durch das Gemeindegebiet, die nächstgelegenen Bahnhöfe sind Stralsund, Zarrendorf und Wüstenfelde.

Bei der gemeinsamen Planung des Gewerbegebietes Groß Lüdershagen mit der Hansestadt Stralsund wurde ursprünglich ein Anschlußgleis an die Strecke Stralsund - Grimmen aufgenommen. Bei bisherigen Gewerbeansiedlungen im Bereich des Gleises wurde weder auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund noch auf dem Territorium der Gemeinde Wendorf Bedarf für das Gleis angemeldet, so daß die spätere Realisierung des Anschlußgleises eher fraglich ist und die weitere Freihaltung der Trasse somit wenig sinnvoll erscheint. Mit der

Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen wird die Gleistrasse daher aufgegeben.

7.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Neben dem Schülerverkehr besteht zwischen Groß Lüdershagen und der Hansestadt Stralsund eine Busverbindung durch die Stadtbuslinie 4. Nach Abschluß der Bebauung des Wohngebietes in Neu Lüdershagen ist es geplant, die Endhaltestelle der Linie 4 von Groß Lüdershagen nach Neu Lüdershagen zu verlegen. Es wäre wünschenswert, dann auch die Anzahl der Fahrten zu erhöhen. Die Hansestadt Stralsund ist bestrebt, eine Intensivierung der Busverbindungen mit dem Umland zu erreichen (vgl. Kap. 7.2). Die Gemeinde Wendorf unterstützt diese Bestrebungen, da die momentane Entwicklung gegenläufig ist.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser und Abwasser

Die zentrale Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung der Gemeinde Wendorf wird durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft (REWA GmbH) Stralsund gewährleistet. Die Wasserversorgung des gesamten Gemeindegebietes erfolgt über Ringleitungen aus dem Wasserwerk Lüssow und dem Wasserwerk Brandshagen.

Das auf dem Gemeindegebiet anfallende kommunale und gewerbliche Abwasser ist grundsätzlich in die öffentlichen Abwasseranlagen der REWA auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund einzuleiten. Die Hauptabwasserleitung von Neu nach Groß Lüdershagen ist in der Straße verlegt und führt durch das Gewerbegebiet nach Stralsund. In der Plandarstellung sind die Hauptabwasserleitungen außerhalb der ausgebauten Straßen dargestellt, wie z.B. die Leitung von Zarrendorf nach Stralsund, die das Gemeindegebiet im Osten durchquert. 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 Gewässeraufsichtsbehörde) ggf. auch über separate Lösungen (Kleinkläranlagen) erfolgen. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzone III sind zu beachten (vgl. Kap. 6.3).

Für das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollen je nach den örtlichen Bedingungen im Sinne des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung möglichst lokale Lösungen angestrebt werden. Dabei ist zu beachten, daß Niederschlagswasser, das direkt in das Grundwasser versickern oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, nicht mit Stoffen oder Medien belastet sein darf, welche zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können. Ggf. sind in der Trinkwasserschutzzone III entsprechende Reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen. Im Gewerbegebiet Groß Lüdershagen ist ein Regenrückhaltebecken für das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser entstanden.

Zur Verminderung der anfallenden Wassermengen kann dabei die Teil- statt Vollversiegelung von befestigten Flächen, die Versickerung von Dachflächenwasser und die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche usw.) beitragen.

8.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie sichert die Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft Rostock (HEVAG). Die vorhandenen 110 kV-Leitungen in der Rechtsträgerschaft dieses Unternehmens sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet worden. Im Bereich dieser Leitungen sind folgende Hinweise zur Bebauung und Begrünung zu beachten:

1. Entlang der Leitungen ist ein Schutzabstand von 23 m beidseits einzuhalten. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.
2. Vorgesehene Gehölze dürfen im Trassenbereich eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
3. Bei geplanten Straßen muß der Abstand zwischen Fahrbahnkante und den der Fahrbahn zugewandten Masteckstielen mind. 15 m betragen.
4. im Schutzbereich sind grundsätzlich keine Erdaufschüttungen zulässig.
5. Geplante Baumaßnahmen im Bereich von Leitungen sind grundsätzlich mit der HEVAG abzustimmen.

Des weiteren plant die HEVAG für den Zeitraum um das Jahr 2005 den Neubau einer weiteren 110 kV-Leitung vom Umspannwerk Lüdershagen zum Umspannwerk Bergen. Die geplante Trasse verläuft zum Teil über das Territorium der Gemeinde Wendorf und wurde in der Planzeichnung des F-Planes dargestellt.

Über das Gemeindegebiet verlaufen ebenfalls Leitungen in der Rechtsträgerschaft der VEAG. Es handelt sich hierbei um die 220 kV-Freileitung Lubmin - Lüdershagen und die 220 kV-Freileitung Lüdershagen - Bentwisch, die im Plan dargestellt sind. Grundsätzlich ist entlang der Leitungen ein Bereich von 50 m beidseits der Trassenachse von Bebauung freizuhalten. Bei den im Bereich der Bewilligungsfelder für den Kiesabbau vorhandenen Masten ist deren Standfestigkeit zu gewährleisten und bei Arbeiten im Freileitungsbereich die Zustimmung im zuständigen Netzbetrieb Mecklenburg-Vorpommern unter Angabe der Reg.-Nr. 52/3/1997 einzuholen. Die allgemein geltenden Richtlinien des Betreibers sind zu beachten.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die HGW HanseGas GmbH gewährleistet. Die Ortsteile Groß Lüdershagen mit dem Gewerbegebiet und Neu Lüdershagen sind an die zentrale Gasversorgung angeschlossen. Außerdem befinden sich im Gemeindegebiet folgende Anlagen der VerbundnetzGas AG:

- Ferngasleitung 92 DN 300,
- Ferngasleitung 220 DN 400 und Ferngasleitung 220.02 DN 300,
- Schiebergruppe mit Ausblaseleitungen,
- katodische Korrosionsschutzanlagen mit unterirdischem Anodenfeld,
- Regelstationen,
- Leitungen der EWE.

Sofern Planung jeglicher Art im Bereich 100 m beidseits der o.g. Anlagen vorgenommen werden, ist der Betreiber zur Stellungnahme aufzufordern. Dies gilt insbesondere für den Neu- bzw. Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, Anpflanzungen, das Ausweisen von Sonder- und Ausgleichsflächen und das Errichten von Windenergieanlagen.

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

- Technikstützpunkt Wendorf (eventuelle Bodenverunreinigung infolge des Betriebs einer Tankstelle, Werkstatt u.ä.),
- ehemalige Deponie bei Teschenhagen (eventuelle Belastung durch Abfallablagerung),
- ehemalige Hausmülldeponie an der Gemeindegrenze zu Zarrendorf,
- Betriebsdeponie und wilde Ablagerungen südlich von Groß Lüdershagen (eventuelle Belastung durch Abfallablagerung).

Alle genannten Standorte sind im Flächennutzungsplan nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Daher besteht gemäß § 5 BauGB für die Gemeinde nicht die Pflicht der 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 werden die unter Verdacht auf Altlasten stehenden Standorte daher in der Planzeichnung dargestellt und im Erläuterungsbericht aufgeführt.

8.4 Kommunikation

Der Ausbau des Kabelnetzes für die Telekommunikation erfolgte im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes in Groß Lüdershagen und des Wohngebietes in Neu Lüdershagen. Die anderen Ortsteile sind bei diesem Ausbau noch nicht ausreichend berücksichtigt worden. Zum 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 frühzeitig mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Das Gemeindegebiet wird von einer Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom an der östlichen Grenze bei Teschenhagen (Höhe 60 m) und im Gewerbegebiet Groß Lüdershagen (Höhe 77 m) tangiert.

Die örtliche Versorgung im Postdienst wird durch die Deutsche Post AG gewährleistet.

8.5 Nutzung von Windenergie

Entsprechend dem Landesraumordnungsprogramm und dem Regionalen Raumordnungsprogramm soll aus Gründen des Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutzes die Nutzung regenerativer Energien forciert werden. Die vorhandenen Windkraftpotentiale des Landes sollen in Gebieten, in denen Konflikte mit Belangen des Naturschutzes und des Tourismus gering bzw. nicht vorhanden sind, erschlossen werden. Gleichzeitig hat der Bundestag mit

dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Ergänzung des § 35 BauGB (seit 1. Januar 1997 in Kraft getreten) die Windkraftanlagen im Außenbereich privilegiert, soweit öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Jede Gemeinde ist also angehalten, sich im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung auch mit dem Thema Windenergie und einer eventuellen Standortentscheidung auseinanderzusetzen. Flächen für Windkraftanlagen können jedoch nur dann vorgehalten werden, wenn Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem nicht widersprechen.

Die Gemeinde Wendorf verfügt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern nicht über Eignungsräume für Windenergienutzung auf ihrem Territorium. Ein Antrag der Gemeinde auf nachträgliche Aufnahme eines entsprechenden Eignungsraumes wurde von der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde negativ beschieden. Aufgrund dessen mußte die Gemeinde Wendorf, die ursprünglich die Absicht hatte, Windkraftanlagen konzentriert an einer Stelle des Gemeindegebietes zuzulassen, das zu diesem Zweck ausgewiesene Sondergebiet aus der Planung herausnehmen.

9. Bergbau (Änderung lt. Beschluß der GMV vom 07.02.2001 in Erfüllung der mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom 21.09.2000 erteilten Auflage)

Im südöstlichen Teil des Gemeindeterritoriums befinden sich mehrere Spezialsand- und Kiessandlagerstätten sowie Höffigkeitsgebiete für Kiessand und Sand. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist dieser Bereich weiträumig als Vorsorgegebiet bzw. in einem geringen Teil als Vorranggebiet für Rohstoffsicherung Kiessand und Sand ausgewiesen. Für sechs Einzelflächen wurden Bewilligungen gemäß § 8 BBergG durch das Bergamt Stralsund erteilt. Dies sind :

- Bewilligungsfeld Zitterpenningshagen 2,
- Bewilligungsfeld Teschenhagen 2 Ost 1,
- Bewilligungsfeld Teschenhagen 2 Ost 2,
- Bewilligungsfeld Teschenhagen 2 West und
- Bewilligungsfeld Teschenhagen.

Dementsprechend hat die Gemeinde die potentiellen Kiesabbaugebiete mit einer Ausdehnung von ca. 84,44 ha im F-Plan als „Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen – Bewilligungsfelder für den Kies- und Kiessandabbau“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB gekennzeichnet. Die Bewilligung für das Feld Zitterpenningshagen 1, die ursprünglich ebenfalls als Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB gekennzeichnet war, war nur bis zum 31.07.1997 erteilt. Diese Flächen wird demzufolge im Flächennutzungsplan als „Alter Bergbau“ dargestellt. Eine Erkundung der Höffigkeitsflächen durch das Geologische Landesamt M-V ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Weiterhin befinden sich im Gemeindegebiet grundeigene Abbauflächen von Quarz/Quarzit gemäß § 3 Abs. 4 BBergG. Dies sind:

- Grundeigen Zitterpenningshagen Flst. 56 (Quarz/Quarzit) und
- Grundeigen Zarrendorf (Quarz/Quarzit).

(Ergänzung lt. Beschluß der GMV vom 07.02.2001 in Erfüllung der mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes M-V vom 21.09.2000 erteilten Auflage)

Durch Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches am 01.01.1997 und die Ergänzung des § 35 BauGB hat es die Gemeinde mit einer veränderten Rechtslage hinsichtlich der Ausweisung und der gemeindlichen Steuerung der Planung weiterer Kiesabbauflächen zu tun. Waren die Kiesabbaugebiete nach § 35 BauGB bisher nahezu an jeder Stelle des Außenbereichs privilegiert und die Möglichkeiten der Gemeinde zur Steuerung



der Genehmigung weiterer Tagebaue sehr beschränkt, hat sich dies nun grundlegend geändert. So stehen einem Vorhaben im Außenbereich öffentliche Belange in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellung im Flächennutzungsplan eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Im vorliegenden F-Plan-Entwurf der Gemeinde Wendorf ist dies der Fall. Mit der Kennzeichnung der bereits bewilligten Abbaugebiete ist der Kies- und Kiessandabbau künftig an jeder anderen Stelle des Gemeindegebietes nahezu ausgeschlossen.

Ein großer Teil des im Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern ausgewiesenen Vorsorgegebietes Rohstoffsicherung liegt gleichzeitig innerhalb des Vorranggebietes für die Trinkwassersicherung. Weite Teile des Gemeindegebietes befinden sich innerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der Vorsorgepflicht für die Trinkwassersicherung kommt daher eine enorme Bedeutung zu. Gemäß Punkt 6.2 (8) des Regionalen Raumordnungsprogrammes für die Planungsregion Vorpommern sind bei der Rohstoffgewinnung die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen und Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Die im Tagebaubereich selbst veranlaßten Einwirkungen und die bei der Verteilung der geförderten Rohstoffe auftretenden nachteiligen Wirkungen können den Belangen der Trinkwassersicherung und des Naturschutzes entgegenstehen. „Die möglichen Einwirkungen des Tagebaues auf das Grundwasser sind in der Regel dauerhaft und verändern zumindest die lokalen Grundwasserverhältnisse durch den Anschnitt von Grundwasserleitern, die Beseitigung schützender Deckschichten, die Veränderung der Grundwasserfließrichtung, der Verdunstungsraten oder die Verwendung wassergefährdender Stoffe (Öle, Kraftstoffe). Bei der raumordnerischen Abwägung bergbaulicher Vorhaben in Trinkwasserschutzgebieten sind deshalb die Erfordernisse des Trinkwasserschutzes besonders zu berücksichtigen.“ (Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998)

Des weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den Vorrang- bzw. Vorsorgegebieten für die Rohstoffgewinnung zwei Naturschutzgebiete. Die oben genannten möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im Gemeindegebiet würden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zu einer Beeinträchtigung vorhandener Biotope und Naturschutzgebiete führen. Derartige Beeinträchtigungen sollen jedoch vermieden werden. Deshalb und aufgrund der zwischenzeitlich erreichten Größe der Bewilligungsfelder (es handelt sich hierbei immerhin um Flächen in einer Größenordnung von 84,44 ha), soll die künftige bergbauliche Tätigkeit bzw. die Gewinnung von Kies und Kiessanden auf die bereits bewilligten Abbaufelder beschränkt werden. Jede weitere Abbautätigkeit in der Gemeinde ist somit entsprechend § 35 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen.

Nicht zuletzt befinden sich mit Wendorf, Teschenhagen und Zitterpenningshagen Siedlungen im Bereich der Vorsorgeräume für die Rohstoffgewinnung. Diese Siedlungen sind durch die im Zusammenhang mit dem Kies- und Kiessandabbau auftretenden Lärm- und Abgasmissionen (z.B. erhöhtes Verkehrsaufkommen von Transportern) beeinträchtigt. Die Reduzierung der Flächen für die Kiesgewinnung auf das bereits beschriebene Gebiet soll auch zu einer Regulierung dieser Beeinträchtigung beitragen.

Einige stillgelegte Kiesgruben stellen heute wertvolle Biotope dar, die umfassend geschützt werden müssen (vgl. Kap. 6.2 und 6.3).

10. Immissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „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. Bei der Planung des gemeinsam mit der Hansestadt Stralsund und der Nachbargemeinde Lüssow entwickelten Gewerbegebietes Groß Lüdershagen galt es daher insbesondere, die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Eine erhöhte Schutzbedürftigkeit genießt dabei die vorhandene Ortslage, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 wurden daher eine Reihe von Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Dabei wird Bezug auf den Abstandserlass Nordrhein-Westfalen genommen.

So sind in den Gewerbegebietsflächen, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken der vorhandenen Ortslage befinden (GE₁), wesentlich störende Nutzungen, d.h., Betriebe, die den Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses zugeordnet werden, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Dies schließt z.B. die Ansiedlung nachfolgend aufgeführter Betriebe aus (diese Liste ist nicht vollständig, sondern nur ein Auszug aus dem Erlaß):

- Kraftwerke mit Feuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung > 900 MW,
- Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen usw.,
- Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien,
- Anlagen zur Herstellung von Holzfasern, Holzspanplatten oder Holzfasermatten,
- Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Gaswasser,
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphorhaltigen oder stickstoffhaltigen Düngemitteln,
- Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement,
- Kompostwerke,
- Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen u.ä (bei nicht geschlossenen Anlagen).

Innerhalb der sich in mittlerem Abstand zur vorhandenen Ortslage befindenden Gewerbeflächen (GE₂) sind wesentlich störende Nutzungen, d.h. Betriebe, die den Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses zugeordnet werden, ebenfalls nicht zulässig. In den übrigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen gelten keine Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Betriebsformen. Diese Flächen befinden sich in ausreichend großem Abstand zur vorhandenen Ortslage, so daß dort auftretende Emissionen für die Grundstücke innerhalb der Bauflächen unerheblich sind. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 davon ausgegangen wurde, dass die Bauflächen innerhalb der alten Ortslage Groß Lüdershagen als gemischte Bauflächen entwickelt werden sollen (entsprechend dem damaligen F-Plan-Entwurf). Mit der nun erfolgten Umwidmung der betroffenen Grundstücke in Wohnbauflächen besteht die Möglichkeit, dass es in einzelnen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommen könnte. Obwohl die Wahrscheinlichkeit solcher Überschreitungen aufgrund der vorhandenen großzügigen Abstandsflächen zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohnbauflächen eher gering ist, wird dieser Sachverhalt im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung für die alte Ortslage Groß Lüdershagen geklärt.

Da die Ortslage Groß Lüdershagen zwar im Norden und im Osten durch große Grünzonen bzw. ausreichend große Freiflächen zu den GE- und GI-Flächen geschützt ist, im Westen jedoch relativ dicht an die Gewerbeflächen heranreicht, wurde im Zuge des Planverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 eine rechnerische Überprüfung der Lärmbelastung für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr vorgenommen. Im Ergebnis dieser Berechnung konnte festgestellt werden, daß der resultierende Beurteilungspegel mit 52,5 dB sogar noch unter dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswert von 55 dB liegt. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind somit in diesem Bereich nicht erforderlich.

Die im Osten der vorhandenen Ortslage Groß Lüdershagens dargestellte Kleingartenanlage genießt hinsichtlich Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet eine Schutzbedürftigkeit, die mit allgemeinen Wohngebieten vergleichbar ist. Entsprechend DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, gelten Orientierungswerte von tags = nachts = 55 dB. Die Kleingartenanlage ist umgeben von der Ortslage im Westen, einer Parkanlage und Grünbereichen des Gewerbegebietes im Norden sowie Grünbereichen und einer ca. 160 m breiten Freifläche zum dahinter liegenden Industriegebiet im Osten. Im Süden grenzt die Kleingartenanlage an landwirtschaftliche Flächen an. Die Einhaltung der o.g. Orientierungswerte kann aufgrund der bereits erläuterten Schallschutzmaßnahmen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben, und den relativ großzügigen Grünbereichen zwischen der Kleingartenanlage und den angrenzenden Gewerbe- bzw. Industrieflächen gewährleistet werden.

Bei dem nördlich von Neu Lüdershagen ausgewiesenen Sportplatz handelt es sich nicht um eine immissionsträchtige Anlage größeren Ausmaßes, sondern lediglich um einen zum Wohngebiet gehörenden Spiel- und Sportplatz, der als solcher auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt wurde. Lärmbedingte Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbaugrundstücke sind daher nicht zu erwarten.

Bei der geplanten Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Norden des Wohngebietes Neu Lüdershagen werden Konflikte aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht erwartet. Die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig. Allgemeine Wohngebiete wiederum dürfen ohne weiteres neben reinen Wohngebieten ausgewiesen werden. Das geplante Vorhaben ist daher aus Sicht des Immissionsschutzes nicht problematisch. Da es sich hier lediglich um eine Ortsfeuerwehr handelt, bei der Wahl des Standortes darauf geachtet wurde, dass die Feuerwehr am Rand des Wohngebiets liegt und somit die verkehrsbedingte Lärmbelastung (sofern überhaupt zusätzlicher Verkehr entsteht) für das Wohngebiet gering gehalten wird, Übungen nicht auf dem Gelände selbst stattfinden und die Stellplätze direkt an der Straße, im nördlichen Teil des Grundstückes angeordnet werden, sind die auf den angrenzenden Grundstücken zu erwartenden lärmbedingten Immissionen äußerst gering und mit der Eigenart der näheren Umgebung vereinbar.

Ein Teil der im Gemeindegebiet ausgewiesenen Wohnbauflächen grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) an. Es besteht die Möglichkeit, dass es z.B. beim Aufbringen von Gülle zeitweilig zu Geruchsemissionen kommen könnte. Bei diesen eventuell eintretenden Emissionen handelt es sich um geringfügige, zeitlich begrenzte und eher selten auftretende Geruchsereignisse, die im ländlichen Raum normal und durchaus hinzunehmen sind.

11. Flächenbilanz

11.1 Flächen der Ortsteile

* einschließlich der rechtskräftigen B-Pläne

| Ortsteil | Flächenbezeichnung | vorhandene Flächen [ha] | geplante Flächen [ha] |
|-----------------|---|----------------------------|-----------------------|
| Groß | gemischte Bauflächen (M) | 1,4* | |
| Lüdershagen | Gewerbegebiet (GE) | 22,4* | - |
| | Industriegebiet (GI) | 24,5* | - |
| | Sondergebiet Baumarkt (SO ₁) | 3,4* | - |
| | Sondergebiet Sonderpostenmarkt (SO ₂) | 0,9* | - |
| | Dauerkleingärten | 1,3 | - |
| | Parkanlage | 0,9 | - |
| | Grünflächen | 28,45* | - |
| | Regenrückhaltebecken | 1,5* | - |
| | Wohnbauflächen | 10,9 | 0,70 |
| Neu Lüdershagen | Wohnbauflächen (W) | 21,1* | 0,95 |
| | Gemeinbedarfsflächen | - | 0,80 |
| | Grünflächen, einschl. Spiel- u. Sportplatz | 11,1* | 0,39 |
| Außenbereich | Gemeinbedarfsfläche (Behindertenwohnheim) | 1,7 | - |
| Summe | | 129,55 | 2,84 |

11.2 Zusammenfassung

* einschließlich der rechtskräftigen B-Pläne

| Flächenbezeichnung | vorhandene Flächen [ha] | | geplante Flächen [ha] | |
|---|-------------------------|----------------|-----------------------|--------------|
| Wohnbauflächen (W) | | 32,0* | | 1,65 |
| gemischte Bauflächen (M) | | 1,4* | | - |
| Gewerbegebiet (GE) | 22,4* | | - | |
| Industriegebiet (GI) | 24,5* | | - | |
| gewerbliche Bauflächen | | 46,9* | | - |
| Sondergebiet Baumarkt (SO ₁) | 3,4* | | - | |
| Sondergebiet Sonderpostenmarkt (SO ₂) | 0,9* | | - | |
| Sonderbauflächen | | 4,3* | | - |
| Gemeinbedarfsflächen | | 1,7 | | 0,80 |
| Parkanlage | 0,9 | | - | |
| Dauerkleingärten | 1,3 | | - | |
| Kinderspielplatz | | | 0,04 | |
| Grünflächen einschließlich Spiel- u. Sportplatz | 39,55* | | 0,35 | |
| Grünflächen | | 41,75* | | 0,39* |
| Summe | | 128,05* | | 2,84* |

Somit verfügt die Gemeinde Wendorf insgesamt über 88,75 ha Bauflächen.

Neu Lüdershagen, den 07.02.2001


Krenz, Bürgermeisterin



planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
planung.blanck.stralsund@t-online.de