

08.09.1999

# Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung der Gemeinde Wendorf

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Anlaß und Ziele der Planung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
  - 4.1 Bauflächen
  - 4.2 Verkehrsflächen
  - 4.3 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
  - 4.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
  - 4.5 Leitungsrechte
  - 4.6 Örtliche Bauvorschriften
5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
  - 5.1 Elektroenergie
  - 5.2 Telekommunikation
  - 5.3 Gas
6. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
  - 6.1 Bodendenkmalpflege
  - 6.2 Trinkwasserschutzzone
  - 6.3 Baugrund
7. Kosten für die Gemeinde Wendorf

## 1. Lage des Plangebietes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf hat in ihrer Sitzung am 29.01.1997 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen die 5. Änderung aufzustellen. Das Plangebiet umfaßt den Geltungsbereich des seit dem 21.06.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Groß Lüdershagen sowie die von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 10.05. 1993 vorerst ausgenommenen Teilbereiche im Nordosten und Südosten des Plangebietes mit den Flurstücken 55 (teilw.), 56/9 (teilw.), 57/8 (teilw.), 61/1 (teilw.), 61/6 (teilw.), 62/2 (teilw.). Alle bisher erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1, die jeweils immer nur einen Teilbereich des Gewerbegebietes umfaßten, werden bei dieser 5. und umfassenden Änderung berücksichtigt.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordwesten an die Stadtgrenze zu Stralsund und im Westen an die Gemeindegrenze Lüssow. Die Ortslage Groß Lüdershagen befindet sich südlich des Plangebietes. Gebäudebestand und Katastergrenzen wurden aus dem Flurkataster des Landkreises Nordvorpommern mit Stand vom 14. April 1998 übernommen.

## 2. Anlaß und Ziele der Planung

Anlaß für die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung war die Notwendigkeit der Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes zur Reduzierung und Neuordnung von Bauflächen, zur Reduzierung von Verkehrsflächen sowie der Überarbeitung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

Die Festsetzungen und Darstellungen der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen Nr. 1, 2 und 4 des Bebauungsplans Nr. 1 wurden in die 5. Änderung übernommen. Ein Aufstellungsbeschluß für eine 3. Änderung wurde mit Beschluß vom 29.01.1997 aufgehoben.

Um der Begründung der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu entsprechen und die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Entwicklung in der Nachbargemeinde Stralsund einzuschränken, sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebiet auszuschließen, waren die Festsetzungen hinsichtlich der mit GE<sub>2</sub> bezeichneten Gewerbegebietsflächen dahingehend zu ändern, daß künftig auf allen mit GE<sub>2</sub> bezeichneten Gewerbegebietsflächen nur noch Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen. Diese Festsetzung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 bereits für die Flächen des Gewerbegebietes GE<sub>3</sub> sowie in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für die dort im Geltungsbereich befindlichen GE<sub>2</sub> Flächen getroffen.

Die Gemeinde Wendorf legt sich damit selbst eine erhebliche Beschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelseinrichtungen auf, um das angrenzende Oberzentrum in seiner Entwicklung nicht negativ zu beeinflussen. Es wird eine weitmögliche Abgleichung der Planung mit den an das Plangebiet angrenzenden Entwürfen der verbindlichen Bauleitplanung zum Industrie- und Gewerbegebiet Lüdershagen der Hansestadt Stralsund angestrebt.

Weitere Änderungen betreffen die veränderte Lage des Regenrückhaltebeckens, die Aufgabe der bisher geplanten Gleistrasse im nördliche Teil des Plangebietes, sowie die veränderte Er-

schließung im Nordwesten. Des weiteren waren im Zuge der Änderung die Katastergrenzen zu korrigieren und zu aktualisieren.

Mit der 5. Änderung wird die Sicherung der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gewerbegebiet unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleistet.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht in ihren Aussagen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wendorf, der derzeit zur Genehmigung vorliegt.

## **4. Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**

### **4.1 Bauflächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> im Nordwesten auf Flurstück 11 wird auf ca. 100 m Grundstückstiefe reduziert. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Albert-Schweitzer-Straße westlich außerhalb des Geltungsbereiches und an diesen direkt angrenzend. Die Fläche der aufgehobenen Festsetzung wird als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sammelausgleichsfläche, festgesetzt.

Das nördlich gelegene Industriegebiet GI wird mit der westlichen Grenze auf dem Flurstück 16 an den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 3.4 der Hansestadt Stralsund vom 02.06.1993 angepaßt. Die GI-Fläche wird auf der Fläche des Gebietes der Gemeinde Wendorf in der Tiefe nach Süden auf den Flurstücken 16, 17 und 18 auf ca. 50 m, auf dem Flurstück 19 wegen der neuen Lage des Oberflächenwasserrückhaltebeckens im Mittel auf 40 m reduziert.

Die Festsetzung der nach Südosten sich anschließenden Fläche des Industriegebietes auf den Flurstücken 20, 53, 54 und 55 wird aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und weiteren Nutzungsinteressen geändert und die Festsetzungen des angrenzenden Entwurfs des Bebauungsplans 3.4 der Hansestadt Stralsund übernommen. Die Fläche wird nach Süden hin geringfügig erweitert.

Die nordöstlich und südöstlich liegenden, von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 10.05.1993 vorerst ausgeschlossenen Teilbereiche werden in die Planung einbezogen. Dabei werden zum Teil Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Gewerbe- oder Industriegebiete vorgesehen waren, nun aufgrund des reduzierten Bedarfes an Bauflächen und zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen als Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen ausgewiesen (zum Beispiel Flurstück 61/6).

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wurden ansonsten aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. dessen bisher erfolgten Änderungen übernommen.

## 4.2 Verkehrsflächen

Die vorläufige Trassenplanung des Straßenbauamtes für die Ortsumgebung B 105 / B 96 wurde mit Stand vom 10.12.1998 nachrichtlich übernommen und bei der Planung berücksichtigt.

Die Trasse der Gleisanlage im Norden des Geltungsbereichs wird nicht weiterverfolgt, da hierfür der Bedarf sowohl seitens der Gemeinde Wendorf als auch seitens der Hansestadt Stralsund nicht mehr festgestellt wird. Die Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche Bahnanlage wird zugunsten der Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sammelausgleichsfläche, aufgehoben, jeweils teilweise auf den Flurstücken 11, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24/5, 53, 54, 55, 56/9, zugunsten der Festsetzung Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung Oberflächenwasserrückhaltebecken auf den Flurstücken 19, 21, und 52 jeweils teilweise, zugunsten der Festsetzung Industriegebiet GI auf den Flurstücken 55 und 56/9 jeweils teilweise.

Auf die Festsetzung der Weiterführung der Robert-Koch-Straße im Nordosten durch Verlängerung auf Flurstück 56/9 wird im Einvernehmen mit der Hansestadt Stralsund verzichtet. Die betreffenden Flächen werden als GI sowie öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sammelausgleichsfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 im Nordwesten überwiegend auf Flurstück 11 gelegene Planstraße als Verbindung zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Robert-Koch-Straße entfällt. Die Flächen werden als GE<sub>3</sub> sowie öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sammelausgleichsfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Festsetzungen für den Anschluß der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Text – Teil B – Nr. 5 werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 übernommen.

## 4.3 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden überarbeitet. Ziel ist hier nach Korrektur der Lage von Biotopflächen die stärkere Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild mit gleichzeitig verbesserter Vernetzung von Biotopflächen und Grünstrukturen.

Das Landschaftsbild wird deutlicher strukturiert, es entstehen von linearen Gehölzstrukturen gefaßte und gegliederte offene Wiesen- und Weidenflächen, die Blickbeziehungen auf Biotopflächen und naturnah gestaltete Wasserflächen und Grabenläufe erlauben. Daher wird die Festsetzung inselartiger Feldgehölzpflanzungen zugunsten der Festsetzung linearer Feldgehölzpflanzungen mit Saumentwicklung weitgehend aufgegeben. In diesem Zusammenhang wird auf die Festsetzung 7(5) des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 21.06.1993 von Pflanzbindungen an den Grenzen der privaten Grundstücke verzichtet, die Randbepflanzung aus den o.g. Gründen mit in die öffentlichen Grünflächen aufgenommen und Ausgleich sowie Einbindung der Bauflächen in die Landschaft hierüber gesichert.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als Sammelausgleichsfläche zweckbestimmt.

Die textliche Festsetzung 7(6) des Bebauungsplanes Nr. 1 zur Anpflanzung großkroniger Laubbäume in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad auf den Grundstücksflächen wird hinsichtlich Eingriffsflächen und Flächen der Pflanzung präzisiert.

#### 4.4 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Es ist in der Bilanzierung vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Bestand auszugehen und Eingriff und Ausgleich der 5. Änderung dem gegenüberzustellen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ist auf der Grundlage des „Maßstabs zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung“ des LfNL Schleswig-Holstein vom 26.02.1992 sowie den „Ausgleichskoeffizienten für Flächenversiegelungen“ der Unteren Naturschutzbehörde des LK Nordvorpommern aufgestellt.

Aus den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 21.06.1993 und der 5. Änderung ergeben sich nachfolgende Flächenbilanzen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen (Erfassung durch Planimetrierung):

<b>Flächenbilanz B-Plan Nr. 1</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche	948.220
davon	
Bauflächen	536.430
Erschließungsflächen	102.020
Öffentliche Grünflächen	191.750
Von der Genehmigung ausgenommene Flächen, (Acker)	103.260
Wasserfläche	14.760

#### **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 1 vom 21.06.1993**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Versiegelung durch Bebauung	413.865	0,0	0,0
Versiegelung durch Erschließung	83.820	0,5	41.910,0
Bahntrasse	18.200	0,5	9.100,0
Acker	103.260	1,0	103.260,0
Zier- und Nutzgärten	15.280	1,2	18.335,4
Hecken, mehrreihig, auf Baugrundstücken	107.286	2,0	214.572,0
Extensivwiese	144.140	1,5	216.210,0
Oberflächenwasserrückhaltebecken	7.400	3,0	22.200,0
Feldgehölze	47.610	3,0	142.830,0
Sölle, Kleingewässer	7.360	4,0	29.440,0
3896 Einzelbäume x je 25 m <sup>2</sup>			97.400,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>948.220</b>		<b>895.257,4</b>

### Flächenbilanz 5. Änderung des B-Planes Nr. 1

	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	948.220
davon	
Bauflächen	509.370
Erschließungsflächen	100.634
Öffentliche Grünflächen	284.486
Landwirtschaftliche Fläche	30.830
Wasserfläche	22.900

### Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung B-Plan Nr. 1, 5. Änderung

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Flächenwert
Versiegelung durch Bebauung	395.386,0	0,0	0,0
Versiegelung durch Erschließung	11.340,0	0,0	0,0
Versiegelung durch Erschließung, incl. Begleitgrün	89.294,0	0,5	44.647,0
Bahntrasse	0,0	0,5	0,0
Acker	16.640,0	1,0	16640,0
Zier- und Nutzgärten	113.984,0	1,2	136.780,8
Extensivwiese	234.616,0	1,5	351.924,0
Oberflächenwasserrückhaltebecken	14.900,0	3,0	44.700,0
Feldgehölze	64.060,0	3,0	192.180,0
Sölle, Kleingewässer	8.000,0	4,0	32.000,0
365 Einzelbäume x je 25 m <sup>2</sup>			9.125,0
3939 Einzelbäume x je 20 m <sup>2</sup>			78.780,0
Gesamtfläche	948.220,0		906.776,8

Damit ist der Biotopflächenwert des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 21.06.1993 als Bestandswert erreicht.

#### 4.5 Leitungsrechte

Die Darstellung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nach dem Stand der Vermessung aktualisiert. Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen außerhalb öffentlicher Verkehrsräume wurden im Plangebiet Leitungsrechte festgesetzt bzw. zum Teil aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.1 übernommen. Über die entsprechenden Festsetzungen wird die jeweils erforderliche Mindestbreite gesichert und der jeweils Begünstigte benannt.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die bei der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Baugestalterische Festsetzungen) werden zum Teil geändert bzw. ergänzt. Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften wird insofern geändert, daß Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen nur als Drahtzäune zulässig sind. Der Zusatz „in den festgesetzten Pflanzflächen angeordnete“ entfällt, da die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen zum Teil geändert wurden und die Pflanzstreifen so teilweise entfallen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde geändert. Die Beschränkung der Zulässigkeit der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung entfällt, da diese relativ strenge Regelung innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebietes von der Gemeinde als nicht erforderlich erachtet wird. Statt dessen wird die Gesamtfläche der Werbeanlagen auf den privaten Grundstücksflächen auf maximal 10 m<sup>2</sup> pro Grundstück beschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, daß Größe und Anzahl der Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nicht unproportional zu den vorhandenen oder geplanten Gebäuden entstehen. Um die als Samelausgleichsflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen von jeglichen Werbetafeln freizuhalten, wurde hier die Errichtung von Werbeanlagen ausgeschlossen.

Ergänzend zu den bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften wurde eine Festsetzung zur Gestaltung der Stellplatzflächen aufgenommen. Um die Versiegelung dieser Flächen so gering wie möglich zu halten, sollen Pkw-Stellplätze als vegetationsfähige Flächen mit entsprechend wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.

## 5. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

### 5.1 Elektroenergie

Durch das Plangebiet verläuft die im Eigentum der Vereinigten Energiewerke AG (VEAG) stehende 220 kV-Freileitung Lüdershagen – Bentwisch 317/318. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten. Der Freileitungsbereich (in der Planzeichnung – Teil A – des Bebauungsplanes gekennzeichnet) ist ein parallel zur Trassenachse verlaufender Geländestreifen, der durch einen beidseitigen Abstand von ca. 50 m zur Trassenachse der genannten Leitung begrenzt wird. In diesem Bereich gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäß Punkt 4 der textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes. Es ist hier nicht gestattet,

- den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern,
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen,
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern,
- im Freileitungsbereich Flugkörper (z.B. Drachen) steigen zu lassen,
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen (ausgenommen Grillfeuer u.ä. Kleinf Feuer),
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderung voraussetzen (z.B. Errichtung von Bauwerken aller Art, Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u.ä., Lagern und Stapeln von Materialien, Ausästen und Fällen von Bäumen, Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln und Erdarbeiten), ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Konkrete Planungunterlagen für Bauvorhaben im betroffenen Bereich sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.



## 5.2 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich weiterhin Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Bei etwaigen Erschließungsmaßnahmen ist daher rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, in Neubrandenburg Verbindung aufzunehmen. Um bei der Bauausführung Beschädigung an Telekommunikationsanlagen zu vermeiden, ist es erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Zweigstelle Stralsund, eine Aufgrabeanzeige vorzulegen.

## 5.3 Gas

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche Anlagen der Verbundnetz Gas AG, deren ungefähre Lage in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet wurde. Die betroffene Anlage, Ferngasleitung Nr. 92, DN 300, liegt mittig in einem ca. 6 m breiten Schutzstreifen. Die Angaben zur Lage der gekennzeichneten Leitung sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch den zuständigen Betreiber festgestellt wurde. Für die Ortung und Absteckung der jeweiligen Anlage ist die VNG – Verbundnetz Gas AG, MB Netze Anklam, zuständig. Im Bereich der Ferngasleitung ergeben sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderungen.

Des weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes Mitteldruckgas- und Hausanschlußleitungen der HGW HanseGas GmbH. Bei etwaiger Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie bei einer Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände bzw. Schutzstreifen zu diesen Leitungen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Anlagen und Hinweiszeichen des Gasversorgers dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Bei Arbeiten im Bereich der Leitungen ist vor Baubeginn durch den Ausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

# 6. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

## 6.1 Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und Verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Baufragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zu-

stand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## 6.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte mehr als 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

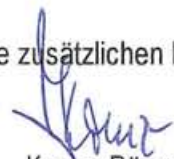
## 6.3 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

## 7. Kosten für die Gemeinde Wendorf

Der Gemeinde Wendorf entstehen durch die Änderung keine zusätzlichen Kosten.

Neu Lüdershagen, den 08.09.1999



Krenz, Bürgermeisterin

## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR

Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund

Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23

planung.blanck.stralsund@t-online.de