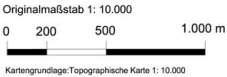
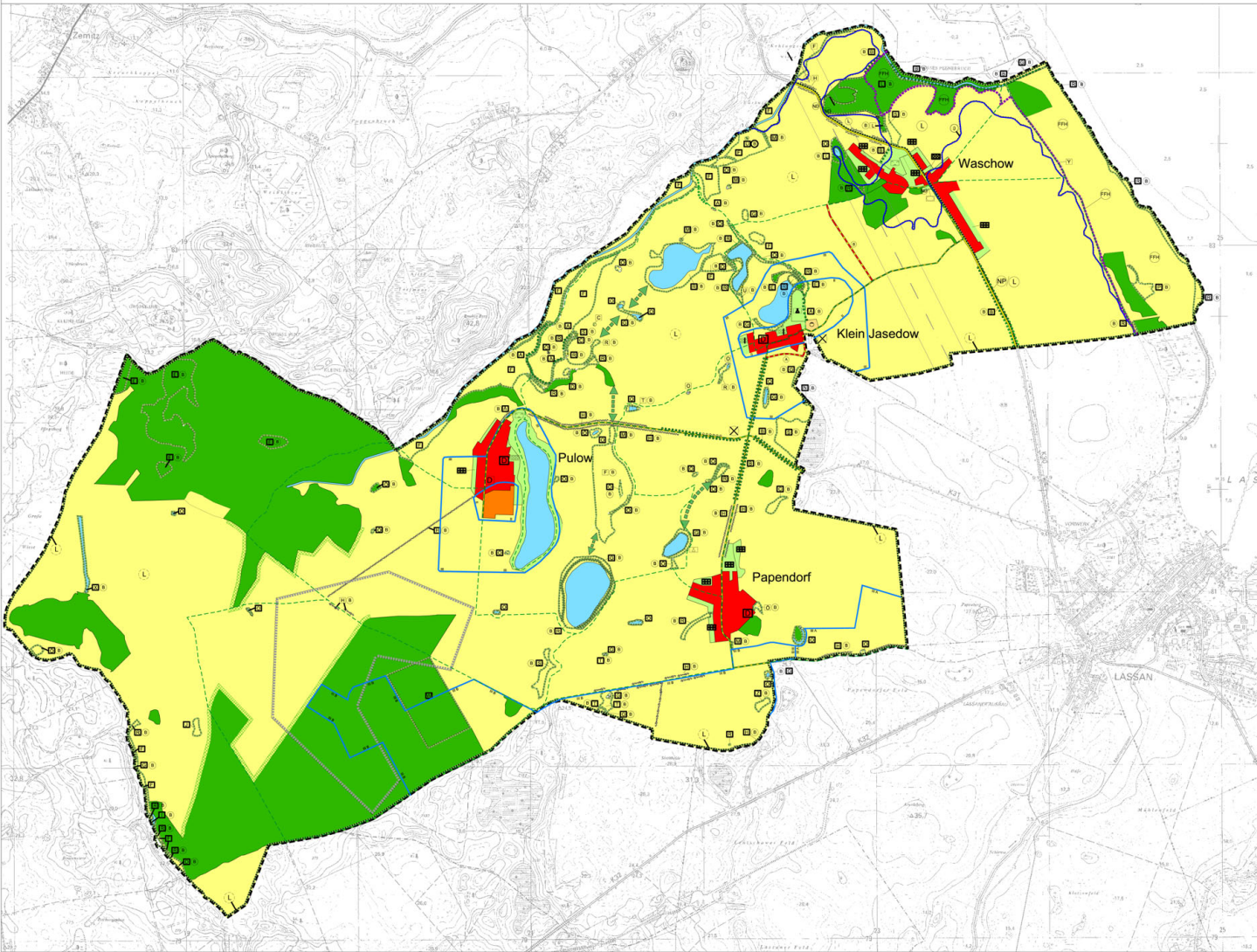


GEMEINDE PULOW FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des

Investitionsverleihungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauflächen

- Wohnbaufläche
- Sonderbaufläche "Pulower Landwerkstätten"

Flächen für den Verkehr

- Wichtige überörtliche oder örtliche Straße / Weg
- Ortsumfahrungen Klein Jasedow / Waschow (Planung)

Fläche für die Abwasserbeseitigung

- Binsenkäranlage (Planung)

Grünflächen

- Grünfläche
- Sportplatz
- Zeltplatz (geplant)
- Hausgarten, Kleinwiese
- Friedhof
- Parkanlage

Wasserflächen

- Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Waldenweiterung (Entwicklung naturnaher Waldränder)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsfächern

- | | |
|---|--------------------------------------|
| A Baumhecke | N Nährstoffreiches Torfischgewässer |
| B Baumreihe | O Feldgehölz |
| C Feuchtwald | O Söll |
| D Hochstaudeufur | P Sumpf |
| E Birken- und Erlenbruch | R Röhricht |
| F Nutzungsaufgabe / Extensivierung von Acker- oder Grünland | S Großseggenried |
| G Gehölzsaum an Gewässern | T Teichufer |
| H Strauchhecke | U Ruderalgehölz |
| I Naturnaher Bach | V Biotopvernetzung |
| J Ruderaler Kriechrasen | W Waldmehrwald |
| L Erlen-Eschenwald | X Graben (extensive Instandhaltung) |
| M Mesophiles Laubgehölz | Y Polderrenaturierung |
| | Z Gebüschstadium Sauer-Zwischenmoore |

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

- Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom und Festlandgürtel" Naturpark "Insel Usedom"
- geplantes Landschaftsschutzgebiet "Lassaner Winkel"
- Naturdenkmal
- Geschütztes Biotop
- Allee / einseitige Baumreihe / Baumhecke
- Strauchhecke (Bestand)

Schutzgebiete des Wasserrechts

- Trinkwasserschutzzone IIIA / III B / III / II
- Fläche für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet) überflutungsgefährdeter Bereich bei BHW + 75cm

Regelungen für den Denkmalschutz

- Baudenkmal

Kennzeichnungen

- Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist
- Alliastverdorfsfläche
- Richtfunkstrecke (mit Schutzzone)

Vermerk

- FFH-Gebiet "Peenunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff"

Sonstige Darstellungen

- Geplanter Wanderweg bzw. Reitweg
- Geplante Biotopvernetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat am 24.11.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB aufzustellen.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Zietzen am 04.04.2000 erfolgt.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Am 26.11.2002 wurde der Vorentwurf von der Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Einlegung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beschlossen.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Erläuterungsbericht lagen in der Gemeindeverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2003 bis 14.02.2003 öffentlich aus, mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Zietzen vom 17.02.2002.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2002 vom Amt Zietzen als federführender Stelle zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 1 Abs. 6 BauGB durch die Gemeindevertretung geprüft. Die Gemeindevertretung stimmte dem Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung am 25.05.2004 zu und entschied, dass entsprechend dem Abwägungsergebnis der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Erläuterungsbericht geändert, ergänzt und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erneut ausgestellt werden müssen.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Erläuterungsbericht lagen in der Gemeindeverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2004 bis 03.09.2004 erneut öffentlich aus, mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Zietzen vom 03.08.2004.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2004 vom Amt Zietzen als federführender Stelle zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen aus der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 1 Abs. 6 BauGB durch die Gemeindevertretung geprüft. Die Gemeindevertretung stimmte dem Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung am 01.11.2005 zu. Der Flächennutzungsplan wurde am 01.11.2005 von der Gemeindevertretung Pulow beschlossen. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Pulow gebilligt.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom mit AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom bestätigt.

Für die Gemeinde Pulow, den 2005

Bürgermeister

Gemeinde Pulow FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung
Oranienplatz 5 · 10999 Berlin
Telefon: 030 / 614 10 71 · Telefax: 030 / 614 10 72
E-Mail: info@stpl-berlin.de





GEMEINDE PULOW

Flächennutzungsplan

November 2005

Gemeinde Pulow
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bearbeitung
Heidi Rusteberg
Hans-Jürgen Hempel



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG, UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
10999 Berlin Oranienplatz 5 Telefon 030 / 614 10 71 Telefax 030 / 614 10 72
E-Mail: info@pfe-berlin.de

November 2005

1	GRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	1
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans	1
1.2	Plangebiet	1
1.3	Verfahrensablauf	3
1.4	Planungshorizont und Planwerk	5
2	PLANUNGSVORGABEN	6
2.1	Überörtliche Planungen	6
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	7
2.1.3	Regionales Entwicklungskonzept des Landkreises Ostvorpommern	9
2.2	Örtliche Planungen	9
2.2.1	Rahmenplanung für die Dorferneuerung	9
2.2.2	Satzungen nach §§ 34 Abs.4 Nr. 1, 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB	11
3	AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN	16
3.1	Siedlungsgeschichtliche Entwicklung	16
3.2	Naturräumliche Gliederung	17
3.3	Siedlungs- und Freiflächenstruktur	17
3.4	Bevölkerung und Wohnen	19
3.4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	19
3.4.2	Ermittlung des Bedarfes an Wohnungen und Wohnbauland	21
3.4.3	Bebauungspotenziale	22
3.4.4	Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und Bebauungspotenzialen	23
3.5	Wirtschaft und Arbeitsplätze	23
3.6	Verkehr	23
3.6.1	Straßenverkehr	23
3.6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	24
3.7	Ver- und Entsorgung	24
3.7.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	24
3.7.2	Energieversorgung, Telekommunikation	24
3.7.3	Abfallwirtschaft	25
3.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur	25
3.9	Tourismusentwicklung	25
4	LEITLINIEN ZUR ENTWICKLUNG DER GEMEINDE PULOW	27
5	INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANS IN DEN FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN	29
5.1	Funktion des Landschaftsplans in der Flächennutzungsplanung	29
5.2	Zielkonzept des Landschaftsplans für Naturschutz und Landschaftspflege	29
5.3	Integration landschaftsplanerischer Aussagen in den Flächennutzungsplan	31
5.4	Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Grundlage des § 8a Bundesnaturschutzgesetz	32
5.5	Änderungen des Landschaftsplans aufgrund der Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung	33
6	INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	34
6.1	Darstellungssystematik	34
6.2	Darstellungen nach Darstellungskategorien	34
6.2.1	Wohnbaufläche	34

6.2.2	Sonderbaufläche "Pulower Landwerkstätten"	35
6.2.3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrs- züge.....	35
6.2.4	Fläche für die Abwasserbeseitigung	36
6.2.5	Grünflächen.....	36
6.2.6	Wasserflächen	37
6.2.7	Flächen für die Landwirtschaft	37
6.2.8	Flächen für Wald	38
6.2.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
6.2.10	Sonstige Darstellungen	40
6.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	41
6.3.1	Biotop- und Artenschutz.....	41
6.3.2	Flächen für die Wasserwirtschaft	42
6.3.2.1	Trinkwasserschutzzonen.....	42
6.3.2.2	Fläche für den Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet	43
6.3.3	Denkmalschutz.....	43
6.4	Kennzeichnungen und Vermerke.....	44
6.4.1	Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.....	44
6.4.2	Kennzeichnung von Altlasten.....	45
6.4.3	Vermerk - FFH-Gebiet.....	45
6.4.4	Richtfunkstrecke.....	45
6.5	Flächendarstellungen nach Ortsteilen.....	45
6.5.1	Klein Jasedow	45
6.5.2	Papendorf.....	47
6.5.3	Pulow	49
6.5.4	Waschow.....	51

7 FLÄCHENBILANZ.....53

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage im Raum	2
Abbildung 2:	Ablauf der Flächennutzungsplanung.....	3
Abbildung 3:	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Ausschnitt)	6
Abbildung 4:	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (Ausschnitt).....	8
Abbildung 5:	Ausschnitte aus der Dorferneuerungsplanung Pulow	10
Abbildung 6:	Entwicklungsziele der Rahmenplanung für die Dorferneuerung für die Pulower Ortsteile	11
Abbildung 7:	Klarstellungssatzung Klein Jasedow	12
Abbildung 8:	Abrundungssatzung Papendorf.....	13
Abbildung 9:	Abrundungssatzung Pulow.....	14
Abbildung 10:	Abrundungssatzung Waschow.....	15
Abbildung 11:	Siedlungs- und Freiflächen (Bestand, in ha)	17
Abbildung 12:	Altersstruktur der Gemeinde Pulow.....	19
Abbildung 13:	Altersstruktur Gemeinde Pulow Landkreis Ostvorpommern im Vergleich (Angaben in %)......	19
Abbildung 14:	Einwohnerentwicklung Gemeinde Pulow 1992 bis 2001.....	20
Abbildung 15:	Einwohnerentwicklung Pulow 1990 bis 2001 nach Ortsteilen	20
Abbildung 16:	Einwohnerentwicklung Landkreis Ostvorpommern bis 2010.....	20

Abbildung 17: Rechnerischer Wohnungsbedarf in der Gemeinde Pulow	22
Abbildung 18: Bebauungspotenziale	22
Abbildung 19: Landschaftsplan Pulow - Zielkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege	30
Abbildung 20: Eingetragene Baudenkmale	43
Abbildung 21: Flächenbilanz (Angaben in ha).....	54

Pläne

Plan 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Klein Jasedow	46
Plan 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Papendorf.....	48
Plan 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Pulow	50
Plan 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Waschow.....	52

1 GRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan soll die "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen" dargestellt werden (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Als vorbereitender Bauleitplan setzt der FNP damit den Rahmen für die verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne), die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB "aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln" sind. Die Pläne müssen "den Zielen der Raumordnung angepasst werden" (§ 1 Abs. 4 BauGB), die in den Landesentwicklungsprogrammen und Regionalen Entwicklungsprogrammen dargestellt sind.

Im Unterschied zum Bebauungsplan sind die Aussagen des FNP nicht parzellenscharf, das heißt, nicht auf *einzelne* Grundstücke bezogen. Während die Festsetzungen in Bebauungsplänen für jeden Grundstückseigentümer rechtsverbindlich sind, entfaltet der Flächennutzungsplan keine solche Bindungswirkung für die Grundstückseigentümer. Seine Darstellungen sind nur verwaltungsintern und - mit gewissen Einschränkungen - für die Träger öffentlicher Belange bei ihren weiteren Planungen verbindlich, soweit sie den Darstellungen nicht rechtzeitig widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Darüber hinaus sind alle aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelten Satzungen (also auch Bebauungspläne) nur anzeige-, aber nicht genehmigungspflichtig (§ 5 AG-BauGB M-V)¹.

Damit der FNP wirksam werden kann, ist die Genehmigung des Landkreises Ostvorpommern erforderlich. Als zentraler städtebaulicher Plan muss er vor der Genehmigung mit allen Beteiligten und Betroffenen abgestimmt werden. Dazu gehören vor allem die umliegenden Gemeinden, die Behörden und sonstigen "Träger öffentlicher Belange" (Naturschutz-, Denkmalschutz- und Straßenbaubehörden, die Energie- und Wasserversorgungsunternehmen, die Post u.a. (§ 4 BauGB) und die Öffentlichkeit (§ 3 BauGB).

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind insbesondere

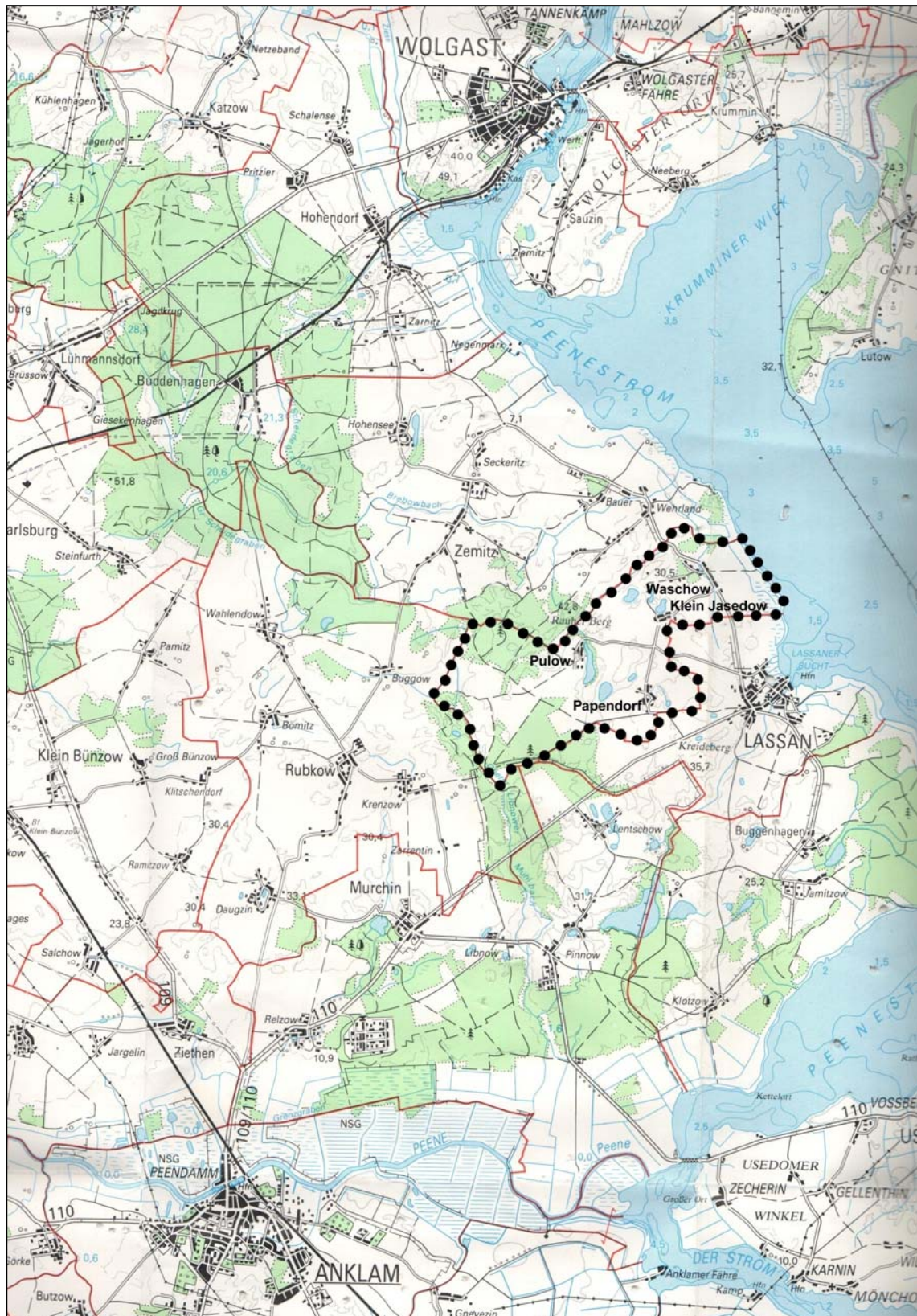
- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

1.2 Plangebiet

Plangebiet ist die Gemeinde Pulow im Amt "Am Peenestrom". Sie gehört zur Planungsregion Vorpommern im Nordosten des Landkreises Ostvorpommern. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an den Peenestrom, westlich an die Gemeinde Rubkow, nördlich an Zemitz und südlich an die Gemeinde Murchin sowie die Stadt Lassan (vgl. Abbildung 1).

¹ Vgl. Hinweise zum Verfahren über die Anzeige von Bebauungsplänen und Satzungen - Anzeigeerlass -, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 5. Februar 1998, - VIII 230a-510.185

Abbildung 1: Lage im Raum



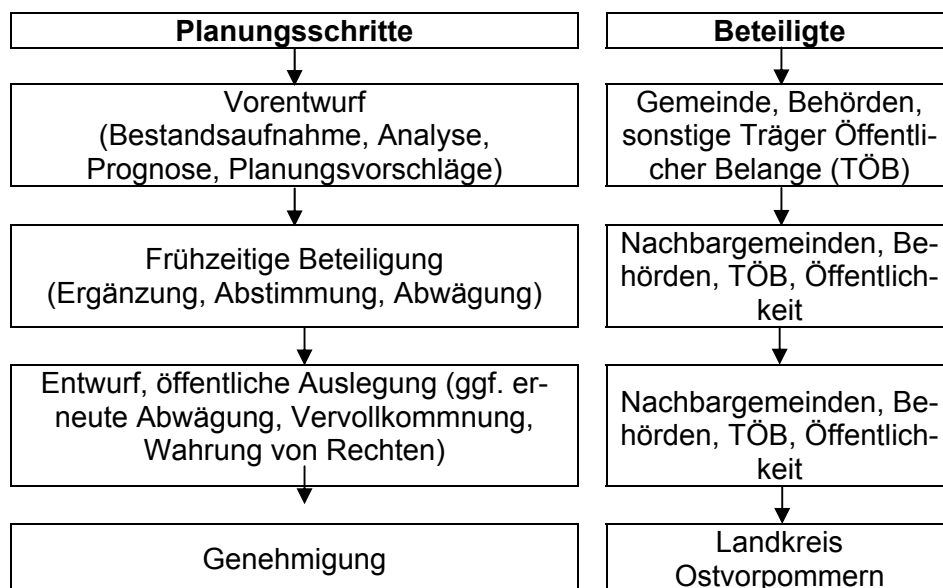
Das Gemeindegebiet hat eine Größe von rd. 1.500 ha und stellt sich selbst im Landes- und Kreismaßstab als überdurchschnittlich dünn besiedelt dar (Einwohnerdichte Mecklenburg-Vorpommern: 77 Ew./qkm, Landkreis Ostvorpommern: 59 Ew./qkm, Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern), die Einwohnerdichte der Gemeinde Pulow beträgt rd. 20 Ew./qkm. Die Gemeinde hatte am 16.10.2001 300 Einwohner, die sich auf die vier Ortsteile Klein Jasedow, Papendorf, Pulow und Waschow verteilen.

1.3 Verfahrensablauf

1993 wurde ein Entwurf für einen gemeinsamen Flächennutzungsplan der vier Gemeinden Buggenhagen, Lassar, Pulow und Zemitz erarbeitet und in den Gemeinden vorgestellt und diskutiert. Die durch den Zeitablauf veränderten Rahmenbedingungen und die Aufstellung eines eigenen Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Buggenhagen machten den Entwurf weitgehend obsolet.

Am 24.11.1999 fasste die Gemeindevertretung Pulow daher einen Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet. Mit der Erarbeitung wurde das Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE) beauftragt. Parallel wurde das Büro IPO INGENIEURPLANUNG-OST, Greifswald mit der Erarbeitung eines Landschaftsplans beauftragt.

Abbildung 2: Ablauf der Flächennutzungsplanung



Im Zeitraum von 1999 bis 2001 wurden zahlreiche öffentliche Bürgerforen im Gutshaus Papendorf durchgeführt, in denen die Entwicklung der Gemeinde Pulow diskutiert wurde. Alle Haushalte in der Gemeinde Pulow haben dazu jeweils schriftliche Einladungen erhalten. In diesem Rahmen wurde auch über die Grundzüge der Flächennutzungsplanung informiert.

Am 26.11.2002 wurden der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Entwurf des Landschaftsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Einleitung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beschlossen.

Vom 02.01. bis zum 14.02.2003 wurden die öffentliche Auslegung des Entwurfes im Dienstgebäude des Amtes Ziethen und zeitgleich die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ergänzungen und Änderungen des Flächennutzungsplans nach der ersten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Abwägung der Anregungen von 20 Bürgern bzw. Gewerbetreibenden (darunter einer Stellungnahme mit 33 Unterzeichnern) und der Stellungnahmen der beteiligten 51 Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Änderungen der Planzeichnung:

1. Die Bezeichnung des Gutshauses als "Anlage für den Gemeinbedarf-soziokulturelles Zentrum" wurde in "Anlage für den Gemeinbedarf- Einrichtung mit sozio-kulturellen Aufgaben (Planung)" geändert.
2. Die Trassenführung der Ortsumfahrung Klein Jasedow wurde so verändert, dass sie nicht mehr über Lassaner Stadtgebiet führt.
3. Auf die Entwicklung einer Neuerschließungsfläche für den Wohnungsbau in Waschow wurde verzichtet.
4. Der geschützte Park in Pulow wurde in Absprache mit der Landschaftsplanung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.
5. Ein Wanderweg westlich der Ortslage Pulow Richtung Wald wurde aufgrund der Nähe zu Seeadlerhorsten gestrichen. Die Verbindung zwischen den beiden großen Waldgebieten im Norden und im Süden des Gemeindegebietes wurde aufgegeben.
6. Die Darstellung der Binsenkläranlagen in Papendorf, Pulow und Waschow entfiel aufgrund ihrer geringen Größe.

Die Darstellung der Getreidetrocknungsanlage Waschow als Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde beibehalten. Die Gemeinde Pulow befürwortet die Existenz und den Fortbestand des bestehenden Unternehmens. Für den Fall der Unternehmensaufgabe soll jedoch an diesem Standort keine gewerbliche Nutzung mehr stattfinden. Die Gemeinde strebt langfristig eine Nutzung dieser Fläche als Landwirtschaftsfläche an. Diese langfristige Planungsabsicht ist im FNP dargestellt. Die handelsrechtliche Einstufung als Gewerbebetrieb sowie der Bestandsschutz für das Unternehmen werden von der fehlenden Darstellung im FNP nicht berührt.

Darüber hinaus wurde die Planzeichnung durch folgende nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke und Kennzeichnungen ergänzt:

- Bergwerksfeld Pulow als "Fläche, die zum Abbau von Mineralien bestimmt ist".
- Erweiterung des bestehenden LSG "Insel Usedom und Festlandgürtel", das einen Teil der östlichen Gemeindefläche umfasst. Das nach Erweiterung entstehende neue LSG wird den Namen "Lassaner Winkel" erhalten.
- Naturpark "Insel Usedom" und FFH-Vorschlagsgebiet "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff, (EU-Code, 2049-302).
- Fläche für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet),
- Richtfunkstrecke nahe Waschow,
- Denkmalgeschützte Schmiede in Pulow,
- Trinkwasser-Schutzgebiete um stillgelegte Wasserfassungen Klein Jasedow und Papendorf,
- Altlastverdachtsflächen in Pulow (Ehemalige Mülldeponie an der Papendorfer Kreuzung) und Klein Jasedow (ehemalige LPG-Tankstelle),
- Nebenpolder Waschow als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Darüber hinaus wurden fehlende Naturdenkmale und Biotope ergänzt.

Aufgrund veränderter planerischer Überlegungen wurde die Führung folgender Wanderwege geändert:

7. Wanderweg Klein Jasedow-Papendorfer See, Veränderung der Wegeführung nördlich der Straße Pulow-Klein Jasedow entlang der Sölle, südlich der Straße: neue Wegeführung über den Kleinen See,
8. Wanderweg Papendorfer See-Pulow, südlich der Ortslage: Anschluss des Weges von Süden an die Hauptstraße, nicht an den See,
9. Wanderweg nördlich Klein Jasedow: Fortführung des Wanderweges aus Klein Jasedow nach Westen nicht nördlich des Sees, sondern weiter nördlich entlang des Pulowbachs.

Die Gemeindevertretung hat den Abwägungsbeschluss am 25.05.2004 gefasst und gleichzeitig die erneute öffentliche Auslegung beschlossen, die sich ausschließlich auf die geänderten Darstellungen bezieht.

Vom 04.08. bis zum 03.09.2004 wurden die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs im Dienstgebäude des damaligen Amtes Ziethen und zeitgleich die Beteiligung der von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Ergänzungen und Änderungen des Flächennutzungsplans nach der zweiten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung

Die vorgebrachten Anregungen von 16 Behörden und vier Bürgern bzw. Gewerbetreibenden führten nicht zu wesentlichen Änderungen der Planzeichnung.

Folgende Ergänzungen der Planzeichnung bzw. der Begründung wurden vorgenommen:

- Aktualisierung der Gebietsabgrenzung und der Bezeichnung des FFH-Gebietes "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff"
- Ergänzung von Aussagen zum FFH-Gebiet, zum Polder Waschow und zur Neukartierung der Höffigkeitsflächen für Rohstoffe.

Aufgrund veränderter planerischer Überlegungen wurden darüber hinaus folgende Änderungen der Planzeichnung vorgenommen:

- Die Zweckbestimmung "Duft- und Tastgarten" für die Grünfläche nordöstlich der Ortslage Papendorf wurde gestrichen.
- Das Gutshaus in Papendorf wurde nicht mehr als "Anlage für den Gemeinbedarf-Einrichtung mit sozio-kulturellen Aufgaben (Planung)" dargestellt.

Die Gemeindevertretung Pulow beschloss den Flächennutzungsplan am 01.11.2005. Der Erläuterungsbericht wurde gebilligt.

1.4 Planungshorizont und Planwerk

Für den Flächennutzungsplan ist eine Geltungsdauer von etwa 10 Jahren vorgesehen, Planungshorizont ist also das Jahr 2015. Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken im Maßstab 1: 10.000 und der Begründung mit Planausschnitten der vier Ortsteile im Maßstab 1: 5.000.

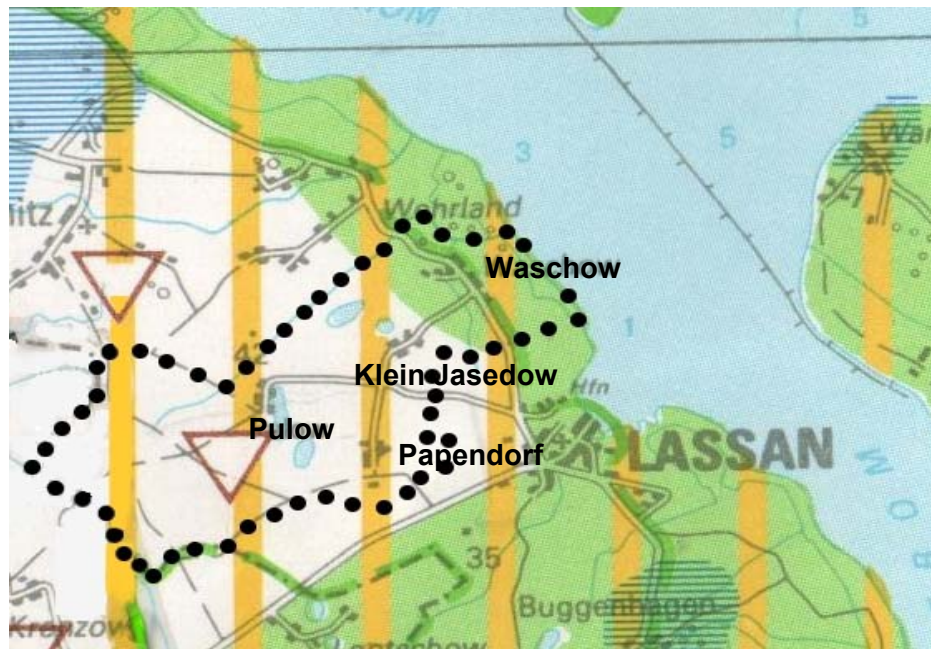
2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Überörtliche Planungen

2.1.1 Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die entsprechenden Ziele für das Plangebiet werden auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung gesetzt. Im ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (ELROP M-V)² von 1993 wurden die Eckpfeiler der zukünftigen Landesentwicklung festgelegt. Die folgende Abbildung zeigt den Ausschnitt des Plangebietes.

Abbildung 3: Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Ausschnitt)



Vorsorgegebiet für Rohstoffsicherung



Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung



Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum)



Grenze des Plangebietes

² Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 1993

Aufgrund der Konzentration des ELROP auf überregional bedeutsame Aspekte der Raumordnung und Landesplanung lassen sich für das Plangebiet nur allgemeine Aussagen ableiten:

- Pulow gehört raumstrukturell zum ländlichen Raum, der u.a. durch "eine geringe Bevölkerungsdichte und ein nicht ausreichendes Arbeitsplatzangebot" gekennzeichnet ist.
- Die Gemeinde liegt im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Stralsund / Greifswald, im Mittelbereich des Mittelzentrums Anklam und im Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Lüssow.
- Pulow liegt innerhalb eines "Raumes mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, der "möglichst weder durch andere Nutzungen noch durch die Erholungsnutzung selbst beeinträchtigt werden soll".
- Als "Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum)" ist der Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom und Festlandsgürtel" im Bereich der Peene dargestellt. Der östliche Teil des Ortsteils Waschow gehört zum Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandsgürtel" und ist als Bestandteil des Naturparks "Insel Usedom" dargestellt.
- Südwestlich des Ortsteils Pulow ist aufgrund der hier vorkommenden abbauwürdigen Kiessande ein "Vorsorgeraum für Rohstoffsicherung" dargestellt.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Pulow ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr.3 LPlG Teil der Planungsregion Vorpommern, für die seit 1998 ein vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (ARL) erarbeitetes Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP VP) vorliegt.

Wesentliche Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogramms sind die Festlegung der zentralen Orte der Nahbereichsstufe - Unterzentren und ländliche Zentralorte - und ihrer Nahbereiche sowie die Konkretisierung der Aussagen zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Natur- und Landschaftsschutz (vgl. Abbildung 4).

Zentralörtliche Gliederung

Pulow gehört zum Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Lüssow und zum Mittelbereich des Mittelzentrums Anklam. Die Gemeinde besitzt selbst keine zentralörtliche Funktion und ist damit auch kein räumlicher Entwicklungsschwerpunkt.

Tourismus

Das Plangebiet ist als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Tourismus und Erholung (Tourismusentwicklungsraum) dargestellt. Dieser Bereich soll als Entlastungs- und Ergänzungsgebiet zu den Hauptferienorten entwickelt werden.

Natur und Landschaftsschutz

Teile des Plangebietes besitzen herausragende Freiraumfunktionen:

- Pulow und Papendorf liegen in einem "Vorsorgeraum Trinkwassersicherung",
- Der Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandsgürtel" (der Naturpark "Insel Usedom") östlich von Waschow liegt in einem "Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege",
- Bereiche um die Ortslagen von Pulow und Klein Jasedow sowie südöstlich von Papendorf sind als "Vorranggebiet Trinkwassersicherung" dargestellt.

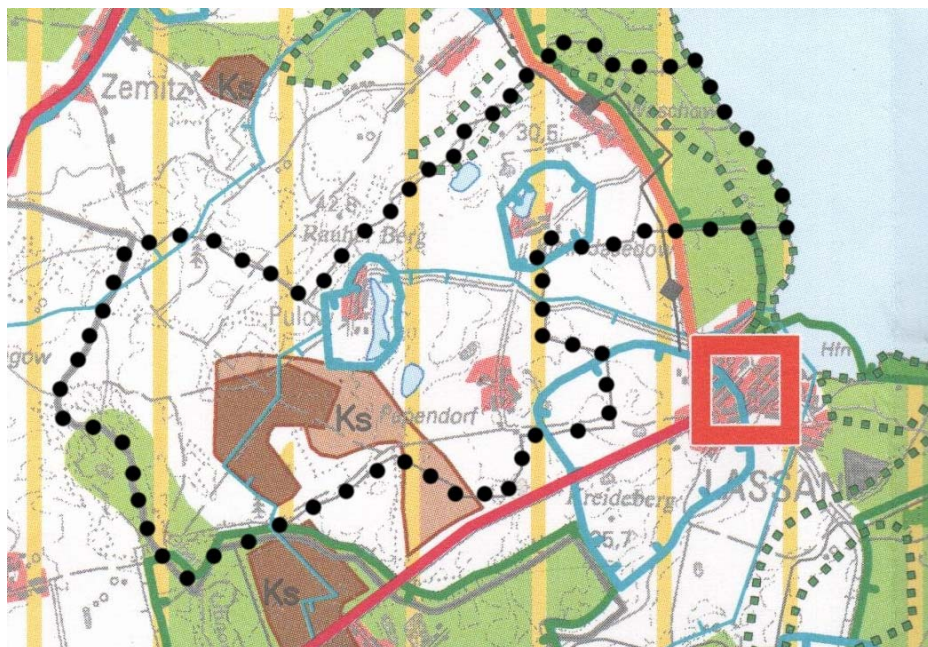
Kiesabbau

Eine 87 ha große Fläche südwestlich einer Linie Pulow-Papendorf ist als "Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung-Kiessand" dargestellt, für das laut RROP VP Raumordnungsprogramm ein Bergrecht erteilt wurde.³ In Vorranggebieten müssen andere Nutzungsansprüche gegenüber dem Abbau von Rohstoffen zurückstehen.

Südöstlich des Vorranggebietes schließt sich ein "Vorsorgegebiet für die Rohstoffsicherung-Kiessand" an. Vorsorgegebiete weisen bedeutende Rohstoffvorkommen auf, der Flächenaufschluss ist aber – im Gegensatz zu den Vorranggebieten – noch nicht mit anderen Nutzungsansprüchen abgewogen worden.

Nach Angaben des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie werden die Höffigkeitsflächen für Rohstoffe gegenwärtig neu kartiert (KOR 50). Sie bilden die Basis für die weiterführende planungsrechtliche Rohstoffsicherung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen.

Abbildung 4: Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (Ausschnitt)



Ländlicher Zentralort



Vorsorgeraum / Vorranggebiet Trinkwassersicherung



dunkelbraun: Vorranggebiet Rohstoffsicherung Kiessand,
hellbraun: Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung Kiessand



Vorsorgeraum Naturschutz mit tiefgründigem Moorstandort



Grenze des Plangebietes

³ Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, a.a.O., Abbildung A 1, S. 217

2.1.3 Regionales Entwicklungskonzept des Landkreises Ostvorpommern

Als Entwicklungsplanung auf kreislicher Ebene liegt der Entwurf des Regionalen Entwicklungskonzeptes für den Zeitraum 2000-2006 vor.⁴

Zentralörtliche Gliederung

Als einer von insgesamt acht ländlichen Zentralorten im Landkreis Ostvorpommern soll die infrastrukturelle Ausstattung der Pulower Nachbargemeinde Lüssow aufgrund ihrer Bedeutung für den zentrenfernen ländlichen Raum gewährleistet und ausgebaut werden. Dabei sollen die besonderen Förderinstrumentarien für den ländlichen Raum genutzt werden.

Siedlungsflächenentwicklung

Die historisch gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur soll erhalten und weiterentwickelt werden. Auch die vorhandenen Splittersiedlungen sollen erhalten werden. Ehemalige landwirtschaftliche Altstandorte (devastierte Stallanlagen) sollen zur besseren Ortsgestaltung entfernt bzw. saniert werden.

Straßenverkehr

Im Bereich der Gemeinde Pulow sind keine regional bedeutsamen Straßenverkehrsmaßnahmen geplant. Folgende Planungen in den Nachbargemeinden werden voraussichtlich auch die Erschließungsqualität der Gemeinde Pulow erhöhen:

- Ausbau der L 26 zwischen Anklam und Zemitz,
- Kreuzungsfreier Ausbau der "Redoute" (Gabelung B 109 - B 110).

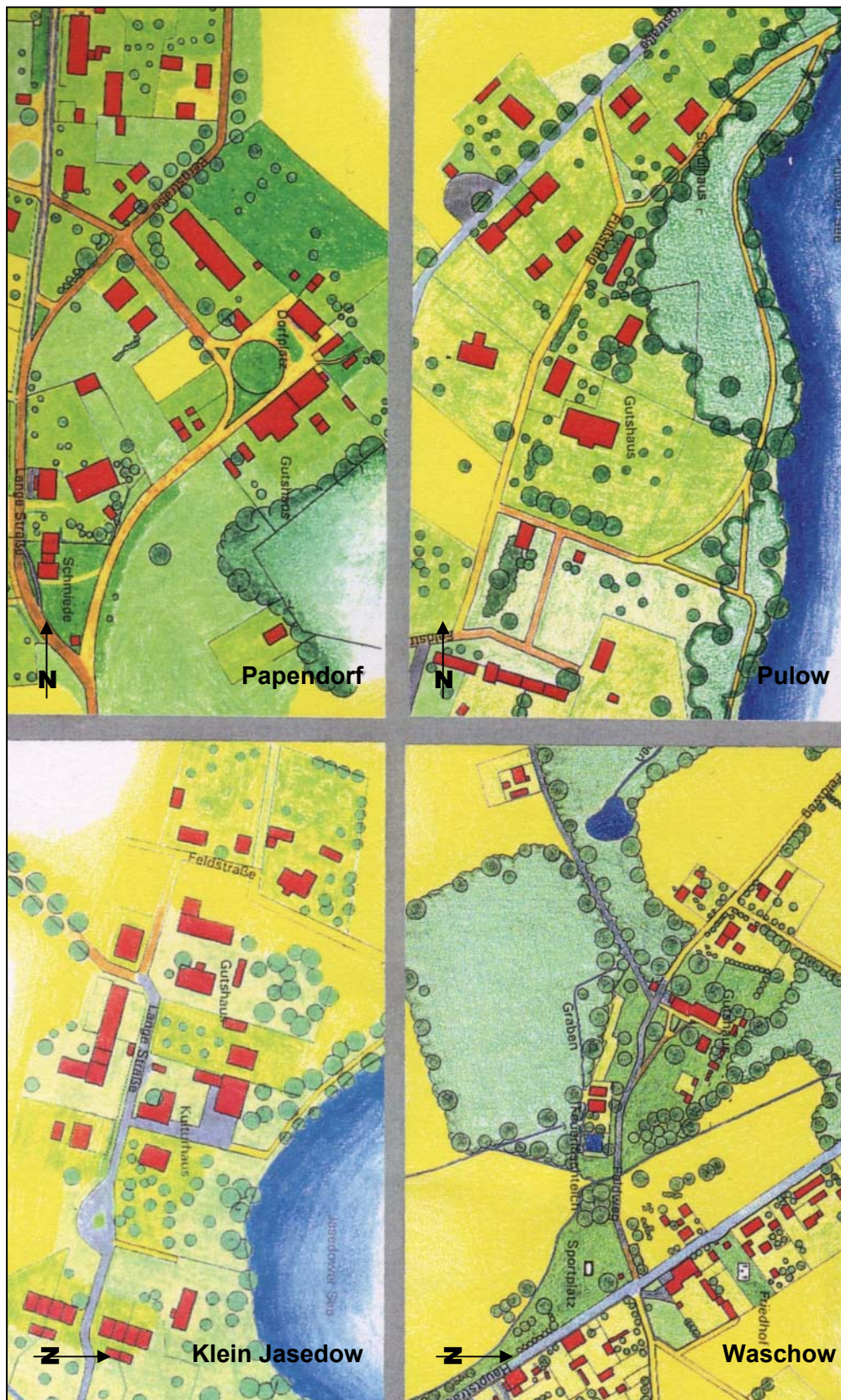
2.2 Örtliche Planungen

2.2.1 Rahmenplanung für die Dorferneuerung

In Ermangelung eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans stellen die vier Neuordnungskonzepte der Rahmenplanung für die Dorferneuerung von 1993 zusammen mit den Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzungen nach § 34 BauGB derzeit die Planungsgrundlagen für die baulich-räumliche Entwicklung der Gemeinde Pulow dar (vgl. Abbildung 5). Im Sinne einer Entwicklungsplanung enthält die Dorferneuerungsplanung neben Aussagen zum Fördermitteleinsatz aus dem Dorferneuerungsprogramm Vorschläge für strukturbildende Maßnahmen, Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsgestalt und Vorschläge zur Aktivierung von Bebauungspotenzialen in den vier Ortsteilen. In Abbildung 6 sind die Entwicklungsziele für die Ortsteile dargestellt, soweit sie noch dem heutigen Stand entsprechen.

⁴ Vgl. Landkreis Ostvorpommern, Regionales Entwicklungskonzept des Landkreises Ostvorpommern für den Zeitraum 2000-2006, überarbeiteter Entwurf, Stand 08/2001 (nicht veröffentlicht)

Abbildung 5: Ausschnitte aus der Dorferneuerungsplanung Pulow⁵



⁵ Gemeinde Pulow, Rahmenplanung für die Dorferneuerung der Gemeinde Pulow in Mecklenburg-Vorpommern, erarbeitet vom Büro PFE, Pulow, November 1993

Abbildung 6: Entwicklungsziele der Rahmenplanung für die Dorferneuerung für die Pulower Ortsteile

Ortsteil	Entwicklungsziele
Klein Jasedow	– Maßvolle Verdichtung des Ortsteils, – Entwicklung einer "Gemeindemitte" mit Dorfgemeinschaftshaus, – Neuanlage historischer Wege (Lassaner Weg, Schulsteig), keine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Landschaftsraum.
Papendorf	– Maßvolle Verdichtung des Ortsteils durch Aktivierung der Bebauungspotenziale am Dorfplatz und in den Randbereichen der Ortslage, – Neugestaltung des Dorfplatzes am Gutshaus, – Anlage einer Allee zwischen dem südlichen Ortsrand und der Alten Landstraße.
Pulow	– Maßvolle Verdichtung und Arrondierung des Ortsteils, – Wiedererrichtung eines Dorfplatzes durch Bebauung und Neugestaltung des Bereiches vor dem Gutshaus.
Waschow	– Maßvolle Verdichtung und Abrundung des Ortsteils, – Neustrukturierung und Bebauung der historischen Ortsmitte vor dem Gutshaus als Dorfplatz.

2.2.2 Satzungen nach §§ 34 Abs.4 Nr. 1, 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

Für die Ortsteile Papendorf, Pulow und Waschow wurden 1997 sog. "Abrundungssatzungen", für Klein Jasedow eine "Klarstellungssatzung" erarbeitet (vgl. Abbildungen 7-10).

Durch diese Satzungen wurden die sog. "im Zusammenhang bebauten Ortsteile" verbindlich festgelegt, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und beschieden werden kann, ohne dass Bebauungspläne aufgestellt werden müssen. Danach sind alle Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die im vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Wohnbauflächen umfassen mindestens den durch die vorliegenden Satzungen abgegrenzten Bereich. Die über den Geltungsbereich der Satzungen hinaus dargestellten Bauflächen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Bebauungspläne entwickelt werden, da sie dem unbeplanten Innenbereich nicht zuzurechnen sind.

Abbildung 7: Klarstellungssatzung Klein Jasedow

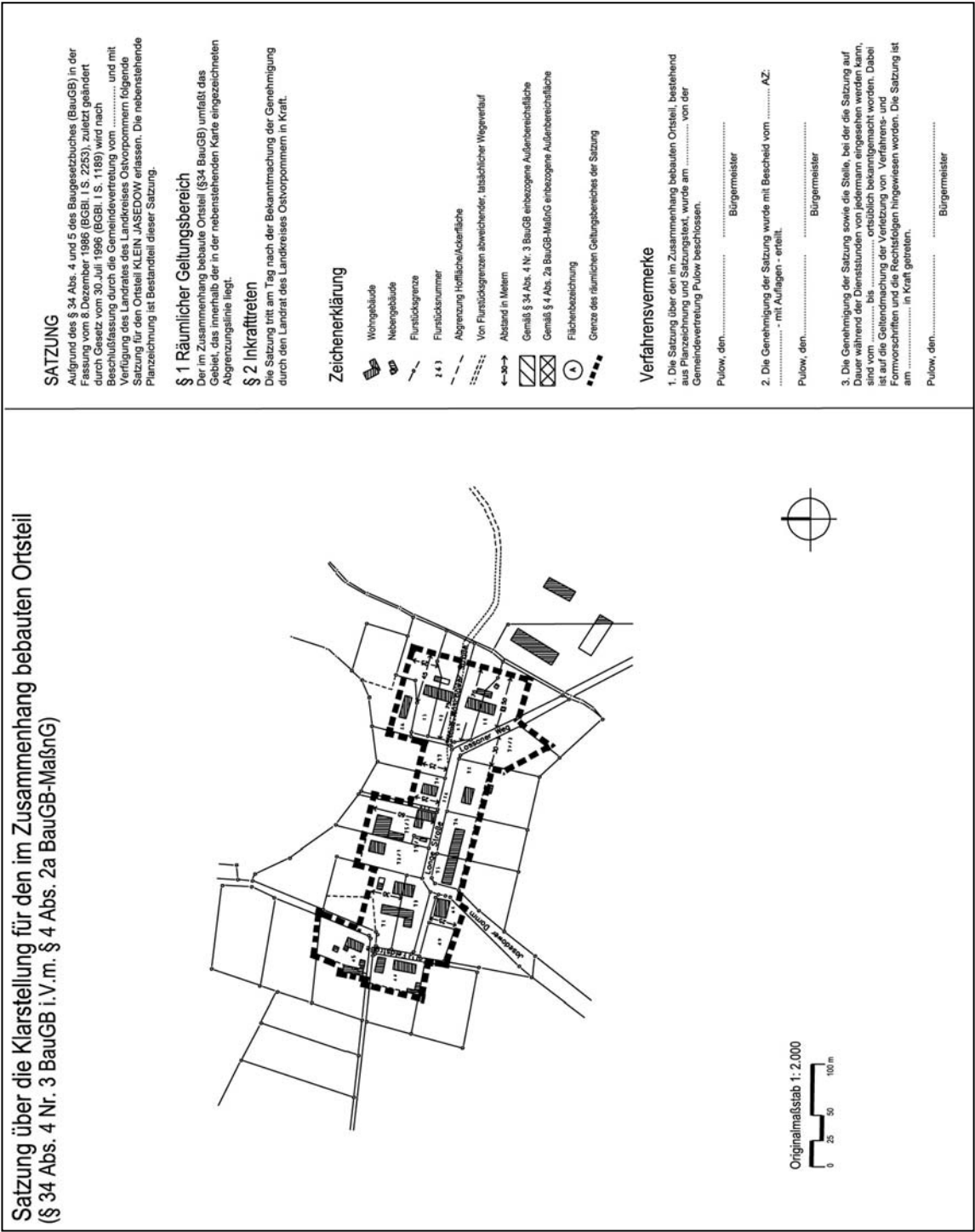


Abbildung 8: Abrundungssatzung Papendorf

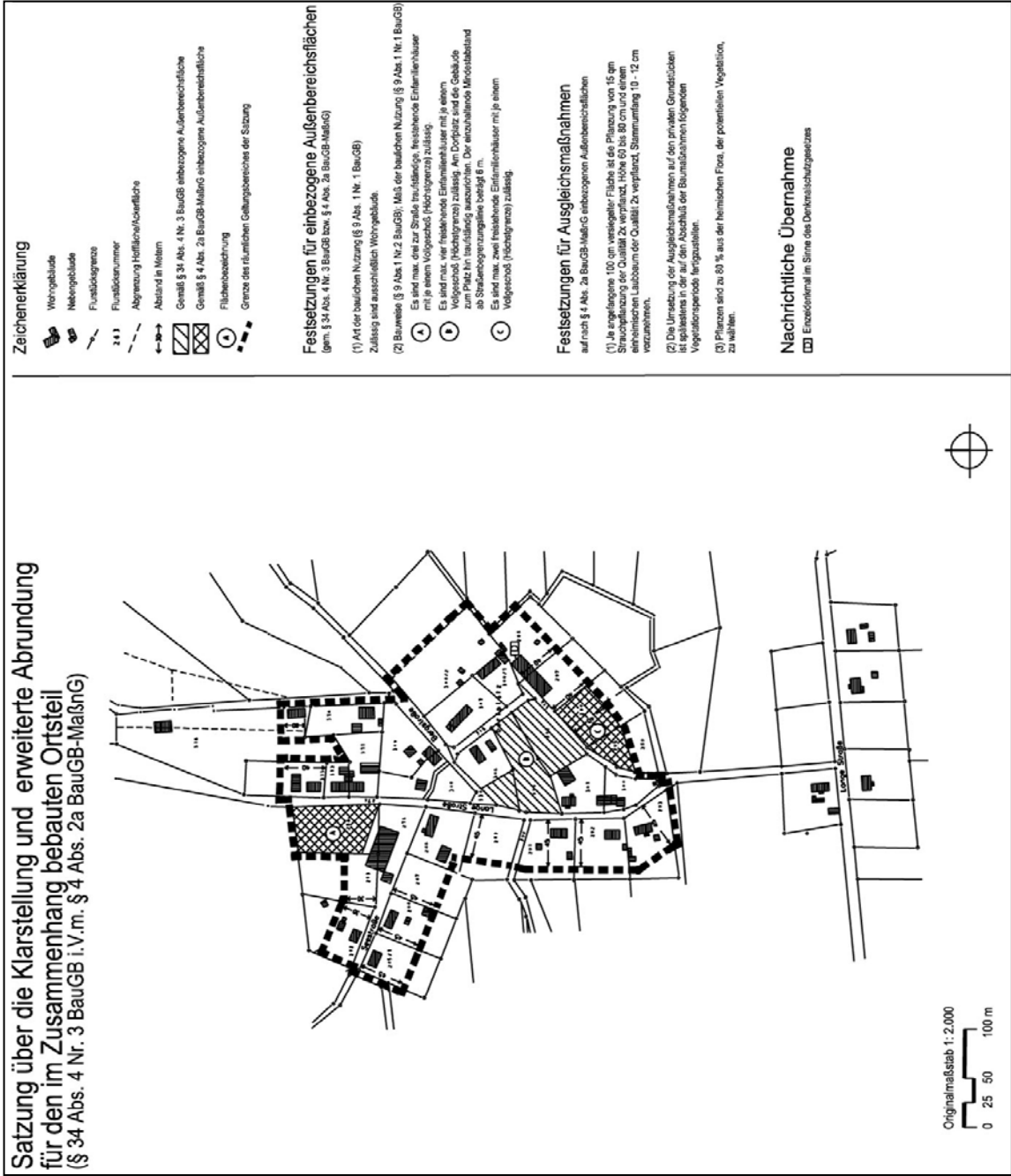


Abbildung 9: Abrundungssatzung Pulow

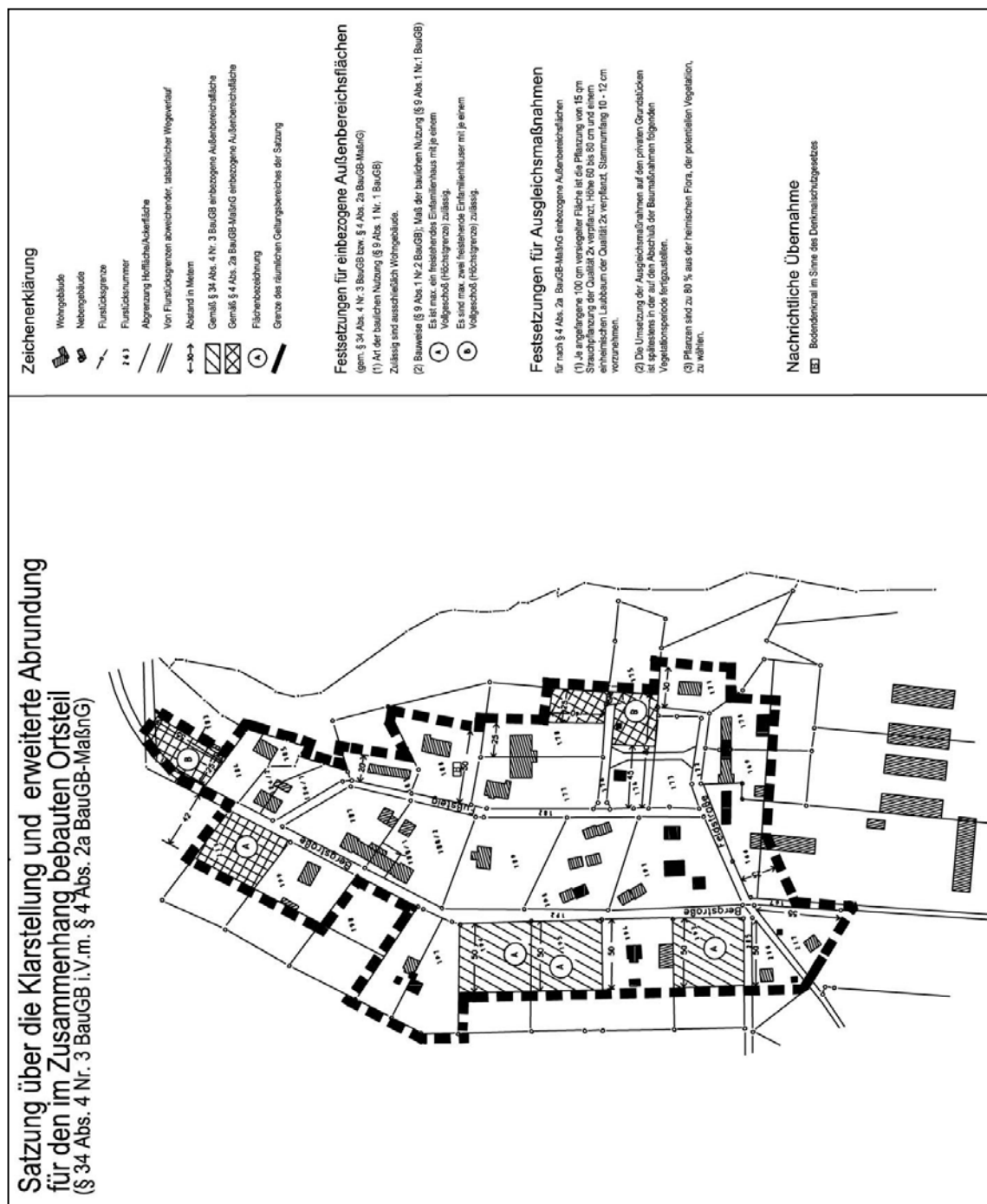


Abbildung 10: Abrundungssatzung Waschow



3 AUSGANGSLAGE UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN

3.1 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Die Landschaft um Pulow war schon in slawischer Zeit (6. bis 12. Jahrhundert besiedelt, wovon zahlreiche Bodenfunde und die Hügelgräber in Pulow (Fußsteig) und zwischen Klein Jasedow und Bauer zeugen. Im 12. und 13. Jahrhundert zugewanderte deutsche Siedler verdrängten die zuvor hier ansässigen Slawen.

Alle vier Ortsteile sind siedlungsstrukturell als typische nordostdeutsche Gutsdörfer ausgebildet, die ursprünglich nur aus einem Herrschaftshaus mit Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen Katen der unfreien Landarbeiter bestanden.

Klein Jasedow war bis 1843 dem Gut als Vorwerk zugehörig, bis 1911 gehörte es der Familie von Le Fort-Pulow. Von 1911 bis 1933 war es an unterschiedliche Nutzer verpachtet. Die heutige bauliche Anlage des Dorfes entstand wahrscheinlich um die Jahrhundertwende als symmetrische Anlage mit Stallungen, Scheunen und dem Verwalterhaus (Gutshaus). Durch den Zuzug von Flüchtlingen nach dem Zweiten Weltkrieg erhöhte sich die Einwohnerzahl des Ortsteils erheblich. Bei der Neuparzellierung im Zuge der Bodenreform wurde die ursprüngliche Bebauungsstruktur - ein weiter, rechteckiger Platz mit dem Gutshaus als Symmetriebezug - aufgegeben.

Papendorf gehörte bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts zum Gut Vorwerk bei Lassin, dann wurde es selbständiges Rittergut. 1843 bis 1945 gehörten Gut und Dorf der Familie von Le Fort. In den zwanziger Jahren entstand die so genannte "Kaserne" an der Bergstraße. Bei diesen in den Dörfern häufig vorkommenden Kasernen handelt es sich um Wohnhäuser für die zur Erntezeit zusätzlich eingesetzten Arbeitskräfte (Schnitterkaserne). Im Zuge der Bodenreform 1946 wurde das Gutsgelände parzelliert; ebenso der vor dem Gut befindliche Platz. Die Wirtschaftsgebäude des Gutes wurden im Laufe der Zeit bis auf die Scheune abgerissen oder zu Wohnhäusern umgebaut.

Waschow bestand lange nur aus einem Herrschaftshaus mit Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen Katen der unfreien Landarbeiter. Das Gutshaus stammt aus der Zeit nach 1871. Hervorgegangen aus einem fürstlichen Domänengut gehörte Waschow von 1725 bis 1843 zusammen mit Pulow und dem heute nicht mehr vorhandenen Vorwerk **Warnekow** den Familien von Schwanfeldt und Hackwitz. Die bauliche Grundstruktur des älteren Siedlungsbereiches war auf das Gutshaus und das benachbarte Verwaltungsgebäude ausgerichtet. Erst im 20. Jahrhundert erfolgte die bauliche Weiterentwicklung von Waschow in einem zweiten Siedlungsbereich an der heutigen Kreisstraße 30 nach Lassin. Hier entstand nach 1945 eine Reihe von sog. Neubauernhäusern. Im Zuge der Bodenreform wurde der Platz vor dem Gutshaus parzelliert. Die Wirtschaftsgebäude wurden nach und nach abgerissen. Das Gutshaus dient seitdem als Wohnhaus.

Pulow gehörte bis 1843 wechselnden Eigentümern und wurde um 1870 als selbstständiges Gut ausgebaut. Das Gutshaus stammt aus der Zeit um 1870. Die Wirtschaftsgebäude des Gutes waren um einen auf das Herrschaftshaus bezogenen quadratischen Platz gruppiert. Nur noch die südliche Bebauung, der ehemalige Kornboden (heute Wohnhaus) und die daran anschließenden Stallgebäude (auch zum Teil als Wohnhaus ausgebaut) zeugen in ihrer Klinkerarchitektur von der bemerkenswerten Gestaltung der Wirtschaftsgebäude. Anfang des Jahrhunderts wurde die neue Landstraße (Bergstraße) angelegt. 1959 entstand ein neuer Schweinestall am Südrand des

Dorfes, 1968 wurde schließlich die große Schweinemastanlage errichtet, die seit 1990 leer steht und in Teilen provisorisch genutzt wird.

3.2 Naturräumliche Gliederung

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes gehört naturräumlich zur Landschaftszone "Nordöstliches Flachland", innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft 20 "Nordöstliche Lehmplatten" zuzuordnen. Der östliche Bereich um Waschow gehört zur Landschaftszone des Ostseeküstengebiets, Großlandschaft 13 "Usedomer Hügel und Boddenlandschaft".⁶ Die während der letzten Eiszeit entstandene Grundmoränenlandschaft ist flach wellig und weist eine Reihe kleinerer Seen auf, die ober- oder unterirdisch in den Pulowbach entwässern. Dieser durchzieht das Gemeindegebiet von Südwesten nach Nordosten und mündet in den Peenestrom.

Nördlich an die Ortslage Klein Jasedow schließen sich der große Streitsee und nordwestlich davon zwei weitere Seen an. Östlich an die Ortslage Pulow schließt sich der Pulower See an.

3.3 Siedlungs- und Freiflächenstruktur

Im Folgenden soll ein Überblick über die bestehenden Nutzungsstrukturen im Gemeindegebiet gegeben werden, die den Ausgangspunkt für die räumliche Planung bilden und die im Rahmen der Flächennutzungsplanung weiterentwickelt und optimiert werden sollen.

Abbildung 11: Siedlungs- und Freiflächen (Bestand, in ha)

Siedlungsflächen

Ortsteil	Wohnbauflächen	Verkehrsflächen
Klein Jasedow	3,01	
Papendorf	7,79	
Pulow	7,21	
Waschow	7,57	
Gesamt	25,58	5,83

Freiflächen

Freiflächen					Gemeindefläche gesamt
Wasser	Landwirtschafts- fläche	Wald	Grünfläche*	Gesamt	
34,85	1.123,22	304,32	20,31	1.482,70	1.514,11

* Friedhof, Sportplatz, Gartenland, Parkanlagen
Quelle: Eigene Berechnungen

a) Siedlungsflächen

Die Raum- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Pulow ist zu charakterisieren als frei-raumdominierter, bevölkerungsarmer Raum mit vier kleinteilig strukturierten Siedlungen. Die Siedlungsfläche nimmt (einschließlich Verkehrsflächen) nur rd. 2 % der Gemeindefläche ein. Siedlungstypologisch sind die vier Ortsteile als locker bebaute Hausendörfer (typische Vertreter der nordostdeutschen Gutsdörfer) einzustufen, nur der

⁶ Vgl. Gemeinde Pulow, Landschaftsplan, Begründung, erarbeitet von IPO, Ingenieurplanung-Ost, Greifswald 2002, S. 7f.

östliche Waschower Siedlungsbereich stellt sich als einseitiges Straßendorf dar. Die charakteristische Siedlungsstruktur der Ortsteile zeichnet sich durch große, oft gärtnerisch genutzte Grundstücke mit nur einem Haus aus. Es herrschen aufgelockerte Bauungsstrukturen mit weiten Garten- oder Landwirtschaftsflächen zwischen den Gebäuden vor.

Mit einer durchschnittlichen grundstücksbezogenen GRZ von derzeit deutlich unter 0,1 liegt nur eine geringe Überbauung der Grundstücke vor, die als ortstypisch gelten kann. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen bei über 2.000 m².

Ebenso typisch ist die enge Verflechtung von Siedlung, Garten und Landschaft. Die gliedernden Freiraumelemente innerhalb der Ortslagen, die ländlichen, ehemals den Gutshäusern zugeordneten Parks, Bachläufe, zusammenhängende naturnahe Grünflächen und anderen ortsbildprägenden Grünelemente sind charakteristische Bestandteile der Dorfstrukturen.

Die Siedlungsstruktur der Pulower Ortsteile ist geprägt durch

- den Wechsel von (aufgelockerter) Bebauung und innerörtlichen Freiflächen, teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen oder kleineren Waldbereichen;
- das weitgehende Fehlen von baulich-räumlichen Mittelpunkten innerhalb der Ortslagen;
- die relativ homogene Nutzungsstruktur innerhalb der Ortsteile, die durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet sind;
- die relativ homogenen Bauungsstrukturen aus Haupt- und Nebengebäuden, z.T. Wohnhäusern, Ställen und Scheunen.

b) Gewerblich genutzte Flächen

Die westlich von Waschow liegende Fläche der Getreidetrocknungsanlage, des Getreidespeichers sowie das in den ehemaligen Tierställen untergebrachte Düngemittelager sind handelsrechtlich als Gewerbebetriebe einzustufen.

c) Landwirtschaftliche Betriebsflächen

In Waschow, Klein Jasedow und Pulow gibt es am Rand bzw. außerhalb der Ortslagen größere landwirtschaftliche Betriebsflächen. Die Stallanlage in Pulow steht überwiegend leer.

d) Landwirtschaftliche Nutzflächen

Wie aus Abbildung 11 ersichtlich, nimmt die landwirtschaftliche Nutzfläche, insbesondere große Ackerflächen, rd. 72 % der Gesamtfläche ein und ist damit prägend für den Charakter und die Eigenart der offenen Landschaft in der Gemeinde. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet nach dem RRP VP mit Ackerwertzahlen zwischen 21 und 30 insgesamt als vergleichsweise wenig ertragreich einzuschätzen. Einige ungünstigere Standorte auf Sandböden im Westen des Gemeindegebietes sind bereits aufgegeben worden. Die Grünlandnutzung ist mit rd. 169 ha flächenmäßig von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung.

Das landwirtschaftliche Gefüge stellt sich als relativ gefestigt dar. Aufgrund bestehender Betriebskonzepte und Förderprogramme kann von einer langfristig angelegten Flächenbewirtschaftung ausgegangen werden.

e) Waldflächen

Waldflächen sind quantitativ innerhalb der Gemeinde mit einem Anteil von rd. 20 % flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung. Die Ausläufer einiger größerer Waldgebiete (Papendorfer Holz, Krenzower Spitze, Morchelschonung) berühren das Gebiet im Südwesten und im Nordwesten (Große und kleine Penz). Kiefern- und Fichtenbestände, im nördlichen Bereich auch Lärchen, prägen die großen Waldgebiete im Gemeindegebiet. Bei den Laubwäldern herrschen Erlen- und Birkenwälder vor.

3.4 Bevölkerung und Wohnen**3.4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

In Pulow waren am 16.10.2001 300 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet, 26 weitere mit Nebenwohnsitz.

Abbildung 12: Altersstruktur der Gemeinde Pulow*

Ortsteil	Altersgruppen						Insgesamt
	0 bis unter 15		15 bis unter 65		65 und älter		
	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	
Klein Jasedow	10	12,5	31	10,3	3	1,0	44
Papendorf	13	29,5	53	17,7	14	4,7	80
Pulow	18	28,1	36	12,0	10	3,3	64
Waschow	10	8,9	82	27,3	20	6,7	112
Gesamt	51	17.0	202	67.3	47	15.7	300

* Stichtag: 16.10.2001

Quelle: Amt Ziethen, Meldeamt

Altersstruktur

Die Altersstruktur ist durch einen vergleichsweise hohen Anteil von Kindern unter 15 Jahren (17,0 %) gekennzeichnet. Auch der Anteil an Personen im Rentenalter bewegt sich mit 15,7 % über den Durchschnittswerten des Landkreises Ostvorpommern (13,6 %, 1998, vgl. Abbildung 13). Im Vergleich zu vielen anderen Städten und Gemeinden des Landkreises ist die Altersstruktur in Pulow damit aufgrund des hohen Kinderanteils als relativ günstig zu bezeichnen.

Abbildung 13: Altersstruktur Gemeinde Pulow Landkreis Ostvorpommern im Vergleich (Angaben in %)

Gebietskörperschaft	Altersgruppen		
	0 bis unter 15	15 bis unter 65	65 und älter
Planungsregion Vorpommern 1999	15,9	70,5	13,6
Gemeinde Pulow 2001	17,0	67,3	15,7

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde insgesamt ist in den letzten 10 Jahren stabil geblieben (vgl. Abbildung 14). Damit ist die Einwohnerentwicklung gegen den Trend im Landkreis Ostvorpommern verlaufen, die von einem deutlichen Einwohnerrückgang gekennzeichnet war. Nach einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl auf 286 Einwohner 1996 wurde durch Zuzüge bis Oktober 2001 wieder der Stand von Anfang der 90er Jahre erreicht. Allerdings hat sich die Einwohnerverteilung auf die vier Ortsteile verändert: während Waschow und Papendorf Einwohnerverluste hinnehmen mussten, konzentrierten sich die Zuzüge auf Klein Jasedow und Pulow. Rückschlüsse auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung lassen sich daraus angesichts der Kürze der be-

trachteten Zeiträume und der geringern Einwohnerzahlen in den Ortsteilen nicht ableiten (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 14: Einwohnerentwicklung Gemeinde Pulow 1992 bis 2001*

Einwohner									
1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1999	2000	16.10.2001
303	297	283	285	284	286	306	307	302	300

* nur Hauptwohnsitze Quelle: Amt Ziethen, Meldeamt

Abbildung 15: Einwohnerentwicklung Pulow 1990 bis 2001 nach Ortsteilen*

Ortsteil	Einwohner			Veränderung 1990 bis 2000	
	31.10.1990	31.12.1996	16.10.2001	abs.	in %
Klein Jasedow	41	26	44	3	7,3
Papendorf	91	94	80	-11	-12,1
Pulow	43	43	64	21	48,8
Waschow	128	123	112	-16	-12,5
Gesamt	303	286	300	-3	-1,0

* nur Hauptwohnsitze Quelle: Amt Ziethen, Meldeamt

Bevölkerungsprognose

Von besonderer Bedeutung für die räumliche Planung ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. In der Regionalen Bevölkerungsvorausberechnung Mecklenburg-Vorpommern wird für den Landkreis Ostvorpommern bis 2010 von einem Bevölkerungsrückgang von 3,5 % (4.053 Personen) ausgegangen⁷. Ursachen sind die nach wie vor negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) und ein negatives Wanderungssaldo, der allerdings bis 2008 kontinuierlich zurückgehen und bis 2010 sogar in ein leicht positives Wanderungssaldo umschlagen wird.

Abbildung 16: Einwohnerentwicklung Landkreis Ostvorpommern bis 2010

30.06.2000	2005	Rückgang bis 2005 in %	2010	Rückgang bis 2010 in %
114.934	111.756	-2,8	110.881	-3,5

Quelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern, Greifswald 1998, Abbildung 3

Diese sämtlichen unterschiedlich strukturierten Teilräume des Landkreises Ostvorpommern umfassenden Durchschnittswerte lassen sich nicht ohne weiteres auf die Entwicklung der Gemeinde Pulow übertragen. In Pulow ist aufgrund der in den letzten Jahren eingetretenen Wanderungsgewinne und der Dynamik der gemeindlichen Entwicklung sowie die insgesamt günstigere Altersstruktur im Vergleich zum Landkreis eine deutlich positivere Entwicklung zu erwarten und realistisch. Es wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl sich aufgrund der geplanten Vorhaben im soziokulturellen Bereich mindestens stabilisieren wird.

⁷ Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern, Greifswald 1998, S.18

3.4.2 Ermittlung des Bedarfes an Wohnungen und Wohnbauland

Der Wohnungsbestand wird in der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 (GWZ '95) für September 1995 mit 118 Wohnungen in 82 Gebäuden angegeben. Die Bestandsaufnahme 2001 hat ca. 85 Wohngebäude mit rd. 120 Wohnungen ergeben.

Der zu erwartende Wohnungsbedarf kann aufgrund der geringen Gemeindegröße nur überschlägig ermittelt werden, auf umfangreiche methodische Berechnungen wurde daher verzichtet. Um dennoch eine Orientierung für die Größenordnungen der benötigten Wohnungen und damit des Wohnbaulandes für das Plangebiet zu bekommen, werden einfache, nachvollziehbare Annahmen zur Bedarfsentwicklung zugrunde gelegt, die im wesentlichen auf Plausibilitätsüberlegungen beruhen. Diese sind angesichts der bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklungsdynamik als Orientierungswerte zu verstehen.

Der Bedarf wird anhand der so genannten Komponentenmethode bezogen auf das Jahr 2001 errechnet und umfasst den **Ersatzbedarf** und den **Nachholbedarf**. Aufgrund der angenommenen stabilen bzw. leicht positiven Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung wird kein **Neubedarf** in Ansatz gebracht.

Der **Ersatzbedarf** gibt an, wie viele Wohnungen im Planungszeitraum durch Abriss aus dem Bestand fallen und durch Neubauten ersetzt werden müssen. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde wurde zu 75 % vor 1949 erbaut und ist teilweise sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Von Ausnahmen abgesehen befinden sich die meisten Wohngebäude äußerlich in einem zufrieden stellenden Zustand. Der in der Dorferneuerungsplanung 1993 festgestellte Leerstand von 10 Wohngebäuden ist mittlerweile beseitigt. Da somit keine Hinweise auf einen überdurchschnittlich schadhaften Gebäudezustand vorliegen, wird ein Ersatzbedarf von 1 % p.a. zugrunde gelegt, womit sich der Wohnungsabgang bei einem Planungshorizont von 15 Jahren auf 15 % des Gesamtwohnungsbestandes oder 18 Wohnungen bzw. Eigenheime beläuft. Dieser wird sich in der Regel zu 50 % auf demselben Grundstück befriedigen lassen, so dass ein Flächenbedarf für 9 Wohnungen entsteht.

Der **Nachholbedarf** errechnet sich aus der Differenz der Wohnflächenversorgung in m² je Einwohner in den alten und neuen Bundesländern, ist also das Ergebnis eines rechnerischen Vergleichs des Soll-Bestandes an Wohnfläche mit dem Ist-Bestand. Die angestrebte Angleichung der Wohnflächenversorgung auf den Durchschnittswert der alten Bundesländer manifestiert sich z.B. im verstärkten Bau von Eigenheimen und in der Verringerung der Haushaltsgrößen.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner betrug in den alten Bundesländern im Jahr 1997 38,8 m²⁸. Dieser Wert wird auch für 2001 zugrunde gelegt, obwohl er mittlerweile wahrscheinlich etwas höher anzusetzen ist.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Pulow betrug 1995 84,6 m², was einer durchschnittlichen Netto-Wohnfläche von 33,28 m² je Einwohner entspricht. Dieser Wert ist auch für 2001 anzusetzen. Der rechnerisch ermittelte Nachholbedarf beträgt demzufolge rd. 5 m² je Einwohner. In Wohnungen umgerechnet ergibt sich - bei einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche (BGF) je Wohnung von 120 m² - ein Bedarf von 13 Wohnungen (vgl. Abbildung 17).

Zusammen ergibt sich zur Deckung von Ersatz- und Nachholbedarf ein Wohnbaulandbedarf für 22 Wohnungen.

⁸ Vgl. Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen des Landes Brandenburg, Sozialberichterstattung Brandenburger Sozialindikatoren 2000, Indikator Nr. 06-01

Abbildung 17: Rechnerischer Wohnungsbedarf in der Gemeinde Pulow

Einwohner 16.10.2001	Anzahl WE Bestand	Rechnerischer Wohnungsbedarf		
		Ersatzbedarf*	Nachholbedarf**	Gesamt
300	121	9	13	22

* Wohnungsabgang von 15 % des Wohnungsbestandes durch Abriss oder Zusammenlegung innerhalb des Planungszeitraums von 10-15 Jahren. Der Wohnungsneubau erfolgt zu 50 % auf neuen Flächen.

** Differenz der Wohnflächenversorgung je Einwohner in den alten und neuen Bundesländern von rd. 5 m²
Durchschnitt Pulow: 33,28 m², neue Bundesländer: 38,8 m²; Größe der Neubauwohnungen: 120 m² BGF

3.4.3 Bebauungspotenziale

Dem ermittelten Wohnungsbedarf von 22 Wohnungen werden im folgenden Abschnitt die Bebauungspotenziale innerhalb der Ortslagen und auf Umstrukturierungsflächen im Gemeindegebiet gegenübergestellt.

Bei der Ermittlung der Baulandpotenziale innerhalb der Ortslagen wird grundsätzlich von der Beibehaltung ortstypischer Grundstücksgrößen und Bebauungsformen ausgegangen. In Baulücken und auf Verdichtungsflächen wird bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern von Grundstücksgrößen entsprechend dem Gemeindedurchschnitt von 2.000 m² ausgegangen. Dabei ist - soweit in den vorliegenden Satzungen nichts anderes festgesetzt - von der Errichtung eines Eigenheims je Grundstück ausgegangen. Die Errichtung von Geschosswohnungen ist nicht vorgesehen.

a) Bebauungspotenziale innerhalb der Ortslagen

In allen Ortsteilen liegen genehmigte Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzungen nach § 34 BauGB vor (vgl. Punkt 2.2.2), so dass die Bebauungspotenziale innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches i.d.R. ohne Bebauungsplanverfahren aktiviert werden können.

Die Bebauungspotenziale innerhalb der Ortslagen setzen sich aus Baulücken und Abrundungsflächen zusammen. **Baulücken** bezeichnen straßenseitig erschlossene, bebauungsfähige Grundstücke innerhalb eines Ortsteils.

Die **Abrundungsflächen** sind in den Satzungen nach § 34 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Ortslagen gibt es insgesamt Bebauungspotenziale in Baulücken und Abrundungsflächen für 32 WE (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Bebauungspotenziale

Ortsteil	Bebauungspotenziale		
	Baulücken	Abrundungsflächen	Zusammen
Klein Jasedow	3	---	3
Papendorf	3	9	12
Pulow	1	7	8
Waschow	4	5	9
Gesamt	11	21	32

3.4.4 Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und Bebauungspotenzialen

Dem rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarf von 22 Wohnungen bzw. Eigenheimen stehen innerhalb der Ortslagen durch Baulückenschließung, Verdichtung und Umstrukturierung Baulandpotenziale für 32 Eigenheime zur Verfügung. Diese Potenzialflächen sind jedoch erfahrungsgemäß aufgrund des differenzierten Eigentümerverhaltens sowie infolge von Restitutionsansprüchen, Altlasten und ähnlichen Restriktionen nur eingeschränkt verfügbar. Die Steuerung von Baulückenschließungen und Verdichtungen durch Grundstücksteilungen im Innenbereich kann zudem von Seiten der Gemeinde nur bedingt beeinflusst werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die ermittelten Baulandpotenziale aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Planungszeitraums von 10-15 Jahren nur zu **65 %** tatsächlich bebaut werden können. Dadurch reduziert sich der Umfang der innerhalb des Planungszeitraums von 10 bis 15 Jahren aktivierbaren Baulandpotenziale um 35 % auf 21 Baugrundstücke bzw. Eigenheime. Der ermittelte Wohnungsbedarf kann daher weitgehend innerhalb der bestehenden Baulücken und Abrundungsflächen gedeckt werden.

3.5 Wirtschaft und Arbeitsplätze

Traditionell agrarisch geprägt und gekennzeichnet durch das weitgehende Fehlen von gewerblichen oder industriellen Kristallisationspunkten stehen nur wenige Arbeitsplätze in der Gemeinde zur Verfügung. Die Zahl der nicht auf dem Ersten Arbeitsmarkt Tätigen ist mit schätzungsweise 60 % der erwerbsfähigen Bevölkerung überdurchschnittlich hoch.

Der größte Landwirtschaftsbetrieb beschäftigt 29 Arbeitskräfte, davon schätzungsweise 10 bis 12 Einwohner aus der Gemeinde Pulow. In Pulow sind nach Angaben des damaligen Amtes Ziethen insgesamt acht Gewerbebetriebe mit fünf Ausbildungsplätzen ansässig. Weitere Bürger sind im Rahmen von SAM - bzw. ABM-Projekten beschäftigt.

Durch eine im Ortsteil Klein Jasedow geplante Einrichtung sollen nach Angaben der Projektträger drei weitere neue Arbeitsplätze entstehen. Ebenfalls in Klein Jasedow soll innerhalb des bestehenden Gebäudebestandes (denkmalwerte ehemalige Ställe sowie ein Speichergebäude am Ortseingang Jasedower Damm), sukzessive ein berufliches Aus- und Fortbildungszentrum mit internationaler Tagungsstätte für Heilberufe sowie ein Erlebniszentrum mit außergewöhnlichem Jugend- und Tourismusangebot aufgebaut werden.

3.6 Verkehr

3.6.1 Straßenverkehr

Das Hauptschließungsnetz der Gemeinde bildet in Nord-Süd-Richtung die Kreisstraße 30 (Zemitz-Lassan-Pinnow) und in Ost-West-Richtung die Kreisstraße 31 (Pulow-Lassan), die den Anschluss an die regionale Verbindungsachse Anklam-Wolgast (L 26) und an die Bundesstraßen B 109 und B 110 und zur Kreisstadt Anklam herstellen. Die im Bau befindliche Autobahn A 20 wird in ca. 35 km Entfernung bei Jarmen verlaufen und die überörtliche Anbindung der Gemeinde wesentlich verbessern.

Die Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen Klein Jasedow und Papendorf und Klein Jasedow und Waschow sind als ehemalige Landwirtschaftswege überwiegend als Betonplattenwege angelegt. Der Ausbauzustand der beiden asphaltierten Kreisstraßen ist, von einzelnen instand zu setzenden Straßenabschnitten abgesehen, insgesamt als ausreichend einzuschätzen. Die Ortsverbindungsstraßen sind dagegen ü-

berwiegend in schlechtem Zustand. Das innerörtliche gemeindliche Straßennetz wurde im Jahr 2003 erneuert.

3.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Busverkehr wird durch den Omnibusbetrieb Pasternak, Lassen, sichergestellt. Klein Jasedow, Pulow und Papendorf sind über die Buslinie 251 an Schultagen dreimal täglich mit Lassen bzw. Wolgast verbunden, Waschow elfmal täglich. Von Lassen aus kann die Kreisstadt Anklam mit der Buslinie 252 sechsmal täglich erreicht werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Wasserversorgung

Alle Ortsteile sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, eigene Brunnenstandorte gibt es innerhalb des Gemeindegebietes nicht mehr. In Pulow existiert lediglich ein Brunnen zur Notversorgung. Die Trinkwasserschutzzonen III A und III B der Wasserfassung Lassen umfassen den südlichen Bereich der Ortslage Papendorf. Die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Vorschriften sind daher bei der Zulässigkeitsprüfung von baulichen Vorhaben zu beachten.

Abwasserentsorgung

Eine zentrale Abwasserentsorgung besteht gegenwärtig nicht. Die Abwasser- und Fäkalienbeseitigung erfolgt überwiegend über Kleinkläranlagen.

Im Sinne der Entwicklung der Gemeinde zur Ökologischen Gemeinde ist auch zukünftig eine dezentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Für den Anschluss an das zentrale Abwassernetz müssten große Entfernungen zurückgelegt werden, die zu hohen Kosten für die Bewohner führen würden und zu Lasten der Umwelt gingen. In den Ortsteilen Papendorf, Pulow und Klein Jasedow gibt es bereits kleinere, nachbarschaftsbezogene Anlagen. Die Umgestaltung alter bzw. Anlage neuer biologischer Kläranlagen wurde und wird in Privatinitiative bzw. im nachbarschaftlichen Verbund geschaffen, wie z.B. in Klein Jasedow, wo sich die betroffenen Bürger zu dem Verein "Binsenweisheit e.V." zusammengeschlossen haben, um Bau und Betrieb der Klein Jasedower Kleinkläranlage gemeinsam zu finanzieren.

3.7.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Strom

Alle Ortsteile sind an das Stromnetz angeschlossen. Das Mittel- und Niederspannungsnetz besteht überwiegend aus Freileitungen in Holzmastbauweise, nur zum geringen Teil ist das Netz verkabelt. Zu den Freileitungen bis 20 kV ist ein allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren ausgeschwungenen Leiter einzuhalten. Hochspannungsleitungen verlaufen nicht durch das Gebiet.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt über Flüssiggastanks auf den privaten Grundstücken. Nach Angaben der Gasversorgung Vorpommern GmbH ist eine zentrale Versorgung mit Erdgas nicht möglich.

Telekom

Alle Ortsteile der Gemeinde sind mit Telefonanschlüssen versorgt. In vielen Straßen und Wegen der Gemeinde befinden sich unterirdische Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu berücksichtigen, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden müssen. Allerdings unterstützen die Fernmeldeleitungen die moderne Hochgeschwindigkeitskommunikation (DSL) bislang nicht.

Richtfunk

Eine Richtfunktrasse der Telekom quert das Gemeindegebiet Pulow in Nord-Süd-Richtung westlich des OT Waschow. Dargestellt ist der Trassenverlauf mit der Baubeschränkungszone von jeweils 5m als Schutzstreifen beiderseits der Trasse.

3.7.3 Abfallwirtschaft

Mülldeponie

Pulow befindet sich im Einzugsbereich der Abfallentsorgungsanlage Stern, der einzigen im Landkreis Ostvorpommern.

3.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Aufgrund ihrer geringen Größe und der fehlenden zentralörtlichen Funktion gibt es in der Gemeinde Pulow keine öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen. Sämtliche sozialen und kulturellen Aktivitäten in der Gemeinde entspringen der Privatinitiative der Bürger, die in derzeit fünf Vereinen organisiert sind. Einrichtungen der Grundversorgung, wie z.B. Schulen, Ärzte, Kreditinstitute, verschiedene Dienstleistungen und Einzelhandelseinrichtungen, stehen in der Nachbarstadt Lüssow als zugehörigem ländlichen Zentralort, im Amtssitz Wolgast oder der Kreisstadt Anklam zur Verfügung.

In Lüssow befinden sich eine Grund- und eine Verbundene Haupt- und Realschule. Schulen der Sekundarstufe II befinden sich in Anklam und in Wolgast, sonstige weiterführende Schulen (Krankenpflegeschule, Fachgymnasium) in Wolgast.

Bibliotheken

In der Gemeinde gibt es keine Bibliothek, die nächste Bibliothek befindet sich im Lüssower Rathaus.

Gesundheitliche Versorgung

Die gesundheitliche Versorgung der 300 Einwohner wird durch einen Zahnarzt und zwei Ärzte in Lüssow und zwei Allgemeinmediziner in Klein Bünzow bzw. Rubkow sichergestellt. Eine Apotheke und eine physiotherapeutische Praxis gibt es in Lüssow. Fachärzte und Krankenhäuser sowie weitere Einrichtungen der Gesundheitsversorgung stehen in der Kreisstadt Anklam bzw. in Wolgast zur Verfügung.

Sportplätze

Eine als Sportplatz genutzte Wiese gibt es im Ortsteil Waschow.

3.9 Tourismusentwicklung

Die "naturschutzgerechte touristische Erschließung", die durch die Nutzbarmachung der besonderen natur- und kulturlandschaftlichen Potenziale der Gemeinde u.a. durch

die Anlage von Wander- und Reitwegen erfolgen soll, ist eine wichtige Entwicklungsleitlinie der Gemeinde Pulow (vgl. Punkt 4, Nr.5).

Im Sinne der naturverträglichen Entwicklung des Tourismus in Pulow enthält der Landschaftsplan Vorschläge zur Entwicklung von Wander- und Reitwegen bzw. zum Ausbau und zur Vernetzung bestehender Wegeverbindungen, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die Vorgehensweise zur Entwicklung des Wander- und Reitwegenetzes ist im Landschaftsplan ausführlich dargestellt.⁹ Im Vordergrund stand dabei die Schaffung einer "abwechslungsreichen Wegeführung, mit vielfältiger Erlebniswirkung (Wald, Wiesen, Uferzone, Ackerränder, Wasser)."

Ebenfalls der Verbesserung der touristischen Infrastruktur dient die Errichtung von zwei Zeltplätzen am Streitsee bei Klein Jasedow und am Kleinen Papendorfer See. Die Zeltplätze sollen privatwirtschaftlich betrieben werden und stellen ein Ferienangebot vor allem für Jugendliche dar. Sie werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Tourismusentwicklung im FNP dargestellt.

Weitere Ausführungen zur touristischen Entwicklung, z.B. zur Einrichtung eines kulturhistorischen Lehrpfades, zur Einbeziehung der Gutshäuser, der Nutzung des Pulower Sees für Ruderboote, werden im Landschaftsplan gemacht.¹⁰

⁹ Vgl. Landschaftsplan Pulow, a.a.O., S.77ff.

¹⁰ Vgl. Landschaftsplan Pulow, a.a.O., S.76ff.

4 LEITLINIEN ZUR ENTWICKLUNG DER GEMEINDE PULOW

Vorrangiges Ziel der Flächennutzungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsleitlinien der Gemeinde Pulow und der Neuordnungskonzepte aus der Rahmenplanung für die Dorferneuerung. Mit dem Flächennutzungsplan und dem parallel erarbeiteten Landschaftsplan wurde ein abgestimmtes Konzept der zukünftigen räumlichen Entwicklung und der erforderlichen Maßnahmen zu seiner Umsetzung erarbeitet, das in den folgenden Leitlinien dargestellt ist.

1. *Ökologische Gemeinde Pulow*

Die Dorferneuerungsplanung bietet eine erste Grundlage für die Dorfentwicklung. Durch die parallele Aufstellung eines Landschaftsplans und eines Flächennutzungsplans entsteht ein ergänzendes ökologisches Flächennutzungskonzept, durch das die intensive Verbindung zwischen Dorf und Landschaft bewahrt und gefördert werden soll. Das Nutzungsprofil und die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Pulow leiten sich vorrangig aus der Lage der Gemeinde im Hinterland der Insel Usedom und der Freiraumprägung ab. Gleichzeitig stellen die attraktiven Landschaftsräume wichtige Potenziale für eine ökologisch verträgliche Tourismusentwicklung dar. Pulow soll unter Wahrung seiner kultur- und landschaftsräumlichen Qualitäten erhalten und entwickelt werden. Die Ansiedlung von ökologisch wirtschaftenden bzw. dem ökologischen Gedanken verpflichteten Unternehmen soll dem Gemeinwesen entsprechende Impulse geben.

2. *Stabilisierung durch Innenentwicklung*

Neben den örtlichen Gegebenheiten werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung auch durch die überörtlichen landes- und regionalplanerischen Leitlinien bestimmt. In den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung ist die Gemeinde nicht als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung vorgesehen. Dagegen erfolgt eine Zuweisung von Freiraumfunktionen für den Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasser und Tourismus. Aus dieser vorrangigen Orientierung auf Freiraumfunktionen leitet sich eine bedarfsorientierte Siedlungsflächenentwicklung ab. Die Nähe zu Landschaftsräumen mit hohen Wertigkeiten für den Natur- und Landschaftsschutz und die vorhandenen Bebauungspotenziale innerhalb der Ortslagen schreiben eine vorrangige Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Die Flächendarstellungen orientieren sich an den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung.

3. *Entwicklung der "Pulower Landwerkstätten" im Ortsteil Pulow*

Wettbewerbsfähig strukturierte landwirtschaftliche Betriebe sollen auch zukünftig als Grundelemente der ländlichen Siedlungsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden. In Kommunikation mit anderen Akteuren sollen wirtschaftliche Kreisläufe auf lokaler und regionaler Ebene geschlossen, zukunftsweisende Produktionsverfahren entwickelt und die Arbeitslosigkeit verringert werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Plangebietes werden gewerbliche Entwicklungen nur bedarfsgerecht und ökologisch verträglich erfolgen. Durch die Umstrukturierung und Qualifizierung bereits erschlossener Flächen soll die Ansiedlung ökologisch wirtschaftender Kleinbetriebe erleichtert werden. Im Zusammenhang mit der Ausweitung des Kräuteranbaus als Bestandteil der landwirtschaftlichen Produktion soll die Ansiedlung von Verarbeitungs- und Veredelungsbetrieben auf dem Areal der ehemaligen Schweinemastanlage im Ortsteil Pulow erfolgen. Im Sinne der ressourcenschonenden Nutzung landwirtschaftlicher Brachflächen und zur Gewährleistung kurzer Trans-

portwege zwischen Erzeugung und Verarbeitung weist dieser Standort die günstigsten Lage- und Erschließungseigenschaften auf. Die Landwerkstätten sollen auf einen regionalen und überregionalen Absatzmarkt orientiert sein. Die Beschäftigten sollen überwiegend aus der Gemeinde Pulow und den Nachbargemeinden kommen, um großräumige Pendlerbewegungen zu vermeiden.

4. Ausweitung des ökologischen Landbaus

Unter der Prämisse von Erhalt, Pflege und Entwicklung der naturnahen Pulower Kulturlandschaft soll das Plangebiet perspektivisch vorwiegend gemäß ökologischen Grundsätzen bewirtschaftet werden. Die Bewirtschaftung soll zunehmend mit attraktiven Feldfrüchten erfolgen, z.B. alten Getreide- und Gemüsesorten sowie Heil- und Gewürzkräutern. Das Initialprojekt stellte der Kräutergarten in Papendorf dar, aus dem 2001 ein ökologischer Anbaubetrieb ausgegründet wurde. Auch in der Tierhaltung steht die Orientierung an alteingesessenen regionalen Rassen im Vordergrund. Im Rahmen einer Erzeugergemeinschaft soll Wolle des Grauwolligen Pommerschen Landschafts verarbeitet werden.

5. Naturschutzgerechte touristische Erschließung

Natur und Landschaft als wichtigstes Kapital der Gemeinde Pulow sollen ökologisch verträglich erschlossen und genutzt werden. Die unmittelbare Nachbarschaft der touristisch attraktiven Bereiche auf Usedom bestimmt gegenwärtig noch den Charakter der Gemeinde als "Durchgangsstation" zu den touristischen Schwerpunktgebieten an der Ostsee. Die besonderen natur- und kulturlandschaftlichen Potenziale der Gemeinde (Seen, Bäche, Sölle, Gehölzstrukturen in der freien Landschaft), sollen durch die Anlage von Wander- und Reitwegen auf der Grundlage eines Biotopvernetzungsplans nutzbar gemacht werden. Der Erhalt der Sölle als wichtige Feuchthabitate ist in der Agrarlandschaft notwendig und im Rahmen einer ökologisch orientierten Landnutzung möglich. Die Hohlformen tragen zur Strukturierung in der Landschaft und zum Biotopverbund bei.

6. Ökologische Abwasserreinigung

In den Bereichen Energie- und Wasserversorgung sind alle Ortsteile durch Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung wie an die Elektroenergieversorgung gut versorgt. Defizite bestehen dagegen bei der Entsorgung der Abwässer. Im Sinne der Entwicklung Pulows zur Ökologischen Gemeinde ist eine dezentrale Abwasserbeseitigung geplant. Für den Anschluss an das zentrale Abwassernetz müssten große Entfernungen zurückgelegt werden, die zu hohen Kosten für die Bewohner führen würden und zu Lasten der Umwelt gingen. Durch die Errichtung von Binsenbeet-Kläranlagen können hohe Investitionskosten und Abwassergebühren vermieden werden. Eine hohe Betriebssicherheit und eine lange Lebensdauer sollen niedrige Betriebskosten und einen geringen Wartungsaufwand gewährleisten.

5 INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANS IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.1 Funktion des Landschaftsplans in der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan integriert die Aussagen verschiedener Fachplanungen (Verkehrsplanung, Infrastrukturplanungen u.ä.), darunter der Landschaftsplanung. Nach § 6 (2) 2 BNatSchG sind im Landschaftsplan der angestrebte Zustand von Natur und Landschaft und die hierzu erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Dazu zählen im Besonderen:

- a. die allgemeinen Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des dritten Abschnitts,
- b. die Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des vierten Abschnitts,
- c. die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Lebensgemeinschaften und Biotope der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten, insbesondere der geschützten Arten.

In Mecklenburg-Vorpommern wird der Landschaftsplan als Fachplan ohne eigene Rechtswirkung zur Vorbereitung von Flächennutzungsplänen von den Gemeinden aufgestellt (§ 13 Abs. 1 LNatG M-V). Die Inhalte des Landschaftsplans werden von der Gemeinde unter Abwägung mit den anderen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belangen als Darstellungen oder Festsetzungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen (§ 13 Abs. 4. LNatG M-V). Der Landschaftsplan liefert gleichzeitig die fachlichen Grundlagen für die Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG. Wie der FNP ist der Landschaftsplan behördenintern verbindlich.

Die parallele Erarbeitung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan in der Gemeinde Pulow ermöglichte eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Belangen der städtebaulichen Entwicklung einerseits und des Naturschutzes und der Landschaftspflege andererseits.

5.2 Zielkonzept des Landschaftsplans für Naturschutz und Landschaftspflege¹¹

Im Folgenden wird das Zielkonzept des Landschaftsplans Pulow im Überblick dargestellt. Die Planungsaussagen des Landschaftsplans werden von einem Leitbild abgeleitet. Das Leitbild ist der Zustand des Planungsgebietes, der den Anforderungen der §§ 1 und 2 BNatSchG entsprechen würde. Die Zielvorgaben basieren auf den übergeordneten Planungen (Spalte 1 der nachfolgenden Abbildung 19). Ihnen wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft gegenübergestellt (Spalte 2) und daraus unter Konkretisierung der regionalen Leitlinien des GLRP ein Zielkonzept für den Planungsraum abgeleitet (Spalte 3).

¹¹ Landschaftsplan, Begründung, a.a.O., S. 69f.

Abbildung 19: Landschaftsplan Pulow - Zielkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege¹²

Zielvorgabe (RROP)	Gegenwärtiger Zustand	Zielkonzept
(1) Schutz typischer Lebensräume - naturnahe Wälder - Gehölzstrukturen der freien Landschaft - naturnahe Standgewässer/Sölle - Röhrichte, Riede - Moore - Nasswiese Feuchtwiesen	- Wälder nur teilweise naturnah, Schutz der Wälder durch Sicherung im Landeswaldgesetz gewährleistet - Gehölzstrukturen in der freien Landschaft: zum Teil in ihrer Struktur gestört und ohne Unterwuchs - naturnahe Standgewässer/Sölle, Röhrichte, Riede und Moore unterliegen zahlreichen Beeinträchtigungen (Entwässerung, intensive Umgebungsnutzung, erhöhte Nährstoffeinträge) - Die Nasswiese ist durch Polderwirtschaft (Entwässerung) beeinträchtigt. Die Feuchtwiesen unterliegen teilweise einer intensiven Nutzung	- langfristig Umwandlung in naturnahe Wälder mit standortgerechter Artenzusammensetzung und entsprechender Plenterwaldnutzung - Vernetzung und standortgerechte, strukturreiche Ausprägung schaffen Umbau standortfremder Gehölze vorzugsweise mit heimischen Arten - Isolierung und Beeinträchtigungen mindern. Verringerung der Nährstoffeinträge. Erhalt/ Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit eines naturnahen Wasserhaushaltes. Extensivierung der Säume, damit Schaffung von Pufferzonen - Extensive Nutzung und Entwicklung zu natürlichem Wasserregime; evtl. Sicherung durch Nutzungsverträge
(2) Aufbau eines Biotopverbundsystems	- Teilweise unbefriedigender Übergang Wald/Flur - Netz der linearen Gehölzbestände lückig, ihr Zustand tw. unbefriedigend (s. (1)) - viele der Standgewässer liegen isoliert und beeinträchtigt in Ackerflächen (s. (1)) - die Fließgewässer erfüllen ihre Verbundfunktion aufgrund naturferner Ausprägung z. T. nur unzureichend	- naturnahe Waldränder schaffen - Verbindungen unter Berücksichtigung des charakteristischen Offenlandcharakters (d.h. u. a. Erhalt der Freiflächen für nordische Zugvögel) - s. (1) Vernetzung der Biotope - Renaturierung begradigter und ausgebauter Fließgewässerabschnitte. - Schaffung naturnaher Strukturen
(3) Erhalt der natürlichen Leistungsfähigkeit der Böden	- Moorböden unterliegen der Entwässerung und den Einflüssen der umgebenden Intensivnutzung - großflächige intensiv genutzte Ackerflächen sind erosionsgefährdet	- Entwässerung mindern, Puffer schaffen, Wiederherstellung naturnaher Wasserverhältnisse - Verminderung der Bodenerosion durch angepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftungsformen - Förderung von gliedernden Strukturen unter Berücksichtigung des Erhaltes der Rast- und Nahrungsflächen für nordische Zugvögel (s.(2))
(4) Gewässer - Schutz des Grund-/ Oberflächenwassers	- Die landwirtschaftliche Intensivnutzung gefährdet mit Pestizid- und Düngereinsatz das oft ungeschützte Grundwasser und die Gewässer (s. (1))	- Verminderung der Nähr- und Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser - extensive Bewirtschaftung ertragschwacher, sandiger Böden sowie von

¹² Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 69f.

Zielvorgabe (RROP)	Gegenwärtiger Zustand	Zielkonzept
	Dabei weisen die Großlandschaften einen relativ hohen Anteil an Standgewässern auf.	Moor- Böden zur Vermeidung des Eintrages von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln in ungeschützte Grundwasserleiter - Vermeidung von baulichen Maßnahmen in Grundwasserleitern mit arthesischen Druckverhältnissen
(5) Erhalt bzw. Wiederherstellung naturnaher hydrologischer Verhältnisse	Die Moorbereiche sind mehr oder weniger durch die Entwässerung der umliegenden Flur geschädigt oder bereits in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt. Die natürlichen Überflutungsflächen unterliegen einer Polderwirtschaft.	- s. (3) - Verhinderung einer intensiveren Nutzung des Grünlands - Extensivierung fördern (s. (4)) - Renaturierung von Überflutungsflächen (Öffnen des Polders)
(6) Anbau heimischer, standortgerechter Baumarten, Erhöhung des Laubwaldanteils, naturnahe Bewirtschaftung	Wälder aus teilweise nicht heimischen und standortgerechten Arten (Bsp.: Lärchen-, Fichtenwälder), häufig Altersklassenwälder	- (s. (1))
(7) Erhöhung des Waldanteils	Der Waldanteil im Plangebiet ist relativ gering (< 7%, in Nordvorpommern zum Vergleich ca. 19 %)	- naturnahe Neubegründung von Wald wo es sinnvoll ist; dabei Förderung von strukturtypischen Waldmänteln
(9) Anreicherung der ausgeräumten Landschaft mit landschaftlichen Strukturen	Große Landschaftsbereiche sind ausgeräumt, doch gehört dies zum Charakter der Großlandschaften und ermöglicht wichtige Rast- und Nahrungsräume nordischer Zugvögel.	- Schutz, Pflege und Neuanlage landchaftstypischer Strukturen unter Berücksichtigung der Rast- und Nahrungsräume nordischer Zugvögel
(10) Erhalt, Pflege und Entwicklung landschaftstypischer Vegetationsstrukturen	Alte Einzelbäume, Hecken und Parke vorhanden.	- Erhalt und Ergänzung der Strukturelemente der Landschaft - Pflege und Ergänzung von Kopfweiden - Umgestaltung jüngerer Windschutzhecken (s.(1)) - Gestaltung und Einbindung von störenden Ortsansichten und Ortseingangsbereichen
(11) Erhalt unzerschnittener und störungsarmer Landschaftsräume	Störungsarmer Raum mit einer Siedlungs- und Verkehrsflächen < 3 % ; Kein derartig ausgewiesener Raum vorhanden	- Erhaltung der Ruhe in der Landschaft

5.3 Integration landschaftsplanerischer Aussagen in den Flächennutzungsplan

Nicht alle Darstellungen des Landschaftsplans werden in den FNP übernommen. So würde z.B. die Vielzahl reiner Bestandsdarstellungen ohne normativen Charakter die Plangrafik des FNP überlasten. Der FNP stellt die Art der Bodennutzung lediglich "in den Grundzügen" dar (§ 2 Abs. 1 BauGB), ist in seinen Darstellungen also nicht parzellenscharf. Diesem Generalisierungsprinzip folgt die Landschaftsplanung - zum Beispiel bei der Darstellung einzelner Bäume als Naturdenkmale - nicht immer.

Die wichtigsten planerischen Aussagen des Landschaftsplans, die zur Umsetzung des o.g. Zielkonzeptes vorgeschlagen wurden, wurden in den FNP übernommen, soweit dies im Rahmen der Darstellungsbreite und -tiefe des FNP möglich und sinnvoll war.

Dies betrifft vor allem die vorgeschlagenen

- Wanderwege,
- Reitwege,
- Zeltplätze.

Darüber hinaus werden zur Kompensation der aus der Entwicklung von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im FNP entsprechend den Vorschlägen des Maßnahmenplans des LP Flächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt, die potenziell für schutzgutbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, z.B. für die

- Pflege und Entwicklung von Hochstaudenfluren, Röhricht und Söllen,
- Waldvermehrung,
- Nutzungsaufgabe / Extensivierung von Acker- oder Grünland,
- Herstellen von Biotopverbundstrukturen,
- Schutz, Pflege und Entwicklung potenziell geschützter Biotope,
- Extensive Grabeninstandhaltung,
- Polderrenaturierung (vgl. Punkt 6.2.9).

Diese Maßnahmen leiten sich aus dem in Abbildung 19 dargestellten Zielkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege des RROP ab. Dabei umfasst der städtebauliche Ausgleichsbegriff nach § 200a BauGB sowohl Ausgleichs- wie Ersatzmaßnahmen, wobei ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern dies u. a. mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. In der Begründung zum Landschaftsplan wird auf die verschiedenen Maßnahmen vertiefend eingegangen¹³. Die Darstellung dieser Flächen ermöglicht eine qualifizierte Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung und die langfristige Bestimmung von Ausgleichsflächen im Sinne eines Flächenpools.

5.4 Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Grundlage des § 8a Bundesnaturschutzgesetz

In Pulow bestehen aufgrund der fehlenden Neuerschließungsflächen im FNP nur in geringem Umfang Konflikte aus der Überschneidung von Darstellungen des Flächennutzungsplans mit wichtigen Bereichen für Natur und Landschaft bzw. mit den Zielvorgaben des Zielkonzepts.¹⁴ Dennoch werden durch die Darstellung neuer Flächen für Wohngebiete, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Sondergebietsflächen und öffentliche Grünflächen Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff gem. § 14 Landesnaturschutzgesetz gewertet werden müssen. Als Eingriffe gelten besonders: "die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m²".

Demzufolge wurde im Landschaftsplan eine Bestimmung des Kompensationsbedarfs durch die Eingriffe vorgenommen. Auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des LUNG von 1999 wurden den innerhalb der zu bilanzierenden Flächen vertretenen Biotoptypen Wertfaktoren (1-4) zugeordnet. Darüber hinaus wurden 15 Einzelkriterien zur Biotopwertestufung der einzelnen betroffenen Landschaftselemente bzw. Biotoptypen herangezogen, die eine Einstufung in die oben aufgeführten 4 Wertstufen

¹³ Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 82ff.

¹⁴ Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., Tabelle 8, S.85f.

ermöglichen. Da durch die im FNP dargestellten neuen Flächennutzungen keine Biototypen mit besonderer Bedeutung überplant werden, beruht die Eingriffsbestimmung auf der Ermittlung des sog. "multifunktionalen Kompensationsflächen-äquivalentes." Auf dieser Basis werden die neu überplanten Flächen den Kompensationsflächen und damit die potenziellen Eingriffe den Ausgleichsmöglichkeiten gegenübergestellt.¹⁵ Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass durch die Flächendarstellungen des FNP im Plangebiet mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensierbar sind. Es stehen sich ca. 51.100 m² Eingriffs- und 952.500 m² Kompensationsfläche gegenüber.¹⁶ Das entspricht einem Verhältnis von Eingriff zu externer Kompensation von 1:18.

5.5 Änderungen des Landschaftsplans aufgrund der Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung

Der Landschaftsplan wurde aufgrund der Ergebnisse der ersten öffentlichen Auslegung wie folgt geändert:

- Wegfall eines Wanderwegs in der Nähe von Horstplätzen von Seeadlern (s. S. 4, Nr. 5),
- Kennzeichnung der hochwassergefährdeten Bereiche auf der Grundlage des Regionalen Raumordnungsprogramms,
- Ergänzung der Vorranggebiete der Rohstoffsicherung (Kiessandlagerstätte Pulow) in der Planzeichnung,
- Änderung der Darstellung einer intensiv genutzten Wildackerfläche südwestlich des Waldes mit dem Buchstaben "F" (Maßnahme "Nutzungsaufgabe") als Ackerfläche mit konkreter Nutzung "Wildacker",
- nachrichtliche Übernahme des planfestgestellten Polders Waschow.

¹⁵ Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., Tabelle 10, S. 90f.

¹⁶ Die ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten geschützten Biotope nach LNatSchG § 20 und 27 werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da es sich um einen gesetzlichen Bestandsschutz handelt.

6 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

6.1 Darstellungssystematik

Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind

- die Abgrenzung von Bauflächen und Freiflächen (unbebauten Flächen),
- die Unterscheidung der Bauflächen nach ihrer Nutzung (z.B. Wohnbauflächen, gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung),
- wichtige überörtliche und örtliche Verkehrszüge,
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen,
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB die "allgemeine Art" der baulichen Nutzung (Bauflächen), nicht deren "besondere Art" (Baugebiete) dar. Aufgrund der im Baugesetzbuch vorgesehenen Beschränkung des FNP auf die Grundzüge der Planung sind die Plandarstellungen "generalisiert". Das heißt, es werden nur solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Größe und Lage von Bedeutung sind. Die rechtsverbindliche, grundstücksgenaue Festsetzung erfolgt in den ggf. später aufzustellenden Bebauungsplänen.

Neben den "Darstellungen" enthält der FNP nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen (vgl. 6.3 und 6.4). "Nachrichtlich übernommen" werden Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind: z.B. Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Wasserrecht. Beabsichtigte, aber noch nicht rechtsverbindliche Festsetzungen dieser Art werden im FNP "vermerkt" (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB). "Gekennzeichnet" werden z.B. Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt oder deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ("Altlasten", § 5 Abs. 3 BauGB).

Zusätzlich zu der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 enthält die vorliegende Begründung Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan für den Bereich der Ortslagen im Maßstab 1:5.000 (vgl. 6.4, Pläne 1-4).

6.2 Darstellungen nach Darstellungskategorien

6.2.1 Wohnbaufläche

In der Gemeinde Pulow hat sich ein Umstrukturierungsprozess in Richtung auf eine vorwiegende Wohnnutzung vollzogen, der z.B. durch Nutzungsaufgaben landwirtschaftlicher Betriebsgebäude gekennzeichnet ist. Der Wohncharakter soll auch zukünftig erhalten und weiterentwickelt werden. Dem zunehmenden Gewicht der Wohnnutzung entsprechend werden die Ortslagen überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Wohnbauflächen (W) dienen ganz oder vorwiegend dem Wohnen. In der Regel ist auch ein bestimmter Anteil von Nicht-Wohnnutzungen zulässig. Künftig sollen neben der vorwiegenden Wohnfunktion nur noch Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht stören bzw. der besonderen örtlichen Situation angemessene Nutzungsergänzungen im Sinne der §§ 2-4a BauNVO darstellen.

Wesentliche Nutzungsänderungen oder Siedlungsflächenerweiterungen sind nicht geplant, so dass ausgehend vom Bestand und den Abgrenzungen der Klarstellungs- bzw. Abrundungssatzungen in erster Linie Baulückenschließungen und Abrundungen dargestellt werden. Alle Wohnbauflächenausweisungen im Plangebiet dienen ausschließ-

lich der Deckung des Eigenbedarfs (vgl. 3.4.2). In den dargestellten Wohnbauflächen kann der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde abgedeckt werden. Wohnbauflächen-erweiterungen sind nicht geplant.

Ortsteil	Wohnbauflächen (in ha)	
	Bestand	Planung
Klein Jasedow	3,01	3,01
Papendorf	7,79	7,79
Pulow	7,21	7,21
Waschow	7,57	7,57
Gesamt	25,58	25,58

6.2.2 Sonderbaufläche "Pulower Landwerkstätten"

Die rd. 2,5 ha große Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage im Ortsteil Pulow wird als Sonderbaufläche "Pulower Landwerkstätten" dargestellt. Derzeit stehen die fünf, das Ortsbild beeinträchtigenden Stallgebäude leer bzw. werden provisorisch genutzt. Auf der Basis eines orts- und landschaftsbildverträglichen, ökologischen und ökonomisch tragfähigen Nutzungskonzeptes sollen hier modellhaft Verarbeitungs- und Veredelungsbetriebe für die in der Gemeinde erzeugten landwirtschaftlichen Produkte (Kräuter, Wolle) angesiedelt werden. Dabei sollen sich sowohl die Produktions- und Verarbeitungsmethoden wie die verwendeten Baustoffe an den Standards des "Ökologischen Bauens" und der rationellen Energieverwendung orientieren.

Ortsteil	Sonderbaufläche "Pulower Landwerkstätten" (in ha)	
	Bestand	Planung
Klein Jasedow	----	----
Papendorf	----	----
Pulow	----	2,54
Waschow	---	----
Gesamt	0	2,54

6.2.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Der Erhalt bzw. die Entwicklung ausreichender Verkehrsverbindungen ist eine grundlegende Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Gemeinde. Im Flächennutzungsplan sind die wichtigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Dazu gehören sowohl die beiden Kreisstraßen, die durch das Plangebiet verlaufen, als auch wichtige Straßen und Wege innerhalb der Ortslagen. Die Darstellung der Verkehrsflächen entspricht mit Ausnahme der als "Ortsumfahrungen" geplanten Landwirtschaftsstraßen für Waschow und Klein Jasedow weitgehend dem Bestand.

Erschließung der Getreidesilos westlich von Waschow

Die Erschließung der Getreidetrocknungsanlage und der Getreidesilos soll aufgrund der stark beeinträchtigenden Lärm- und Geruchsbelästigung durch den Schwerlastverkehr zukünftig um die Ortslage Waschow herum geführt werden. Dazu soll ein Teil des bestehenden, stark beschädigten Betonplattenweges Waschow-Klein Jasedow sowie der vorhandene Landweg zum Getreidesilo soll als klassifizierte Straße mit der Bauklasse III ausgebaut werden. Die Ausbauparameter orientieren sich an der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke des Schwerverkehrs in den Sommermonaten von 190 Fahrzeugen und einem Gesamtgewicht jedes Fahrzeugs bis 50 to. Vorgese-

hen sind zwei Fahrstreifen mit einer Breite von je 2,75 m. Die Maßnahme soll im Rahmen des ländlichen Wegebaus mit Fördermitteln realisiert werden.

Ortsverbindungsstraße zwischen Klein Jasedow, Waschow und Papendorf

Die Landwirtschaftsstraße, die die Ortsverbindung zwischen Klein Jasedow und Waschow herstellt, soll am südlichen Dorfrand von Klein Jasedow für den schweren landwirtschaftlichen Verkehr eine neue Anbindung an die nach Papendorf führende Allee erhalten. Bei dieser Planung im Rahmen des ländlichen Wegebaus handelt es sich um ein nicht-raumbedeutsames Vorhaben, so dass Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung von dieser Planung nicht berührt werden. Gleichzeitig wird dadurch der grundhafte Ausbau der Ortsdurchfahrt Klein Jasedow entbehrlich.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (in ha)	
Bestand	Planung
5,83	6,26

6.2.4 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im Sinne einer ökologischen Abwasserbeseitigung sollen perspektivisch in allen Ortsteilen bedarfsgerecht ein oder mehrere Binsenkläranlagen errichtet werden. Die Fläche der größten geplanten Anlage in Klein Jasedow ist in der Planzeichnung als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Fläche für die Abwasserbeseitigung (in ha)
Planung
0,4

6.2.5 Grünflächen

Grünflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dienen vor allem der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, der Freizeitgestaltung, ökologischen Zwecken sowie der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Grün- und Freiraumstrukturen als prägende und identitätsstiftende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes in Pulow müssen bei der Bauleit- und anderen Planungen berücksichtigt werden, um den unverwechselbaren Charakter der Ortsteile zu erhalten. Private Gärten, öffentliches Grün und spontane Vegetation ergänzen sich und vernetzen naturnahe Lebensräume im Dorf mit der umgebenden Landschaft. Die charakteristischen fließenden Übergänge zwischen Gärten, Parks und Landschaft sollen erhalten und gepflegt werden.

Grünflächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie nachfolgend aufgeführt dargestellt.

Hausgarten, Kleinwiese

Die als Gartenland genutzten Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen der Ortsteile, die wichtige Übergänge von der Siedlung zur offenen Landschaft darstellen, sollen aus ortsgestalterischen Gründen erhalten und von Bebauung freigehalten werden. Sie werden, soweit sie größere zusammenhängende Bereiche bilden und von Bedeutung für das Ortsbild sind, als Grünflächen dargestellt.

Friedhof

Der Friedhof in Waschow wird als Grünfläche dargestellt.

Zeltplatz

Am Streitsee bei Klein Jasedow wird eine Fläche für einen Zeltplatz dargestellt. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, Sommercamps bzw. Zeltlager für deutsche und polnische Jugendliche zu veranstalten. Die Errichtung von Anlagen über die zur funktionsgerechten Nutzung der Grünfläche erforderlichen Zweckbauten hinaus, wie z.B. Waschräume, ist auf dieser Fläche nicht vorgesehen.

Auch am Kleinen See nordöstlich von Papendorf soll ein Zeltplatz für den Sommerbetrieb eingerichtet werden.

Sportplatz

In Waschow wird der provisorische Sportplatz als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen. Mit einer Größe von 1.045 m² erfüllt er die Anforderungen an ein Kleinspielfeld für Schülerfußball, das nach allgemein anerkannten Richtlinien mindestens 800 m² haben sollte.

Parkanlage

Als Parkanlagen sind der ehemalige Gutsark in Waschow und der geschützte Park in Pulow dargestellt (s.u.).

Grünflächen (in ha)	
Bestand	Planung
20,31	22,18

Grünfläche mit Zweckbestimmung... (in ha)				
Friedhof	Hausgarten, Kleinwiese	Sportplatz	Zeltplatz	Parkanlage
0,14	11,48	0,10	1,17	9,29

6.2.6 Wasserflächen

Wasserflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind alle oberirdischen stehenden und fließenden Gewässer, wie z.B. Bachläufe, Gräben, Seen und Weiher, die ständig Wasser führen.

Wasserflächen (in ha)	
Bestand	Planung
34,85	34,85

6.2.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen Ackerflächen einschließlich der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte (Stallanlagen), Grünland und Grünlandbrachen. Darüber hinaus sind hierin auch sonstige bebaute Flächen im Außenbereich (zum Beispiel Streulagen und Splittersiedlungen) sowie Ödland- und Brachflächen enthalten. Für sie sind die Regelungen des § 35 BauGB anzuwenden.

Laut Landschaftsplan Pulow ergeben sich für die Landwirtschaft folgende Anforderungsschwerpunkte:

- standortangepasste Nutzung,

- Nutzungsaufgabe von Flächen, auf denen eine dauerhafte Bewirtschaftung als Acker oder intensives Grünland nicht umweltgerecht möglich ist, Extensivierung dieser Flächen,
- Minimierung der Beeinträchtigungen von Naturhaushaltsfunktionen durch landwirtschaftliche Nutzungen,
- Erhaltung und Förderung traditioneller Landnutzungsformen und landschaftstypischer Strukturelemente (Kulturlandschaftsentwicklung),
- Verringerung von Erosion durch Wind".¹⁷

Die Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele werden im Landschaftsplan erläutert.

Landwirtschaftsflächen (in ha)	
Bestand	Planung
1.123,22	1.083,24

6.2.8 Flächen für Wald

Waldflächen haben neben ihrem wirtschaftlichen Nutzen überwiegend Schutz- und Erholungsfunktionen. Die Darstellung der Flächen für Wald erfolgt entsprechend der Biotoptypenkartierung im Landschaftsplan. Nach § 2 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) ist als Wald "jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche" > 0,2 ha anzusehen. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

Nicht als Wald gelten dagegen "in der Feldflur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind (...) und zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen (§ 2 Abs. 3 LWaldG). Für Teile der Waldflächen sind verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Laut Landschaftsplan Pulow sollen "vorhandene naturnahe Waldränder gesichert und weiter naturnahe Waldränder unter Beachtung der naturschutzfachlichen Zielsetzung weiterentwickelt werden."¹⁸ Entsprechende Flächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (vgl. 6.2.9). Eine aus Naturschutzsicht für die Waldmehrung geeignete Erweiterungsfläche ist östlich des Papendorfer Holzes dargestellt.

Waldflächen (in ha)	
Bestand	Planung
304,32	339,76

6.2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft macht die Gemeinde von der gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB bestehenden Möglichkeit Gebrauch, Flächen, die vorrangig dem Naturschutz und der Landschaftspflege dienen, bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu sichern. Zum Teil handelt es sich dabei um ökologisch intakte Berei-

¹⁷ Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 71

¹⁸ Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 82, Nr.2.1

che, die zur dauerhaften Sicherung einer entsprechenden Pflege bedürfen. Andere Flächen sollen erst noch entsprechend den Zielen des Landschaftsplans entwickelt und ökologisch aufgewertet werden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen gleichzeitig ein Flächenpotenzial für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, die im Zuge geplanter Siedlungsentwicklungen sowie sonstiger absehbarer Eingriffe benötigt werden (vgl. §§ 8 und 8a BNatSchG). Die Umsetzung der Maßnahmen kann zum Beispiel im Rahmen von Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 5 LNatG M-V geschehen.

Außerdem werden die Vorschläge der Kleingewässerkartierung Lassaner Winkel des LK Ostvorpommern berücksichtigt und die sanierungswürdigen Gewässer aufgenommen.

Die Charakterisierung der Flächen wird in der Planzeichnung durch Buchstaben vermerkt; genauere Angaben zu den erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen enthält der Landschaftsplan.¹⁹

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in ha)
Planung
145,00

Größte Maßnahmefläche ist die 57 ha große Renaturierungsfläche des Polders Wawschow, die sich im Besitz der Energiewerke Nord GmbH (EWN) befindet. Naturschutzfachliche Zielstellung ist laut Landschaftsplan die Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik, "so dass wieder eine natürliche Bodden-Uferentwicklung stattfinden kann." Die Wiedervernässung führt zu einer Verminderung der Moorreduktion, der Entwicklung zu feuchten oder wechselfeuchten Flächen und langfristig dem Absterben der Gehölze. Detaillierte Ausführungen zu den vorgesehenen Maßnahmen enthält der Landschaftsplan.²⁰

Die Polderrenaturierung erfolgt als Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung zweier Gas- und Dampfturbinenkraftwerke sowie für Veränderungen an den Auslaufkanälen.

¹⁹ Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 82 ff.

²⁰ Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 77

6.2.10 Sonstige Darstellungen

Wanderwege / Reitwege²¹

Im Sinne der naturverträglichen Entwicklung des Tourismus in Pulow enthält der Landschaftsplan Vorschläge zur Entwicklung von Wander- und Reitwegen bzw. zum Ausbau und zur Vernetzung bestehender Wegeverbindungen. Die Wander- und Reitwege werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Wege sollen landschaftsbezogen gestaltet und weitgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten werden und die Ortslagen, attraktive Landschaftsbereiche sowie punktuelle Zugänge zu Gewässern verbinden. Teilweise sind bereits Wege vorhanden, die in das Wanderwegsystem eingebunden werden können. Zum Teil existieren auch noch Flurstücke, die als Wege gewidmet sind, sodass die neuen Wegeverbindungen dort an überkommene Strukturen anknüpfen können. Vor allem entlang von Nutzungsgrenzen zwischen Grünland und Acker (Hecken, Ackerränder) sind aber bislang keine Wegestrukturen zu finden.

Das Wanderwegekonzept des Landschaftsplans beinhaltet folgende Wanderwege (S = Streckenwanderweg über bestehende Straßenverbindungen, R= Rundweg):

- Klein Jasedow - Waschow,
- Klein Jasedow - Papendorf,
- Pulow - Klein Jasedow,
- Pulow - Papendorf,

und folgende weitere Routen, die vor allem über unbefestigte Wege verlaufen:

- (R) Pulow – Wald – Pulow,
- (S) Pulow – Wald – Papendorf,
- (S) Pulow – freie Landschaft – Papendorf,
- (S) Pulow – freie Landschaft bis Warnekow – Papendorf,
- (R) Papendorf – Seen (Kleiner See und Papendorfer See) – Papendorf,
- (S) Papendorf – Lassen,
- (S) Waschow – Bodden – Lassen,
- (R) Waschow – Bodden – Waschow,
- (S) Waschow – Klein Jasedow (über Buchenberg),
- (R) Klein Jasedow – Seenumrundung,
- (S) Klein Jasedow – Pulow (mit Pulowbach).

Bei weitergehenden Planungen sind diese Vorschläge zu überprüfen. Dabei sind die konkreten Trassen gegenüber den weiteren Zielen für Natur und Landschaft zu prüfen und abzuwägen.

Im Zusammenhang mit dem Rundwanderweg Klein Jasedow ist der Buchenberg unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange als Aussichtspunkt in das Wanderkonzept einzubeziehen.

Zur naturverträglichen Ausübung des Reitsportes sind außerdem Reitwege dargestellt, die auf den gleichen Strecken verlaufen wie die Wanderwege. Durch eine geteilte Wegführung können Begegnungskonflikte verhindert werden. Bei einer möglichen stärkeren Frequentierung durch den Reitsport sollten weitere Routen ermittelt werden, die eine naturverträgliche Nutzung ermöglichen.

²¹ Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 78ff.

Geplante Biotopvernetzung²²

Naturnahe Standgewässer/Sölle, Röhrichte, Riede und Moore unterliegen zahlreichen Beeinträchtigungen (Entwässerung, intensive Umgebungsnutzung, erhöhte Nährstoffeinträge). Viele der Standgewässer liegen isoliert und beeinträchtigt in Ackerflächen. Naturschutzfachliche Zielstellung ist hier die Vernetzung und die Schaffung einer standortgerechten, strukturreichen Ausprägung. Isolierung und Beeinträchtigungen, z.B. Nährstoffeinträge sind zu mindern. Zu den durchzuführenden Maßnahmen zählen u.a. die Extensivierung der Gewässersäume und damit die Schaffung von Pufferzonen um das Biotop, beispielsweise ein Kleingewässer in intensiv genutzter Ackerflur. Im Flächennutzungsplan sind drei zur Schaffung eines Biotopverbundes besonders geeignete Bereiche als "Suchräume" dargestellt. Weiterführende Aussagen zu den durchzuführenden Maßnahmen können erst im Rahmen der konkreten Projektplanung gemacht werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 5 Abs. 4 BauGB soll der FNP Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernehmen.

6.3.1 Biotop- und Artenschutz

Die bestehenden und geplanten Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechtes werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Gemeinde Pulow befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet** "Insel Usedom mit Festlandsgürtel", das derzeit rd. 6,2 ha des Uferstreifens zur Peene umfasst. Das LSG ist identisch mit dem auf dem Gemeindegebiet befindlichen Teil des Naturparks Usedom. Es soll zum LSG "Lassaner Winkel" erweitert werden, das dann das gesamte Gemeindegebiet umfassen wird.

Gemäß § 20 LNatG M-V unterliegen bestimmte **Einzelbiotope** einem gesetzlichen Pauschalschutz, wenn sie eine entsprechende Größe haben (vgl. LNatG M-V Anlage 12 [zu § 20 Abs. 1]). Diese Biotope sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Dazu gehören u.a.:

Feuchtbiotope

- Naturnahe Moore
- Naturnahe Sümpfe
- Sölle
- Röhrichtbestände und Riede
- Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

Gewässerbiotope

- Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation
- Quellbereiche, einschließlich der Ufervegetation, einschließlich der Ufervegetation
- Altwässer, einschließlich der Ufervegetation
- Torfstiche, einschließlich der Ufervegetation
- Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation
- Verlandungsbereiche stehender Gewässer

²² Nähere Ausführungen zum Biotopverbund sind dem Landschaftsplan zu entnehmen. Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 74f.

Trockenbiotope

- Zwergstrauch- und Wacholderheiden
- Trocken- und Magerrasen

Gehölzbiotope

- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
- Naturnahe Feldgehölze
- Naturnahe Feldhecken

Küstenbiotope

- Boddengewässer mit Verlandungsbereichen

Im Bereich des Plangebietes konnten insgesamt 83 Biotoptypen nach der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern" (1998) kartiert und dargestellt werden. Im Landschaftsplan werden die Biotoptypen detailliert beschrieben.²³

Des Weiteren wurden 28 Lebensraumtypen abgegrenzt, die durch § 20 des zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gültigen LNatG M-V entsprechend der dortigen Definitionen, geschützt gewesen wären. Hierbei handelt es sich u.a. um Hecken, naturnahe Waldränder, naturnahe Teiche und Weiher, waldfreie Biotope eutropher Moore, Sümpfe, Ufer und Feuchtgrünland.

Darüber hinaus sind **Alleen und einseitige Baumreihen** an öffentlichen und privaten Verkehrswegen gemäß § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Im Gemeindegebiet Pulow befinden sich mehrere Baumreihen, die diesem gesetzlichen Schutz unterliegen. Die geschützten Alleen und einseitigen Baumreihen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich drei als **Naturdenkmal** ausgewiesene Schutzobjekte, die im FNP dargestellt werden:

- 24/070/01 Stieleiche südlich von Wehrland
- 24/070/02 Stieleiche südlich von Wehrland
- 24/070/03 Stieleiche in Waschow.

6.3.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

6.3.2.1 Trinkwasserschutzzonen

Die Trinkwasserschutzzonen III A und III B der Wasserfassung Lassin werden im Flächennutzungsplan entsprechend den Angaben der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Ostvorpommern dargestellt. Ebenso dargestellt sind die Trinkwasserschutzzonen III bzw. II der stillgelegten Wasserfassungen Klein Jasedow und Pulow. Diese bleiben bis zur Aufhebung durch die Untere Wasserbehörde gem. § 136 LWaG bestehen. Die wasserrechtlichen Nutzungsbeschränkungen werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht berührt und müssen in jedem Fall beachtet werden.

²³ Vgl. Landschaftsplan Pulow, Begründung, a.a.O., S. 11ff.

6.3.2.2 Fläche für den Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet

Überflutungsbereiche haben als Lebensraum für zahlreiche seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten sowie als Entsorgungsräume für anorganische und organische Belastungen eine hohe ökologische Funktion. Das Regionale Raumordnungsprogramm weist entlang der Küste und entlang des Pulowbachs flussaufwärts potenzielle Hochwassergefährdungsgebiete aus. Diese sind durch Eindeichungen geschützt und dienen daher nur als potentielle Retentionsflächen. Das Bemessungshochwasser (BHW) liegt für den betrachteten Bereich bei 1,90 m über NN.

In der Planzeichnung werden die hochwassergefährdeten Bereiche in der Gemeinde Pulow bei einem Hochwasser von 2,65m (BHW plus 75cm) entsprechend dem Kartenmaterial des StAUN zur "Hochwassergefährdung der Küste M-V" dargestellt.

6.3.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Nach der Liste der Baudenkmale des Landkreises Ostvorpommern gibt es in der Gemeinde fünf Baudenkmale, die in der Planzeichnung dargestellt werden (vgl. Abbildung 20).

Die Belange der Denkmalpflege sind bei der Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung sowie Durchführung von Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) zu berücksichtigen.

Abbildung 20: Eingetragene Baudenkmale

Ortsteil	Baudenkmale
Klein Jasedow	Gutspächterhaus mit Speicher, Stall und Allee
Papendorf	Gutshaus und Nebengebäude
Pulow	Gutshaus und Schmiede

Quelle: Landkreis Ostvorpommern, Untere Denkmalschutzbehörde, 10/2001

Bodendenkmale

Pulow ist bereits nach der letzten Eiszeit besiedelt worden, wovon zahlreiche Bodenfunde und vor allem die Hügelgräber in Pulow und zwischen Klein Jasedow und Bauer zeugen.

Nach Angaben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Archäologisches Landesmuseum befinden sich die bekannt gegebenen Bodendenkmale mit einer Ausnahme außerhalb der dargestellten Bauflächen. Dieses Bodendenkmal befindet sich in der Nähe des Gutshauses in Waschow, in einem Bereich, der derzeit gärtnerisch genutzt wird. Die Bebauung dieser Fläche, die entsprechend der Abrundungssatzung für Waschow möglich ist und u.U. zur Beseitigung der Bodendenkmale führen würde, ist gemäß § 7 (1) DSchG M-V. genehmigungspflichtig. Vorbehaltlich der Genehmigung ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. spezielle Festsetzungen zum Umgang mit dem Bodendenkmal vorzusehen.

Zwei weitere Bodendenkmale, darunter eines von wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung, befinden sich innerhalb der Ortslagen. Auch für diese gilt der Genehmigungsvorbehalt von § 7 (1) DSchG M-V.

6.4 Kennzeichnungen und Vermerke

6.4.1 Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist

Im Plangebiet befindet sich südwestlich einer Linie Pulow-Papendorf ein rd. 87 ha großes "Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung-Kiessand", das Bergwerksfeld Pulow, für das laut Regionalem Raumordnungsprogramm ein Bergrecht erteilt wurde.²⁴ In Vorranggebieten müssen andere Nutzungsansprüche gegenüber dem Abbau von Rohstoffen zurückstehen (vgl. Punkt 2.1.2, Abbildung 4). Es wird als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist, gekennzeichnet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Ein Aufschluss des Vorranggebietes ist aus Sicht der Gemeinde Pulow nicht vereinbar mit der gemeindlichen Schwerpunktsetzung auf Freiraumfunktionen und Erholungsnutzung. Aufgrund der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung ist die Gemeinde jedoch zur Kennzeichnung des Vorranggebietes im FNP verpflichtet.

Südöstlich des Vorranggebietes schließt sich ein "Vorsorgegebiet für die Rohstoffsicherung- Kiessand" an. Vorsorgegebiete umfassen diejenigen Gebiete, die bedeutende Rohstoffvorkommen aufweisen, bei denen der Flächenaufschluss aber noch nicht mit anderen Nutzungsansprüchen abgewogen wurde.

Auch einem Aufschluss des Vorsorgegebietes stimmt die Gemeinde nicht zu. Die Gemeinde Pulow liegt in einem Tourismusentwicklungsraum, in dem laut RROP VP ein Abbau von oberflächennahen Rohstoffen wegen der Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen und der Erholungsfunktion möglichst vermieden werden soll²⁵. D.h. dass der Kiesabbau bezüglich Abbau und Rekultivierung mit der in diesen Räumen angestrebten "qualitativen und quantitativen Entwicklung des Fremdenverkehrs" abgestimmt werden muss, um die Erholungsfunktion möglichst wenig zu beeinträchtigen²⁶. Aus Sicht der Gemeinde müssen dabei auch die Leitlinien des FNP zur Entwicklung des umweltschonenden ländlichen Tourismus und die im FNP dargestellten Planungen für Wander- und Reitwege berücksichtigt werden. In die raumordnerische Abwägung werden darüber hinaus weitere Belange einzustellen sein, die einem Aufschluss dieser Fläche aus Sicht der Gemeinde entgegenstehen: die Zerstörung eines unbesiedelten, unzerschnittenen Landschaftsraumes, die Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange durch die Überlagerung mit der TWSZ IIIB der Wasserfassung Lissan, die Vernichtung von Wirtschafts- und Erholungswald sowie geschützter Biotope und nicht zuletzt die Beeinträchtigung der Wohnfunktion in der nahen Ortslage Pulow durch Lärm-/Staubemissionen.

Das raumordnerische Ziel "Tourismusentwicklungsraum" ließe sich bei einem Aufschluss des Vorsorgegebietes zumindest für einen längeren Zeitraum nicht verwirklichen. Das Vorsorgegebiet ist in Abbildung 4 dargestellt. Damit wird der Berücksichtigung des Vorsorgegebietes als Grundsatz der Raumordnung sowie der Informationspflicht zur Ermöglichung einer künftigen Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen an diesem Standort Genüge getragen.

Die das Vorranggebiet und das Vorsorgegebiet überlagernden Darstellungen des FNP bleiben entsprechend der planerischen Konzeption unverändert, da davon auszugehen ist, dass die hier vorgesehenen Maßnahmen (Reit-/Wanderwege, Waldmehrungsflächen) das raumordnerische Ziel der Rohstoffsicherung an diesem Standort nicht beeinträchtigen und ein Rohstoffabbau weiterhin jederzeit möglich bleibt.

²⁴ Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, a.a.O., Abbildung A 1, S. 217

²⁵ vgl. RROP VP, a.a.O., S. 85

²⁶ vgl. RROP VP, a.a.O., S. 110, Begründung zu 1 und 2

6.4.2 Kennzeichnung von Altlasten

Bei Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind das Vorsorgeprinzip und der Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes zu beachten. In diesem Zusammenhang sind nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet sind. Nach Auskunft des Umweltamtes beim Landkreis Ostvorpommern (Untere Abfallbehörde) befinden sich in der Gemeinde Pulow zwei Altlastverdachtsflächen: die ehemalige Mülldeponie an der Papendorfer Kreuzung und die ehemalige LPG-Tankstelle, die in der Planzeichnung durch Symbole gekennzeichnet werden.

6.4.3 Vermerk - FFH-Gebiet

Durch die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992) soll ein zusammenhängendes europäisches, ökologisches Netz "Natura 2000" unter Einbeziehung der Europäischen Vogelschutzgebiete zur Sicherung der biologischen Vielfalt geschaffen werden.

Die abschließende Meldung von FFH-Gebieten für Mecklenburg-Vorpommern liegt seit dem 25.05.2004 vor. Östlich von Waschow erstreckt sich ein Teil des FFH-Gebietes "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (EU-Code 2049-302)", dass den Nebenspolder Waschow umfasst. Aussagen zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes enthält der Landschaftsplan Pulow. Im Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung für das Vorhaben "Neuregulierung des hydrologischen Systems im Polder Wehrland / Waschow sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der FFH-Richtlinie zu erwarten.

6.4.4 Richtfunkstrecke

Eine Richtfunktrasse der Telekom quert das Gemeindegebiet Pulow in Nord-Süd-Richtung westlich des OT Waschow. Dargestellt ist der Trassenverlauf mit der Baubeschränkungszone von jeweils 5 m als Schutzstreifen beiderseits der Trasse.

6.5 Flächendarstellungen nach Ortsteilen

Im folgenden Abschnitt werden die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans ortsteilweise erläutert.

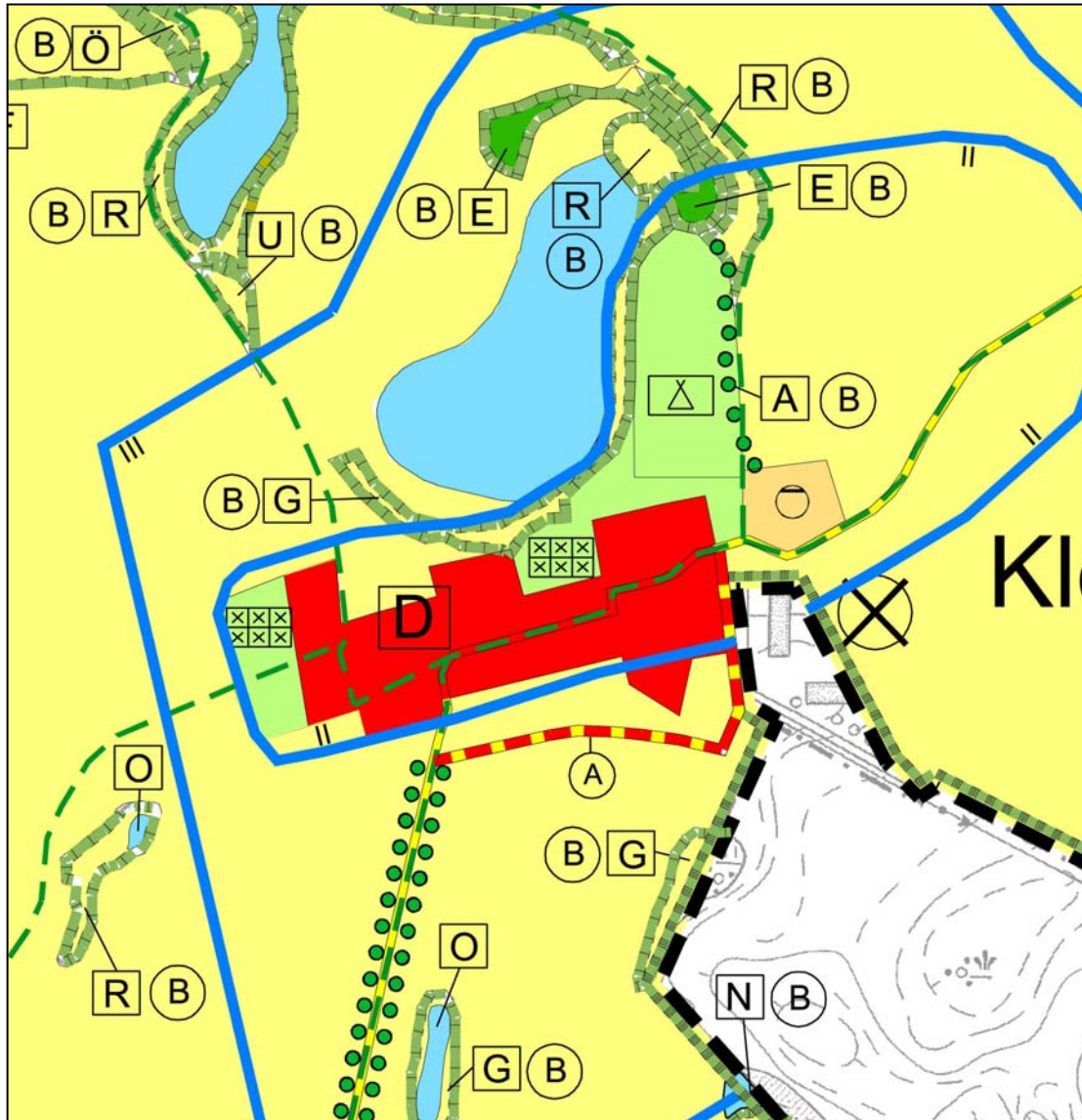
6.5.1 Klein Jasedow

Der Ortsteil Klein Jasedow zeichnet sich durch eine vergleichsweise kompakte Bebauungsstruktur aus. Der Bereich Feldstraße/Lange Straße weist eine durchgängige Bebauung mit trauf- und giebelständigen Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden auf. Von der früheren überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteils zeugen die neun großen Ställe und Scheunen sowie das heute dreigeschossige Speichergebäude am Jasedower Damm. Die Wohnhäuser verfügen in der Regel über die für einen landwirtschaftlichen Nebenerwerb notwendigen Nebengebäude (Schuppen, Scheunen).

Entsprechend der Zielsetzung, Klein Jasedow als Wohnstandort zu entwickeln, wird der gesamte Ortsteil als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits in den vergangenen Jahren ist der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung kontinuierlich zurückgegangen, wovon leer stehende, jetzt größtenteils durch nicht-landwirtschaftliche Nutzungen belegte

Stallgebäude zeugen. Auch die verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude am östlichen Rand des Ortsteils sind als auslaufende Restnutzung zu betrachten.

Plan 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Klein Jasedow



Das Ortsbild ist geprägt durch das Ineinandergreifen von Grün- und Siedlungsbereichen, so dass - bis auf **drei Baulücken** - keine Potenziale für eine weitere Siedlungsflächenentwicklung bestehen.

Die Ortslage Klein Jasedow zeichnet sich durch einen hohen Anteil an ungenutzten Freiflächen aus, auf denen sich besonders im Uferbereich des Streitsees Ruderalvegetation entwickelt hat. Im Allgemeinen ist der dem Wohngebäude unmittelbar benachbarte Bereich gärtnerisch gestaltet. Die Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksteilen im Westen und Süden der Ortslage, die harmonische Übergänge der Landschaft zu den bebauten Bereichen darstellen, werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten, Kleinwiese" gesichert.

6.5.2 Papendorf

Auch in Papendorf hat sich der Umstrukturierungsprozess in Richtung auf eine vorwiegende Wohnnutzung vollzogen. Der Ortsteil besteht aus zwei bebauten Bereichen: der eigentlichen Ortslage Papendorf und der Streubebauung an der Langen Straße südlich der Ortslage, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt sind. Die Ortslage wird als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund ihres geringen Gewichtes (vier Wohngebäude, acht Nebengebäude) sowie des Fehlens einer organischen Siedlungsstruktur ist die Streubebauung als "bebauter Bereich im Außenbereich" zu charakterisieren, der nicht als Baufläche dargestellt wird.

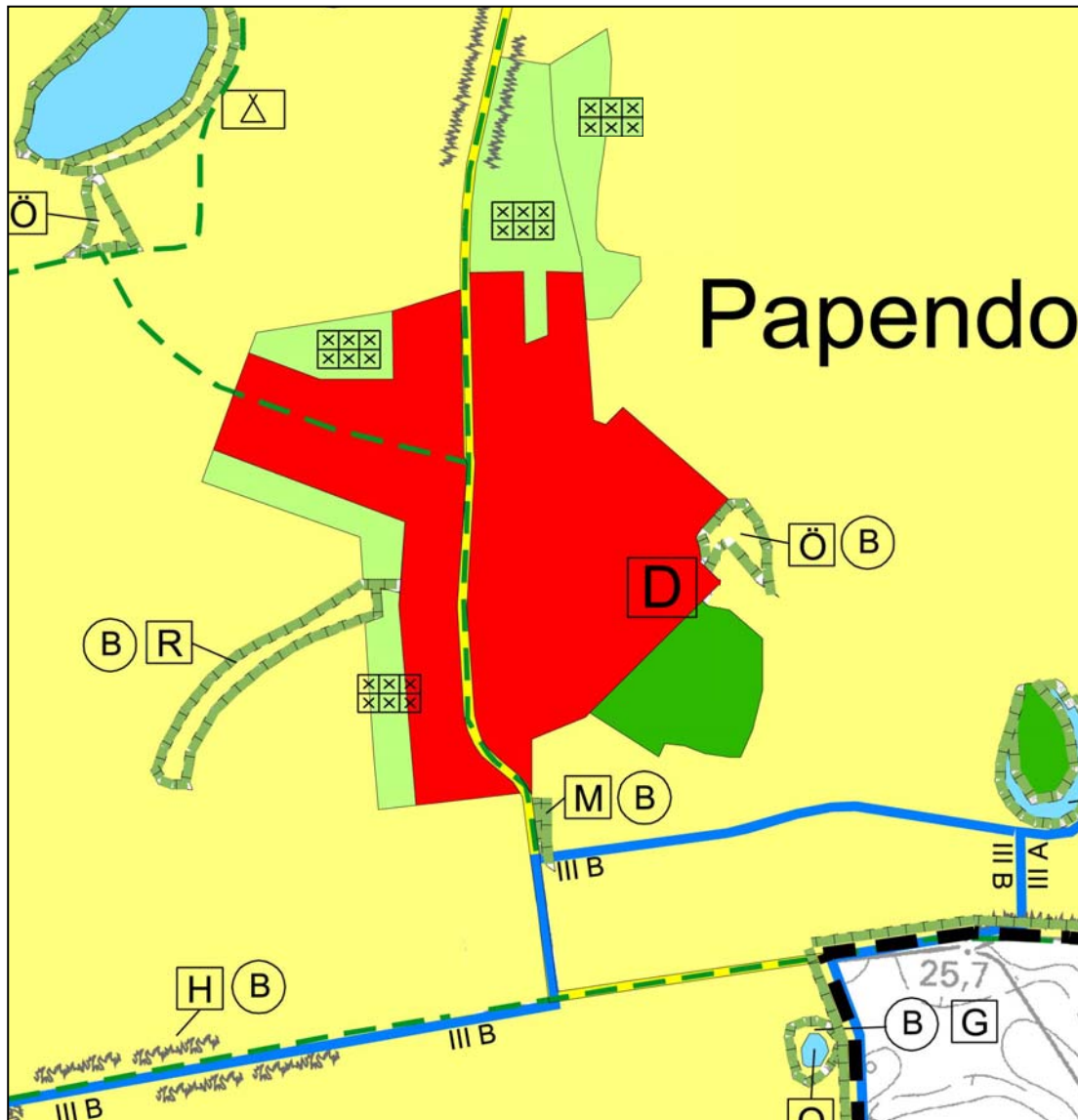
Die Ortslage zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die durch eine starke Durchgrünung geprägt ist. Die überwiegende Zahl der Grundstücke wird gärtnerisch genutzt. Drei kleinere öffentliche Grünflächen befinden sich an der Schmiede am südlichen Ortseingang, im Nordosten am Weg von der Bergstraße zum Gutshaus sowie vor dem Gutshaus. Aufgrund der aufgelockerten Siedlungsstruktur bestehen in Papendorf innerhalb der Ortslage ausreichend Baulandpotenziale zur Deckung des örtlichen Bedarfs, so dass auf den Neuaufschluss von Wohnbauflächen verzichtet werden kann. Neubebauungen erfolgen als Abrundungen innerhalb der Grenzen der Abrundungssatzung.

Die ursprüngliche Bebauungsstruktur des Kernbereiches der Ortslage um das Gutshaus lässt sich anhand der verbliebenen Gebäude noch ablesen. Durch das Gutshaus sowie die Wohn- und Nebengebäude gegenüber und östlich davon ist der Platz nach drei Seiten hin räumlich gefasst. Lediglich in südwestlicher Richtung öffnet sich der Platz zu dem großen, nur geringfügig bebauten Bereich östlich der Langen Straße. Hier bestehen in südlicher Richtung Bebauungspotenziale für maximal **vier Eigenheime**.

Durch die bauliche Nutzung eines erschlossenen Flurstücks an der Langen Straße im Nordwesten der Ortslage soll die nördliche Ortseingangssituation neu gestaltet und der Dorfrand baulich ergänzt werden. In der Abrundungssatzung ist für diese Fläche eine Bebauung mit maximal **drei Eigenheimen** festgesetzt.

Auch der südliche Ortsrand soll entsprechend den Bebauungsvorschlägen des Neuordnungskonzeptes für Papendorf gestaltet und arrondiert werden. Hier sind zur Arrondierung des südlichen Ortsrandes maximal **zwei Eigenheime** zulässig.

Plan 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – Papendorf



6.5.3 Pulow

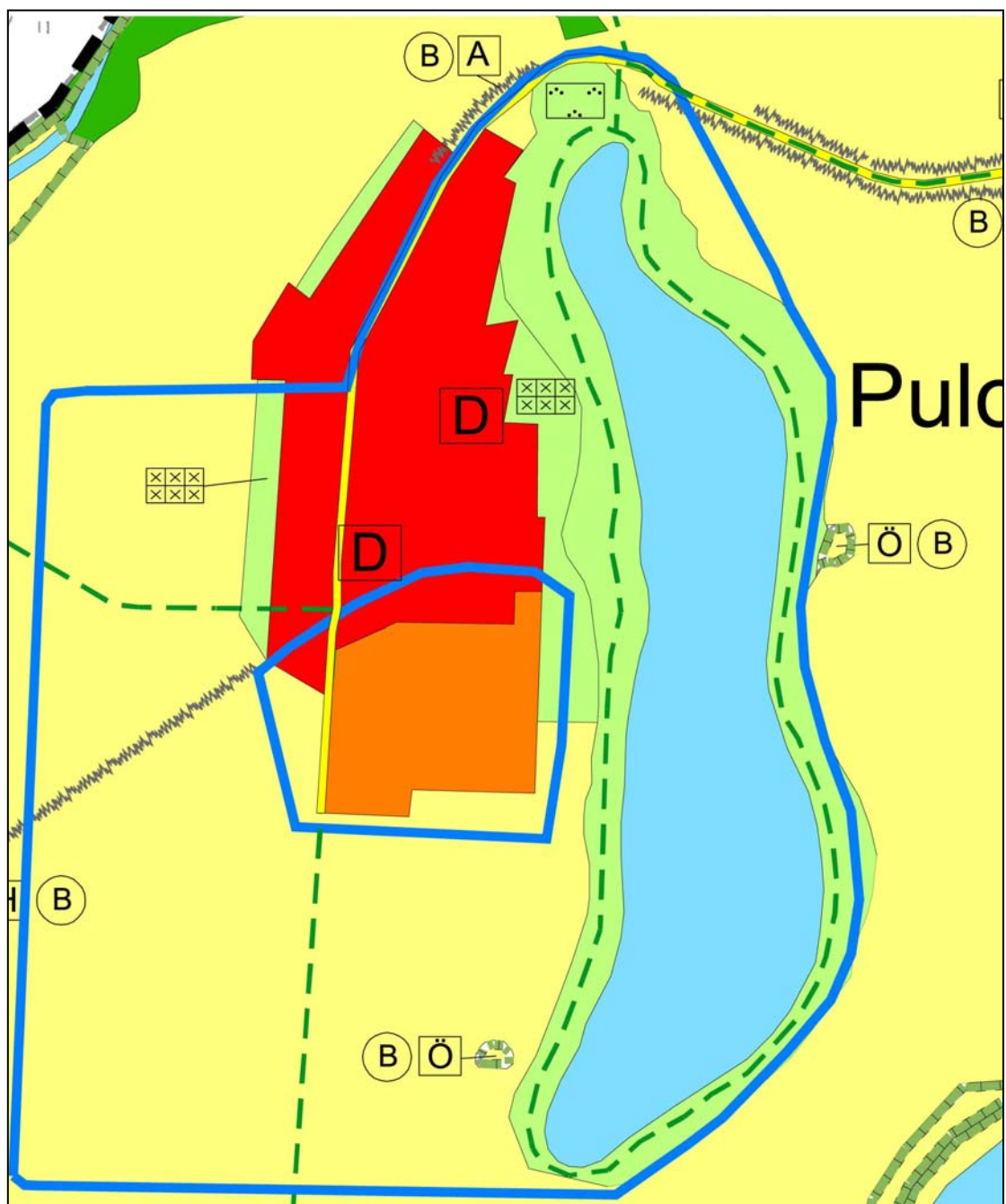
Der Ortsteil zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Durchgrünung geprägt ist. Die meisten Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, zu dem in der Regel eine Reihe von Nebengebäuden gehört und werden gärtnerisch genutzt. Dementsprechend wird die Ortslage überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Fünf Flurstücke westlich der Bergstraße sind unbebaut. Diese wurden - mit Ausnahme der Buswendeschleife - in der Abrundungssatzung in den Innenbereich einbezogen. Alle unbebauten Flurstücke sind Bestandteile der Wohnbaufläche. Hier können insgesamt maximal **fünf Eigenheime** errichtet werden.

Der Bereich um den zukünftigen Dorfplatz südlich des Gutshauses ist bis auf einen auffälligen Schuppen unbebaut und stellt sich als Wiese dar. Dieser Bereich soll zum Dorfplatz und neuen Ortsmitte umgestaltet werden. Ursprünglich waren die Wirtschaftsgebäude um einen auf das Gutshaus bezogenen quadratischen Platz gruppiert. Diese räumliche Fassung lässt sich heute nur noch anhand der Bebauung an der Feldstraße (dem ehemaligen Kornboden, heute Wohnhaus) und den sich daran anschließenden Stallgebäuden erahnen. Der Bereich unmittelbar vor dem Gutshaus soll entsprechend der historischen Gestaltung als Sandplatz gestaltet werden und weitgehend unbebaut bleiben. Östlich davon können **zwei Eigenheime** entstehen, die entsprechend der historischen Bebauungsstruktur die östliche Platzkante ausbilden sollen.

Die Stallgebäude der Schweinemastanlage südlich der Ortslage gehören dagegen nicht mehr zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sondern bilden einen abgeschlossenen Gebäudekomplex außerhalb des Bebauungszusammenhangs. Hier sollen die "Pulower Landwerkstätten" entstehen, in denen ökologisch wirtschaftende bzw. produzierende Betriebe angesiedelt werden sollen (vgl. 6.2.2). Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu verhindern, sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 zur Gewährleistung des Immissionsschutzes, der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 98 sowie der Prüfung der allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 15 Abs. 1 BauNVO im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten.

Die Ortslage Pulow grenzt östlich an den Pulower See, dessen Uferbereich eine parkartige Gestaltung aufweist. Der Pulower See und der umgebende Park wurden von der Gemeinde als "Geschützter Park" unter Schutz gestellt. Der Park ist entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.

Plan 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Pulow



6.5.4 Waschow

Die Ortslage Waschow grenzt in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zum Teil werden die Landwirtschaftsflächen als Weiden und Koppeln genutzt, in der Regel wird jedoch Getreideanbau betrieben. Im Südwesten der Ortslage befinden sich kleinere (Laub-)Waldbereiche [Eschen], die als "Flächen für Wald" dargestellt werden. Der durch alte Stiel-Eichen, Buchen und Hain-Buchen geprägte Park nördlich des Gutshauses wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Vermutlich ist der Park aus einem alten Hudewald hervorgegangen, da die alten Laubbäume einen typischen Wuchs mit weitverzweigter Krone aufweisen. Aufgrund seiner Naturnähe ist der Park als wertvoll einzustufen.²⁷

Die homogene, durch vorrangiges Wohnen gekennzeichnete Nutzungsstruktur soll auch in Zukunft erhalten und entwickelt werden. Dementsprechend wird die gesamte Ortslage als Wohnbaufläche dargestellt.

Siedlungsstrukturell gliedert sich der Ortsteil in drei Teilbereiche, die durch die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung baulich-räumlich zusammenwachsen sollen. Orientierungsmaßstab für die bauliche Entwicklung des Ortsteils ist die Abrundungssatzung für den Ortsteil von 1993, die die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt und einen kurz- bis mittelfristig ausreichenden Entwicklungsrahmen absteckt.

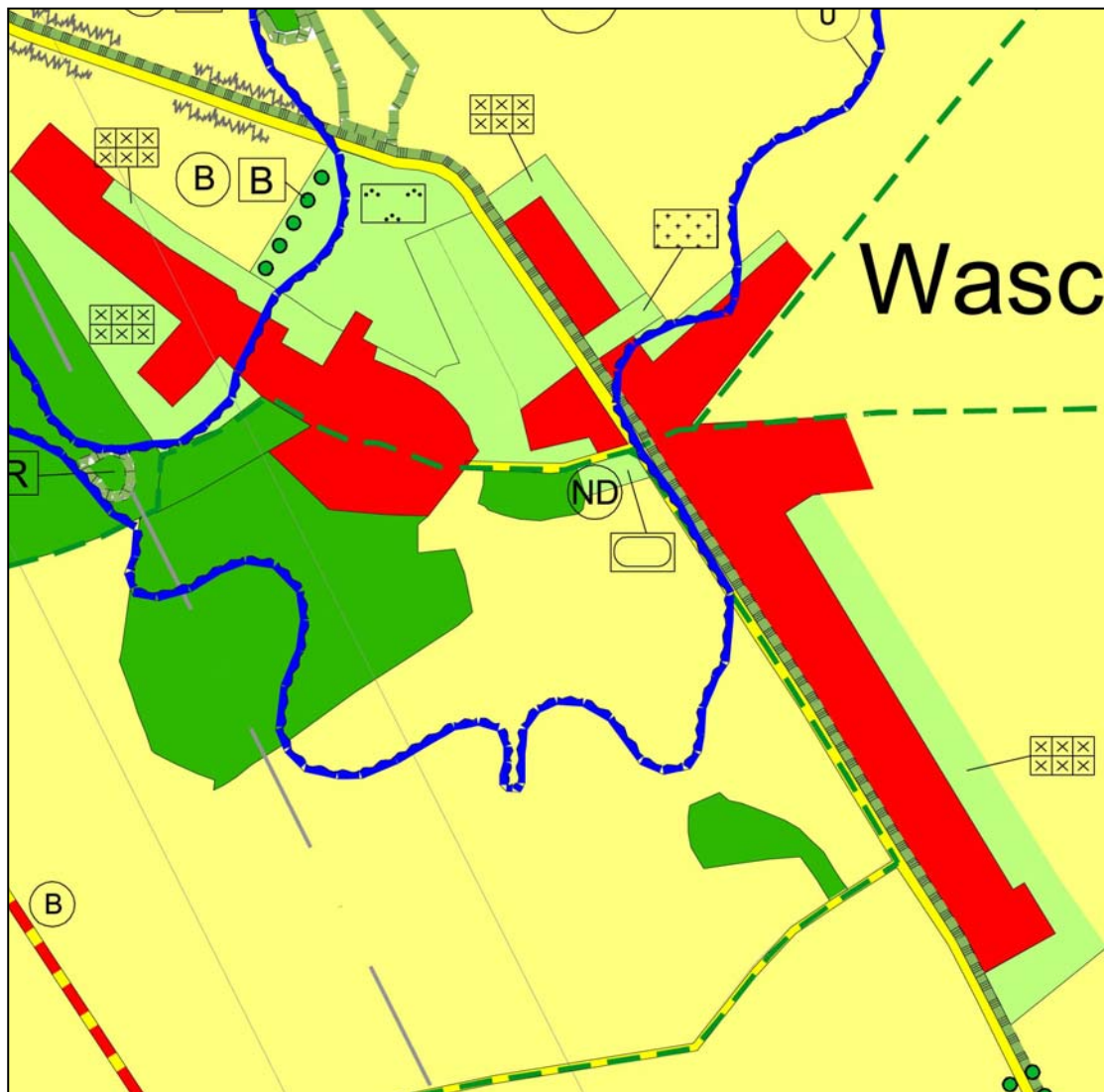
Der Ortsteil besteht aus zwei Siedlungsbereichen und einer Splitterbebauung, die keinen Bebauungszusammenhang aufweisen. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut, insgesamt bestehen Bebauungspotenziale in Baulücken für **vier Eigenheime**.

Der ursprüngliche Kernbereich des Ortsteils östlich des Gutshauses ist heute bis auf einige Schuppen unbebaut. Die ursprüngliche Prägung dieses Bereiches durch die symmetrische Gutsanlage des nordostdeutschen Gutsdorfes lässt sich aufgrund der inzwischen erfolgten Abrisse von Wirtschafts- und Nebengebäuden nur noch erahnen. Der "Platz" vor dem Gutshaus ist heute bis auf ein Dutzend Holzschuppen und Hütten unbebaut. Im südlichen Platzbereich befinden sich Kleingärten. Der Platz weist keinerlei Gestaltung auf, eine gewisse räumliche Fassung erhält er nur durch die Waldkanten im Norden und Südwesten.

Um die ehemalige städtebauliche Konfiguration der historischen Ortsmitte wiederherzustellen, wird dieser heute als Gartenland bzw. Wiesen genutzte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Er befindet sich innerhalb der Abrundungssatzung für Waschow, in der für diesen Bereich zwei "Baufenster" festgelegt wurden, in denen zusammen maximal **fünf Eigenheime** zulässig sind. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen gestattet. Entsprechend der ortsüblichen Bauweise sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

In jüngerer Zeit hat sich dieser Siedlungsbereich vor allem nord-westlich des Gutshauses entlang des Feldweges weiterentwickelt. Östlich des Feldwegs ist eine aufgelockerte, aufeinander folgende Bebauung entstanden. Hier sind bis auf den zur westlichen Gutshaushälfte gehörigen Garten, alle Flurstücke bebaut. Die westliche Seite des Feldweges ist dagegen mit Ausnahme eines Flurstücks unbebaut geblieben und stellt sich als Wiese dar. Mit Ausnahme dieses Flurstücks wird daher der Bereich westlich des Feldwegs als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Hausgarten, Kleinwiese" dargestellt. Der zweite, jüngere Siedlungsbereich an der Hauptstraße ist als überwiegend einseitig bebautes Straßendorf zu charakterisieren. Mit drei Ausnahmen werden alle Flurstücke in den straßenzugewandten Bereichen baulich genutzt.

²⁷ Vgl. Gemeinde Pulow, Landschaftsplan, a.a.O., S.28

Plan 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - Waschow

Auf dem Flurstück 2-152 befindet sich der Friedhof, der als Grünfläche mit Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt wird. Die durchschnittlich 75 m tiefen Grundstücke sind in der Regel bis in eine Tiefe von 50 m bebaut, die dahinter liegenden Grundstücksteile werden als Nutz-, Obst- oder Ziergärten genutzt oder liegen brach. Zur langfristigen Sicherung dieses ortsbildprägenden Übergangs zur offenen Ackerflur sollen diese Bereiche als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten, Kleinwiese" gesichert werden.

Einen dritten bebauten Bereich stellt die Splitterbebauung des landwirtschaftlichen bzw. landhandelsgewerblichen Komplexes am Waldweg westlich der Ortslage dar. Sie besteht aus zwei ehemaligen Tierställen, einem Getreidespeicher mit Düngemittellager und einem Wohnhaus und ist durch die dazwischenliegenden Waldabschnitte räumlich vom Gutshausbereich getrennt. Dieser Bereich ist aufgrund der fehlenden Ortsteileigenschaften als "Bebauter Bereich im Außenbereich" zu charakterisieren und daher Bestandteil der Landwirtschaftsfläche.

An der Kreuzung Feldweg/Hauptstraße befindet sich der von den Kindern und Jugendlichen genutzte Sportplatz, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt wird.

7 FLÄCHENBILANZ

Die wesentlichen Kennziffern der geplanten Flächennutzung sind entsprechend der Darstellungssystematik des FNP (§ 5 Abs. 2 BauGB) in Abbildung 21 zusammenfassend dargestellt.

Die Siedlungsflächen umfassen derzeit zusammen mit den Verkehrsflächen rd. 34 ha (rd. 2,2 %) des Gemeindegebietes. Die übrigen rd. 1.480 ha (97,8 % des Gemeindegebietes) erfüllen vorrangig Freiraumfunktionen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erhöht sich der Siedlungsflächenanteil durch den Bau der Ortsumfahrungen um 0,03 %.

Besonders hervorzuheben sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Flächen dienen vorrangig dem Naturschutz und der Landschaftspflege. Rd. 145 ha (9,6 % des Gemeindegebietes) sind im Flächennutzungsplan als Maßnahmeflächen dargestellt. Diese Flächen stellen zusammen mit den verschiedenen Grünflächen gleichzeitig das Flächenpotenzial für zukünftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar.

Abbildung 21: Flächenbilanz (Angaben in ha)

Ortsteil	Wohnbaufläche		Sonderbaufläche		Verkehrsflächen				Abwasserbeseitigung		Wasser		Landwirtschaftsfläche			
	Bestand		Planung		Bestand		Planung		Planung		Bestand		Bestand		Planung	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Gesamt	25,58	1,69	2,54	0,17	5,83	0,39	6,26	0,41	0,40	0,03	34,85	2,30	1.122,52	74,14	1.082,54	71,50

Wald	Grünfläche				Freiflächen gesamt				Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in ha)	Gemeinde- gebiet gesamt								
	Planung		Bestand		Planung		Bestand											
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %										
304,32	20,10	339,76	22,44	Friedhof 0,14	Sportplatz 0,10	Gartenland 11,48	Parkanlage 9,29	1,39				1,46	1.482,70	97,93	1.479,33	97,70	145,00	1.514,11

QUELLEN

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern,

Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern, Greifswald 1998

Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern:

Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993

Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch, München 1995

Gemeinde Pulow, Rahmenplanung für die Dorferneuerung der Gemeinde Pulow in Mecklenburg-Vorpommern, erarbeitet vom Büro PFE, Pulow, November 1993

Ministerium für Bauwesen, Raumordnung und Verkehr, Gebäude- und Wohnungszählung 1995, Gemeindeblatt -Strukturdaten

Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen des Landes Brandenburg, Sozialberichterstattung Brandenburger Sozialindikatoren 2000

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2004 S. 2)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Art. 12g Abs. 14 des Gesetzes vom 24. 8.2004 (BGBl. I S. 2198)

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatuschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 302)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 3.4.2002 S. 1193).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I

S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438)