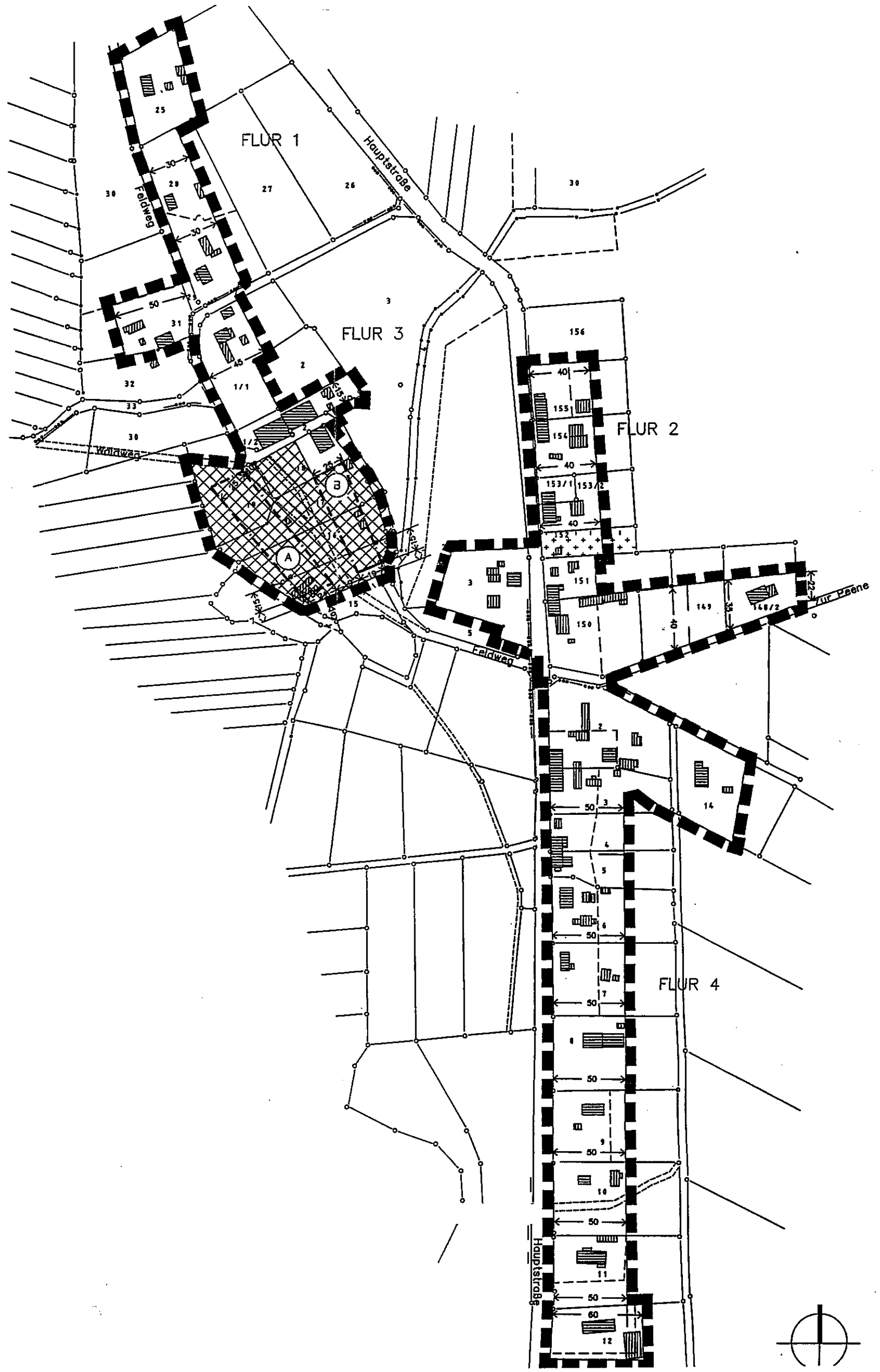
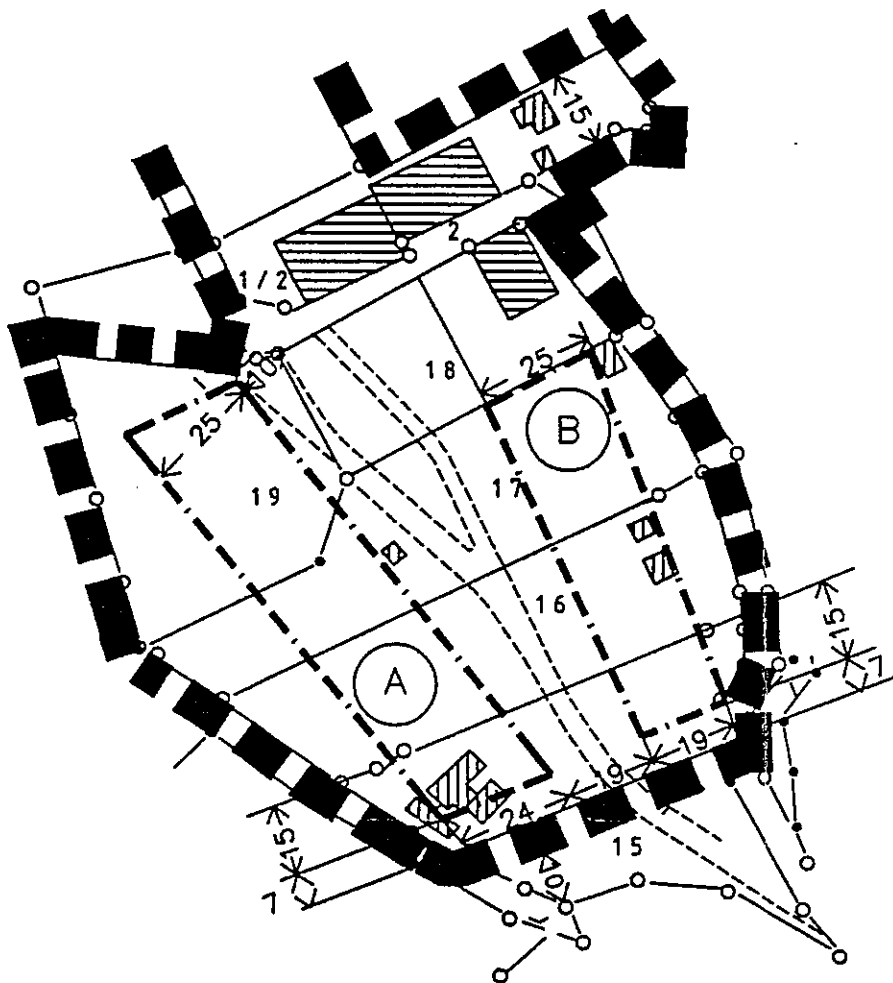


GEMEINDE PULOW, ORTSTEIL WASCHOW

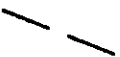
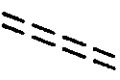
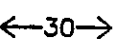
Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG)





Maßstab 1 : 1.500

Zeichenerklärung

	Wohngebäude
	Nebengebäude
	Flurstücksgrenze
2 6 3	Flurstücksnummer
	Abgrenzung Hoffläche/Ackerfläche
	Von Flurstücksgrenzen abweichender, tatsächlicher Wegeverlauf
	Abstand in Metern
	Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogene Außenbereichsfläche
	Bezeichnung der Baufenster
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Festsetzungen für einbezogene Außenbereichsflächen § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen.

(2) Bauweise, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)



Innerhalb des Baufensters sind max. drei freistehende Einfamilienhäuser mit je einem Vollgeschoß (Höchstgrenze) zulässig.



Innerhalb des Baufensters sind max. zwei freistehende Einfamilienhäuser mit je einem Vollgeschoß (Höchstgrenze) zulässig.

(3) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(4) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens eines in den Baufenster A und B errichteten Wohngebäudes muß mindestens 1,80 m über HN liegen.

Die Unterkellerung der Wohngebäude ist unzulässig.

Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

auf nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogenen Außenbereichsflächen

(1) Je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ist die Pflanzung von 15 qm Strauchpflanzung der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 80 cm und einem einheimischen Laubbaum der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm vorzunehmen.

(2) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(3) Pflanzen sind zu 80 % aus der heimischen Flora, der potentiellen Vegetation, zu wählen.

GEMEINDE PULOW

Landkreis Ostvorpommern

Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Waschow

Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) und in Verbindung mit § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Art. 6 des Sechsten Gesetzes zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~12.12.94~~ und mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ostvorpommern folgende Satzung für den Ortsteil WASCHOW erlassen.

Bestandteile dieser Satzung sind die nebenstehende Planzeichnung sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der nebenstehenden Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ostvorpommern in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.6.97 bis 25.7.97 und den Trägern öffentlicher Belange durch Beteiligung gemäß § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich vom 03.6.97 bis bekanntgegeben.

Pulow, den 25.09.98

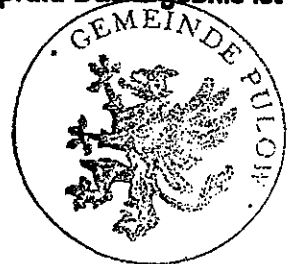
.....
Bürgermeister



2. Die Gemeindevertretung Pulow hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.2.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pulow, den 25.09.98

.....
Bürgermeister



3. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext wurde am 10.2.98 von der Gemeindevertretung Pulow beschlossen.

Pulow, den 25.09.98

.....
Bürgermeister



4. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Bescheid vom 20.11.99 AZ: IV/61.15/ - mit Auflagen - erteilt.

Pulow, den 25.02.1999

.....
Bürgermeister



5. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt.

Die Auflagenerfüllung wurde mit Schreiben vom AZ: bestätigt.

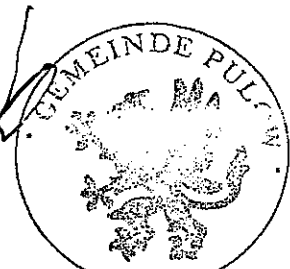
~~Pulow, den~~

~~.....
Bürgermeister~~

6. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann, sind vom 02.02.99 bis ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 03.02.99 in Kraft getreten.

Pulow, den 25.02.1999

.....
Bürgermeister



GEMEINDE PULOW
ORTSTEIL WASCHOW

Begründung
der
SATZUNG
über die Klarstellung und erweiterte Abrundung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Bearbeitet
im Auftrag
der Gemeinde Pulow
Amt Ziethen



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel und Jochen Korfmacher
Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030 / 614 10 71, Telefax 614 10 72

November 1997

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsanlaß und -ziel	2
2 Überörtliche Planungen Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)	2
3 Örtliche Planungen	3
3.1 Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Buggenhagen, Lassen, Pulow, Zemitz (1993)	3
3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)	4
3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)	4
4 Bestandsaufnahme	6
4.1 Lage im Raum	6
4.2 Topographie	6
4.3 Geologie	6
4.4 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Waschow	6
4.5 Flächennutzung	7
4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrs- und technische Erschließung	7
4.7 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz	9
5 Inhalt der Satzung	13
5.1 Bestimmung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	13
5.2 Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB)	13
5.3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG	15
5.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für nach § 2 Abs. 4a BauGB-MaßnG einbezogene Außenbereichsflächen	15
5.5 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogenen Außenbereichsflächen	16
 Abbildung	
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Pulow, Ortsteil Waschow, 1993	3
 Pläne	
Plan 1: Dorferneuerung Pulow - Neuordnungskonzept Waschow	5
Plan 2: Lage im Raum	8
Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Waschow	11
Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Waschow	12

1. Planungsanlaß und -ziel

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, hat die Gemeinde nach den Maßgaben des Baugesetzbuches Bauleitpläne aufzustellen, mit denen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet und geleitet wird. Ausgehend von den städtebaulichen Entwicklungsbedingungen des Ortsteils Waschow in der Gemeinde Pulow besteht gegenwärtig nicht die Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen, um ausreichende Beurteilungs- und Genehmigungsvoraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereitzustellen. Der geringe Entwicklungsdruck als Folge einer tendenziell abnehmenden Einwohnerzahl, einer hohen Arbeitslosigkeit und einer strukturell schwachen Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes lassen keine städtebaulich bedeutsame Umstrukturierung des Siedlungskörpers und des Ortsbildes sowie der Art der Grundstücksnutzungen erwarten. Aus diesem Grund kann die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und beschieden werden. 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. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend der baulichen und nutzungsstrukturellen Eigenart Waschows sind auch die Ziele und Maßnahmen des Neuordnungskonzeptes, die in der Rahmenplanung für die Dorferneuerung der Gemeinde Pulow 1993 erarbeitet wurden, ohne Aufstellung von Bebauungsplänen umsetzbar.

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragten Bau- und sonstigen Vorhaben entstehen in der Praxis häufig unterschiedliche Auffassungen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem die Anwendung des § 34 BauGB zulässig ist. Im Interesse eindeutiger und sicherer Genehmigungsvoraussetzungen für alle Betroffenen hat deshalb die Gemeindevertretung Pulow beschlossen, entsprechend der Ermächtigungsgrundlage nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG die Grenzen durch Erlass einer Abrundungssatzung festzulegen. Damit wird zum einen die Abgrenzung des bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Zum zweiten werden Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, die durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Auf diesen Flächen gelten über die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB hinaus weitere in der Satzung zu treffende Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Gemäß § 4 Abs. 2a Nr. 2 BauGB-MaßnG sollen hier ausschließlich Vorhaben realisiert werden, die Wohnzwecken dienen.

Grundsätzlich ist bei der Bebauung von Grundstücken zu beachten, daß diese durch öffentliche Wege erschlossen sind und die entsprechend der Landesbauordnung M - V geforderten Stellplätze nachzuweisen sind (1-2 Stellplätze/WE). Desweiteren sind die Regelungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Pulow bei der Bebauung und der Gartengestaltung zu beachten (vgl. 3.3).

Nicht berührt werden von der Abrundungssatzung die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes M - V, nach denen bei Bedarf besondere Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen erforderlich werden.

2. Überörtliche Planungen

Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt seit Mitte 1996 im Entwurf vor. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung berühren die

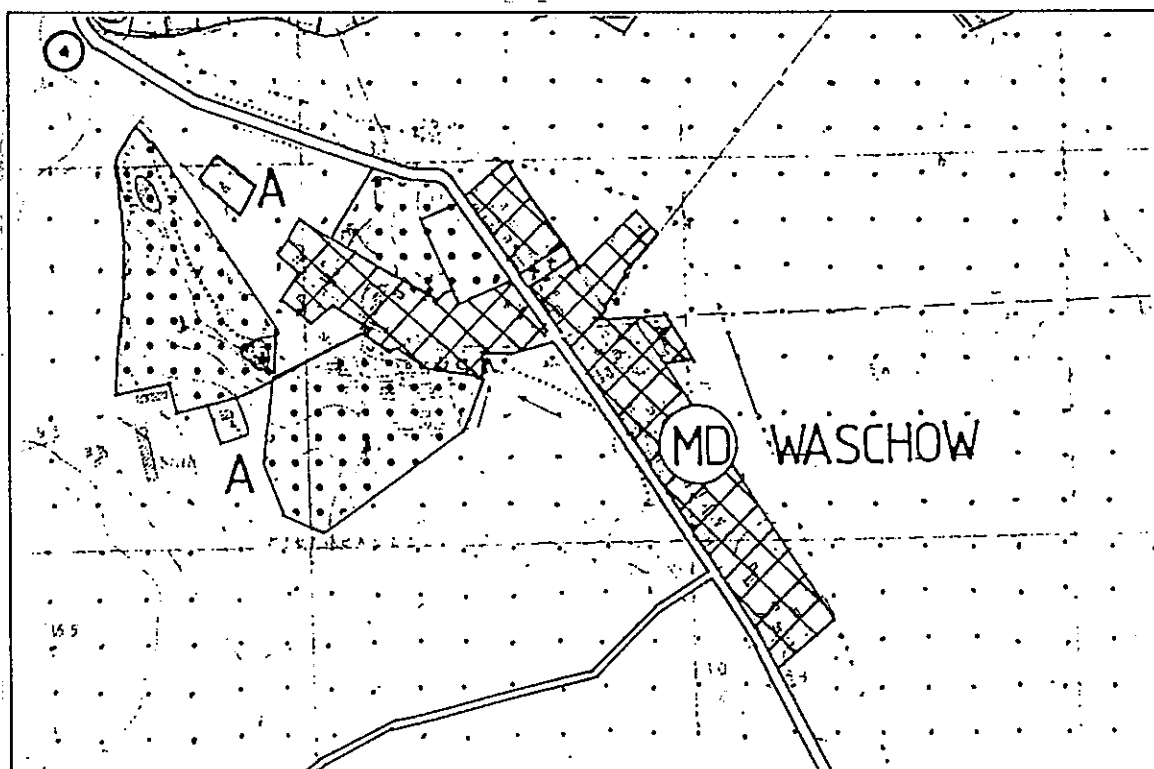
vorliegende Satzung nicht. Gemäß dem Anzeige-Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Wohnen Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1996 besteht eine Anzeigepflicht nur für Bauleitpläne oder andere Planungen mit Raumbedeutsamkeit, nicht jedoch für kommunale Satzungen, wie die vorliegende. Aus landes- und regionalplanerischer Sicht bestehen damit keine planerischen Vorgaben (vgl. Schreiben des ARL vom 02. 01.1997).

3 Örtliche Planungen

3.1 Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Buggenhagen, Lassin, Pulow, Zemitz (1993)

Seit 1993 liegt der gemeinsame Flächennutzungsplan der vier Gemeinden Buggenhagen, Lassin, Pulow und Zemitz im Entwurf vor. Die Ortslage Waschow wird einschließlich der Erweiterungsflächen zwischen den beiden Siedlungsbereichen am Gutshaus und an der Hauptstraße als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Die Abgrenzung der Bauflächen erfolgt dabei in einem Umgriff, der über den Geltungsbereich der vorliegenden Abrundungssatzung hinausgeht. Das bedeutet, daß die über den Geltungsbereich der Satzung hinaus dargestellten Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. über Bebauungspläne, entwickelt werden müssen, da sie dem unbeplanten Innenbereich nicht zuzurechnen sind.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Pulow, Ortsteil Waschow 1993 (Maßstab 1: 10.000)



3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)

In Ermangelung eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans stellen die vier Neuordnungskonzepte der Rahmenplanung für die Dorferneuerung die einzige Orientierung für die zukünftige baulich-räumliche Entwicklung der Ortsteile dar. Im Sinne einer Entwicklungsplanung enthält sie neben Aussagen zum Fördermitteleinsatz aus dem Dorferneuerungsprogramm Vorschläge für strukturbildende Maßnahmen, Maßnahmen zur Verbesserung der Ortsgestalt und Vorschläge zur Aktivierung von Bebauungspotentialen in den vier Ortsteilen.

Entwicklungsziele der Rahmenplanung für Waschow sind:

- Maßvolle Verdichtung und Abrundung des Ortsteils,
- Neustrukturierung und Bebauung der historischen Ortsmitte vor dem Gutshaus als Dorfplatz,
- Neubau der Ortsverbindungsstraße zwischen Waschow und Klein Jasedow.

Bei den im Neuordnungskonzept dargestellten Bebauungspotentialen handelt es sich um die Gesamtheit der kurz, mittel- und langfristig aktivierbaren Flächen innerhalb oder am Rand der Ortslagen (vgl. Plan 1). Insgesamt wurden in den vier Ortsteilen 53 Baupotentialflächen ermittelt, davon in Waschow 11 Flächen (darunter drei am Dorfplatz). Von den 11 Flächen befinden sich acht innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung und können deshalb ohne Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage von § 34 BauGB bzw. der in der Satzung getroffenen Festsetzungen entwickelt werden.

3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)

Die von der Gemeindevertretung am 05.11.1996 beschlossene und am 26.11.1996 vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigte Gestaltungssatzung gilt für die vier Ortsteile der Gemeinde. Ihr räumlicher Geltungsbereich ist in Waschow weiter gefaßt als der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung. Die per Satzung abgrenzten zwei Innenbereiche des OT Waschow befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift trifft Aussagen zur Ausbildung und Gestaltung der Dächer, der Dachaufbauten und Dacheinschnitte, der Fassadenoberflächen und -öffnungen sowie zu sonstigen Bauteilen und Außenanlagen, wie z.B. Sonnenkollektoren, Außenantennen und Einfriedungen. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung werden durch die vorliegende Satzung nicht berührt.

NUTZUNGS-, GESTALTUNGS- UND NEUORDNUNGSKONZEPT - ORTSTEIL WASCHOW

	Landwirtschaftliche Nutzfläche
	Waldfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche/Gärten
	Ruderalvegetation / verwilderte Fläche
	Bäume (Bestand)
	Bäume (Planung)
	Räumlich wirksame Hecken/Sträucher
	Wasserflächen
	Gebäude (Bestand)
	Gebäude (Planung)
	Nebengebäude
	Längerfristig aktivierbares Bauland

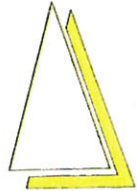
Verkehrsflächen

	Kopfsteinpflaster
	Sand
	Asphalt
	Beton
	Bürgersteig
	Bushaltestelle
	Fußgängerüberweg
	Ortseingangsschild

Dachformen

	Satteldach
	Walmdach
	Krüppelwalmdach
	Pultdach
	Flachdach

Plan 1: Dorferneuerung Pulow - Neuordnungskonzept Waschow



0 20 40 60 80 100 200 300m

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Raum

Die eine Fläche von ca. 1.500 ha umfassende Gemeinde Pulow liegt im Landkreis Ostvorpommern des Landes Mecklenburg-Vorpommern und ist Teil des Hinterlandes der Insel Usedom. Sie setzt sich aus den Ortsteilen Waschow, Papendorf, Pulow und Waschow zusammen. Seit 1992 gehört die Gemeinde zum Amt Ziethen. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an den Peenestrom, westlich an die Gemeinde Rubkow, nördlich an Zemitz und südlich bzw. südöstlich an die Gemeinden Murchin und Bugenhagen sowie die Stadt Lassan (vgl. Plan 1). Per 31.12.1996 hatte die Gemeinde Pulow 286 Einwohner. Mit 123 Einwohnern ist Waschow der einwohnerstärkste Ortsteil.

4.2 Topographie

Naturräumlich gehört das Gemeindegebiet zum Gebiet der nordmecklenburgischen Lehmplatten. Die während der letzten Eiszeit entstandene Landschaft 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, der etwa 700 m nordöstlich der Ortslage verläuft.

4.3 Geologie

Laut Hinweisen des geologischen Landesamtes stehen in der Ortslage überwiegend Hochflächensande an, die örtlich in < 2 m Tiefe durch Geschiebemergel unterlagert werden. Im Nordwesten der Ortslage wird Geschiebemergel (Endmoräne) erwartet. Sowohl der Sand als auch der Geschiebemergel stellen einen tragfähigen Baugrund dar. Die Ortslage wird von einer flachen Geländehohlform durchzogen, die durch einen Graben entwässert wird. Im Südwesten begrenzt eine Niederung die Ortslage. In diesen Gebieten muß mit ungünstigen Baugrundbedingungen gerechnet werden.

4.4 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Waschow

Die Landschaft um Pulow war schon in slawischer Zeit (6. bis 12. Jahrhundert), aber auch vorher, dicht besiedelt, wovon zahlreiche Bodenfunde und die im Gemeindegebiet befindlichen Hügelgräber (in Pulow, Fußsteig und zwischen Klein Jasedow und Bauer) zeugen. Im 12. und 13. Jahrhundert zuwandernde deutsche Siedler verdrängten die ansässigen Slawen. Ebenso wie die anderen Ortsteile stellt sich der ältere Siedlungsbereich von Waschow als ein typisches nordostdeutsches Gutsdorf dar, das ursprünglich nur aus einem Herrschaftshaus mit Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen Katen der unfreien Landarbeiter bestand. 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. Die zum Gut führende Straße weitete sich vor diesem dreieckförmig auf. Um diesen Platz gruppieren sich die Wirtschaftsgebäude und die Katen der Landarbeiter. Erst im 20. Jahrhundert erfolgte die bauliche Weiterentwicklung von Waschow in einem zweiten Siedlungsbereich an der heutigen Kreisstraße 30 nach Lassan. Hier entstanden nach 1945 eine Reihe von sog. Neubauernhäusern östlich der Kreisstraße. Im Zuge der Bodenreform wurde der

Platz vor dem Gutshaus parzelliert. Die Wirtschaftsgebäude wurden nach und nach abgerissen. Das Gutshaus dient seitdem als Wohnhaus für 10 Familien.

4.5 Flächennutzung

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 Westen und direkt nördlich des Gutshauses befinden sich kleinere (Laub-) Waldbereiche (vgl. Plan 3).

Der Ortsteil besteht aus zwei Siedlungsbereichen und einer Splitterbebauung, die keinen Bebauungszusammenhang aufweisen. Der ursprüngliche Kernbereich des Ortsteils östlich des Gutshauses ist heute bis auf einige Schuppen unbebaut. In jüngerer Zeit hat sich dieser Siedlungsbereich vor allem in nord-westlich des Gutshauses entlang des Feldweges weiterentwickelt. Östlich des Feldweges sind bis auf das Flurstück 3-1/1, den zur westlichen Gutshausälfte gehörigen Garten, alle Flurstücke bebaut. Die westliche Seite des Feldweges ist dagegen mit Ausnahme von Flurstück 1-31 unbebaut geblieben.

Im zweiten Siedlungsbereich des Ortsteils östlich der Hauptstraße sind mit drei Ausnahmen alle Flurstücke in den straßenzugewandten Bereichen baulich genutzt. Die unbebauten Flurstücke 2-149 und 2-156 sind Bestandteile der Ackerfläche nordöstlich der Ortslage und werden entsprechend bewirtschaftet. Auf dem Flurstück 2-152 befindet sich der Friedhof. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden außerhalb der Hofbereiche zwischen Haupt- und Nebengebäuden überwiegend als Nutzgärten, Obstgärten oder Ziergärten genutzt.

Der Bereich westlich der Hauptstraße ist bis auf den Bereich nördlich des Feldweges (Flurstück 1-3, bebaut mit einem Wohnhaus und vier Nebengebäuden) unbebaut und wird bis zum Graben landwirtschaftlich als Ackerfläche oder Grünland genutzt. Südlich des Feldweges befindet sich der kommunale Sportplatz.

Einen dritten bebauten Bereich stellt die Splitterbebauung des landwirtschaftlichen Komplexes am Waldweg westlich der Ortslage dar. Sie besteht aus zwei Tierställen, einem Getreidespeicher und einem Wohnhaus und ist durch die dazwischenliegenden Waldabschnitte räumlich vom Gutshausbereich getrennt.

4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrs- und technische Erschließung

Die beiden durch die Freiraumzäsur im Bereich des Grabens deutlich getrennten Siedlungsbereiche am Gutshaus und an der Hauptstraße weisen hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur große Unterschiede auf. Die ursprüngliche Struktur des nordostdeutschen Guttdorfes läßt sich bei dem älteren Siedlungsteil um das Gutshaus trotz der inzwischen erfolgten Abrisse von Wirtschafts- und Nebengebäuden 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. Der Siedlungsschwerpunkt dieses Bereiches befindet sich heute nordwestlich des Gutshauses. Entlang des Feldwegs ist eine aufgelockerte, aufeinanderfolgende Bebauung aus fünf Wohn- und 12 Nebengebäuden entstanden.

Der zweite, jüngere Siedlungsbereich an der Hauptstraße ist als überwiegend einseitig bebautes Straßendorf zu charakterisieren. Mit 22 Wohngebäuden, darunter sechs Doppelhäusern und einer großen Zahl Remisen, Scheunen und Schuppen liegt hier der bauliche Schwerpunkt des Ortsteils. Die durchschnittlich 75 m tiefen Grundstücke sind in der Regel bis in eine Tiefe von 50 m bebaut, die östlichen Grundstücksteile sind einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten oder liegen brach. Insgesamt stehen in beiden Siedlungsbereichen nur zwei Gebäude leer: das Wohnhaus Hauptstraße 3 (Flurstück 4-9) sowie das Nebengebäude des Gutshauses. Die Gebäude sind in beiden Siedlungsbereichen durchweg eingeschossig. Eine Ausnahme bildet nur das zweigeschossige Gutshaus (vgl. Plan 4).

Die Grundstücksgrößen variieren im Siedlungsbereich an der Hauptstraße zwischen 450 qm (Flurstück 2-153/1) und 6.300 qm (Flurstück 4-12). Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei rd. 3.700 qm, ohne Berücksichtigung der beiden kleinsten Flurstücke 2-153/1 und Friedhof (rd. 1.170 qm) sogar bei rd. 4.000 qm. Im Siedlungsbereich um das Gutshaus sind die Grundstücksgrößen mit 2.700 qm im Durchschnitt deutlich kleiner. Die durchschnittliche grundstücksbezogene GRZ liegt in beiden Siedlungsbereichen deutlich unter 0,1.

Alle bebauten und unbebauten Grundstücke der Ortslage sind durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen. Der Feldweg und der Waldweg erschließen den Siedlungsbereich um das Gutshaus und den landwirtschaftlichen Betrieb im Westen der Ortslage.

Waschow ist an die Elektroversorgung und die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, eine zentrale Abwasserentsorgung existiert nicht und ist gemäß Investitionsplan bis zum Jahr 2000 nicht vorgesehen. Im Fall der Errichtung baulicher Anlagen muß die vorhandene Trafostation Waschow Dorf erneuert und in Richtung Ortsmittelpunkt versetzt werden. Das vorhandene Trinkwassernetz weist ausreichende Kapazitäten zum Anschluß der Bauflächen auf. Jedoch muß die Anschlußleitung von der Hauptstraße über die Feldstraße zu den beiden Bauflächen A und B vor deren Bebauung erweitert werden. Waschow soll als erster Ortsteil der Gemeinde kurz- bis mittelfristig an die Erdgasversorgungsleitung angeschlossen werden.

Durch das Satzungsgebiet verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Gasversorgung Vorpommern GmbH. Einschränkungen hinsichtlich der Überbauung von Grundstücken ergeben sich aber nur für das Flurstück 149, Flur 2, ansonsten verläuft die Gasleitung innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Im Abstand von 2 m beiderseits der Trasse ist eine Bebauung nicht gestattet, d.h. auf dem Flurstück 149 ist ein Streifen von 3,00 - 6,00 m an der seitlichen Grenze zum Flurstück 150 nicht überbaubar.

4.7 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz

Die Gemeinde Pulow liegt nicht im Geltungsbereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Östlich des Ortsteils Waschow beginnt der Naturpark Usedom, der die Insel Usedom einschließlich des Peenestroms und eines Teils des Hinterlandes umfaßt.

Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. In Waschow gibt es eine Stilleiche, die als Naturdenkmal festgesetzt sind.

Trinkwasserschutzzonen gibt es in Waschow nicht.

Innerhalb des Satzungsgebietes ist grundsätzlich die allgemeine Regelung zum Schutz von Gehölzen des § 1 der Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des (Alt-) Landkreises Anklam vom 14.2.1994 zu beachten, nach der Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen zu schützen und zu erhalten

sind. Insbesondere bei der Bebauung des Furstücks 17, Flur 3, ist der Erhalt der drei Linden zu sichern.

Im Bereich der Senke am Feldweg beiderseits des Grabens sind infolge der natürlichen Höhenlage von den Bauherrn geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchzuführen (Verzicht auf Unterkellerung, Fußbodenoberkante > 1,80 über HN). Die genannten Bereiche liegen unterhalb der Bemessungshochwasserstände. In einem Bereich von 7 m beiderseits des Grabens ist gemäß § 81 Abs. 2 LWaG eine Bebauung unzulässig.

Nach Hinweisen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde liegt 300 m westlich des Siedlungsbereichs um das Gutshaus eine Pflanzenschutzmittellager, das den Bestimmungen der Störfallordnung unterliegt.

FLÄCHENNUTZUNG - ORTSTEIL WASCHOW



Landwirtschaftliche Nutzfläche



Waldfläche



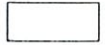
Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche/Gärten



Ruderalvegetation



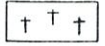
Gewerbefläche



Wasserfläche



Sportfläche



Friedhof



Bäume



Räumlich wirksame Hecken/Sträucher

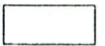
Straßenbelag



Kopfsteinpflaster



Sand

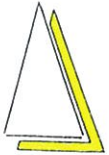


Asphalt

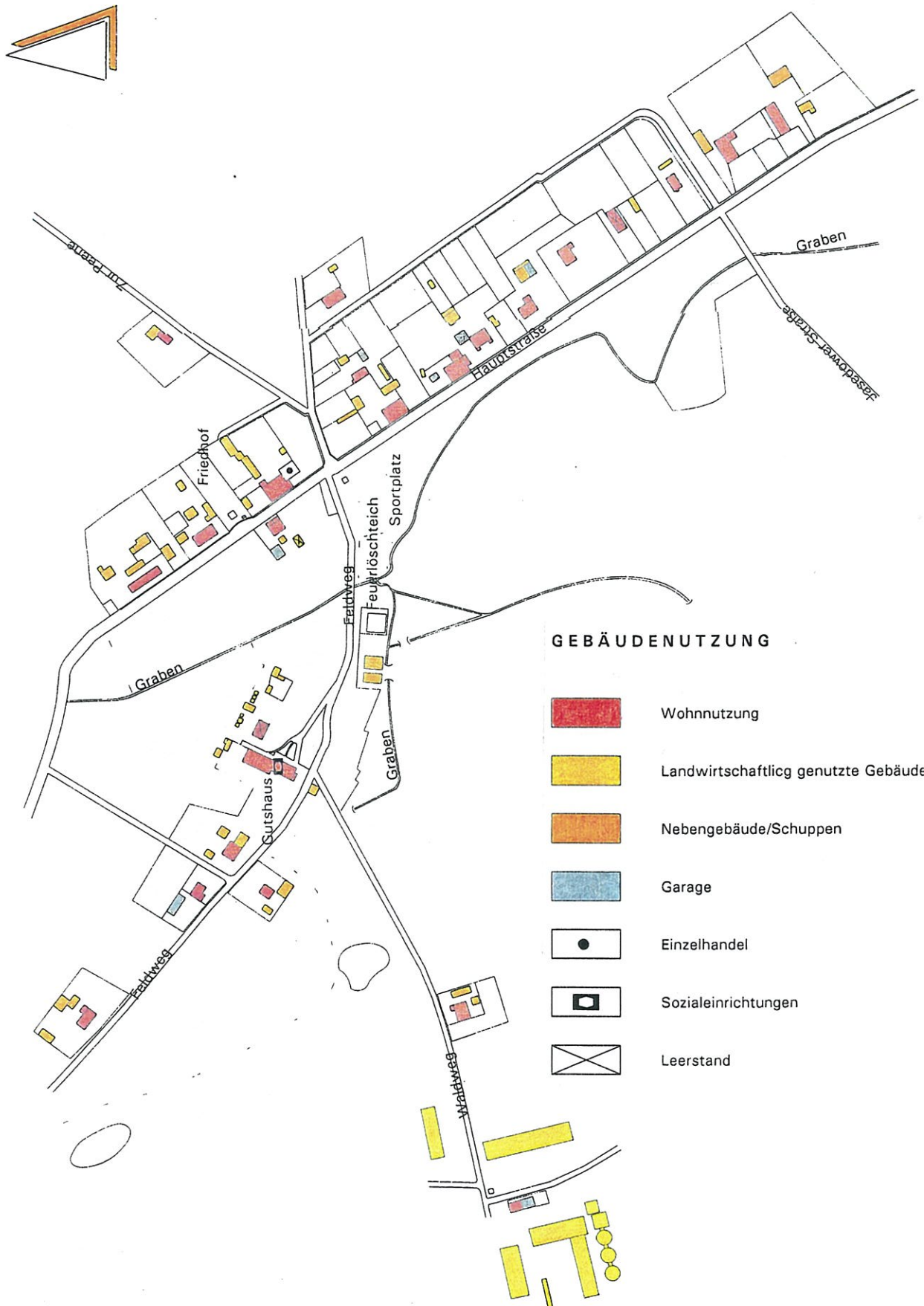


Beton

Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Waschow



Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Waschow



5 Inhalt der Satzung

5.1 Bestimmung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Da im Rahmen der Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 1 BauGB lediglich die Grenzen eines bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt werden, ist Anwendungsvoraussetzung, daß überhaupt ein oder mehrere im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 BauGB vorliegen. In einem ersten Schritt muß daher geprüft werden, auf welche Siedlungsbereiche des Ortsteils Waschow dies zutrifft.

Waschow zeichnet sich dadurch aus, daß die Ortslage in drei räumlich voneinander getrennte bebaute Bereiche zerfällt, die sich hinsichtlich der Bebauungsstruktur und des Gewichtes der Bebauung deutlich unterscheiden (vgl. 4.4, 4.5). Die Siedlungsbereiche um das Gutshaus und an der Hauptstraße erfüllen die notwendigen Voraussetzungen für das Bestehen im Zusammenhang bebauter Ortsteil, nämlich die Ortsteileigenschaft und den Bebauungszusammenhang. Das ist nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG dann der Fall, wenn der Bebauungskomplex ein "gewisses Gewicht" besitzt und Ausdruck einer "organischen Siedlungsstruktur" ist (vgl. Söfker, § 34, Rnr. 14, in: Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch, München 1995). Das "gewisse Gewicht" bemißt sich dabei nicht absolut nach der Anzahl der Gebäude, sondern individuell nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Plangebiet. Als untere quantitative Grenze für die Ortsteileigenschaft können sechs Gebäude gelten (BVerwG, Urt. vom 30.04.1969), eine Ansammlung von vier Wohngebäuden besitzt dagegen regelmäßig nicht die Ortsteileigenschaft (vgl. BVerwG Beschluß vom 19.04.1994). Ein Gegensatz zur ebenfalls geforderten "organischen Siedlungsstruktur" ist z.B. eine "Anhäufung behelfsmäßiger Bauten, in einer völlig regellosen und in dieser Anordnung geradezu funktionslosen Bebauung" (vgl. Söfker, a.a.O., Rnr. 15).

Mit Blick auf diese Begriffsbestimmung lassen sich die beiden Siedlungsbereiche um Gutshaus und an der Hauptstraße eindeutig als zwei räumlich voneinander getrennte im Zusammenhang bebaute Ortsteile charakterisieren. Bei dem Bereich um den Landwirtschaftsbetrieb handelt sich dagegen um eine Ansammlung von sechs landwirtschaftlichen und zwei (Wohn-)Gebäuden mit Nebengebäuden ohne Anzeichen einer organischen Siedlungsstruktur. Diese Splitterbebauung ist demzufolge als bebauter Bereich im Außenbereich zu charakterisieren und wird nicht in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung einbezogen.

5.2 Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB)

Bei der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG erfolgt in einem ersten Schritt die Abgrenzung der beiden im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Berücksichtigung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen i.S. der Klarstellung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bestimmen sich aus dem tatsächlich vorhandenen Bebauungszusammenhang, d.h. dem Bereich, in dem die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. Es ist nicht erforderlich, daß alle Grundstücke bebaut sind. Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt grundsätzlich anhand der letzten vorhandenen Bebauung.

Siedlungsbereich an der Hauptstraße

Durch die bestehende Gebäudekonfiguration ist der Bebauungszusammenhang in diesem Bereich nach allen Seiten relativ deutlich bestimmbar. Mit einer Ausnahme (Bebauung nördlich des Feldwegs, Flurstück 3-3) erstreckt er sich ausschließlich östlich der Hauptstraße. Der westliche Grenzverlauf ist identisch mit den westlichen Flurstücksgrenzen der straßenbegleitenden Flurstücke. In Nord-Süd-Richtung umfaßt er, beginnend mit dem Doppelhaus im Norden der Ortslage (Flurstück 2-155), alle östlichen Flurstücke im Verlauf der Hauptstraße (Flurstücke 2-150-155 und 4-12) sowie drei Flurstücke an der Straße Zur Peene (2-149, 2-148/2, 4-14). Auch die durch Schuppen, Ställe und andere Nebengebäude geprägten Grundstücksbereiche sind dem Innenbereich zuzurechnen.

Die östliche Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft auf den bebauten Grundstücken an der Hauptstraße parallel zur äußeren Gebäudekante der letzten Bebauung. Durch die weitgehend einheitliche Bebauungstiefe von 40 m (nördlich des Friedhofes) bzw. 50 m (südlicher Bereich der Hauptstraße) hat die Grenzlinie in diesen Bereichen einen regelmäßigen Verlauf. Aufgrund der nicht vollständigen Überbauung der Flurstücke umschließt die Grenzlinie nur die Teile der Flurstücke, die dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind. Wo sie vom Verlauf der Flurstücksgrenze abweicht, erfolgt eine Abstandsangabe in Metern zur nächstgelegenen Flurstücksgrenze, um die überbaubare Grundstücksfläche hinreichend zu konkretisieren. Auch der Friedhof (Flurstück 2-152) ist als Grünfläche Bestandteil des Bebauungszusammenhangs. Hier folgt die Grenzlinie einer fiktiven Gebäudekante entsprechend der Bebauung auf den jeweiligen Nachbargrundstücken.

Das unbebaute Flurstück 2-149 stellt eine Baulücke innerhalb des Bebauungszusammenhangs dar. Seine bauliche Prägung erfolgt durch die Wohn- und Nebengebäude auf den benachbarten Flurstücken 2-150 und 2-148/2. Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt in Fortsetzung des Verlaufes auf dem westlich benachbarten Flurstück in einem Abstand von 40 m zur südlichen Flurstücksgrenze. Hinsichtlich der Überbaubarkeit dieses Flurstück ist zu beachten, daß im Abstand von ca. 2 - 4 m vor der seitlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 150 eine unterirdische Gashochdruckleitung (DN 150) verläuft, die jeweils beidseitig im Abstand von 2 m nicht überbaut werden darf (vgl. 4.6).

Siedlungsbereich um das Gutshaus

Dieser Siedlungsbereich erstreckt sich mit Ausnahme der Bebauung auf Flurstück 1-31 östlich des Feldweges und umfaßt die Wohn- und Nebengebäude im Verlauf des Feldweges einschließlich des Gutshauses (mit Nebengebäude) als südlichem Abschluß (Flurstücke 1-25, 1-28, 3-1/1, 3-1/2, 3-2). Die westliche Begrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist identisch mit den westlichen Flurstücksgrenzen der genannten Flurstücke, mit Ausnahme von Flurstück 1-31. Auf diesem Flurstück wird die Grenzlinie, entsprechend der vorhanden Bebauung, in einer Tiefe von 50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie gezogen.

Die östliche Begrenzung des unbeplanten Innenbereiches orientiert sich an der vorhandenen Bebauungstiefe auf den durchgängig bebauten Flurstücken am Feldweg und weist daher einen unregelmäßigen Verlauf auf.

Im Sinne der Klarstellung endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil in südlicher Richtung mit dem Nebengebäude des Gutshauses als letzter Bebauung.

5.3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG

Flurstücke 3-16, 3-17, 3-19 und Teile der Flurstücke 3-15 und 3-18

Die in der Planzeichnung über Kreuz schraffierten Flurstücke 3-16, 3-17, 3-19 und Teile der Flurstücke 3-15 und 3-18 werden gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Die genannten Flächen grenzen südöstlich an den durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichneten Siedlungsbereich um das Gutshaus an und werden durch diesen geprägt. Trotz der heute weitgehend aus Behelfsbauten bestehenden Bebauung läßt sich die ursprüngliche Bebauungsstruktur dieser bis in die Nachkriegszeit bebauten Flächen durch die raumbildenden Waldkanten und die -leicht veränderte- Wegeführung noch erahnen.

Als eines der Ziele der Neuordnung für Waschow wird in der Rahmenplanung zur Dorferneuerung die Gestaltung der historischen Ortsmitte vor dem Gutshaus als Dorfplatz benannt. Die Rahmenplanung enthält einen Bebauungsvorschlag zur Errichtung von Wohngebäuden entsprechend der historischen Bebauungsstruktur und zur Korrektur der aktuellen Wegeführung mit dem Ziel der Herausbildung eines Dorfplatzes. Durch die Einbeziehung der genannten Flächen in den Geltungsbereich der Satzung und durch ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, u.a. zur ausschließlichen Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken gem. § 4 Abs. 2a Nr. 2 BauGB-MaßnG, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele in diesem Bereich geschaffen werden.

5.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für nach § 2 Abs. 4a BauGB-MaßnG einbezogene Außenbereichsflächen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches vor dem Gutshaus zu sicherzustellen und eine Wiederherstellung der historischen Bebauungsstruktur im Sinne der Rahmenplanung zur Dorferneuerung zu gewährleisten, werden im Rahmen der vorliegenden Satzung Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf diesen Flächen getroffen. Eine alleinige Anwendung des Einfügegebotes des § 34 BauGB (vgl. 1) reicht hier aufgrund der fehlenden rahmensetzenden Bebauung nicht aus. Entsprechend der Rahmenplanung für die Dorferneuerung soll die Fläche mit fünf Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut werden. Die Festsetzungen der vorliegenden Satzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen auf der Grundlage des Neuordnungskonzeptes. Beiderseits eines zukünftigen Dorfplatzes vor dem Gutshaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von "Baufenstern" festgelegt. Sie sollen sicherstellen, daß eine zukünftige Bebauung im Hinblick auf die beabsichtigte räumliche Fassung des Platzes nicht an beliebiger Stelle auf den Grundstücken erfolgt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. BauNVO festgesetzt.

Im westlichen Baufenster A sind maximal drei freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden zulässig. Im östlichen kleineren Baufenster B sind maximal zwei freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden zulässig. Infolge der Bebauung darf das südwestlich gelegene, an den Geltungsbereich der Satzung heranreichende schützenswerte Biotop in seinem Bestand nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude mit Nebenanlagen zulässig sind.

Entsprechend der ortsüblichen Bauweise sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoß zulässig.

Infolge der natürlichen Höhenlage der Baufenster A und B innerhalb der benannten Baufläche ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes eine Unterkellerung der Wohngebäude unzulässig und muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mindestens 1,80 m über HN liegen (vgl. 4.7).

5.5 Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB auf nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogenen Außenbereichsflächen

Durch eine bauliche Entwicklung der einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des § 8a BNatSchG zu erwarten.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Eingriffsverursacher verpflichtet, "unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist". Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sind Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich oder zur Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den einbezogenen Außenbereichsflächen in Bauleitplänen zu regeln. Dies gilt nach § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG entsprechend für Satzungen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG. Zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und der o.g. Vorschriften werden in der vorliegenden Satzung für die einbezogenen Außenbereichsflächen Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zum Eingriffsausgleich wird festgesetzt, daß je angefangene 100 qm Fläche die Pflanzung von 15 qm Strauchpflanzung der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 80 cm vorzunehmen ist. Darüber hinaus ist jeweils ein einheimischer Laubbaum der Qualität 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu 80 % aus der heimischen Flora zu wählen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Werden im Zuge der baulichen Entwicklung der genannten Flächen Bäume oder Gehölze gefällt, müssen diese grundsätzlich ersetzt werden.