

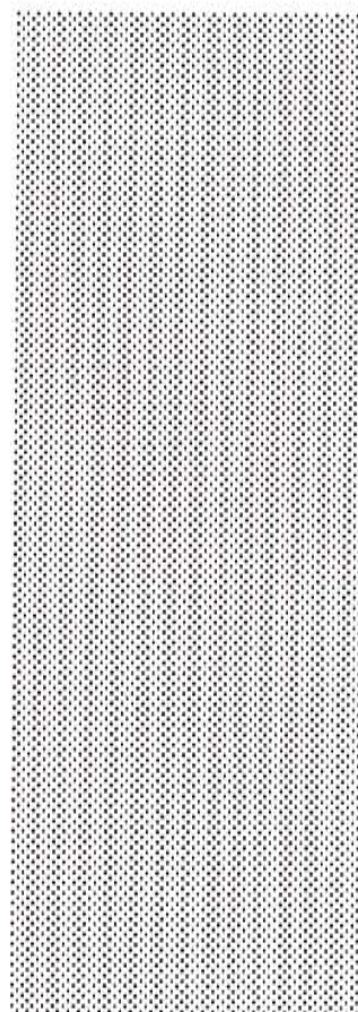
Geometrische Wusterhausen



Gemeinde Wusterhusen

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht - Stand Juli 2000



Beauftragter Planer:

U R B A N
VERTRAGUNGSGEMEINSCHAFT VON ARCHITECTEN UND
LÄNDLICHEN PLANERN
DIPL.-ING. ARCH. VOLKER DOENCH
STEINSTR. 4 17489 GREIFSWALD
TELEFON 03834 / 82 99 90
TELEFAX 03834 / 82 99 91
E-MAIL URBAN.Office@T-Online.de

Gemeinde Wusterhusen

Flächennutzungsplan**Erläuterungsbericht****Inhaltsverzeichnis**

1	Einführung.....	4
1.1	Anlaß der Planung.....	4
1.2	Verfahrensstand.....	4
	Planungsgebiet und Lage im Raum.....	5
2	Planungen und Planungsziele.....	7
2.1	Übergeordnete Planungen und Darstellungen.....	7
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1993.....	7
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) (September 1998).....	7
2.1.3	Biotop.....	8
2.2	Fachplanungen.....	9
2.2.1	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLP).....	9
2.3	Der Flächennutzungsplan.....	9
2.3.1	Planziele.....	9
2.3.2	Flächennutzung und geplante Ausweisungen.....	10
3	Darstellung der Sachbereiche und Begründung.....	11
3.1	Naturräumliche Lage.....	11
3.1.1	Geologie.....	12
3.1.2	Vegetation und landwirtschaftliche Nutzung.....	12
3.1.3	Natur- und Landschaftsschutz.....	12
3.2	Verkehr.....	13
3.2.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	13
3.2.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	13
3.2.3	Fuß-, Rad- und Reitwegeverbindungen.....	14
3.3	Siedlungsentwicklung.....	14
3.3.1	Historische Entwicklung und Denkmalpflege.....	14
3.3.2	Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur.....	16
3.4	Bevölkerung.....	16
3.4.1	Bevölkerungsentwicklung.....	16
3.4.2	Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung.....	18
3.5	Bauflächen.....	19
3.5.1	Wohnbauflächen allgemein.....	19
3.5.2	Wohnbauflächen im Ortsteil Wusterhusen.....	21
3.5.3	Wohnbauflächen im Ortsteil Konerow.....	21
3.5.4	Wohnbauflächen im Ortsteil Pritzwald.....	21
3.5.5	Gemischte Bauflächen.....	22
3.5.6	Sonderbauflächen.....	22
3.6	Wirtschaft und Beschäftigung.....	24
3.6.1	Analyse Arbeitsmarkt.....	24
3.6.2	Verbesserung der touristischen Infrastruktur.....	26
3.7	Gemeinbedarf.....	27
3.7.1	Gemeinbedarfsflächen.....	27
3.7.2	Täglicher Bedarf.....	27

Sozialwesen.....	27
3.7.4 Bildungswesen	27
3.8 Grünflächen	27
3.8.1 Parkanlagen	27
3.8.2 Sportanlagen	28
3.8.3 Spielplätze	28
3.8.4 Friedhöfe	28
3.8.5 Dauerkleingärten	28
3.9 Ver- und Entsorgung	28
3.9.1 Wasserversorgung.....	28
3.9.2 Abwasserbeseitigung	29
3.9.3 Gasversorgung	29
3.9.4 Stromversorgung	29
3.9.5 Telekommunikation.....	30
3.9.6 Abfallentsorgung.....	30
3.10 Aufschüttungen und Abgrabungen	30
3.11 Wasserwirtschaft	31
3.11.1 Nutzungsbeschränkungen	31
3.11.2 Oberflächenwasser	32
3.12 Windkraftanlagen	32
3.13 Landwirtschaft.....	33
3.14 Wald	33
3.15 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz	33
3.16 Sonstiges	35
3.16.1 Altlastverdachtsflächen	35
3.16.2 Landesvermessung	36
3.17 Bewertung der Bauflächen.....	36
4 Flächenbilanz	38
5 Literaturverzeichnis.....	40
6 Anlagen.....	41
6.1 Anlage - Bewertung Wohnbauflächen.....	41
6.2 Anlage – Bewertung gemischte Bauflächen	43
6.3 Anlage - Bewertung Sonderbauflächen.....	44
6.4 Ökologische Bewertung Wohn- u. Sonderbauflächen.....	45
6.5 Abstandsregelungen – Windkraftanlagen	46
6.6 Verbotene und beschränkt zulässige Maßnahmen für Grundwasser in den Wasserschutzzonen	46
6.7 Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe von vorhandenen/geplanten 110- kV-Freileitungen" vom 19. Mai 1998 (HEVAG).....	52
6.8 Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich	53

Planverzeichnis

Plan-Nr. 1	Flächennutzungsplan.....	M 1:10.000
Plan-Nr. 2	Topographie	M 1:20.000
Plan-Nr. 3	Infrastruktureinrichtungen.....	M 1:20.000

Gemeinde Wusterhusen

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan

1 Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden vorzubereiten und zu leiten (§ 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von mindestens 10 bis 15 Jahren dar, seine Festsetzungen sind behördenverbindlich. Das bedeutet, daß der FNP die Grundlage für die künftige verbindliche Bauleitplanung (B-Pläne, V+E-Pläne) bildet, die aus ihm abzuleiten ist.

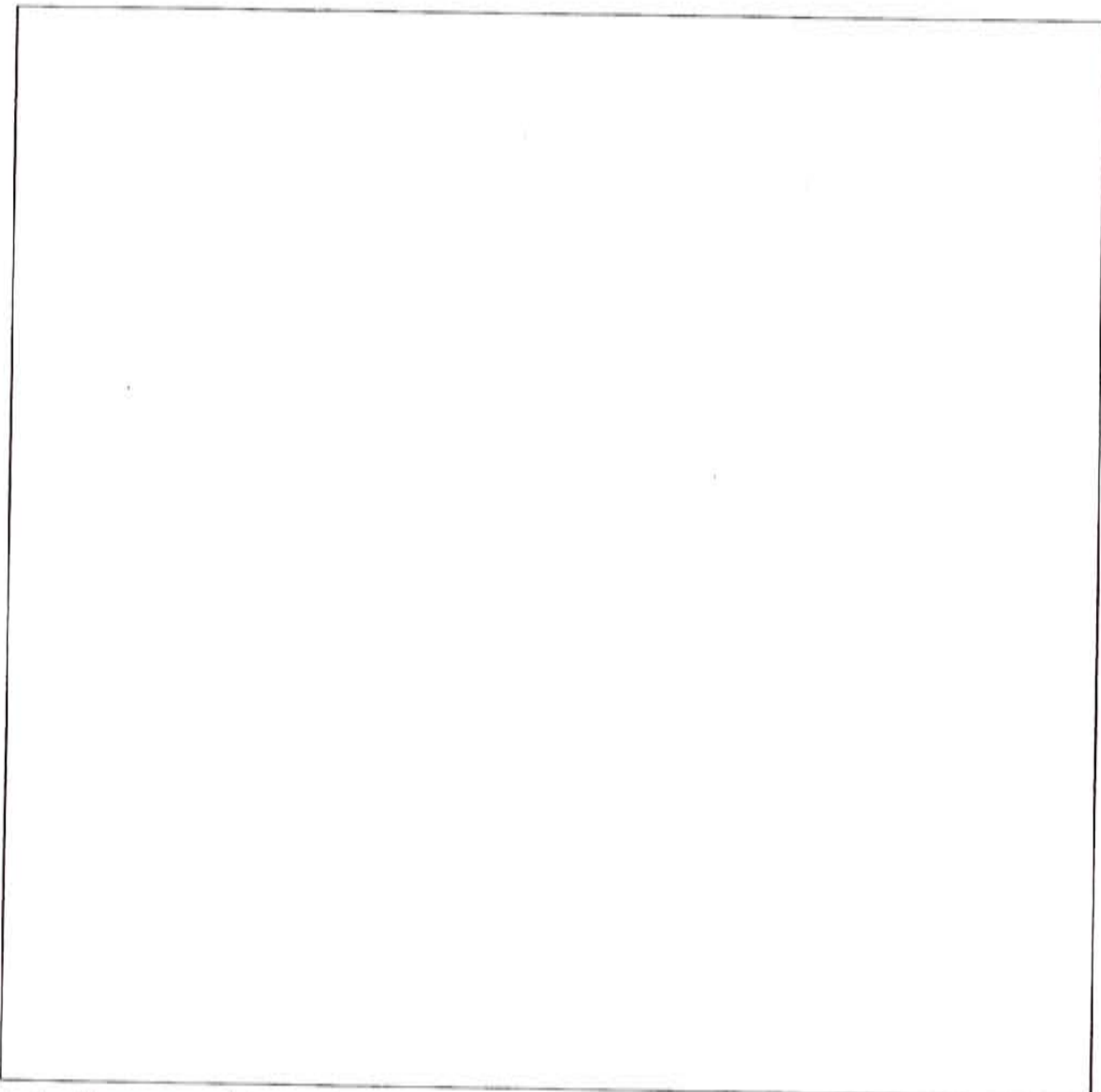
Zur Absicherung notwendiger, flächen- und funktionsrelevanter Entscheidungen werden raumübergreifende Planungskonzepte diskutiert, erstellt und permanent fortgeschrieben. Wichtige Voraussetzung hierfür bilden die von der Gemeinde erstellten Grundlagen. Als erster Schritt zur Erstellung des FNP wird unter Auswertung der oben beschriebenen Unterlagen und anderer Rahmenbedingungen für das gesamte Gebiet ein Vorentwurf erarbeitet, der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellt wurde und mit dem die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu ihren Anregungen befragt wurden. Die Ergebnisse wurden in dem vorliegenden Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes zusammengefaßt, so daß die Aussagen bereits auch zur Absicherung von bei vielen Projekten möglichen Entscheidungen nach §§ 33 und 34 BauGB dienen können.

Dieses Vorgehen ermöglicht einerseits kurzfristige Realisierungen von wichtigen Maßnahmen, die sich erkennbar förderlich oder wirkungsneutral auf die gesamtörtliche Entwicklung auswirken. Hier kommt auch der Einbindung der Gemeinde in die Region eine zentrale Bedeutung zu (Regionales Handlungskonzept). Dieses Konzept muß Grundlage für die weitere Flächennutzungsplanung sein.

1.2 Verfahrensstand

Aufgrund eines Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.06.1992 für einen Flächennutzungsplan übertrug die Gemeinde Wusterhusen zunächst der Rützenhoff Immobilien- und Wohnungsbau GmbH die Erarbeitung des FNP, welche eine Vorstudie zu dem Plan anfertigte. Aufgrund des Mangels an Vorplanungen und der seitdem vergangenen großen Zeitspanne wurde eine komplette Neubearbeitung des Planes erforderlich. Am 18.12.1997 übertrug die Gemeinde der URBAN Planungsgemeinschaft die Aufgabe der Erstellung des Flächennutzungsplanes.

Ziel der Ausarbeitung des Vorentwurfes zum FNP war die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Nach erfolgter Auslegung sowie Abwägung bzw. Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf zum FNP erarbeitet, aus dem wiederum nach dem öffentlichen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB die genehmigungsfähige Planfassung erarbeitet und nach dem Feststellungsbeschluß in das Genehmigungsverfahren gebracht wird, um nach erfolgter Genehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern bekanntgemacht zu werden.



1.3 Planungsgebiet und Lage im Raum

Die Gemeinde Wusterhusen besteht aus den vier Ortsteilen Wusterhusen, Gustebin, Konerow und Pritzwald. Die Gemeinde ist eigenständig und verfügt über ehrenamtliche Gemeindevertretung und Bürgermeister. Sie ist verwaltungsmäßig dem Amt Lubmin im Landkreis Ostvorpommern angeschlossen.

Die Gemeindeflächen grenzen im Westen an die Gemeinde Brünzow, im Norden an die Gemeinde Lubmin, im Osten an die Gemeinde Rubenow sowie im Süden an die Gemeinde Neu Boltenhagen.

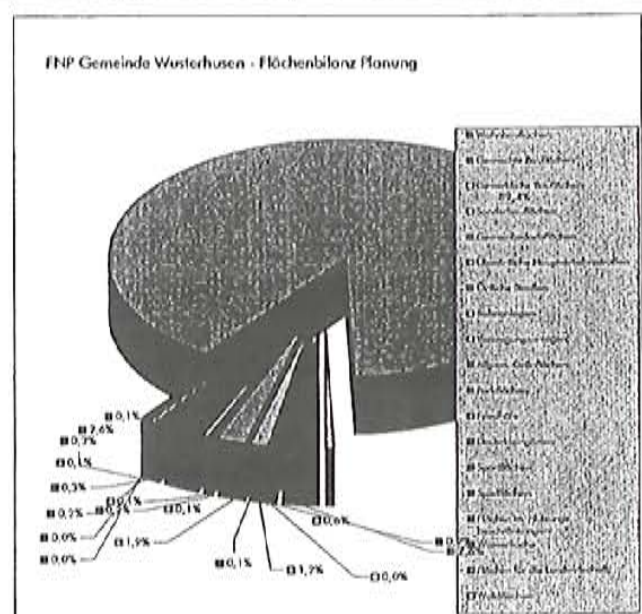
Wusterhusen liegt ca. 15 km (Luftlinie) östlich von Greifswald, südlich der Landstraße 262 von Greifswald nach Lubmin, nördlich von der Kreisstraße OVP 22 von Brünzow nach Wolgast. Die Gemeinde Wusterhusen umfaßt eine Fläche von ca. 1.903 ha, verteilt auf 8 Flure, die jeweils die Ortslagen einschließen. Sie erstreckt sich in Ost-West Richtung auf ca. 5,7 km und in Nord-Süd Richtung auf ca. 5,1 km. Sie hat z.Zt. rd. 1.360 Einwohner, die in den Ortsteilen Wusterhusen, Pritzwald, Konerow und Gustebin angesiedelt sind.

Die nach Katasterplänen ermittelte Flächenbilanz der Gemeinde sieht folgendermaßen aus:

FNP Gemeinde Wusterhusen						
Flächenbilanz Bestand nach BauGB						
(Stand 31.12.1994)						
BauGB:	Flächenart:	ha:	in %:	Untergliederung:	ha:	in %:
	Gesamtfläche	1.951,53 ha	100,00%			
§ 5.2, 1	Bauflächen:	58,57 ha	3,00%	Wohnbauflächen:	43,25 ha	2,22%
				Gemischte Bauflächen:		0,00%
				Gewerbliche Bauflächen:	15,32 ha	0,78%
				Sonderbauflächen:		0,00%
§ 5.2, 2	Gemeinbedarfsflächen:	0,00 ha	0,00%	Gemeinbedarfsfl.		0,00%
§ 5.2, 3	Verkehrsflächen:	42,21 ha	2,16%	Überörtliche	36,14 ha	1,85%
				Hauptverkehrsstraßen		
				Örtliche Straßen	3,37 ha	0,17%
				Bahnanlagen	2,70 ha	0,14%
§ 5.2, 4	Versorgungsanlagen:	0,00 ha	0,00%	Versorgungsanlagen		0,00%
§ 5.2, 5	Grünflächen:	13,85 ha	0,71%	Allgem. Grünflächen:		0,00%
				Parkflächen:		0,00%
				Friedhöfe:	1,50 ha	0,08%
				Dauerkleingärten:	12,35 ha	0,63%
				Sportflächen:		0,00%
				Spielflächen:		0,00%
§ 5.2, 6	Flächen m. Nutzungsbeschränkungen:	25,05 ha	1,28%	Un-/Ödland	25,05 ha	1,28%
§ 5.2, 7	Wasserwirtschaftliche Flächen:	20,67 ha	1,06%	Wasserfläche	20,67 ha	1,06%
				Deichanlagen		0,00%
§ 5.2, 8	Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen etc.:	3,36 ha	0,17%	Abgrabungen	3,36 ha	0,17%
§ 5.2, 9	Flächen f. Landwirtschaft u. Wald	1.787,82 ha	91,61%	Flächen für die	1.300,71 ha	66,65%
				Landwirtschaft:		
				Dauergrünland	394,50 ha	20,22%
				Waldflächen:	92,61 ha	4,75%
§ 5.2, 10	Natur- u. Landschaftsschutzflächen:	in anderen Flächen enthalten		Biotop:		0,00%
				Naturschutzgebiete (teilw. geplant):		0,00%
				Landschaftschutzgebiet:		0,00%

Wusterhusen ist der Hauptort der Gemeinde und Sitz des Bürgermeisters sowie des Gemeindeamtes. Der Ort ist über die Kreisstraße 22 an Wolgast und die Landesstraße 262 nach Greifswald und über die K 23 an Lubmin angebunden. Er hat eine Ost-West Ausdehnung von ca. 700 m und eine Nordsüd Ausdehnung von ca. 1.100 m. Die Höhenlage des Ortes differiert zwischen 20 m ü. HN an der tiefsten Stelle und 30 m ü. HN an der höchsten Stelle.

Das südöstlich liegende Pritzwald ist über die nördlich an dem Ort vorbeiführende Kreisstraße OVP 22 mit Greifswald und Wolgast verbunden. In nordsüdlicher Richtung verläuft die Kreisstraße OVP 19 durch den Ort, welche ihn mit Lodmannshagen verbindet. Er hat eine Ausdehnung von ca. 600 m in Ost-West Richtung und ca. 400 m in Nordsüd Richtung. Der Ort liegt auf einer Höhe zwischen 12 m und 18 m ü. HN.



Gustebin ist über vier schmale Straßen mit der OVP 22 im Norden, mit Konerow im Osten, mit Neu Bollenhagen und der L 26 im Süden und Stilow im Westen verbunden. Es hat eine Ausdehnung von ca. 600 m in Ost-West Richtung und ca. 400 m in Nordsüd Richtung. Der Ort liegt auf einer Höhe zwischen 15 m und 20 m ü. HN.

Konerow als kleinster der vier Orte ist nur über zwei schmale Straßen mit der Kreisstraße 22 im Norden und einem verkehrsberuhigten Wirtschaftsweg mit Gustebin im Westen verbunden. Die Ortslage dehnt sich in Ost-West und Nordsüd Richtung auf ca. 300 m aus. Die Höhe variiert zwischen 12 und 17 m ü. HN.

2 Planungen und Planungsziele

2.1 Übergeordnete Planungen und Darstellungen

Gemäß § 1, Satz 4 BauGB bildet das Erste Landesraumordnungsprogramm (LROP) Mecklenburg-Vorpommern vom 16.07.1993 sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) Vorpommern des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern vom September 1998 eine entscheidende Grundlage bei der Erarbeitung des FNP, da dessen Aussagen aus ihnen zu entwickeln sind.

2.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1993

Die allgemeinen Grundsätze und Planungsziele der Landesplanung in Bezug auf die Entwicklung der einzelnen Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommerns werden in § 2 des Landesplanungsgesetzes M-V wie folgt definiert:

- Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Regionen des Landes
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung einer funktionierenden Landwirtschaft
- Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens
- Ausbau der Verkehrs- und Kommunikationsnetze
- Stärkung zentraler Orte
- Erhaltung der Identität und Eigenart von Siedlung und Landschaft bei Flächeninanspruchnahme und Bebauung
- Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern
- Ausweisung von Fremdenverkehrs- und Erholungsräumen
- Schutz und Entwicklung der Wälder
- Ökologisch verträgliche Ausformung der Gebiete zur Gewinnung von Rohstoffen
- Sicherung einer rationellen Energieversorgung
- Vorrang von Abfallvermeidung vor Deponierung etc.

Die Gemeinde Wusterhusen wird im LROP nicht explizit erwähnt.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) (September 1998)

Für den Bereich Wusterhusen stellen sich die Ziele des regionalen Raumordnungsprogrammes zusammengefaßt in den Aussagen des Planwerkes wie folgt dar:

- Das Gemeindegebiet liegt im ländlichen Raum außerhalb des Ordnungsraumes der Stadt Greifswald.
- Die Ortsteile Wusterhusen, Gustebin, Pritzwald und Konerow sind als allgemeine Siedlungsflächen dargestellt.

- Das gesamte Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum dargestellt.
- Teilbereiche des Gemeindegebietes sind als Vorrangraum für Trinkwassersicherung dargestellt.
- Auf dem Gebiet der Gemeinde befindet sich ein Eignungsraum für Windenergieanlagen.
- Die Gemeinde ist Grundschulstandort.
- Bereiche des Gemeindegebietes (Ziesebruch) sind als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Entsprechend den bereits mitgeteilten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nimmt die Gemeinde Wusterhusen keine zentralörtliche Funktion wahr und hat gemäß erfolgter Umlandabstimmungen keine Wohnfunktion für die Hansestadt Greifswald vorzuhalten, weshalb sich die angestrebten Planungsziele nach einem angemessenen Eigenbedarf von ca. 75 WE auszurichten haben.

Die Gemeinde Wusterhusen wird als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Ausgehend von den bereits bestehenden Kapazitäten steht eine behutsame qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Fremdenverkehrswesens als Wirtschaftszweig im Bereich Wusterhusen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (vgl. LROP MV, Ziel 6.1. [1], [2] und [4], 6.4. [1] - [3] und 6.6, RROP Vorpommern Ziel 7.2.2) nicht entgegen.

In dem teilweise auf Gemeindegebiet liegendem Vorsorgeraum Natur- und Landschaftsschutz (Ziesebruch) sind die Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege zu beachten. Der Ziesebruch war im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes mit Stand vom August 1997 auf der Grundkarte in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen und ist nunmehr im RROP VP als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die Gemeinde hat vorsorglich der Ausweisung dieses Vorranggebietes widersprochen, und darum gebeten, über die konkreten Konsequenzen, die sich aus der Ausweisung für die Bodennutzung als landwirtschaftliche Flächen ergeben, insbesondere mit welchen Einschränkungen in der Nutzungshoheit zu rechnen ist. Die Gemeinde lehnt Einschränkungen bezüglich der Landwirtschaft aufgrund ihrer großen wirtschaftlichen Bedeutung generell ab. Der Planungsstand für ein eventuelles LSG "Ziesetal" ist nicht bekannt, so daß kein auf der Grundlage von Flurstücksnummern konkret festgelegter Grenzverlauf vorhanden ist. Somit wird auf jegliche Ausweisung im Kartenteil verzichtet.

2.1.3 Biotope

Im Gemeindegebiet gibt es eine Vielzahl geschützter Biotop/Geotope, deren Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung nach § 20 Landesnaturschutzgesetz – Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) unzulässig ist. Zu den nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotopen/Geotopen zählen u. a.:

BIOTOPE

- naturnahe Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Naßwiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen, sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken
- , Fels- und Steilküsten, Strandwälle, Dünen, Salzwiesen, marine Block- und Steingründe, Windwatflächen und Boddengewässer mit Verlandungsbereichen.

GEOTOPE

- Findling, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen
- Offene Binnendünen und Kliffstranddünen
- Kliffs und Haken

Des weiteren sind gemäß § 27 LNatG – M-V Alleen und einseitige Baumreihen besonders geschützt.

In der Gemarkung Wusterhusen finden sich folgende, besonders hervorzuhebende geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 20 und 27 LNatG – M-V:

- Rauhes Moor an der nordöstlichen Gemeindegrenze, westlich von Latzow
- Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) Waldstück südöstlich von Gustebin
- Ehemalige Sandgrube südlich von Gustebin
- Bereich „Hoher Berg“ mit Baumbestand und Trockenrasen/-gebüsch
- Allee entlang der Kreisstraße OVP 22

Diese Biotope sind im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

2.2 Fachplanungen

Weitere planerische Grundlagen FNP sind:

- der vorliegende Entwurf „Flächennutzungsplan Gemeinde Wusterhusen“ erarbeitet von der Rützenhoff Immobilien- und Wohnungsbau GmbH;
- die Bebauungspläne Nr. 1 und 3 (genehmigt), Nr. 2 (wird aufgehoben);

Für die Ausarbeitung des FNP liegt kein Landschaftsplan vor und ist mangels finanzieller Möglichkeiten der Gemeinde auch nicht in Bearbeitung. So kann der FNP auf der Grundlage der Aussagen naturschutzfachlicher Behörden und z.B. denen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nur grob den Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für verbindliche Bauleitplanverfahren abstecken.

2.2.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLP)

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (GLP) vom April 1996 weist folgenden Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus:

- Bereich „Hoher Berg“

2.3 Der Flächennutzungsplan

2.3.1 Planziele

Mit der Neuaufstellung des FNP werden folgende Ziele in der künftigen städtebaulichen Entwicklung Wusterhusens verfolgt:

1. Ein generelles Leitbild des FNP ist die Sicherung der Entwicklung der Ortsteile Wusterhusen, Gustebin, Konerow und Pritzwald, weshalb für alle Ortsteile auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden sollen.
2. Weiteres Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung des Kleingewerbes und bäuerlicher Betriebe. Insbesondere für die Ortsteile Gustebin, Konerow und Pritzwald bedeutet dieses Ziel Verbesserung des Arbeitsplatz- und Versorgungsangebotes und der sozialen Mischung ihrer Bewohner. Für das Gemeindegebiet insgesamt ist das wichtigste Ziel die qualitative und quantitative Sicherung der Fremdenverkehrsanlagen, wie den Sportanlagen, dem Pferdehof und der Diskothek, durch weitere Ergänzungen, wie z. B. Ferienwohnungen. Besonders im

Ortsteil Wusterhusen soll der Tourismus (Reiten, Wandern zu Fuß oder per Rad) ergänzend zu den Angeboten an der Küste (Lubmin, Ludwigsburg) ausgebaut werden.

3. Ziel der Flächennutzungsplanung soll ferner die Erhaltung und Stärkung der gemeinde-eigenen sozialen und technischen Infrastruktur sein, um die seit der Wende in den kleinen Ortsteilen eingetretenen Einwohnerverluste wieder auffangen und ausgleichen zu können. Hierbei soll insbesondere der Hauptort Wusterhusen mit seinen auch nach der Wende stetig gestiegenen Einwohnerzahlen konsequent zu einem künftigen ländlichen Mittelpunkt des Gemeindelebens weiterentwickelt werden. Nur so ist der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur langfristig zu sichern. Dies soll weitestgehend unter der Prämisse einer Begrenzung der Entwicklung der erhaltenen Dorflagen auf ein im Rahmen der Eigenentwicklung angemessenes Potential von 15 bis 20 % Zunahme der Bauflächen in einem Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren geschehen (siehe Kapitel 3.3).
4. Das Ziel der Sanierung bzw. Beseitigung der Vielzahl baulicher Alllasten aus den aufgegebenen früheren landwirtschaftlichen Nutzungen soll einerseits städtebauliche Mißstände insbesondere im Hinblick auf die erstrebte touristische Außenwirkung beseitigen helfen, andererseits muß es sich wirtschaftlich darstellbar gestalten. Daher sollen die notwendigen Maßnahmen incl. Abriß und Rekultivierung, soweit dies möglich ist, durch Einbeziehung dieser Standorte in Baumaßnahmen, kompensiert werden.
5. Naturschutzbereiche sind zu erhalten, zu entwickeln und möglichst vor einem unkontrollierten Besucherstrom zu bewahren. Dieser ist auf Naturlehrpfade und (Rad-) Wanderwege zu beschränken. Eng verknüpft damit ist der Erhalt, die Pflege und die Weiterentwicklung (Biotopvernetzung) der naturräumlichen Gegebenheiten, da die einzigartige Landschaft zwischen Ziesebruch und Lubminer Heide auch einen wichtigen Standortfaktor bei der Sicherung touristischer Attraktivität und dem Erhalt des landschaftlichen Erholungswertes darstellt.
6. Als Leitbild für die soziale Entwicklung steht das Ziel einer sozial orientierten Bodenpreispolitik, die nach den Regeln des Marktes am besten dadurch zu erreichen ist, daß ausreichend Bauerwartungsland ausgewiesen wird, um die Bodenpreise auf einem verträglichen Maß zu halten. Dann besteht auch die Chance, im Rahmen der Ausweisung von kommunalem Bauland die Ansiedlung und den Verbleib von Familien mit Kindern und jüngeren Menschen zu fördern. Das ist wichtige Voraussetzung, um die Altersstruktur der Gemeinde einer demographisch ausgewogeneren Mischung anzunähern. Diese Mischung ist für die zukünftige Auslastung der sozialen Infrastruktur sehr wichtig.
7. Aus verkehrlicher Sicht ist die Anlage eines an den europäischen Fernradwanderweg anknüpfenden Fuß- und Radwegenetzes in der Gemeinde Wusterhusen ein Nahziel, das nach umfangreichen Abstimmungen mit den Umweltbehörden und den Nachbargemeinden kurzfristig realisiert werden soll.

Bereits seit einem Kreistagsbeschluß (Nr. 20-4/90) hat im Raum Lubmin-Ludwigsburg die Entwicklung des Zielbereiches Erholung/Tourismus eindeutig den Nutzungsvorrang. Industrielle Nutzungsarten sind danach auf unterstützende Leistungen des vorgenannten Bereiches zu beschränken und sollen am Kraftwerksstandort in Lubmin konzentriert werden (siehe auch 3.6.1 Analyse Arbeitsmarkt). Neben diesen Gewerbe- und Dienstleistungen gilt als weitere Funktion in erster Linie die Landwirtschaft.

2.3.2 Flächennutzung und geplante Ausweisungen

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden folgende Inhalte dargestellt:

a) Bauflächen

- Ausweisung von bestehenden und neuen Wohnbauflächen in den Ortsteilen Wusterhusen, Gustebin, Konerow und Pritzwald;
- Ausweisung von bestehenden und neuen gemischten Bauflächen in den Ortsteilen Wusterhusen, Gustebin und Konerow;

- Ausweisung von Sonderbauflächen in Form von Sondergebieten für Windkraftanlagen, für Erholung/Ferienwohnen, für Freizealnutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen;
- Aktualisierte Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, Einrichtungen und Anlagen mit entsprechender Kennzeichnung der Nutzung (Kirche, öffentliche Verwaltung (Gemeindebüro), Kindergarten, Schule und Feuerwehr)
- b) Verkehrsflächen
 - Ausweisung der Hauptfuß- und Radwegeverbindungen;
 - Darstellung der innerörtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen;
 - Darstellung der Flächen für Bahnanlagen
- c) Grün- und Wasserflächen, Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft
 - Ausweisung von Grünflächen und ihren Zweckbestimmungen (Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze, Kleingärten, Parkanlagen);
 - Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ;
 - Ausweisung von Wasserflächen in Teichen und Vorflutgräben
 - Darstellung von Bereichen mit den Grundwasserschutz betreffenden Festsetzungen
 - Darstellung bestehender und geplanter linearer Grünstrukturen
- e) Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
 - Darstellung landwirtschaftlich genutzter Flächen unter Differenzierung in eher ackerbaulich genutzte Flächen und Dauergrünland (gesonderte Plansignatur);
 - Darstellung von Wald
- e) sonstige Darstellungen
 - Ablagerungen/Altstandorte;
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Hauptver- und -entsorgungsleitungen
- g) Nachrichtliche Übernahmen
 - Kennzeichnung von Biotopen und Geotopen nach § 20 LNatG – M-V;
 - Kennzeichnung von Bodendenkmalen sowie Einzeldenkmalen und Ensembles nach § 5 DSchG M-V;
 - Kennzeichnung von geodätischen Festpunkten
 - Kennzeichnung von Erdöl-/Erdgasbohrungen

3 Darstellung der Sachbereiche und Begründung

3.1 Naturräumliche Lage

Naturräumlich gehört das Gebiet um die Gemeinde zur norddeutschen Tiefebene und wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Grundmoränen mit aufgesetzten Endmoränen, eingekerbt durch Abflußrinnen wie die Peene oder die Ziese, die aufgrund der geringen Höhenunterschiede zum Teil weite Flußtäler (Auen) mit großen Überschwemmungsbereichen bilden. Die Ortslage Wusterhusen mit dem nördlichen Teil der Gemarkung liegt im Bereich der Hochflächensande die sich von Lubmin aus entlang der Küste bis zum Peenestrom erstrecken. Die südliche Gemarkung liegt auf einem Geschiebemergelrücken, der sich von Westen nach Osten erstreckt und durch das Urstromtal der Ziese eingekerbt wird. Diese wird von z.T. ausgedehnten Überschwemmungsbereichen mit Niedermoortorfen begleitet.

3.1.1 Geologie

Aufgrund der unterschiedlichen Formationen entstanden verschiedene Bodengesellschaften. Im Bereich der Hochflächensande finden sich Braunerde und Braunerde-Podsole mit einem niedrigen bis mittleren natürlichen Ertragspotential. Im Bereich der Geschiebemergelrücken treten neben Fehlerde und Parabraunerde Pseudogleye auf, die eine mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit haben. Die Niederungen der Ziese werden bestimmt durch die Niedermoore und deren Begleitböden (Moorgley, Anmoorgley).

3.1.2 Vegetation und landwirtschaftliche Nutzung

Gemessen an der Gesamtfläche mit 1.951,53 ha weist die Gemeinde Wusterhusen nur einen sehr geringen Waldanteil mit 92,61 ha (4,75%) auf. Der überwiegende Teil, nämlich 86,87 % wird landwirtschaftlich genutzt. Davon entfallen 1.300,71 ha auf Ackerland (66,65 %) und 394,50 ha Grünland (20,22 %). Trotz dieses hohen Anteils an landwirtschaftlicher Nutzfläche weist die Gemeinde noch einen beträchtlichen Anteil an differenzierten Grünstrukturen auf.

3.1.3 Natur- und Landschaftsschutz

Trotz intensiv betriebener Landwirtschaft gibt es verschiedene geschützte und schützenswerte Landschaftselemente, die in ihrer Struktur erhalten und weiterentwickelt werden sollten. Die drei kleinen Waldgebiete werden ergänzt durch verschiedenste Grünstrukturen. Entlang der Straßen und Wege finden sich Alleen, Baumreihen und kleinere Gehölzgruppen. Ebenso gibt es Feldhecken insbesondere im Bereich der Ziese und südlich Konerow. Weiterhin ist die Gemeinde bestrebt die linearen Grünstrukturen zu erweitern und zu ergänzen (z.B. Neuanpflanzung am Verbindungsweg Wusterhusen – Gustebin).

Desweiteren findet sich noch eine große Anzahl Sölle verschiedenster Ausprägung, d.h. mit/ohne Wasserstelle, Schilfröhricht und/oder Baum- und Strauchbestand. Diese unterliegen dem Naturschutz gemäß § 20 LNatG M-V. Hinzu kommen diverse aufgelassene Acker-/Grünlandflächen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien die auch keiner neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Sie bilden mittlerweile ein hohes Potential mit naturnaher Vegetation die mannigfaltige Ansatzpunkte zur Biotopvernetzung bietet.

Neben den typischen Strukturen der Agrarlandschaft weisen auch die Orte spezifische Grünstrukturen auf, die in ein Biotopverbundsystem integriert werden können, als da sind

- z.T. sehr intensiv begrünte Ortsränder
- alte Baumbestände in den Ortslagen und Park ähnliche Strukturen der ehemaligen Gutshöfe (z.T. nur noch als Fragmente erhalten)
- innerörtliche Grünflächen und Grünzüge; hier gibt es noch ein großes Potential an Flächen, die einer eingehenden Begrünung zugänglich gemacht werden können (z.B. Anger in Gustebin).

Der Bereich der Zieseniederung soll nach den Maßgaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes für die Region Vorpommern als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Mittlerweile erfolgte durch die Raumordnungsbehörde auch die Maßgabe, daß in naher Zukunft die Ausweisung erfolgen soll und in das Regionale Raumordnungsprogramm integriert wird.

Da dieses Schutzgebiet sich noch in der Planung befindet, kann es zum jetzigen Zeitpunkt nicht in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Trotzdem soll hier erwähnt werden um darauf zu verweisen, daß bei Planungen in diesen Bereichen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes besonders berücksichtigt werden müssen und dem geplanten Schutzziel Rechnung zu tragen ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt die Zieseniederung eine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die hier anstehenden Niedermoorflächen weisen auf Grund ihrer Bedeutung für den Stoffhaushalt, für den Klima- und für den Gewässerschutz sowie ihrer Lebensraumfunktion als Feuchtgebiet eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Die Schutzwürdigkeit der Landschaftspotentiale

"Grund- und Oberflächenwasser" sowie "Landschaftsbild" gilt analog zu der des Bodens als sehr hoch (II. Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern vom April 1996). Um der fortschreitenden Moordegradierung entgegenzuwirken, ist aus naturschutzfachlicher Sicht auf diesen Flächen eine naturschutzgerechte und standortgerechte Grünlandnutzung anzustreben.

Im Territorium der Gemeinde Wusterhusen erfolgt gegenwärtig auf einem Großteil des Grünlandes in der Zieseniederung (bis auf den Bereich westlich des Verbindungsweges Gustebin - Neu Boltenhagen) eine extensive Bewirtschaftung auf der Grundlage des vom Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz angebotenen Förderprogramms der naturschutzgerechten Grünlandbewirtschaftung. Die Einschränkungen in der Bewirtschaftung der Vertragsflächen liegen in dem grundsätzlichen Verzicht auf Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie eine den Bodenverhältnissen und den spezifischen faunistischen und floristischen Gegebenheiten angepaßte Pflege, Beweidung und Mahd.

Der Ziesebruch ist im Regionalen Raumordnungsprogramm vom September 1998 auf der Grundkarte als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Gemeinde hat vorsorglich der Ausweisung dieses Vorsorgeraumes widersprochen, und darum gebeten, über die konkreten Konsequenzen, die sich aus der Ausweisung für die Bodennutzung als landwirtschaftliche Flächen ergeben, insbesondere mit welchen Einschränkungen in der Nutzungshoheit zu rechnen ist. Die Gemeinde lehnt Einschränkungen bezüglich der Landwirtschaft aufgrund ihrer großen wirtschaftlichen Bedeutung generell ab.

Aufgrund eines Vorschlages der im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 3 Windpark Wusterhusen erarbeitet wurde, wird im Bereich der Zieseniederung eine Ausgleichsfläche ausgewiesen, die den Belangen des Naturschutzes und dem Ziel der Extensivierung in diesem Bereich entgegenkommt und gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme für mehrere Vorhaben dienen kann, in dem sie schrittweise erweitert wird. Die jetzt dargestellte Fläche geht bereits über das notwendige Maß hinaus, welches für den Ausgleich des B-Planes Nr. 3 erforderlich wäre, bietet jedoch einen guten Ansatz zur weiteren Extensivierung des Ziesetales.

Grundsätzlich bleibt hier zu sagen, daß der Flächennutzungsplan alleine nicht das Instrument zur Sicherung der Landschaft ist und nur grobe Maßstäbe bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes setzen kann. Aufgrund der vielfältigen, trotz intensivster Landwirtschaft immer noch vorhandenen Biotopstrukturen wird hier die Empfehlung ausgesprochen, im Nachgang unter der Voraussetzung der Finanzierungshilfe/-möglichkeit für die Gemeinde einen Landschaftsplan zu erstellen, der sich intensiv mit den natürlichen Gegebenheiten auseinandersetzt und Maßgaben aus naturschutzfachlicher Sicht erarbeitet.

3.2 Verkehr

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde Wusterhusen ist nicht direkt an das Schienennetz angebunden. Der nächste Haltepunkt der Deutschen Bahn AG liegt in Lubmin. Die Gemeinde ist aber durch die Regionalbuslinie A - 518 (Greifswald / Wolgast) an das ÖPNV-Netz angebunden. Grundlegende Veränderungen in Bezug auf Beförderungsanzahl und Streckenführung sind seitens des Verkehrsunternehmens in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

3.2.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Gemeindegebiet ist gekennzeichnet durch eine verkehrliche Randlage. Eine Autobahnverbindung fehlt bzw. ist z. Zt. mit ca. 150 km Anbinderadius ausschließlich von Rostock bzw. Prenzlau aus möglich.

Wusterhusen und Pritzwald sind über die Kreisstraße OVP 22 an Wolgast und die Landesstraße L 262 angebunden, welche die Orte mit Greifswald verbindet. Durch Wusterhusen führt die OVP 23 nach Lubmin. Von der OVP 22 verläuft durch Pritzwald in südlicher Richtung die OVP 19 durch den Ort, welche nach Lodmannshagen führt.

Gustebin ist über vier schmale Straßen mit der OVP 22 im Norden, mit Konerow im Osten, mit der L 26 im Süden und Stilow (Gemeinde Brünzow) im Westen verbunden.

Konerow als kleinster der vier Orte ist nur über zwei schmale Straßen mit der Kreisstraße 22 im Norden und einem landwirtschaftlichen Weg mit Gustebin im Westen verbunden.

Für den regionalen und überregionalen Verkehr, auch maßgeblich für die Fremdenverkehrsbindung, ist Wusterhusen wegen seiner geringen Entfernung zu Greifswald dennoch gut erreichbar.

Der Ausbaugrad der Kreisstrassen OVP 22 und OVP 23 sowie der Verbindungsstraßen Wusterhusen/Gustebin, Wusterhusen/Konerow, Pritzwald/Konerow und Gustebin/Konerow ist entsprechend ihrer Bedeutung und Verkehrsbelastung vorgenommen worden.

Die OVP 19, die Verbindungsstraße Stilow/Gustebin sowie die Ortsdurchfahrten und -straßen von Konerow und Pritzwald sind erneuerungs- bzw. ausbaubedürftig. Die Verbindungsstraße Gustebin/Neu Boltenhagen und die Ortsdurchfahrt wurden inzwischen erneuert bzw. als ländlicher Weg ausgebaut und befestigt.

Sollten im Gemeindegebiet Wusterhusen Auffahrten bzw. Anbindungen an die Kreisstrassen OVP 22, 23 geplant werden, sind diese mit dem Hoch- u. Tiefbauamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen bzw. durch dieses zu genehmigen.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu- Um- bzw. Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern die entsprechenden Unterlagen (Lageplan, Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme übergeben werden.

3.2.3 Fuß-, Rad- und Reitwegeverbindungen

Der einzige Hauptrad- und -Fußweg verläuft entlang der Kreisstraße OVP 23 von Wusterhusen nach Lubmin. Folgende neue Routen werden im FNP dargestellt:

1. Der kulturhistorisch bedeutsame Rad- und Wanderweg auf der Trasse der ehemaligen Kleinbahn von Lubmin nach Wusterhusen soll von Wusterhusen über Pritzwald weiter nach Rubenow ergänzt werden.
2. Der Radwanderweg Lubmin/Wusterhusen/Freest über Wusterhusen, Konerow und Pritzwald nach Latzow.
3. Der Radwanderweg Lubmin/Wusterhusen/Katzow/Kröslin/Freest über Wusterhusen, Gustebin und entlang der Ziese.
4. Ein ergänzender Rad- und Wanderweg von Stilow über Gustebin nach Konerow.
5. Ein Reit- und Wanderweg ausgehend von Wusterhusen in Richtung Lubminer Heide (Waldgebiet im Norden der Gemeinde).

3.3 Siedlungsentwicklung

3.3.1 Historische Entwicklung und Denkmalpflege

3.3.1.1 Denkmalliste des Landkreises Ostvorpommern

Nach Angaben des Landkreises Ostvorpommern sind gemäß aktualisierter Erfassung (Stand 30.12.96) nachfolgend aufgeführte Gebäude in der Liste verzeichnet. Bei Maßnahmen an Baudenkmalen ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 einzuhalten. Besonders zu beachten ist gem. § 6 (Erhaltungspflicht) und gem. § 7 (Genehmigungsvorbehalt).

Wusterhusen

- Bergstraße 1, Wohnhaus
- Kirche
- Kriegerdenkmal 1914/1918
- Wolgaster Straße 2, Wohnhaus und Stall (Mühlenberg)

- Wolgaster Straße 5, Pfarrwitwenhaus mit Stall
- Wolgaster Straße 6, Pfarrhaus mit Scheune
- Wolgaster Straße 11, Wohnhaus
- Wolgaster Straße 12, Alte Schule mit Stall

Gustebin

- Speicher

Konerow

- Gutshaus mit Stallspeicher

3.3.1.2 Bodendenkmalpflege

Im Gemeindegebiet sind Bodendenkmale bekannt, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann. (Diese sind im Flächennutzungsplan gesondert gekennzeichnet.)

Außerdem befinden sich im Gemeindegebiet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBL Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. (Diese Bodendenkmale sind ebenfalls im Planteil gekennzeichnet.)

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs.1 u.2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V, Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §1 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind im B-Plan Nr. 3 Windpark Wusterhusen in Absprache mit dem Landesamtes für Bodendenkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostvorpommern wie folgt berücksichtigt:

Bei Bauarbeiten ist im gesamten Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen. Im Bereich der Windkraftanlage Nr. 2 sind bereits Funde des örtlichen, ehrenamtlichen Mitarbeiters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bekannt. Aus diesem Grunde sind im Bereich dieser Windkraftanlage vor dem Bau Ausgrabungen notwendig.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege haben im Ergebnis der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Gespräche stattgefunden. Es wurde abgestimmt, daß der Mutterboden im Bereich der Standorte der Windkraftanlagen und der Zufahrten durch einen Bagger mit zahnlöser Grabenschaufel abzutragen ist. Sollten beim Mutterbodenabtrag archäologische Befunde angeschnitten werden, so hat der Bauherr eine Dokumentation der Funde zu gewährleisten. Im Rahmen der Erstellung der Kabelgräben ist, ebenfalls mit Eingriffen in Bodendenkmale zu rechnen.

Seitens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wurde empfohlen, die Flächen für die Straßen und die Standorte rechtzeitig und im Vorfeld unter Anleitung einer Fachkraft zu beräumen. Durch

diesen Vorlauf sollen zeitliche Engpässe bei der Errichtung und Installation der Anlagen vermieden werden.

3.3.2 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

Der gesamte Bereich trägt die Spuren früher Besiedlung. Zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Funde belegen dies und machen deutlich, daß die Besiedelung durchgängig war. Die Funde reichen bis in die frühe Neolithzeit zurück und belegen Siedlungstätigkeit für die Jungsteinzeit, die Bronzezeit und die älteren Eisenzeit. Hinzu kommt, daß alle Ortsteile der Gemeinde Wusterhusen als slawische Siedlungen gekennzeichnet sind.

3.3.2.1 Wusterhusen

„Wusterhusen trägt einen der ältest bezeugten slaw. Orts- und Landschaftsnamen Pommerns (946 Wostze, 1150 Wostrose). „Er bedeutet „mit Palisaden umzäuntes Land, Gebiet“ und dürfte zunächst der Name einer Burg gewesen sein.“

„Urkundlich erscheint Wusterhusen zwar als „Wostze“ erstmalig in der „Gründungsurkunde des Bistums Havelberg“ vom 9. Mai 946. Die Forschung erkannte dieses Dokument jedoch als Fälschung. Die erste urkundliche Erwähnung des ehemaligen slawischen Landes Wusterhusen findet sich als „Wostrose“ in der Bestätigungsurkunde des deutschen Königs Konrad III. (1138 – 1152) für das Bistum Havelberg vom 3. Dezember 1150 (PUB I, Nr. 41). Im Jahre 2000 wird Wusterhusen demzufolge 850 Jahre alt.“

Wusterhusen ist der Verwaltungsmittelpunkt eines slawischen Landes gewesen, der später eingedeutscht wurde. Der Name des Ortsteiles Stevelin geht auf den slawischen Namen Stevelin (1271) zurück. Das Kirchdorf Wusterhusen und das Gut Stevelin werden noch 1597 als getrennte Siedlungen angesehen. Im Dreißigjährigen Krieg hatte das zum herzoglichen Amt Wolgast gehörende Dorf Wusterhusen stark gelitten. Fünf von sechs Vollbauernhöfen waren zerstört. Stevelin wurde ein Teil dieser Höfe zugeschlagen. In den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts (1816 – 1833) entstanden 13 Büdnerstellen und 1833 arbeiteten 12 Handwerker im Dorf. Wusterhusen wuchs in den nächsten Jahrzehnten als zentraler Ort rasch an und erreichte um 1895 eine Bevölkerungszahl von 363. Diese Zahl ging auf 157 im Jahr 1925 zurück.

Die Bodenreform von 1945 rief im Siedlungsbild aufgrund der frühen Aufsiedlung (um 1933/34) keinen großen Wandel hervor. Veränderungen kamen erst durch die LPG Typ III (Gründung 1953), die die Gutsgebäude umbaute oder abriß und neue Gebäude errichtete. 1959 vereinigte sich die LPG mit der in Lubmin.

„An historischen Hausformen kommen in Wusterhusen bäuerliche Gutshoftypen, rohrgedeckte Doppelbüdnerreien und Handwerkerhäuser vor.“

3.3.2.2 Gustebin

„Der slawische Ortsname Gustebin (so bereits 1272) bedeutet wahrscheinlich „Ort eines Gostiba“. Das Dorf war ursprünglich Besitz der Herzöge und wurde von ihnen der Familie v. Hackwitz auf Mallin verliehen.“

3.3.2.3 Konerow

„Der Name Konerow (1271 Cunirow) bedeutet wahrscheinlich „Ort der (des) Pferdehirten, Pferdehändler(s)“. Das Dorf gehörte zu dem großen Besitz des Klosters Eldena und war von drei Bauern bewohnt.“

3.3.2.4 Pritzwald

Auch Pritzwald ist ein slawischer Ortsname, bis in das 17. Jahrhundert wurde der Ort stets Pritzwalk geschrieben. Im 17. Jahrhundert waren noch Reste einer ehemaligen Kapelle auf dem Gutshof zu sehen. Zu DDR-Zeiten waren die Bauern von Pritzwald in der LPG Typ II „Frohe Zukunft“ zusammengeschlossen, zu der auch ein Betriebsteil in Konerow gehörte.

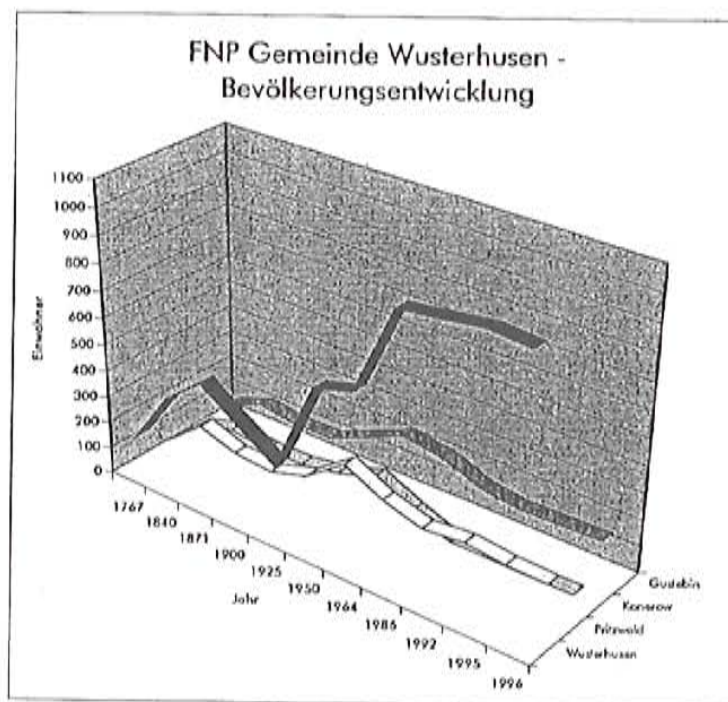
(aus: Greifswald und seine Umgebung, Prof. Dr. Bruno Benthien, 1968, Akademie Verlag und Pommersches Urkundenbuch 1)

3.4 Bevölkerung

3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gesamtbevölkerungsentwicklung Wusterhusens stellt sich wie folgt dar:

Auffällig ist daß gegenüber dem im Amtsbereich üblichen Bevölkerungsschwund von 1989 zu 1992, der nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten im Jahre 1990 eingetreten ist, die Bevölkerungszahlen in Wusterhusen stetig gestiegen sind. Geburtenrückgang und Abwanderung der Bevölkerung stehen im Zusammenhang mit den gesellschaftlichen Veränderungen die seit 1989 zu verzeichnen sind und weiter durch den darauffolgenden Einigungsprozess beeinflusst wurden. Im Wusterhusen kam der Wohnungsbau in dieser Zeit jedoch nicht zum Erliegen, u. a. konnten so drohende Einwohnerverluste aufgefangen werden. In den kleineren Ortsteilen sind den auch entsprechende Verluste bzw. nur sehr geringe Schwankungen zu vermerken.



Zunahmen ergaben die umfangreichen Neuansiedlungen von Bürgern aus dem Greifswalder Umland insbesondere seit dem Jahr 1993. Eine Bevölkerungsprognose, die sich als Trendfortschreibung darstellt, ist dennoch nicht leicht möglich. Bezüglich der künftigen Einwohnerentwicklung kann also nur von Annahmen ausgegangen werden, die aber durch die Eignung Wusterhusens als stadtnaher Wohnstandort in naturräumlicher Nähe zu Freizeitqualitäten in

FNP Gemeinde Wusterhusen Bevölkerungsentwicklung						
Jahr	Gemeinde gesamt	Wusterhusen	Gustebin	Pritzwald	Koserow	Abw. z. Vorjahr
1767	337	150	69	64	54	
1840	748	355	124	128	91	122%
1871	780	470	103	132	75	4%
1900	671	372	106	119	74	-14%
1925	710	276	169	165	100	6%
1950	1276	622	233	272	149	80%
1954	1157	665	212	199	81	-9%
1986	1331	1001	152	156	22	15%
1992	1343	1018	134	170	21	16%
1995	1354	1040	139	154	21	1%
1996	1348	1029	145	150	24	0%

Sachen Wandern, Reiten und die Nähe zur Ostsee etc. bestimmt werden. Wert soll dabei aber auf die Feststellung gelegt werden, daß keine Wanderungsbewegung mit raumordnerischer Relevanz angestrebt wird, die das teilige Oberzentrum Greifswald schwächen könnte. Eine Wohnflächenentwicklung wird sich also unter folgenden Faktoren ergeben:

- Erhöhung des Bedarfes an Wohnraum durch Vergrößerung der pro Kopf Wohnfläche, die aus dem Bevölkerungsbestand heraus erfolgt;
- Bevölkerungszuwachs bei Zuwachs an Arbeitsplätzen durch Neuansiedlung von Gewerbe, der nur in engem Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung des Fremdenverkehrs zu sehen ist;

Bevölkerungsstruktur

Gegliedert nach Altersgruppen stellt sich die Bevölkerung im Vergleich zu anderen Gemeinden im Amtsbereich Lubmin relativ ausgewogen dar, wie Tabelle und Grafik zeigen.

künftige

FNP Gemeinde Wusterhusen					
Bevölkerung in Altersgruppen - Stand 31.12.1996					
Alter	Männlich	Weiblich	Gesamt	in %	Gruppen in %
0-3	22	15	37	2%	26%
4-6	20	20	40	3%	
7-10	49	33	82	5%	
11-16	63	78	141	12%	
17-19	31	31	62	5%	39%
20-30	121	90	211	13%	
31-45	169	174	343	26%	
46-60	135	110	245	16%	34%
>61	75	121	196	18%	
Summe	685	672	1357	100%	100%

Bemerkenswert für die Altersstruktur in Wusterhusen ist leider aber auch die geringe Anzahl von Kindern und Jugendlichen, während die Altersgruppe der 31 bis 45jährigen stark vertreten ist. Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs ist die Bevölkerung im Alter von 20 Jahren und älter besonders

entscheidend, da diese Bevölkerungsgruppe potentiell für neue Haushaltsbildungen in Frage kommt. Diese Gruppe ist verhältnismäßig groß, so daß im Rahmen der Eigenentwicklung der Bedarf tatsächlich vorhanden sein dürfte.

Da in der Gemeinde jedoch derzeit wenig Arbeitsplätze vorhanden und diese primär auf dem Arbeitsmarkt angewiesene Gruppe verhältnismäßig groß ist, erklärt sich unter anderem die hohe Arbeitslosigkeit. Da sich dieses Problem vermutlich durch die geringen Zahlen der Kinder und Jugendlichen abschwächen wird, ist jedoch andererseits zu erwarten, daß die Bevölkerungsspitze sich immer mehr in die älteren Bevölkerungsgruppen verschieben wird. Eine Überalterung und die Notwendigkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen, auch überregional, wird hier deutlich, da nur so die Jugend und jüngere Bevölkerungsgruppen zum Bleiben und möglicherweise neu Ansiedeln gewonnen werden können.

3.4.2 Wohnungsbedarf und Wohnbaulandentwicklung

Zwischen der Entwicklung der Einwohnerzahlen (EW) und der Haushalte bzw. Wohneinheiten (WE) (Beide Werte werden für die folgenden Berechnungen hypothetisch gleichgesetzt, weil geeignete Zahlen in der Statistik fehlen) klappt bisher eine große Lücke. Geht man von einer Belegung von 2,5 EW pro derzeitiger Wohneinheit aus, die in den vergangenen

FNP Gemeinde Wusterhusen						
Allgemeine flächenbezogene Daten						
	Ortsteil	Fläche	Einwohner	EW/qkm	ca. WE	EW/WE
1	Wusterhusen	728 ha	1029	141	334	3,1
2	Gustebin	535 ha	145	27	52	2,8
3	Pritzwalk	441 ha	150	34	52	2,9
4	Konerow	246 ha	24	10	10	2,4
Summe	Gemeinde	1.951 ha	1348	69	448	3,0

Jahren die Dichtewerte bereits stark gesenkt haben dürften, erkennt man dennoch, wie bei immer noch weit überproportionalen Dichtewerten ein erheblicher Überhang zu den statistischen Werten im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern mit ca. 2,49 EW/WE oder dem Bundesdurchschnitt mit ca. 2,28 EW/WE besteht (Statistisches Jahrbuch 1996). Dies bedeutet, daß sich bei einem generations- und wohlstandsbedingten weiter anhaltenden Trend zur Wohnflächenvergrößerung pro Einwohner, einhergehend mit einer weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (angenommen wird ein Trend von derzeit 2,5 EW/WE zu 2,0 EW/WE), ein nicht unerhebliches Eigenentwicklungspotential in der Gemeinde Wusterhusen auftritt. (Siehe auch unter 3.5.1 Wohnbauflächen allgemein).

Dennoch soll sich die Entwicklung der neuen Wohnbauflächen hauptsächlich an der bestehenden Bebauung vorrangig orientieren. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete hat die Verdichtung, Erneuerung und teilweise auch Umnutzung vorhandener Baugebiete, wie es auch im RROP bevorzugt wird, Vorrang. Angestrebt wird also eine Orientierung der Orte auf eine Innenentwicklung, die insbesondere städtebauliche Mißstände verbessern hilft. Besonderer Wert wird auf die Funktionsmischung Wohnen, Dienstleistung und Erholung gelegt, wobei sich die verschiedenen Nutzungen nicht stören sollen.

3.5 Bauflächen

Bei der Aufstellung der zur Realisierung notwendigen Bauleitpläne sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beibl. 1 im Gebiet entsprechend der Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

3.5.1 Wohnbauflächen allgemein

Im Flächennutzungsplan werden in erster Linie die bereits besiedelten und eindeutig als im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Wohnbauflächen (W) definiert. Innerhalb der W-Flächen sind auch Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe allgemein zulässig, sofern sie die umgebenden Wohnnutzungen nicht stören, was der vorhandenen Nutzungsmischung also nicht entgegensteht. Eine Ausweisung der Ortslagen als Gemischte Bauflächen (M) im Sinne von Dorfgebieten (MD) wäre mangels der landwirtschaftlichen Nutzungsmischung nur schwer darstellbar gewesen. Gemischte Bauflächen (M) im Sinne von Mischgebieten werden allerdings im Bereich des Hauptortes der Gemeinde dort ausgewiesen, wo bereits eine gemischte Nutzung der Flächen besteht.

Im Gegensatz zu dem Hauptort Wusterhusen weisen die Ortsteile Gustebin, Konerow und teilweise Pritzwald mit ihren großen Grundstücken, ihrer Nutzungsmischung sowie der dortigen Kleintierhaltung Kleinsiedlungscharakter auf. Dieser soll erhalten werden, um einem zu befürchtenden Gesichtsverlust der Ortsteile entgegenzuwirken, daher werden die Ortslagen und die Erweiterungsflächen als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten in den Ortschaften Gustebin, Konerow und Pritzwald ist der Fortbestand von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gesichert, d. h. der dörfliche Charakter bleibt erhalten und die zukommende Nutzung hat vorhandene Gegebenheiten zu dulden.

Neue Wohnstandorte werden entsprechend der Zielsetzung des FNP zur Abrundung der Ortslagen, als auch in Bereichen von Flächen mit baulichen Alllasten dargestellt. Die Flächen Nr. 1, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 runden Ortslagen ab, wohingegen die Flächen Nr. 2, 3, 4 und 5 Flächen mit baulichen Alllasten umnutzen. Die Fläche Nr. 1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des sich in der Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 2, und auch die neue gemischte Baufläche Nr. 21. Der B-Plan Nr. 2 wird jedoch aufgehoben, daher wurden diese Flächen nicht dargestellt jedoch in die Bewertung der Bauflächen einbezogen.

Gemäß Zielen 5.1 [4]+[5] Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) wird als Orientierungsgröße für den Eigenbedarf einer Gemeinde ein WE-Zuwachs insgesamt von max. 15 % im langfristigen Planungszeitraum, bezogen auf den Wohnungsbestand 1993, genannt.

Problematisch ist der Bezug auf einen Wohnungsbestand 1993, da hier keine präzisen bzw. differenzierte Werte vorliegen. Im RROP VP sind Einwohner mit Stand 31.12.95 angegeben. Außerdem liegen vorläufige Ergebnisse zur Gebäude- und Wohnungszählung 1995 vor (Statistische Sonderhefte, Gebäude mit Wohnraum, bewohnte Unterkünfte, sowie darin befindliche Wohneinheiten am 30. September 1995, Gebäude- und Wohnungszählung 1995-vorläufige Ergebnisse-, 6. Jahrgang, 1996, Heft 2, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat 320, Schwerin 1996), jedoch nicht von 1993. Auf dieses wesentlich präzisere Zahlenmaterial bezieht sich der Flächennutzungsplan Wusterhusen.

Der Zuwachs an Wohnflächen und damit auch an Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet sollte in den Ortslagen gemäß der Vorgaben der Regionalplanung für die reine Eigenentwicklung auf 15 bis 20% der Wohnbauflächen begrenzt werden, auch um dem fortschreitenden Gesichtsverlust der gewachsenen Gemeinwesen entgegenzuwirken. Über diese Entwicklung hinausgehende Potentiale sind entweder außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der Regional- bzw. - Flächennutzungsplanung zu finden (Nachverdichtung im Bestand gem. § 34 BauGB) oder ergeben sich aus einer künftigen gewerblichen Entwicklung, die dann eine neue Grundlage für die Bemessung der Eigenentwicklung abgibt (Fremdenverkehr).

Aus der Abwägung der städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien in der Untersuchung der insgesamt zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen, wie sie in der Anlage unter 6.1 - Bewertung Wohnbauflächen - dargestellt sind, wurden im vorliegenden Flächennutzungsplan folgende Flächen in den einzelnen Ortslagen für eine konkrete Ausweisung

FNP Gemeinde Wusterhusen											
geplante Wohnbauflächen											
Bezeichnung		Fläche		Nutzungsvorstellung							
Nr.	Name des Gebietes	Ortsteil	BWBL	NWBL	EFA	RH	MEFA	Kleinsiedl.	GFZ	WE	Bisher
	Wusterhusen-B-Plan 1	Wusterhusen			0	0	0	0		38	Lander, Fläche
5	Pritzwald-Nord	Pritzwald	0,93	0,56	7	0	0	0	0,30	7	Broche
7	Pritzwald-Süd	Pritzwald	1,04	0,62	7	0	0	0	0,30	7	LW/Broche
9	Konerow-Süd	Konerow	0,29	0,26	0	0	0	3	0,20	3	Broche

ausgewählt.

Begründet wird die Auswahl in den jeweiligen Ortsteilbeschreibungen. Zur Berechnung der städtebaulichen Daten wurden folgende Annahmen getroffen:

Nettowohnbauland (NWBL)	⇔	60 bis 85 % des Bruttowohnbaulandes (BWBL)
Kleinsiedlungshäuser	⇔	ca. 1000 qm NWBL/WE
Einfamilienhäuser (EFA)	⇔	ca. 850 qm NWBL/WE
Reihenhäuser (RH)	⇔	ca. 350 qm NWBL/WE
Wohn. in Mehrfamilienh. (MEFA)	⇔	ca. 250 qm NWBL/WE

Wohneinheiten (WE) in

-Mehrfamilienhäusern (MEFA)	⇔	ca. 90 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
-Reihenhäusern (RH)	⇔	ca. 130 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
-Einfamilienhäusern (EFA)	⇔	ca. 170 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)
-Kleinsiedlungshäuser (KS)	⇔	ca. 220 qm Bruttogrundrißfläche (BGF)

1 Haushalt	⇔	1 Wohneinheit (WE)
Einwohner (EW) pro Haushalt	⇔	durchschnittlich 2,3

Die Flächennummern beziehen sich auf die Numerierungen der Flächenbilanzen bzw. der vorbereitenden Untersuchungen und sind daher im Planteil des Flächennutzungsplan nicht zu finden, allerdings in der Anlage unter 5.4 beigefügt. Eine umfassende Darstellung der ermittelten städtebaulichen Werte für Wusterhusens Wohnbauflächen bietet die folgende Tabelle:

Es werden dabei im Flächennutzungsplan zwei Kategorien unterschieden:

1. Neubebauung 1997 - 2000 - Hierbei handelt es sich um die Flächen im B-Plan Nr. 1, die bereits genehmigt sind, die jedoch noch nicht vollständig bebaut sind.
2. Neubebauung 2000 - 2020 - dies sind Bereiche, wo eine Bebauung bereits angedacht ist, das Verfahren aber noch nicht eingeleitet wurde (Nr. 9 in Konerow sowie Nr.5 und 7 in Pritzwald).

FNP Gemeinde Wusterhusen		
geplante Wohnbauflächen (W)		(Stand 25.09.98)
Summe BWBL	3,49	ha
Summe NWBL	2,49	ha
Summe WE in Kleinsiedl.fl.	16	WE
Summe WE in EFA	57	WE
Summe WE in RH	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	7	WE
Summe WE Gesamt	64	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,3	EW
Summe EW absolut	150	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	60	EW
	WE	EW
Bestand 31.12.1996	586	1348
Prognose 2005	650	1408
Zunahme in %	11%	4%
Bestand BWBL	18,36 ha	ha
Prognose 2005	21,85	ha BWBL

3.5.2 Wohnbauflächen im Ortsteil Wusterhusen

Nach eingehender Analyse der Untersuchungsergebnisse werden in Wusterhusen ein neuer Wohnbaustandort im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

B-Plan Nr. 1 –

Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des bereits genehmigten B-Plan Nr. 1, auf der noch 38 neue Wohneinheiten erstellt werden können. Die Fläche rundet die Ortslage ab und bildet den nördlichen Ortsrand aus.

3.5.3 Wohnbauflächen im Ortsteil Konerow

Eine Fläche im Bereich des Ortsteiles Konerow wird in die Ausweisungen des FNP als Wohnstandorte einbezogen, das entsprechend des Charakters des Ortes als Kleinsiedlungen ausgewiesen wird. Die bereits bestehenden Teilbereiche des Ortes werden dadurch in einen Zusammenhang gebracht, welcher heute leider fehlt.

Nr. 10 – Konerow – Süd –

Die Bebauung der am südöstlichen Ortsrand liegenden, ehemals bebauten und heute brachliegenden Fläche stellt ebenso wie die Fläche 8 eine wünschenswerte Abrundung und Ergänzung des historisch gewachsenen Ortes dar.

OT Konerow		
geplante Wohnbauflächen		(Stand 25.09.98)
Summe BWBL	0,38	ha
Summe NWBL	0,34	ha
Summe WE in EFA	3	WE
Summe WE in RH	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	2	WE
Summe WE Gesamt	5	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,3	EW
Summe EW absolut	10	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	4	EW
	WE	EW
Bestand 31.12.1996	10	24
Prognose 2005	15	28
Zunahme in %	52%	17%

3.5.4 Wohnbauflächen im Ortsteil Pritzwald

Im Ortsteil Pritzwald werden zwei Flächen in die Ausweisungen des FNP als Wohnstandorte einbezogen, welche eindeutig dem Bereich der Abrundung und Nachverdichtung zuzuordnen sind.

Nr. 5 – Pritzwald – Nord –

Im Bereich der Nördlichen Ortslage, in der Nähe zu bestehenden Geschossbauten und in ausreichendem Abstand zu der Kreisstraße OVP 22 wird die derzeitig als privates Gartenland genutzte Fläche für Wohnbebauung vorgesehen.

Nr. 7 – Pritzwald – Süd –

Auf der südwestlich der Ortslage liegenden Fläche bestehen noch einzelne zum Wohnen genutzte Gebäude der ehemaligen Gutsanlage. Die Verdichtung der Bebauung auf der Fläche unter Einbeziehung der alten Strukturen

und Einbindung bestehender Gebäude stellen eine wünschenswerte Abrundung der Ortslage dar und ermöglicht die Ausformung eines Ortsrandes.

OT Pritzwald		
geplante Wohnbauflächen		(Stand 10.07.1997)
Summe BWBL	1,98	ha
Summe NWBL	1,19	ha
Summe WE in EFA	14	WE
Summe WE in H	0	WE
Summe WE in MEFA	0	WE
Summe WE in M-Flächen	0	WE
Summe WE Gesamt	14	WE
Einwohner (EW) pro WE	2,3	EW
Summe EW absolut	30	EW
Summe EW relativ (tatsächlich)	12	EW
	WE	EW
Bestand 31.12.1996	60	150
Prognose 2005	74	162
Zunahme in %	23%	8%

3.5.5 Gemischte Bauflächen

Als gemischte Bauflächen wurden fünf Bereiche im Gemeindegebiet Wusterhusen ausgewiesen. Bei den zwei Flächen im Ortsteil Wusterhusen handelt es sich um im Bestand bereits gemischt genutzte Flächen. Auf der Fläche im zentralen Bereich des Ortes befinden sich derzeit eine Diskothek, eine Feuerwehrwache, ein Ladenzentrum, ein Busunternehmen und Wohnnutzung. Die Erhaltung dieser Nutzungsmischung in dem Bereich ist wünschenswert.

Die im südlichen Bereich des Ortes an der Kreisstraße K 22 liegende Fläche wird derzeit gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Dort befinden sich neben nicht störenden u.a. das Gemeindebüro und eine Rettungsstation. Gastronomie und den Jugendclub (Raum wird auch für die Gemeindeversammlungen genutzt). Der Fortbestand dieser Nutzungsmischung ist aus immissionsschutzrechtlichen Beweggründen heraus sinnvoll.

Aufgrund der Anregung der Handwerkskammer zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und nach eingehender Analyse der Untersuchungsergebnisse werden in der Gemeinde Wusterhusen weitere Standorte in den Ortsteilen Gustebin und Konerow für gemischte Nutzung im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die bis auf die beiden unten aufgeführten Entwicklungsflächen in Gustebin und Konerow bisher überwiegend der Wohnnutzung dienen, durch Lückenschließung und Erweiterungsmöglichkeiten auf den sehr groß zugeschnittenen Grundstücken und durch Wiederaufnahme handwerklicher und landwirtschaftlicher Nutzungen (Ohne Intensivtierhaltung) (z.B. in den zwei in diese Fläche eingeschlossenen Scheunen) soll hier ein Entwicklungspotential für kleinere Betriebe eröffnet werden.

FNP Gemeinde Wusterhusen							
geplante Gemischte Bauflächen							(Stand 25.09.98)
Bezeichnung			Potential				
lfd. Nr.	Name des Gebietes	Ortsteil	Fläche (ha)		WE	Nutzungsvorstellung	
	Name		BWBL	NWBL		Bisher	Geplant
8	Konerow-Nord	Konerow	0,38	0,34	2	LW/Brache	gem. Baufläche
11	Gustebin-Ost	Gustebin	1,22	1,04	5	LW/Freifläche	gem. Baufläche

3.5.5.1 Gemischte Baufläche im Ortsteil Konerow

Nr. 8 – Konerow - Nord –

Die Bebauung der am nördlichen Ortsrand liegenden, ehemals bebauten und heute brachliegenden Fläche stellt eine wünschenswerte Abrundung und Ergänzung des historisch gewachsenen Ortes dar. Innerhalb der vorgesehenen gemischten Nutzung sind hier auch noch 2 neue Wohneinheiten möglich.

3.5.5.2 Gemischte Baufläche im Ortsteil Gustebin

Im Ortsteil Gustebin wird zusätzlich eine neue gemischte Baufläche ausgewiesen.

Nr. 11 – Gustebin - Ost –

Schon zu Zeiten der DDR war geplant, die von Straßen und Wegen umgrenzte, am östlichen Rand der Ortslage liegende Fläche zu bebauen. Die Bebauung wurde nicht vollendet. Die Bebauung der verbliebenen Restfläche, der Fläche Nr. 11 – Gustebin – Ost ergänzt und rundet die Ortslage ab. Ermöglicht wird hier eine gemischte Nutzung, die neben der gewerblichen Nutzung die Errichtung von etwa 5 Wohneinheiten ermöglicht.

3.5.6 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen (S) sind alle Flächen ausgewiesen, deren Nutzungszweck so spezifisch ist oder sein soll, daß er nur ungenügend in anderen Flächenausweisungen beschrieben wäre. Die Angabe eines Nutzungszweckes erfordert die Ausweisung als Sondergebiet (SO). In Wusterhusen sind in erster Linie Sondergebiete für Windkraft und für die Landwirtschaft ausgewiesen worden.

FNP Gemeinde Wusterhusen						
geplante Sonderbauflächen					(Stand 25.09.98)	
Bezeichnung			Potential			
lfd.	Name des Gebietes		Fläche (ha)		Nutzungsvorstellung	
Nr.	Name	Ortsteil	BWBL	NWBL	Bisher	Geplant
30	Landwirtschaftl. Betrieb	Wusterhusen	6,67	5,67	Landw. Betrieb	Landw. Betrieb
31	Landwirtschaftl. Betrieb	Gustebin	3,86	3,28	Landw. Betrieb/Fl.	Landw. Betrieb
33	Ferienwohnen	Wusterhusen	4,85	4,12	Gemischte Nutz.	Ferienwohnen
	Windkraft		6,49	5,52	LW	Windkraft

3.5.6.1 Sondergebiete für die Landwirtschaft - SO-Landwirtschaft -

Als Sondergebiete für die Landwirtschaft wurden die Betriebsstätten dargestellt, die nicht zweifelsfrei als Außenbereichslagen zu sehen sind, da sie noch im Zusammenhang mit den Innenbereichsflächen stehen. Da hier jedoch auch keine typischen Dorfgebiete vorhanden sind, und eine Funktionsmischung zu Immissionsschutzproblemen führen kann, insbesondere da sie sich hier nicht aus der bisherigen Siedlungsentwicklung ergibt, sind diese Flächen als Sondergebiete dargestellt.

Als Sondergebiete für die Landwirtschaft wurden daher die folgenden zwei Flächen ausgewiesen, auf welchen sich bereits im Bestand landwirtschaftliche Betriebe befinden. Das Ziel der Erhaltung ackerlandnaher Wirtschaftsf lächen wird so am Besten mit der zentralen Lage dieser Flächen für die Orte und seine Landwirte gewährleistet.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes erweist es sich auch aus der Sicht des Gesundheitsamtes als günstig, in den Ortsteilen Sondergebiete für Landwirtschaftsbetriebe auszuweisen. Durch die Wahl der Standorte abgewandt der Ortslage mit entsprechender Entfernung zur Wohnbebauung ist mit einer Immissionsbelastung nicht zu rechnen.

Nr. 30 – Landwirtschaftlicher Betrieb – Wusterhusen -

Das Sondergebiet für die Landwirtschaft östlich der Ortslage Wusterhusens dient der Betriebsstätte eines Wiesen- und Weidewirtschaftsbetriebes mit Schweinemast, Rinderzucht und Milchviehwirtschaft. Die Größe der ausgewiesenen Fläche läßt neben der Bestandssicherung auch noch Erweiterungen zu, wobei gegebenenfalls aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung eingehalten werden muß.

Die nicht emittierenden Anlagenteile des Betriebes, z.B. das Wohnhaus, befinden sich auf dem der Ortslage zugewandten Bereich der Fläche, wohingegen sich Rinder- und Schweinestall in ausreichender Entfernung zu der Wohnbebauung des Ortes befinden. Dies wurde in der entsprechenden Genehmigung bereits berücksichtigt.

Nr. 31 - Landwirtschaftlicher Betrieb – Gustebin -

Das Sondergebiet für die Landwirtschaft südlich der Ortslage Gustebin wird derzeit nur zum Teil mit Gebäuden (Ställe und Scheunen) genutzt. Hier besteht noch eine größere Möglichkeit der Erweiterung für bauliche Anlagen. Die hier angesiedelte landwirtschaftliche Betriebsstätte ist dem sich in der nördlichen, zentralen Ortslage Wusterhusens befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet.

Dieser soll zukünftig aus dem empfindlichen zentralen Bereich der Ortslage verlagert werden. Dem Betreiber soll daher der Ausbau seiner Betriebsstätte in Gustebin ermöglicht und angeraten werden. Durch das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft in zentralen Bereich von Wusterhusen kann das Entstehen von Immissionskonflikten nicht generell ausgeschlossen werden, sollte aber im Sinne des Immissionsschutzes im gegenseitigem Einvernehmen bis zu einer möglichen Verlegung der Betriebsstätte gelöst werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte als Grundsatz bei Vorhandensein unverträglicher Nutzungen gelten, daß diese längerfristig durch Sanierung verträglich gestaltet werden bzw. wie hier ein Standortwechsel der Betriebsstätte geplant wird. Ein besonderes Augenmerk ist der Siloanlage zu widmen, da diesbezüglich bereits Beschwerden an das Staatliche Amt für

Naturschutz, Ueckermünde, Abteilung Immissionschutz und an die Gemeinde herangetragen wurden.

Die Fläche südlich von Gustebin liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zu der nächsten Wohnbebauung, von der sie durch einen Grünbereich getrennt ist. Das Sondergebiet für die Landwirtschaft südlich der Ortslage Gustebin wird derzeit nur zum Teil mit Gebäuden (Ställe und Scheunen) genutzt. Hier besteht noch eine größere Möglichkeit der Erweiterung für bauliche Anlagen.

3.5.6.2 Sondergebiete für den Tourismus

Nr. 33 – Ferienhausgebiet -

Auf der zu der ehemaligen LPG gehörenden Fläche befinden sich heute eine Reithalle, eine ehemalige Tankstelle und teilweise genutzten Verwaltungs- und Werkstattgebäude, landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Wohnnutzung. Hier bestehen derzeit erhebliche Nutzungskonflikte. Insbesondere durch die Immissionsbelastung der landwirtschaftlichen Nutzung für die Wohnnutzung, trotz des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme (siehe auch 3.5.7.1 Sondergebiete für die Landwirtschaft). Um diesen städtebaulichen Mißstand zu beseitigen, sollen künftig alle Optionen für eine gewerblich und touristisch orientierte Wohnnutzung offen gehalten werden, die auch die Errichtung kleinerer Pensionen, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sowie Wohnnutzung einschließt. Die zukünftige Nutzung soll auch den Erhalt der Reithalle gewährleisten, deren Fortbestand in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht auf die neue Nutzung der Fläche als unproblematisch anzusehen ist. Eine Beräumung der Fläche von möglichen baulichen und sonstigen Altlasten ist im Rahmen deren Bebauung vorzunehmen.

Die Ausweisung des Sondergebietes Ferienhausgebiet auf der ehemaligen LPG-Fläche weist aus der Sicht des Gesundheitsamtes eine optimale Lösung auf, um die durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingte Immissionsbelastung der Wohnbebauung zu beseitigen.

Da tatsächlich noch kein konkretes Konzept für die Fläche 33 vorliegt, wird die Darstellung der Flächennutzung als SO-Gebiet "Erholung/Ferienhausgebiet" gewählt, aus der die zukünftig geplanten Nutzungen abzuleiten sind. Im hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, daß bestimmte, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zweck (Reithalle o.ä.) allgemein zulässig sind. Weiter Differenzierungen sind gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeiten, z. B. auch evtl. Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes.

SO- Freizeitsport

Die Flächen der Gastwirtschaft „Kiek in“ (Freiflächen, Gastwirtschaft, Kegelbahn) in der Nähe zu den gemeindlichen Sportanlagen werden als Sondergebiet Freizeitsport festgesetzt. Die Belange der benachbarten Wohnbebauung sind bei einem Ausbau der Nutzung zu berücksichtigen.

3.5.6.3 Sondergebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen

SO-Windkraft

Die Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wusterhusen werden in die Planzeichnung übernommen. Die von Baugrenzen umgebenen Standorte für Windkraftanlagen werden als Sondergebiete - Windkraft dargestellt, die umgebenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft. Eine genaue Beschreibung zum genehmigten B-Plan Nr. 3 ist unter 3.12 Windkraftanlagen aufgeführt.

3.6 Wirtschaft und Beschäftigung

3.6.1 Analyse Arbeitsmarkt

Ein drastischer Rückgang der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist durch die Umstrukturierung der Wirtschaft und vor allem der Landwirtschaft durch den Einigungsprozess entstanden.

FNP Gemeinde Wusterhusen									
Übersicht Beschäftigte nach Wirtschaftsabteilungen									
Abt.-Nr.:	Jahr	Abt.-Nr.	1995			1993		1993	
	Abteilung:		Gemeinde Wusterhusen:			Landkreis Ostvorpommern:		Hansestadt Greifswald:	
0	Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei	0	37	37	36%	3400	9%	200	1%
1	Energie- u. Wasserversorgung, Bergbau	14	14	26	25%	10000	28%	7600	24%
2	Verarbeitendes Gewerbe								
3	Baugewerbe	12	12						
4	Handel, Großhandel, Gastgewerbe	13	13	23	24%	6000	17%	4800	15%
5	Verkehr u. Nachrichtenübermittlung	12	12						
6	Kreditinstitute u. Versicherungsgewerbe	16	16	15%	6700	19%	5200	16%	
7	Dienstleistungen v. Unternehmen u. fr. Berufen								
8	Organisationen ohne Erwerbszweck	0	0	0%	10100	28%	14100	44%	
9	Gebietskörpersch. u. Sozialversicherung								
Summe			104	104	100%	36.200	100%	31.900	100%
Beschäftigte/Einwohner ab 18 Jahre			19%						94%

Die folgenden Zahlen belegen die Unterversorgung der Gemeinde mit Arbeitsplätzen gemessen am eigenen Bedarf und zeigen auf, wie stark abhängig Wusterhusen von der Hansestadt Greifswald, von Wolgast, wie auch von den Nachbarorten ist. So sind die meisten Einwohner der Gemeinde auf Arbeitsplätze außerhalb der Gemeinde angewiesen, ein erheblicher Teil arbeitet in Greifswald, Wolgast oder im Umland. Außerdem sind die Arbeitslosenzahlen mit 19 % ohne Einrechnung des zweiten Arbeitsmarktes recht hoch, was ein soziales wie gesellschaftliches Problem darstellt, daß nur durch die Schaffung von zusätzlichen langfristigen Arbeitsplätzen in der gesamten Region vermindert werden kann. Wusterhusen stellt raumordnerisch dennoch keinen Schwerpunkt für die Schaffung von Arbeitsplätzen oder Arbeitsstätten dar (RRÖP).

Der Flächenbedarf für landwirtschaftlich orientierte Gewerbeeinrichtungen ist aufgrund der Leerstände (SO Landwirtschaft) und einer gegenüber DDR-Zeiten wesentlich effektiver arbeitenden Landwirtschaft geringer als der Bestand.

Die Tabelle zeigt, daß Wusterhusen im Vergleich mit Hansestadt Greifswald und Landkreis Ostvorpommern einen überproportional großen Anteil an landwirtschaftlichen Betrieben und Betrieben des Handels, Gastgewerbes sowie des Verkehrs und der Nachrichtenübermittlung hat und bezogen auf die Zahl der Einwohner im arbeitsfähigen Alter einen äußerst geringen Deckungsgrad an Arbeitsplätzen für nur 1/5 der Bevölkerung besitzt.

In der Gemeinde Wusterhusen sind in 5 landwirtschaftlichen Betrieben insgesamt 37 Beschäftigte zu verzeichnen (Stand 1998). Zwei der Betriebe sind in der Ortslage Wusterhusen angesiedelt, eine Betriebsstätte wird als Sondergebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen, für die zweite liegt das Entwicklungsziel der Gemeinde in der Verlagerung in eine Sondergebietsfläche südlich von Gustebin, um die hier aufgetretenen Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu lösen. Dieser Betrieb hat in der Ortslage Bestandsschutz, soll aufgrund der ungünstigen Lage und der bestehenden Konflikte jedoch an diesem Standort nicht weiterentwickelt werden, hierzu soll die Fläche in Gustebin dienen. Im Übrigen gehören auf den Flächen für die Landwirtschaft bzw. im gesamten Außenbereich Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zu den privilegierten Vorhaben, d.h. neben seiner Erholungsfunktion für die Allgemeinheit ist der Außenbereich für die in § 35 Abs. 1 BauGB aufgezählten privilegierten Vorhaben „reserviert“. Das Entwicklungspotential für land- und forstwirtschaftliche Betriebe ist bei über 80 % der Gemeindefläche, die als forst- oder landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt ist, daher sehr hoch. Zwei Betriebe haben derzeit ihre Betriebsstätten im Außenbereich, der Hühnerhof an der Landesstraße und die Betriebsstätte südlich von Pritzwald. Als Sondergebiete für die Landwirtschaft wurden die Betriebsstätten dargestellt, die nicht zweifelsfrei als Außenbereichslagen zu sehen sind, da sie noch im Zusammenhang mit den Innenbereichsflächen stehen. Da hier jedoch auch keine typischen Dorfgebiete vorhanden sind, und eine Funktionsmischung zu Immissionsschutzproblemen führen kann, insbesondere da sie sich hier nicht aus der bisherigen Siedlungsentwicklung ergibt, sind diese Flächen als Sondergebiete dargestellt.

Im Bereich Handel sind derzeit nur noch vier kleine Betriebe mit 4 Beschäftigten verzeichnet, besonders bedauerlich ist daher die Schließung der Kaufhalle. Insbesondere für den täglichen Bedarf wäre eine Wiedereröffnung einer entsprechenden Einrichtung wünschenswert, daher wird diese Fläche in die gemischte Baufläche einbezogen. Im Bereich Dienstleistung, gesundheitliche Dienste mit insgesamt 24 Beschäftigten sind im Wusterhusen im zentralen Bereich ein

Busreiseunternehmen, eine Wohnungsverwaltung, eine Postagentur, ein Nagelstudio, ein Taxiunternehmen, ein Telekommunikations-Dienstleistungsunternehmen, eine Physiotherapie und ein Zahnarzt angesiedelt, bzw. an der Landesstraße die Rettungswache HKS. Im Bereich Handwerk, Bauhandwerk gibt es derzeit fünf Betriebe (Bäcker, Friseur, Dachdecker, ein Betrieb für Pumpentechnik und ein Fensterbaubetrieb.) mit immerhin 30 Beschäftigten.

Im Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe sind die Gaststätte am Sportplatz, die Diskothek, die Reittouristik, das Café in der Bäckerei und mehrere private Vermieter tätig.

Aufgrund der Anregung der Handwerkskammer zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde noch einmal eingehend geprüft, welche zusätzlichen Entwicklungspotentiale für die Ansiedlung von Betrieben im Gemeindegebiet sinnvoll sind. Aufgrund des Verdichtungspotentials innerhalb der gemischten Bauflächen in der Ortslage Wusterhusen, Gutstebin und Konerow sind die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe und möglicher Neuansiedlungen als ausreichend in diesem Bereich anzusehen. Nicht störende Handwerksbetriebe sind auch in den als allgemeine Wohngebiete anzusehenden Wohnbauflächen denkbar. Als gemischte Entwicklungsflächen werden außerdem die am nordöstlichen Ortsrand von Gutstebin und die am nördlichen Ortsrand von Konerow vorgesehenen Abrundungsflächen dargestellt. Hier soll insbesondere für kleinere Betriebe eine Ansiedlungsmöglichkeit möglich werden.

Für produzierendes Gewerbe sind keine Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet vorgesehen, in den Nachbargemeinden stehen jedoch ausreichend Flächen zur Verfügung: „Am Standort Lubmin werden durch das stillgelegte KKW große Flächen in Anspruch genommen, die bei Rückbau der Anlagen frei werden. Diese Flächen könnten in der Zukunft für neue gewerbliche und industrielle Ansiedlungen genutzt werden, soweit sie nicht für die angestrebte Ansiedlung des thermonuklearen Forschungsprojektes ITER vorgehalten werden müssen.“ (Aus RROP 6.3 (4) Innerhalb der Flächen der Gewerbebetriebe der Gemeinde Brünzow in der Gemarkung Kräpelin südlich der Landesstraße sind ebenfalls zu einem Teil noch Verdichtungspotentiale vorhanden. Entsprechend des RROP 6. 3 kommen als Standorte für Betriebe des produzierenden Gewerbes in der Regel Zentrale Orte in Betracht.

3.6.2 Verbesserung der touristischen Infrastruktur

Da die Gemeinde Wusterhusen wegen ihrer naturnahen Lage außer der Landwirtschaft kaum Möglichkeiten einer gewerblichen Entfaltung aufzuweisen hat, sollten Potentiale für Naherholung und Fremdenverkehr im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des sanften Tourismus gefördert werden.

Ein Ergänzen der Naherholungsfunktion des Seebades Lubmin, verbunden mit einer auf Dauer angelegten Nutzung durch ökologisch vertretbare touristische Projekte, wie sie z.B. der Ausbau des Reittourismus sowie die Errichtung von Ferienwohnungen beinhalten könnte, würde auch für die hinterliegenden Ortsteile bessere wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten und damit auch weniger Arbeitslosigkeit bedeuten. Auch für derzeit ungelöste Probleme, wie z.B. die Nutzung der Flächen des in der Ortslage Wusterhusens liegenden landwirtschaftlichen Betriebes oder der alten Scheune in Gutstebin mit seiner historischen Bausubstanz, könnten sich so Synergieeffekte ergeben.

Grundlage für die Verbesserung der Infrastruktur ist die mittlerweile erfolgte Erneuerung der Anbindung an das Seebad Lubmin. Dabei sollte eine Kopplung mit dem geplanten Radwegbau bis Greifswald erfolgen. Im Zusammenhang mit der geplanten Einbindung in den Europäischen Fernradwanderweg, der im betreffenden Bereich insbesondere die Radtouristik auf der Strecke Greifswald-Lubmin fördern würde, ist eine Angebots- und Nachfrageverbesserung für lokale Freizeitdienstleister, wie z.B. Fahrradverleih, denkbar ebenso wie eine Anbindung an künftige touristische Attraktionen, wie das Mühlenmuseum in Hanshagen .

Eine Konsequenz aus dieser Analyse stellt demnach der Entwicklungsschwerpunkt „ländlicher Tourismus“ in Wusterhusen dar, der - insbesondere im Nebenerwerb betrieben - vielen Familien neue Schaffungsinhalte bieten kann. Zielzahl für die Schaffung von Bettenkapazitäten sollte ein Faktor 0,5 zur Anzahl Bewohner sein – dies entspricht der Schaffung von ca. 500 Gästebetten im Ortsteil Wusterhusen überwiegend in Privatzimmern und Ferienwohnungen. Auch bei positiver

Entwicklung sollte ein Faktor 1,0 allerdings nicht überschritten werden, da dann die Sozialstruktur im Ortsteil zu kippen droht.

Für die Erreichung dieses Zieles wäre eine Konzentration der zu vergebenden Fördermittel für den Tourismus in strukturalarmen Gebieten allerdings ratsam und sollte mit den Aufwendungen der Dorferneuerung gebündelt werden.

3.7 Gemeinbedarf

3.7.1 Gemeinbedarfsflächen

Im Gemeindegebiet ist eine Fläche im Ortsteil Wusterhusen entsprechend ausgewiesen. Es handelt sich um den zentral im Ort gelegenen Bereich mit Schule und Kinderhort.

3.7.2 Täglicher Bedarf

In Wusterhusen gibt es die zur Deckung des täglichen Bedarf notwendigen Läden. Für den weiteren Bedarf an Lebensmitteln sorgen Läden in der nahen Umgebung, wie in Lubmin, Greifswald-Eldena und in Greifswald selbst. Nach Schließung der Kaufhalle wäre eine Wiedereröffnung einer entsprechenden Einrichtung wünschenswert.

Im Ortsteil Wusterhusen gibt es eine Poststelle bei der Bäckerei.

3.7.3 Sozialwesen

In dem Ortsteil Wusterhusen befindet sich eine Kindertagesstätte und ein Kinderhort. Die Kindertagesstätte weist noch einige freie Kapazitäten auf, wie die Tabelle zeigt. Eine Integration von neuen Kindern durch die Ansiedlung weiterer Familien ist also problemlos machbar.

FNP Gemeinde Wusterhusen				
Übersicht Kapazitäten sozialer Einrichtungen				
Versorgungsgrad Kindertagesstätten - Stand 28.05.1997				
Nr.	Ortsteil	Vorh. Plätze	Kinder 3-6 J.	Auslastung
1				0%
	Gemeinde	75	37	49%

In Wusterhusen befinden sich eine Zahnarzt- und eine Physiotherapiepraxis. Sonstige Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind zwar nicht im Gemeindegebiet, jedoch im näheren Umkreis vorhanden. Die DRK-Sozialstation Lubmin versorgt Pflegebedürftige neben einigen privaten Pflegediensten, die in Greifswald ansässig sind.

Zudem ist in Wusterhusen eine Rettungsstation angesiedelt.

3.7.4 Bildungswesen

Wusterhusen ist z. Zt. Grundschulstandort auch für die angrenzenden Gemeinden. Haupt- und Realschulstandort ist die Gemeinde Lubmin im gleichen Amtsverwaltungsgebiet. Ein Schulbusdienst fährt die Kinder zu den zugeordneten Schulstandorten.

Im Zuge einer amtsübergreifenden Schulreform sollen die weiterführenden Schulklassen aber in Lubmin gebündelt werden. Wusterhusen bleibt als Grundschulstandort erhalten. Alle anderen weiterführenden sowie berufsbildenden Schulen können z.B. in Wolgast besucht oder auf gesonderten Antrag auch in Greifswald wahrgenommen werden.

3.8 Grünflächen

3.8.1 Parkanlagen

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit keine größere speziell als solches angelegte Parkfläche. Eine ähnliche Funktion erfüllen aber insbesondere die innerörtlichen Grünflächen in den Ortsteilen. Die Erholungsfunktion wird zu einem großen Teil ja auch von den auf kurzen Weg erreichbaren Außenbereichsflächen erfüllt.

Zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur ist es wünschenswert im Ortskern von Wusterhusen das vorhandene Potential an Grünflächen als gestaltete und erlebbare Parkanlage zu entwickeln.

3.8.2 Sportanlagen

Sportanlagen gibt es in der Gemeinde bereits in den Ortsteilen Wusterhusen und Gustebin. Der östlich der Ortslage Wusterhusens angesiedelte Sportplatz ist bis auf das Fußballfeld nicht deutlicher strukturiert, obwohl er einem breiten Publikum ein weit gefächertes Betätigungsfeld bietet. In der Ortslage Gustebins befindet sich ein kleines Spielfeld, welches hauptsächlich als Bolzplatz dient.

In Wusterhusen wird eine ehemalige LPG-Halle als Reithalle genutzt (siehe auch Sonderbaufläche Ferienwohnen). Neben dem Sportplatz am westlichen Ortsrand wird ein genehmigter Schießstand betrieben, der derzeit an zwei Tagen je zwei Stunden betrieben wird. Der Schießplatz gehört zu den nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

3.8.3 Spielplätze

Im Gemeindegebiet verfügen die Orte Wusterhusen, Gustebin und Pritzwald über Spielplätze. In Wusterhusen befindet sich zwischen den Wohnblocks in der nordwestlichen Ortslage ein Spielplatz. In Gustebin ist der Spielplatz auf der zentralen Freifläche angesiedelt. Östlich der Ortsdurchfahrt OVP 19 befindet sich der Spielplatz in Pritzwald.

3.8.4 Friedhöfe

In der Gemeinde existiert ein Friedhof im Bereich der Kirche Wusterhusens.

3.8.5 Dauerkleingärten

Neben dem Sportplatz, am südöstlichen Ortsrand von Wusterhusen und in der Ortslage Gustebin befinden sich drei Kleingartenflächen, die auch weiterhin bestehen bleiben sollen und daher entsprechend ausgewiesen sind.

3.9 Ver- und Entsorgung

Für die Beschreibung der Infrastruktur wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre ergänzende Stellungnahme gebeten und entsprechende Informationen eingearbeitet.

3.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung Wusterhusens läuft organisatorisch wie für die anderen Gemeinden des Amtsbereiches Lubmin noch über die Wasserwerke Greifswald, eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke, die die rechtliche Nachfolge der liquidierten Nordwasser GmbH (dem Versorger zu DDR Zeiten) angetreten haben. Die Versorgungsaufgaben von den Wasserwerken Greifswald werden planmäßig im 2. Halbjahr 1999 an den Zweckverband Wasser/ Abwasser Lubmin übergeleitet.

Die Gemeinde Wusterhusen wird durch das Wasserwerk Wusterhusen über eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 AZ mit Trinkwasser versorgt.

Die Trinkwasserversorgung der Ortsteile der Gemeinde Wusterhusen besteht vom Wasserwerk aus über das Trinkwassernetz. Eine Ausnahme bilden die Wohnhäuser in Stevelin (unterhalb Hoher Berg), die bisher noch nicht an das Trinkwassernetz angeschlossen sind. Diese Wohnhäuser versorgen sich über Einzelwasserversorgungsanlagen.

Perspektivisch sollte nach Einschätzung des Gesundheitsamtes eingeplant werden, daß das Trinkwasserrohrleitungssystem entsprechend dem Stand der Technik durch Fachbetriebe instandgesetzt wird, um weiterhin eine Versorgung mit Trinkwasser von einwandfreier Beschaffenheit entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung zu sichern.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über das Netz aber nicht DIN-gerecht zu leisten. Das Rohrnetz in Wusterhusen ist so ausgelegt worden, daß Löschwasser nur zur Anfangsbrandbekämpfung zur Verfügung steht. Für die Hauptbrandbekämpfung sind Gräben und Feuerlöschteiche zu nutzen. Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung müßte eine neue Ringleitung verlegt oder alternativ einige Brunnen bzw. Speicher angelegt werden.

Bei der Erschließung neuer Bebauungsgebiete wird nach Vorlage der Ausführungsplanung zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger der Abschluß eines Erschließungsvertrages erforderlich. Im Erschließungsvertrag sind die Leistungs- und Verantwortungsgrenzen, die Darstellung des Leistungsumfanges sowie die Terminierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Auf Grundlage der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 tragen die zukünftigen Anschlußnehmer anteilig einen Baukostenzuschuß in Höhe von 70% bezogen auf den Erschließungskostenaufwand. Die Umlage des Baukostenzuschusses auf die einzelnen Baugrundstücke erfolgt durch den Erschließungsträger.

3.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Wusterhusen ist an die zentrale öffentliche Abwasserleitung angeschlossen und auch die Arbeiten am Ortsnetz beendet. Die öffentliche abwasserseitige Erschließung von Gustebin wird 1999 gebaut und in Betrieb genommen, während das Ortsnetz von Pritzwald mit der Überleitung voraussichtlich im Jahre 2000 fertiggestellt sein wird. Für die Ortschaft Konerow liegt noch keine konkrete Planung vor.

Die zentrale Kläranlage Lubmin nahm im November 1994 ihren Probetrieb auf. Neben den Gemeinden im küstennahen Bereich, deren Abwasser zu dieser Kläranlage übergeleitet wird, ist auch die Gemeinde Wusterhusen hier angeschlossen. Die Kläranlage Lubmin und das überörtliche Pumpwerk 14 können Entwicklungskapazitäten aufnehmen. Eine Erweiterung der Kläranlage Lubmin ist bei Bedarf möglich.

3.9.3 Gasversorgung

Die Druckrohrleitungen zwischen Hanshagen, Wusterhusen und Lubmin sind verlegt, das innerörtliche Netz im OT Wusterhusen ist mittlerweile zu etwa 70 % komplett. Für die OT Pritzwald, Konerow und Gustebin ist jedoch vor allem aus wirtschaftlichen Gründen in absehbarer Zeit kein Anschluß geplant.

Nach Information der Gasversorgung Vorpommern GmbH verläuft im nördlichen Gemeindebereich eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 300 von Hanshagen nach Lubmin mit einem Abzweig DN 100 zur Gasdruckregelstation Wusterhusen. Diese Erdgas-Hochdruckleitungen besitzen einen Schutzstreifen von beidseitig 4m (DN 300) bzw. 2m (DN 100). Der Trossenverlauf ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Ausbau des Leitungsnetzes im Rahmen der Erschließung weiterer Plangebiete ist möglich und wird jeweils zwischen dem Versorgungsträger und den Erschließungsträgern abgestimmt.

3.9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Amtsbereiches Lubmin mit elektrischer Energie wird vom Kundenzentrum Wolgast der HEVAG gesichert. Das Mittelspannungsnetz wird mit einer Spannung von 20 kV betrieben. Die 20-kV-Leitungen haben für die Versorgung der Gemeinde Wusterhusen eine ausreichende Kapazität. Sie sind bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im südlichen und östlichen Bereich der Gemeinde befindet sich die 110-kV-Leitung Greifswald Lubmin-Wolgast-Karlshagen. Im Bereich dieser Leitung sind die "Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe von vorhandenen/geplanten 110-kV-Freileitungen" vom 19. Mai 1998 (siehe Anlage 6.6) zu beachten. Für die Leistungsabführung der Windparkvorhaben Wusterhusen und Brünzow ist die Errichtung eines 110/220-kV-HEVAG-Umspannwerkes südlich des Ortes Gustebin geplant.

Der geplante Standort ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächenbedarf beträgt ca. 1200 qm. Zum geplanten Umspannwerk ist eine Zuwegung notwendig. Ausgehend von diesem Umspannwerk sind 20-kV-Kabelverlegungen zu den geplanten Windparkvorhaben erforderlich, der geplante Verlauf dieser Leitungen ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Gemeindegebiet befinden sich Freileitungen der VEAG Vereinigte Energiewerke AG Berlin.

- 220-kV-Freileitung Pasewalk- Lubmin 309/310
- 220-kV-Freileitung Lubmin – Siedenbüssow 311/312
- 220-kV-Freileitung Lubmin – Lüdershagen 313/314
- 380-kV-Freileitung Lubmin – Güstrow/Wolmirstedt 512/513/514
- 380-kV-Freileitung Lubmin – Malchow/Neuenhagen 517/518/520

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen.

In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte und Spielplätze.

Für sonstige Bauvorhaben bestehen Höhenbeschränkungen.

Die „Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich“ sind im Anhang als Anlage 6.7.

3.9.5 Telekommunikation

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Eine konkrete Festsetzung von Antennenträgerstandorten für Mobilfunknetze in der Gemeinde Wusterhusen per Planzeichen im FNP erfolgt nicht. (Nächste Standorte im Gewerbegebiet Kräpelin und in Wolgast). Für das Gemeindegebiet überwiegen somit die Ausschlußfaktoren für einen Antennenträgerstandort aus Sicht von möglichen Emissionen (z.B. Elektromog) für Wohnbevölkerung und Fremdenverkehr sowie von Natur- und Landschaftsschutz.

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr, die im Planteil entsprechend dargestellt ist. Im Bereich der Richtfunktrasse betragen die maximal zulässigen Bauhöhen 30 bis 35 Meter.

3.9.6 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird zur Zeit von der Entsorgungs-GmbH Vorpommern in Anklam als 100 %-iger Tochter des Landkreises Ostvorpommern durchgeführt, da der Landkreis Entsorgungsträger ist. Diese bedient sich zum Teil externer Entsorgungsunternehmen, wie z.B. der Edelhoff GmbH. In der Gemeinde Wusterhusen wurde neben der Hausmülltonne mittlerweile auch die Altpapierentsorgung auf die einzelnen Haushalte verteilt, da mit den zentralen Sammelstellen schlechte Erfahrungen gemacht wurden. 2-wöchentlich wird auch das Duale System mit der Entsorgung der gelben Säcke tätig. Zentrale Wertstoffsammelplätze für Altglas sind in den Ortsteilen eingerichtet.

3.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bodenabbauten sind städtebaulich relevante Vorhaben (siehe § 29 Satz 3 BauGB), die als solche prinzipiell ebenso der Ordnung durch Bauleitpläne zugänglich sind und ihr bedürfen wie der „klassische Städtebau“, welcher insbesondere durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommt. Sie sind nach herrschender Auffassung sogenannte außenbereichsprivilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, das heißt, aufgrund ihrer Standortgebundenheit dem Außenbereich zugewiesen.

Eine Exploration von Bodenschätzen und damit eine Ausweisung von Abgrabungskonzentrationszonen ist nicht vorgesehen - auch im Regionalen Raumordnungsprogramm ist keine Vorrangfläche dafür ausgewiesen. Es würden sich in diesem siedlungs- und naturräumlich wichtigen Bereich auch starke Konflikte durch eine Gewinnung von Bodenschätzen ergeben, so daß wie im Bereich der Windenergienutzung keine Vorrangflächen ausgewiesen werden können.

Im Gemeindegebiet befindet sich nach Auskunft des Bergamtes Stralsund zwei abgeteufte Erdöl- und Erdgasbohrungen mit folgenden Rechts- und Hochwerten (Gauss-Krüger-Abbildung; Bezugsfläche Bessel-Ellipsoid (RD/83)).

Name der Bohrung	Rechtswert	Hochwert
E Lbm 1/62 V	54 11.433,20	59 98.333,20
E Nbo 1h/85 V	54 10.060,00	59 96.950,10

Im Umkreis von 5 m um den Bohransatzpunkt ist eine Überbauung der Bohrungen nicht möglich. Die Bohrungen sind verfüllt und bergmännisch verwahrt. Bei der weiteren Planung ist dieser Hinweis zu berücksichtigen. Die Bohrungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.11 Wasserwirtschaft

3.11.1 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Gebietes des F-Planes der Gemeinde Wusterhusen sind verschiedene Bereiche Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften unterworfen.

Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes, in denen sich die Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Wusterhusen und Lodmannshagen befinden, sind die entsprechend den Trinkwasserschutz zonen I, II und III festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote, gemäß bestehendem Schutzzonenbeschluß, zu beachten. Im Anhang sind die verbotenen und beschränkt zulässigen Maßnahmen für Grundwasser in den jeweiligen Wasserschutz zonen aufgelistet.

Der Betreiber des Wasserwerkes Wusterhusen ist derzeit die Wasserwerke Greifswald GmbH ein Unternehmen der Stadtwerke Greifswald GmbH.

Im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Wusterhusen bestehen die Brunnenstandorte - Trinkwasserschutzzone I - der Brunnen 2,4, 6,7 und 8. Im Anschluß an die Trinkwasserschutzzone I (Fassungszone) erstrecken sich die Trinkwasserschutz zonen II und III der Wasserfassung.

Weiterhin befindet sich im südlichen Bereich des Flächennutzungsplanes das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung des Wasserwerkes Lodmannshagen.

Der Betreiber des Wasserwerkes Lodmannshagen ist die Energiewerke Nord GmbH.

Bedingt durch die Brunnenketten der Rohwassereinzugsflächen Wusterhusen und Lodmannshagen gilt es im Zuge der Flächennutzungsplanung auf die Problematik der entsprechenden Schutzzonenbestimmung einzugehen.

Eine Neuberechnung der Trinkwasserschutz zonen wird von seiten des Gesundheitsamtes als günstig angesehen, da der Schutzzonenbeschluß bereits über 20 Jahre zurückliegt und nach der damals gültigen TGL erfolgte.

Besonders die teilweise im Ortskern Wusterhusens gelegene Trinkwasserschutzzone II führt zu Nutzungs- und Entwicklungseinschränkungen. Hierin liegt die Schule, der Sportplatz und eine Gaststätte sowie eine Wohnbauzeile, unmittelbar angrenzend der Friedhof. Vor diesem Hintergrund sollten die Begrenzung der Trinkwasserschutzzone II überprüft und darauf hingeeilt werden, den Bereich auf das notwendige Maß zu beschränken.

Im Falle der späteren Rechtsgültigkeit von Schutzzonen werden diese nachzutragen sein. Der derzeit gültige Bestand ist dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

3.11.2 Oberflächenwasser

Das innerhalb des F-Plangebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. der intensiv genutzten Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

Zuständig für die Unterhaltung dieser Entwässerungssysteme ist der Wasser- und Bodenverband "Ryck-Ziese".

3.12 Windkraftanlagen

Auf dem Gemeindegebiet und auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Brünzow ist eine Vorrangfläche für Windenergienutzung durch die Regionalplanung im RROP (September 1998) ausgewiesen. In der Grundkarte der Räumlichen Ordnung des RROP VP liegen die ausgewiesene Flächen des genehmigten B-Planes Nr. 3 in den Flächen für Windenergieanlagen (WEA) (Eignungsraum) und nutzen diese maximal aus.

Hierzu aus :

"Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet Windenergiepark Wusterhusen

Der durch die Gemeinde Wusterhusen vermittelt eines städtebaulichen Vertrages gebundene Vorhabenträger plant auf einer Fläche südlich der Ortslage Wusterhusen die Erweiterung einer bestehenden Gruppe von 3 Windkraftanlagen um 16 weitere Aggregate.

Nach den Vorstellungen des Investor sollen am geplanten Standort Windkraftanlagen des Herstellers Nordtank installiert werden. Die Planung sieht vor, 12 Anlagen mit einer Nennleistung von 1,5 MW und 4 Anlagen mit einer Leistung von 600 kW zu errichten.

Die Einspeisung der erzeugten Energie in das Energienetz des Energieversorgungsunternehmens (HEVAG) soll über ein Umspannwerk erfolgen. Hinsichtlich der Leistung dieses Umspannwerkes sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine genauen Angaben möglich, da sie durch die Gesamtleistung d anzuschließenden Windkraftanlagen bestimmt ist. (Die Lage ist im Flächennutzungsplan dargestellt.)

Der geplante Windpark soll mit einer installierten Leistung von ca. 20,4 MW den jährlichen Strombedarf von ca. 10.800 Haushalten decken. Dazu dienen dreiflügelige Windkraftanlagen in zwei unterschiedlichen Leistungsgruppen. Zum einen die 1,5 MW-Anlagen, deren Nabenhöhe bei 68 m und deren Rotorhalbmesser bei 32 m (Gesamthöhe 100 m über der Erdoberfläche) anzusiedeln ist. Die leistungsschwächeren 600 kW-Anlagen sind dahingehend lediglich 81,5 m hoch.

Der geplante Windpark beträgt in seiner größten West-Ost-Ausdehnung etwa 2,3 km, die Nord-Süd-Achse nimmt eine Größenordnung von ca. 1,2 km ein. Damit weicht die vorliegende Planung von der ursprünglichen bei der Raumordnung angezeigten Konzeption ab. Diese Abweichungen sind das Ergebnis der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange, die bereits in einem frühen Planungsstadium beteiligt worden sind. Die sich ergebenden Veränderungen sowie die Begründung dafür, warum die Änderungen notwendig waren, erfolgt an anderer Stelle. (In der überarbeiteten Grundkarte der Räumlichen Ordnung des RROP VP liegen die ausgewiesene Flächen des B-Planes Nr. 3 innerhalb der Flächen für Windenergieanlagen (WEA) (Eignungsraum).siehe auch oben)"

"Dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wusterhusen wird ein Grünordnungsplan beigeordnet. Dieser beinhaltet die Auseinandersetzung mit der Grünordnung, die alle Planungen, Maßnahmen und Nutzungen Freiflächen und in Freiräumen darstellt, die der Sicherung des Naturhaushaltes, der Gestaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Nutzung für Arbeit, Freizeit und Erholung dienen."

Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen zur Nutzung durch WKA wird ausgeschlossen. Insbesondere aus landschaftsökologischer Sicht sind weitere Anlagen in diesem Bereich nicht mehr zu vertreten.

In der Nachbargemeinde Brünzow ist das Aufstellungsverfahren des verbindlichen Bauleitplanes, welcher die Aufstellung von Windkraftanlagen regeln soll, noch nicht so weit fortgeschritten.

3.13 Landwirtschaft

Der größte Teil der Flächen des Gemeindegebietes (ca. 87 %) wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen teilen sich in überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen, im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, und in als Weideland genutztes, im FNP entsprechend gekennzeichnetes Dauergrünland.

Generell positiv ist zu bewerten, daß die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in Wusterhusen, Gustebin, Konerow und Pritzwald aus den eigenen Ortsteilen heraus erfolgt. Problematisch hingegen aus der Sicht möglicher Immissionskonflikte ist die Lage des landwirtschaftlichen Betriebes in der Ortslage von Wusterhusen.

Die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten sollten nicht eingeschränkt werden. Hinsichtlich der Immissionsbelastung gilt gem. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz allgemein das Gebot der Verbesserung bzw. ein Verschlechterungsverbot. Hier sind mögliche Betriebsverlagerungen auf Sonderbaufläche für die Landwirtschaft oder Außenbereichsflächen ein notwendiges Mittel zur Konfliktminimierung, um Störungen der angestrebten Wohnruhe auszuschließen.

An der Kreisstraße OVP 22 liegt zwischen Pritzwald und Stevelin im Außenbereich die Hähnchenmastanlage von Marion Hempel, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eine genehmigungsbedürftige Anlage ist.

3.14 Wald

Die vorhandenen Waldflächen mit einem Flächenanteil am gesamten Gemeindegebiet von ca. 5 % sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend den Zielvorstellungen des Landschaftsbildes soll der vorhandene Mischwald mit Nadelholzbestandteilen erhalten und erweitert werden. (siehe auch 3.15 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 3).

3.15 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz

Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel einer ökologisch orientierten Entwicklung Wusterhusens. Zu den ökologisch orientierten Verbesserungen soll die Vernetzung wichtiger Vegetationsinseln zu großräumigen Grünzügen gehören, um Biotopvernetzungen und Artenaustausch zu fördern. Dazu gehört auch die Wiederherstellung von kulturräumlicher Erlebbarkeit des Landschaftsraumes z.B. durch Renaturierung der Gräben und Bäche, durch bodengerechte landwirtschaftliche Nutzung.

Weiterhin wurden in den Flächennutzungsplan das Waldgebiet östlich von Gustebin als Flächennaturdenkmal (Geschützter Landschaftsbestandteil) übernommen gekennzeichnet.

„Geplante Schutzgebiete“ – Die Gemeinde Wusterhusen liegt teilweise im Bereich eines geplanten Landschaftsschutzgebietes:

1. LSG – „Ziesetal“

Der Ziesebruch ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes mit Stand v. August 1997 auf der Grundkarte in ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Gemeinde hat vorsorglich der Ausweisung dieses Vorranggebietes widersprochen, und darum gebeten, über die konkreten Konsequenzen, die sich aus der Ausweisung für die Bodennutzung als landwirtschaftliche Flächen ergeben, insbesondere mit welchen Einschränkungen in der Nutzungshoheit zu rechnen ist. Die Gemeinde lehnt Einschränkungen bezüglich der Landwirtschaft aufgrund ihrer großen wirtschaftlichen Bedeutung

generell ab. Im nunmehr im September 1998 verordneten bzw. beschlossenen RROP VP wird der Ziesebruch als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Da auf Grund des Planungsstandes des LSG "Ziesetal" auch noch kein auf der Grundlage von Flurstücksnummern konkret festgelegter Grenzverlauf vorhanden ist, wird auf die Ausweisung im Kartenteil A verzichtet.

Dies macht einmal mehr deutlich, wie wichtig es ist, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wie den FNP auch Landschafts/-rahmenpläne, bzw. der verbindlichen Bauleitplanung Grünordnungspläne/ landschaftspflegerische Begleitpläne zu erstellen. Nur diese Instrumente der Planung gewährleisten auch die qualitative Berücksichtigung von Natur und Landschaft. Inzwischen fanden die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Landesgesetz M-V einen Rückhalt und sind auch im neuen Landesnaturschutzgesetzes verankert, jedoch erst ab 2002 verbindlich. Derzeit sind die Gemeinden eigenständig nicht in der Lage diese Planungen bis ins Detail zu finanzieren.

Für die Planung des Windparks Wusterhusen war es erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 3 zu erarbeiten, diese sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

Flurstück	Lage	Maßnahme	Auszuführende Arbeiten
135 (tw), Flur 2 Gustebin	Westlich Gustebin	Anlegen eines Feldgehölzes	Aufforstung mit Heistern und Strüchern
6 (tw), Flur 2 Gustebin	Nördlich Gustebin	Anlegen einer Baumreihe	Anlegen einer Baumreihe aus Bergahorn
36 (tw), 42, Flur 2 Gustebin	Nördlich Gustebin	Anlegen eines Gehölzes am östliche Ortsrand	Anlegen einer Baumreihe und von leichten Heistern und Strüchern
Konerow	Westlich Konerow	Anlegen eines Gehölzes im Ortsrandlage	Anlegen von Baumreihen und Strüchern, und von 3 Gehölzgruppen
19/1, Flur 1 Konerow	Nordwestlich Konerow	Anlegen eines Feldgehölzes	Anpflanzung von Heistern
14 (tw), 15(tw), 19/1 (tw), Flur 1 Konerow	Weg Konerow Wusterhusen	Anlegen einer Baumreihe/Allee	Anlage einer 360 m langen Allee und einer 140m langen Baumreihe
19/1 (tw), Flur 1 Konerow	Nordwestlich Pritzwald	Anlegen eines Feldgehölzes	Aufforstung mit Heistern und Strüchern
19/1, 15, 40, 55, 56, 57 (je tw) Flur 1 Konerow und Pritzwald	Nordwestlich Pritzwald	Anlegen einer Allee	Pflanzung einer Allee und von leichten Heistern
118, 22, 123, 127 (tw) Flur 2 Stevelin	Südlich Stevelin	Anlegen eines Feldgehölzes	Pflanzung von Hochstämmen, leichten Heistern und Strüchern
61/2 (tw), 79, 106, 107 Flur 1 u. 2 Wusterhusen u. Stevelin	Südlich Wusterhusen	Anlegen von Baumreihen am südlichen Ortsrand	Anlegen von 3 Baumreihen aus Bergahorn-Hochstämmen, bzw. von 2 Baumreihen aus Winterlinden
72/2 (tw) Flur 1 Wusterhusen	Südlich Wusterhusen	Anlegen einer Baumreihe	Anlegen einer Baumreihe aus Silberweiden

Zusätzlich wird im Grünordnungsplan vorgeschlagen östlich der Waldfläche zwischen Gustebin und Konerow eine Fläche von ca. 2,8 ha am Talrand der Ziese zur Extensivierung vorzusehen. Auf den Flurstücken 65 (tw), und 64 (tw) und 67 der Flur 2 der Gemarkung Gustebin soll eine Feuchtwiese bzw. ein Trockenstandort auf dem Hügel entwickelt werden. Für eine naturschutzgerechte Nutzung als Trockenstandort wäre jedoch eine Fläche von ca. 6 ha sinnvoll, hier ergab sich ursprünglich die Möglichkeit die Fläche in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen aus anderen Vorhaben schrittweise zu erweitern.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch der Sachverhalt dahingehend geändert, daß diese ca. 16 ha große Fläche tatsächlich ausschließlich zum Ausgleich des B-Planes Nr. 3 herangezogen werden

muß. Näheres wird der zu überarbeitende Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zeigen. Vorsorglich werden daher weitere Flächen herangezogen, die bisher im Flächennutzungsplan zwar als Grünflächen dargestellt, jedoch nicht als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zur Kompensation von Eingriffen aus anderen Vorhaben dargestellt wurden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die derzeit als Brache oder Ackerflächen genutzt werden. Sie sind aus städtebaulichen Gründen zur Ortsrandgestaltung als Grünflächen dargestellt worden und erhalten nun zusätzlich die Darstellung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Es handelt sich um folgende Flächen:

Lage	Maßnahme	Ca. Größe
Nördlicher Ortsrand von Pritzwald	Anlegen eines Feldgehölzes und einer Baumreihe	0,38 ha
westlicher Ortsrand von Pritzwald	Anlegen eines Feldgehölzes	0,46 ha
südlicher Ortsrand von Gustebin	Anlegen eines Feldgehölzes und einer Baumreihe	0,77 ha
südlicher Ortsrand von Gustebin	Anlegen eines Feldgehölzes und einer Baumreihe	1,08 ha
südlich der Ortsverb. Konerow-Wusterhusen in Konerow	Anlegen eines Feldgehölzes	1,68 ha

3.16 Sonstiges

3.16.1 Altlastverdachtsflächen

Nach einer Erfassung der Altablagerungen und Altstandorte im Verwaltungsbereich Lubmin von 1992 wurden für die Gemeinde Wusterhusen gemäß der Definitionen des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für M-V (Abfallwirtschaftsgesetz - AbfAlG M-V) in der Fassung vom 15. Januar 1997 Teil 5, § 22 folgende Bereiche als altlastenverdächtige Flächen bzw. Altlastverdachtsflächen mit der Signatur „Altstandorte, Altablagerungen und Altlasten“ gekennzeichnet, die im Altlastenkataster des Amtes Lubmin unter den aufgeführten Objektbezeichnungen erfaßt und im FNP als solche dargestellt sind.

OT Wusterhusen

- Beyer - Schrottsammelstelle
- Tank- und Waschanlage
- Klärgrube
- Mülldeponie (Kreisdeponie)
- Deponie Hoher Berg
- Deponie (Pflanzenprod.)
- Tank- und Waschanlage (westl. der Lubminer Str., in nördl. Bereich der gemischten Baufläche)
- Ehem. Tankstelle
- Rindermastanlage

OT Gustebin

- Tankstelle (Dorfplatz) / Abstellplatz (Westlich neben der denkmalgeschützten Scheune)
- Tierhaltungsanlage
- Erdölbohrturmgelände

OT Konerow

- Tierhaltungsanlage

OT Pritzwald

- Mülldeponie (abgedeckt)
- Schweinemastanlage / Rinderanlage
- Düngemittelagerplatz

Viele dieser Anlagen und Standorte sind bereits zum Teil beräumt, dennoch erfolgt hier der Hinweis auf diese Altlastverdachtsflächen, um eine Gefährdungsabschätzung bei baulicher Nutzungsänderung vornehmen zu können.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, abzustimmen.

Das Gemeindegebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

3.16.2 Landesvermessung

Im Gemeindegebiet befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Lage der Festpunkte ist im Kartenteil des FNP dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarktl"). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S.566), gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben bei der Vorbereitung konkreter Bauvorhaben erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

3.17 Bewertung der Bauflächen

Zur Quantifizierung des möglichen Entwicklungspotentials und zur städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Bewertung der Tauglichkeit dieser Flächen wurden im Vorfeld sämtliche zur Gemeindeentwicklung geeignete Flächen untersucht. Das zugrundeliegende

Bewertungsschema wurde individuell für die verschiedenen Flächentypen angepaßt, so daß in einer Punktleistung ein Objektivierungsprozeß teils subjektiv erfaßbarer, teils objektiv meßbarer Einflußfaktoren stattfinden konnte. Ziel dieser Bewertung war es, möglichst nur positiv bewertete Flächen für die Siedlungsentwicklung heranzuziehen, soweit sie für die Erreichung der künftigen Strukturziele benötigt werden.

Die städtebaulichen Kriterien umfassen Aussagen zur Entfernung von Bereichen zueinander, unter dem Aspekt "kurzer Wege" bei Vermeidung von Störungen. Die Integration in die vorhandene Siedlungsstruktur wurde genauso bewertet wie die Lagegünstigkeit als "weicher Standortfaktor". Im Bereich von Störungen und Emissionen wurde auf die Vermeidung von Emissionen und Immissionen, auf die Vermeidung von umweltrelevanten Auswirkungen sowie auf "gesundes Wohnen und Arbeiten" Bezug genommen, wie auch das Thema "Stadterlebnis" bei der inneren und äußeren Erlebbarekeit städtebaulicher Räume eine Rolle spielte.

Bei den wirtschaftlichen Kriterien wurden die günstigen Verkehrsbedingungen als Beitrag zur Verkehrsvermeidung, wie auch die Einbindung in das ÖPNV-Netz bewertet. Weiterhin erfolgte eine Bewertung der Infrastruktur, die günstige Versorgung mit technischer Infrastrukturausstattung, verkehrlicher Infrastruktur und auch privater Infrastruktur erfaßte. Schließlich wurden im Rahmen der Realisierungschancenbewertung die Durchsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf Verfügbarkeit des Bodens, bzw. auf den Verfahrensstand bestehender Planungen bewertet.

- Die ökologische Bewertung umfaßte sämtliche Umweltbelange bzgl. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Wasser und Bodenhaushalt, Artenreichtum etc. Sie wurde durch die Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. G. Hilgers vorgenommen und ggf. durch Empfehlungen für
- konkrete Maßnahmen bei Realisierung zur Verminderung und Vermeidung von nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur- und Landschaft ergänzt.

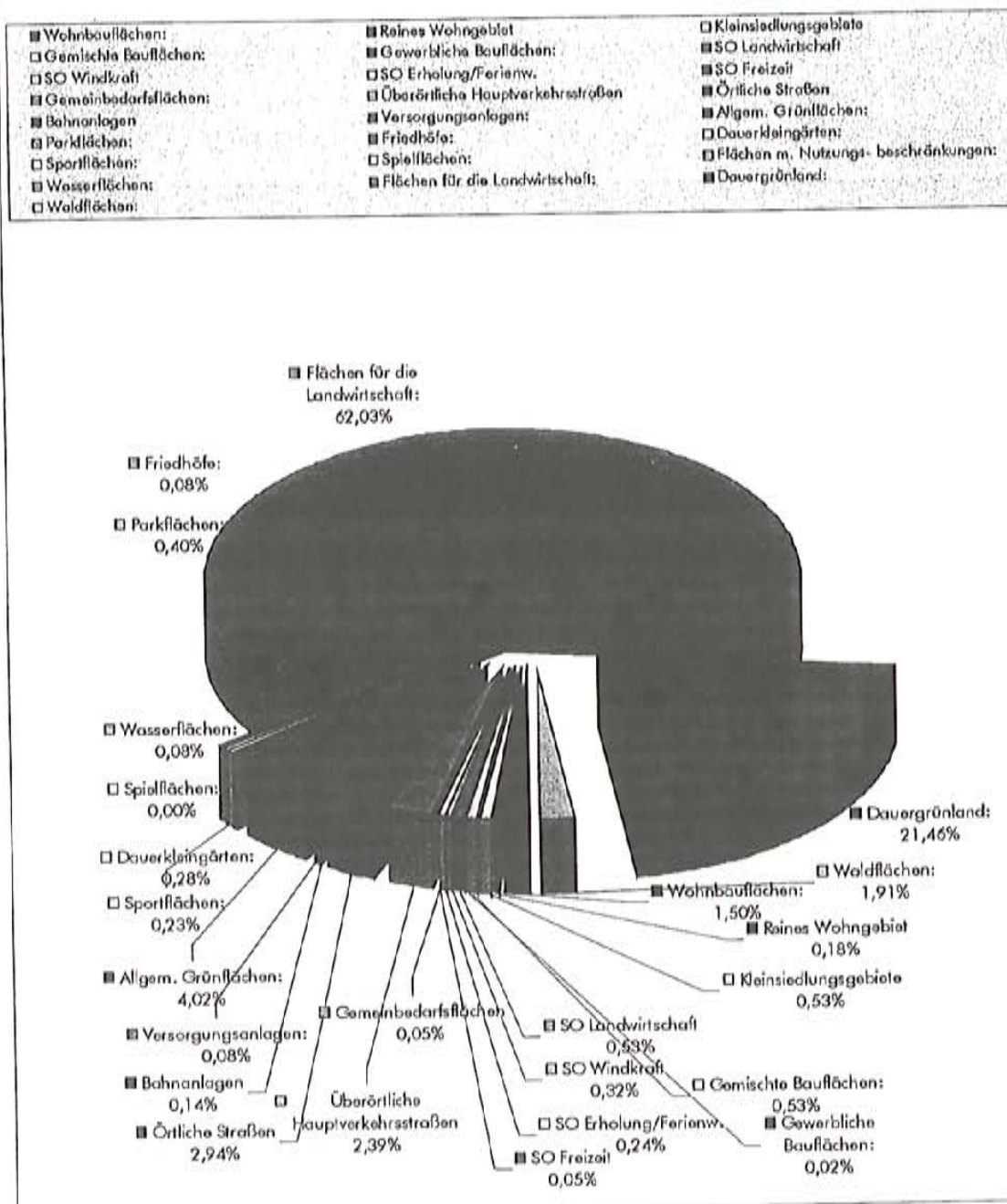
Die nebenstehende Tabelle zeigt die Untersuchungsergebnisse für die ausgewiesenen Wohnbauflächen in Wusterhusen in städtebaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht auf, deren Bewertungskriterien und detaillierte Bewertung in der Anlage beigefügt sind. Aufgrund dieser Bewertungen wurden folgende Flächen für die Wohnbauentwicklung in den Ortsteilen herangezogen:

FNP Gemeinde Wusterhusen geplante Bauflächen						
(Stand 25.09.98)						
Flächen-Nr.	Flächenbezeichnung	WE	Städtebaul. Bewertung	Wirtsch. Bewertung	Ökologische Bewertung	Gesamtpunkte
1	Wusterhusen-B-Plan Nr. 2		31	29	13	73
2	Wust.-Lubminer Str.-Freibereich		26	28	21	75
3	Wust.-Lubminer Str.-Lagerbereich		26	29	21	76
4	Wust.-Stevliner Str.-Zentralbereich		31	29	21	81
5	Pritzwald - Nord	7	24	24	21	69
6	Pritzwald-Mitte		21	19	17	57
7	Pritzwald-Süd	7	26	24	11	61
8	Konerow-Nord	2	24	22	13	59
9	Konerow-Mitte		22	17	5	44
10	Konerow-Süd	3	24	22	13	59
11	Gustebin-Ost	5	24	21	12	57
20	Wust.-Lubminer Str.-Freibereich		18	27	9	54
21	Wust.-Lubminer Str.-Lagerbereich		23	28	21	72
22	Wust.-Stevliner Str.-Zentralbereich		23	29	21	73
30	Wusterhusen-östl. Ortsrand		24	30	16	70
31	Gustebin-Süd		22	21	14	57
32	südlich Pritzwald		14	22	14	50
33	Wusterhusen-Zentrum (2,3,4)		29	29	21	79

4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des vorliegenden Flächennutzungsplan zeigt die folgenden Werte auf. Eine direkte Vergleichbarkeit zur Bestandstabelle ist nicht gegeben, da es sich bei jener um eine katasterrechtliche Auswertung handelt, bei dieser aber eine Flächenberechnung der tatsächlich im Plan ausgewiesenen Flächen zugrundeliegt.

FNP Gemeinde Wusterhusen - Flächenbilanz Planung



FNP Gemeinde Wusterhusen						
Flächenbilanz Planung nach BauGB						
(Stand 25.09.98)						
BauGB	Flächengröße	ha	in %	Untergliederung	ha	in %
	Gesamtfläche	1.951,53 ha	100,00%			
§ 5.2.1	Bauflächen:	78,43 ha	4,02%	Wohnbauflächen:	30,16 ha	1,55%
				Reines Wohngebiet	3,66 ha	
				Kleinsiedlungsgebiete	10,63 ha	
				Gemischte Bauflächen:	10,56 ha	0,54%
				Gewerbliche	0,43 ha	0,02%
				Bauflächen:		
				Sonderbauflächen:		
				SO Landwirtschaft	10,60 ha	
				SO Windkraft	6,49 ha	
				SO Erholung/Ferienw.	4,86 ha	
				SO Freizeit	1,03 ha	0,05%
§ 5.2.2	Gemeinbedarfsflächen:	1,00 ha	0,05%	Gemeinbedarfsflächen:	1,00 ha	0,05%
§ 5.2.3	Verkehrsflächen:	109,89 ha	5,63%	Überörtliche	48,09 ha	2,46%
				Hauptverkehrsstraßen		
				Örtliche Straßen	59,01 ha	3,02%
				Bohnanlagen	2,79 ha	0,14%
§ 5.2.4	Versorgungsanlagen:	1,62 ha	0,08%	Versorgungsanlagen:	1,62 ha	0,08%
§ 5.2.5	Grünflächen:	100,69 ha	5,16%	Allgem. Grünflächen:	80,69 ha	4,13%
				Parkflächen:	8,13 ha	0,42%
				Friedhöfe:	1,52 ha	0,08%
				Dauerkleingärten:	5,64 ha	0,29%
				Sportflächen:	4,70 ha	0,24%
				Spielflächen:		0,00%
§ 5.2.6	Flächen m. Nutzungs- beschränkungen:	0,00 ha	0,00%	Flächen m. Nutzungs- beschränkungen:		0,00%
§ 5.2.7	Wasserwirtschaftliche Flächen:	1,53 ha	0,08%	Wasserflächen:	1,53 ha	0,08%
§ 5.2.9	Flächen f. Landwirtschaft u. Wald	1.658,37 ha	84,98%	Flächen für die Landwirtschaft:	1.188,83 ha	60,92%
				Dauergrünland:	431,10 ha	
				Waldflächen:	38,44 ha	1,97%
§ 5.2.10	Natur- u. Landschaftsschutz- flächen:	in anderen Flächen enthalten		Schutzmaßnahmen:		0,00%
				Naturschutzgebiete (teilw. geplant):		0,00%
				Landschaftsschutz- gebiete:		0,00%

5 Literaturverzeichnis

1. Greifswald und seine Umgebung, Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme im Gebiet südlich des Greifswalder Boddens, Gemeinschaftsarbeit unter der Leitung von Prof. Dr. Bruno Benthien, Berlin 1968
2. Deutsche Kunstdenkmäler: ein Bildhandbuch/Mecklenburg-Vorpommern, ausgewählt und er. Von Gerd Baier, Leipzig 1992
3. Erfassung und kartographische Darstellung von Altablagerungen und Alllastenstandorten im Verwaltungsbereich Lubmin/Kreis Greifswald, Kirsten Schülert, 1992
4. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Herausgeber: Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Schwerin 1993
5. Diplomarbeit: Analyse des touristischen Angebotes im Amtsbereich Lubmin/Vorpommern, Franziska Descouy, Neu-Ulm 1994
6. Die Bau- und Kunstdenkmale in Mecklenburg-Vorpommern, Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Vorpommersche Küstenregion: mit Stralsund, Greifswald, Rügen und Usedom, Bearbeiter: Abteilung Forschung und Dokumentation durch Gerd Baier ... Mit Aufnahmen von Thomas Helms und Achim Böteler, Berlin 1995
7. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Herausgeber: Regionaler Planungsverband Vorpommern, Bearbeiter: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald Stand September 1998
8. Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Herausgeber: Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LAUN), Bearbeiter: LAUN Abt. Naturschutz, Dortmund April 1996
9. Statistisches Jahrbuch 1996, Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 1996
10. Informationsblatt „Wusterhusen, eine Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern“, Herausgeber: Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung Greifswald/Wolgast mbH, Wolgast 1996
11. Tourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern, Ziele und Aktionsprogramm, Herausgeber: Der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Landesplanungsbehörde, Schwerin
12. Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser, Deutscher Verein von Gas- und Wasserfachmännern e.V., Eschborn
13. TGL 43850/01 (Technische Normen, Gütevorschriften, Lieferbedingungen)
14. Radwegebeschreibungen, Kurverwaltung Lubmin
15. Pommersches Urkundenbuch I

Wusterhusen, den 24.08.00

Der Bürgermeister



W. W. W.

6 Anlagen

6.1 Anlage - Bewertung Wohnbauflächen

6.2 Anlage - Bewertung Sonderbauflächen

6.3 Ökologische Bewertung Wohn- u. Sonderbauflächen

6.5 Abstandsregelungen – Windkraftanlagen

Anlage 1 zu dem Erlass „Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen“
vom 02.11.1998 des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt

Empfehlungen für Mindestabstände und für die Festlegung von Untersuchungsgebieten

Die nachfolgenden Empfehlungen richten sich in erster Linie an die Gemeinden. Bei den angegebenen Abständen handelt es sich um Abstände, die Entscheidungshilfen bei der Planung sind. Der jeweilige Abstand bemißt sich nach der Entfernung zwischen der schützenswerten Bebauung und dem nächstgelegenen Standort der Windenergieanlagen (Einzelanlage bzw. Rand des Plangebietes). Die Empfehlungen gelten sowohl für die Flächennutzungsplanung als auch für die verbindliche Bauleitplanung und geben zudem einen Anhaltspunkt für das Baugenehmigungsverfahren. Eine endgültige Konkretisierung kann auf der Ebene der Bauleitplanung nur in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Es ist unter allen Umständen zu beachten, dass pauschal festgelegte Abstände nicht geeignet sind, um schädliche Umwelteinwirkungen im jeweiligen Einzelfall auszuschließen. Sie können immer nur einen groben Anhaltspunkt liefern.

Art der angrenzenden Bebauung	Mindestabstand ¹	Untersuchungsbereich ²
Einzelhäuser + Splittersiedlungen im Außenbereich, MD, MI	300 m	300-1200 m
WA, WS	500 m	500-1200 m
WR, Campingplätze, Ferienhausgebiete	600 m	600-1500 m

Befinden sich innerhalb eines Eignungsraumes geschützte Biotope nach § 20 des Landesnaturschutzgesetzes, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile, so ist in der Regel ein Abstand von 100 m einzuhalten.

¹ Bei Unterschreitung sollte von der Planung Abstand genommen werden, da in diesem Fall davon auszugehen ist, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht bzw. nur unter stark einschränkenden Festsetzungen bzw. Auflagen eingehalten werden können.

² In diesem Bereich bedarf es der gutachterlichen Untersuchung, ob die Abstände für den jeweiligen Planungsfall zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausreichen. Bei Überschreiten dieser Abstände kann in der Regel auf prognostische Gutachten verzichtet werden.

6.5 Verbotene und beschränkt zulässige Maßnahmen für Grundwasser in den Wasserschutz-zonen

Weitere Schutzzone (TWSZ III)	DVWG	TGL
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau		
offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung	verboten	
landwirtschaftliche Abwasserwertung, Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung	verboten	
Massentierhaltung, Viehansammlung, Pferche	verboten	
Fischzuchtbetriebe, Fischteiche mit Fütterung	verboten	
Gartenbaubetriebe, Kleingärten	verboten	
Sonstige Bodennutzungen		
Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten verändert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche und Torfschichten	verboten	
Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen	verboten	
Bergbau	verboten	
Lagern, Ablagern, Abfüllen, Umschlagen, Einleiten, Durchleiten und Befördern wassergefährdender und radioaktiver Stoffe		
Abfall oder Abwässer einschließlich Klärschlamm behandeln, lagern oder ablagern	verboten	
Lagern radioaktiver oder anderer wassergefährdender Stoffe	verboten, ausgenommen Heizöl für Hausgebrauch und Diesel für Landwirtschaft unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften	nur in Ausnahmefällen zugelassen

Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl und alle übrigen wassergefährdenden und radioaktiven Stoffe	verboten	
Fernleitungen für wassergefährdenden Stoffe	verboten	
Abwasser versenken oder versickern (Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben) bzw. einleiten	Verboten, einschließlich Kühlwasser	
Abwassergruben (Trockenaborte)	Verboten	
von Straßen- oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu Versenken oder zu versickern beziehungsweise einzuleiten	Verboten	
Kläranlagen zu errichten oder zu erweitern	Verboten	
Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott	Verboten	
Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr	verboten	verboten
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung		
Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)	verboten	
Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs	verboten	
Rangierbahnhöfe	verboten	
Bauliche und sonstige Nutzungen, Industrie, Militär		
Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser herstellen, verarbeiten, lagern und umsetzen, zu errichten oder zu erweitern	verboten, in Zone III B erlaubt, wenn die Stoffe vollständig aus Einzugsgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden	
Sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern (Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe)	verboten, wenn nicht an Sammelkläranlage angeschlossen	sind so durchzuführen, daß nachteilige Beeinflussung von Beschaffenheit und Menge oder TW-Ressourcen vermieden werden
Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, militärische Anlagen	verboten	
Neuanlage von Friedhöfen	verboten	

Kernreaktoren	verboten	
Engere Schutzzone (TWSZ II)	DVWG	TGL
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau		
natürliche organische Düngung	verboten, sofern nicht die Dungstoffe sofort verteilt werden und keine Abschwemmung in den Fassungsbereich erfolgen kann	
Lagerung organischer Dungstoffe, Überdüngung		
offene Lagerung und Anwendungsboden- oder Wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung	Verboten, einschließlich offene Lagerung und von unsachgemäße von Mineraldünger	
landwirtschaftliche Abwasserverwertung Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung	Verboten	
Massentierhaltung, Viehansammlung, Pferche	Verboten	
Dräne und Vorflutgräben zu errichten oder zu ändern	Verboten	
Fischzuchtbetriebe, Fischteiche	Verboten	
Gartenbaubetriebe, Kleingartenanlagen	Verboten	
Gräben und oberirdische Gewässer, die mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen belastet sind	Verboten	
Sonstige Bodennutzungen		
Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten verändert werden, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Torfschichten, Einschnitte und Hohlwege	verboten	
Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen	verboten	
Bergbau	Verboten	
Sprengungen	verboten	
Lagern, Ablagern, Abfüllen, Umschlagen, Einleiten, Durchleiten und Befördern wassergefährdender und radioaktiver Stoffe ,UA		

Abfall oder Abwässer einschließlich Klärschlamm behandeln, lagern oder ablagern	Verboten	
Lagern radioaktiver oder anderer wassergefährdender Stoffe	Verboten	
Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl und alle übrigen wassergefährdenden und radioaktiven Stoffe	Verboten	
Fernleitungen für wassergefährdenden Stoffe	Verboten	
Transport wassergefährdender Stoffe	Verboten	
Abwässer durchleiten	Verboten	
Abwasser versenken oder versickern (Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben) beziehungsweise einleiten	Verboten	
Abwassergruben	Verboten	
Jauchegruben, Behälter für Flüssigmist, Dungstätten, Gärfutterbehälter zu erweitern	Verboten	
von Straßen- oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu Versenken oder zu versickern beziehungsweise einzuleiten	Verboten	
Kläranlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten	
Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott	Verboten	
Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr	Verboten	
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung		
Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)	verboten	
Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs	verboten	
Rangierbahnhöfe	verboten	
Zelten, Lagern und Bodebetrieb an oberirdischen Gewässern	verboten	
Bauliche und sonstige Nutzungen, Industrie, Militär		
Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser herstellen, verarbeiten, lagern und umsetzen, zu errichten oder zu erweitern	verboten	
Sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern (Wohnsiedlungen, insbesondere gewerbliche	verboten,	verboten

Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe)	und landwirtschaftliche Betriebe	
Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, militärische Anlagen	verboten	
Neuanlage von Friedhöfen	verboten	
Kernreaktoren	verboten	
Fassungsbereich (TWSZ I)	DVGW	TGL
alle in der weiteren und engeren Schutzzone genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge	Verboten	
Darüber hinaus gelten in der Regel folgende Einschränkungen:	Verboten	
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Gartenbau	Verboten	
jede landwirtschaftliche Nutzung	Verboten	
organische Düngung	Verboten	
Anwendung chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung	Verboten	
Gartenbaubetriebe, Kleingärten	Verboten	
Straßenbau, Verkehrsplätze mit besonderer Beschränkung	Verboten	
jeder Fahr- und Fußgängerverkehr	verboten	

6.6 Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe von vorhandenen/geplanten 110-kV-Freileitungen" vom 19. Mai 1998 (HEVAG)

6.7 Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.

Der Freileitungsbereich ist ein parallel zur Freileitungstrasse verlaufender Geländestreifen, der bei der vorstehend genannten Leitung seitlich begrenzt wird durch einen beidseitigen Abstand zur Trassenachse von 50 m (Anhaltswert).

Es ist nicht gestattet,

- den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern
- im Freileitungsbereich Flugkörper (z. B. Drachen) steigen zu lassen
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen (ausgenommen Grillfeuer u. ä. Kleinf Feuer)
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell

VBG 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel"

DIN VDE 0105, Teil 1 "Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen"

DIN VDE 0210 "Bau von Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen über 1 kV"

vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muß.

Darunter fallen z. B. folgende Arbeiten:

- Errichten von Bauwerken aller Art (auch Bungalows, Garagen, Lauben, Antennenmasten u. ä.)
- Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u. ä. erhöhten Standorten
- Lagern und Stapeln von Materialien
- Ausästen und Fällen von Bäumen
- Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
- Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u. ä.),

Anfragen zum Erfordernis von Zustimmungen für weitere, oben nicht genannte Arbeiten im Freileitungsbereich sowie Anträge auf Zustimmung zu vorgesehenen Arbeiten sind an den Betreiber der Freileitung:

VEAG Vereinigte Energiewerke AG

Netzbetrieb Güstrow

Rostocker Chaussee 18

18273 Güstrow

Tel.: (03843) 285261

zu richten.

Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standort und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können (Art und Umfang der mit dem Antrag auf Zustimmung einzureichenden Unterlagen u. ä.).