

**GEMEINDE PULOW
ORTSTEIL PULOW**

**Begründung
der**

SATZUNG

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



**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG, UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
Berlin**

GEMEINDE PULOW
ORTSTEIL PULOW

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

Bearbeitet
im Auftrag
der Gemeinde Pulow
Amt Ziethen



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

November 1997

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsanlaß und -ziel	2
2 Überörtliche Planungen Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)	3
3 Örtliche Planungen	3
3.1 Entwurf zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Bugghagen, Lassan, Pulow, Zernitz (1993)	3
3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)	4
3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)	4
4 Bestandsaufnahme	6
4.1 Lage im Raum	6
4.2 Topographie	6
4.3 Geologie	6
4.4 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Pulow	6
4.5 Flächennutzung	8
4.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrs- und technische Erschließung	8
4.7 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft	9
5 Inhalt der Satzung	12
5.1 Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	12
5.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	13
5.3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG	14
5.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für nach § 2 Abs. 4a BauGB-MaßnG einbezogene Außenbereichsflächen	15
5.5 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß. § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogenen Außenbereichsflächen	16
Abbildung	
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Pulow, Ortsteil Pulow, 1993	3
Pläne	
Plan 1: Dorferneuerung Pulow - Neuordnungskonzept Pulow	5
Plan 2: Lage im Raum	7
Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Pulow	10
Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Pulow	11

1. Planungsanlaß und -ziel

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

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragten Bau- und sonstigen Vorhaben entstehen in der Praxis häufig unterschiedliche Auffassungen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem die Anwendung des § 34 BauGB zulässig ist. Im Interesse eindeutiger und sicherer Genehmigungsvoraussetzungen für alle Betroffenen hat deshalb die Gemeindevertretung Pulow beschlossen, die Grenzen durch Erlass einer Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 mit Einbeziehungen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG festzulegen. Damit wird zum einen die Abgrenzung des bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Zum zweiten werden Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Soweit diese über eine Abrundung i.S. von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hinaus gehen, müssen sie durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein. Auf allen einbezogenen Außenbereichsflächen gelten über die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB hinaus weitere in der Satzung zu treffende Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Auf den nach § 4 Abs. 2a Nr. 2 BauGB-MaßnG einbezogenen Flächen sollen ausschließlich Vorhaben realisiert werden, die Wohnzwecken dienen.

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

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

2. Überörtliche Planungen

Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1996)

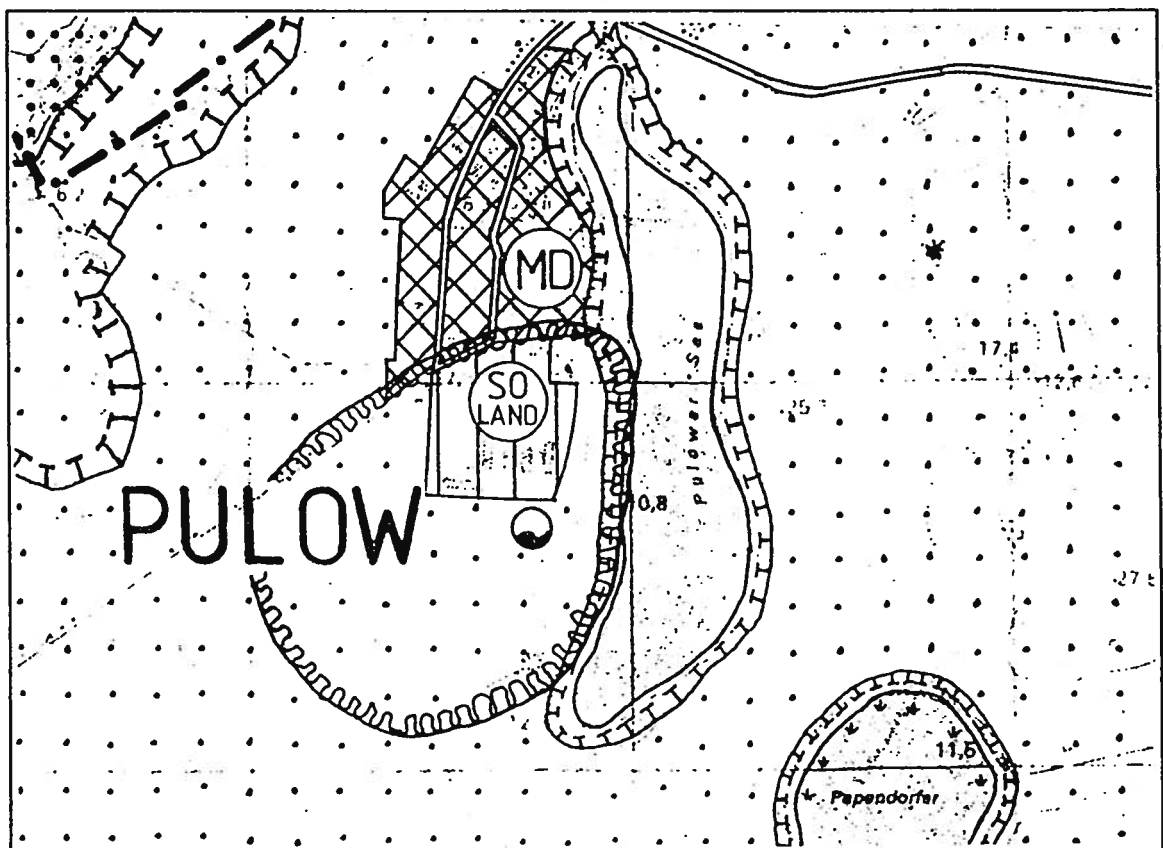
Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern liegt seit Mitte 1996 im Entwurf vor. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung berühren die vorliegende Satzung nicht. Gemäß dem Anzeige-Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Wohnen Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1996 besteht eine Anzeigepflicht nur für Bauleitpläne oder andere Planungen mit Raumbedeutsamkeit, nicht jedoch für kommunale Satzungen, wie die vorliegende. Aus landes- und regionalplanerischer Sicht bestehen damit keine planerischen Vorgaben (vgl. Schreiben des ARL vom 02. 01.1997).

3. Örtliche Planungen

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

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

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



3.2 Rahmenplanung für die Dorferneuerung (1993)

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

Entwicklungsziele der Rahmenplanung für Pulow sind:

- Maßvolle Verdichtung und Arrondierung des Ortsteils,
- Wiedererrichtung eines Dorfplatzes durch Bebauung und Neugestaltung des Bereiches vor dem Gutshaus,
- Verbesserung und Neugestaltung der Buswendeschleife.

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

3.3 Gestaltungssatzung für die Gemeinde Pulow (1996)

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

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Raum

Die eine Fläche von ca. 1.500 ha umfassende Gemeinde Pulow liegt im Landkreis Ostvorpommern des Landes Mecklenburg-Vorpommern und ist Teil des Hinterlandes der Insel Usedom. Sie setzt sich aus den Ortsteilen Klein Jasedow, Papendorf, Pulow und Waschow zusammen. Seit 1992 gehört die Gemeinde zum Amt Ziethen. Das Gemeindegebiet grenzt östlich an den Peenestrom, westlich an die Gemeinde Rubkow, nördlich an Zemitz und südlich bzw. südöstlich an die Gemeinden Murchin und Buggenhagen sowie die Stadt Lassan (vgl. Plan 2).

Per 31.12.1996 hatte die Gemeinde Pulow insgesamt 286 Einwohner. Pulow ist mit 43 Einwohnern der zweitkleinste Ortsteil.

4.2 Topographie

Naturräumlich gehört das Gemeindegebiet zum Gebiet der nordmecklenburgischen Lehmplatten. Die während der letzten Eiszeit entstandene Landschaft ist flach wellig und weist eine Reihe kleinerer Seen auf, die ober- oder unterirdisch in den Pulowbach entwässern. Dieser durchzieht das Gemeindegebiet von Südwesten nach Nordosten und mündet in den Peenestrom. Östlich an die Ortslage Pulow schließt sich der Pulower See an.

4.3 Geologie

Laut Hinweisen des geologischen Landesamtes stehen in der Ortslage überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Endmoränensand) an. Zwischen dem östlichen Rand des Ortes und dem Pulower See ist Geschiebemergel anzutreffen. Sowohl die Sande als auch der Geschiebemergel stellen grundsätzlich tragfähige Böden dar.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nur relativ geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt überwiegend > 5 m.

4.4 Siedlungs- und baugeschichtliche Entwicklung des Ortsteils Pulow

Die Landschaft um Pulow war schon in slawischer Zeit (6. bis 12. Jahrhundert), aber auch vorher, dicht besiedelt, wovon zahlreiche Bodenfunde und die im Gemeindegebiet befindlichen Hügelgräber (in Pulow am Fußsteig und zwischen Klein Jasedow und Bauer) zeugen. Im 12. und 13. Jahrhundert zuwandernde deutsche Siedler verdrängten die ansässigen Slawen. Ebenso wie die anderen Ortsteile stellt sich Pulow als ein typisches nordostdeutsches Gutsdorf dar, das ursprünglich nur aus einem Herrschaftshaus mit Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen Katen der unfreien Landarbeiter bestand. Pulow gehörte bis 1843 wechselnden Eigentümern und wurde um 1870 vom ältesten Sohn des Papendorfer Grundherrn Le Fort als selbständiges Gut ausgebaut, der es 1902 verkaufte.

Das Gutshaus stammt aus der Zeit um 1870, einzelne Gebäudeteile dürften allerdings älter sein. Die Wirtschaftsgebäude des Gutes waren um einen auf das Herrschaftshaus bezogenen quadratischen Platz gruppiert. Nur noch die südliche Bebauung, der ehemalige Kornboden (heute Wohnhaus) und die daran anschließenden Stallgebäude (auch zum Teil als Wohnhaus ausgebaut) zeugen in ihrer Klinkerarchitektur

von der bemerkenswerten Gestaltung der Wirtschaftsgebäude. Aus dieser Zeit um 1908 stammt der Tagelöhnerkaten - wahrscheinlich auch eine Schnitterkaserne - am Fußsteig zwischen Schule und Gutshaus. Auf dem Eckgrundstück zwischen Bergstraße und Feldstraße befindet sich heute noch ein ehemals zum Gutshaus gehöriges zweigeschossiges Lager- und Wirtschaftsgebäude.

1898 wurde in Pulow das Schulhaus errichtet, 1992 erhielt das inzwischen als Wohnhaus genutzte Gebäude ein Reetdach.

Anfang des Jahrhunderts wurde die neue Landstraße angelegt. An dieser entstanden um 1905 zwei neue Häuser für Landarbeiter (das Doppelhaus Bergstraße 2/3).

In den 20er Jahren folgte das Doppelhaus Bergstraße 5/6 als typisches Siedlungshaus dieser Zeit mit pavillonartigen Kopfbauten und inzwischen für Wohnzwecke ausgebauten Verbindern.

Im Zuge der Bodenreform wurden zwischen 1948 und 1960 neun Wohnhäuser errichtet. Durch die Bodenreform wurde die Hoflage des Gutes parzelliert und auch das Gutshaus mittig geteilt.

1959 entstand ein neuer Schweinestall am Südrand des Dorfes, 1968 wurde schließlich die große Schweinemastanlage errichtet, die seit 1990 nicht mehr genutzt wird.

4.5 Flächennutzung

Die Ortslage Pulow grenzt östlich an den Pulower See, dessen Uferbereich eine parkartige Gestaltung aufweist. Der Pulower See und der umgebende Wald wurden von der Gemeinde als "Geschützter Park" unter Schutz gestellt. In nördlicher, südlicher und östlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Durchgrünung geprägt ist. Die meisten Grundstücke sind bebaut und werden gärtnerisch genutzt. Sieben Flurstücke sind unbebaut, davon fünf westlich der Bergstraße (Flurstücke 200, 198, 196, 195 und 193). Auch der Bereich um den zukünftigen Dorfplatz südlich des Gutshauses (Flurstücke 173, 174) ist bis auf einen baufälligen Schuppen unbebaut. Dieser teilweise Ruderalvegetation aufweisende Bereich erstreckt sich bis zum Seeufer (vgl. Plan 3).

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

Die überwiegende Zahl der Gebäude in Pulow wird als Wohngebäude genutzt. Von den 21 Wohnhäusern steht nur der Schnitterkaten leer (Flurstück 181). Zu den meisten Wohnhäusern gehört in der Regel eine Reihe von Nebengebäuden. Außer der leerstehenden Schweinemastanlage am südlichen Dorfrand gibt es in Pulow vier weitere landwirtschaftliche Gebäude, die aber bis auf den hinter den Wirtschaftsgebäuden gelegenen Stall alle leerstehen. Die Wirtschaftsgebäude bestehen aus fünf Abschnitten, von denen zwei abgerissen und wieder aufgebaut werden müssen. Ein Stallgebäude ist in seiner historischen Figur vollständig erhalten, während Kornboden und ein weiteres Stallgebäude zu Wohnzwecken ausgebaut wurden.

Mit Ausnahme von zwei Nebengebäuden, dem Gutshaus sowie dem zum Wohnhaus ausgebauten ehemaligen Kornboden an der Feldstraße sind alle Gebäude in Pulow eingeschossig (vgl. Plan 4).

Mit einer durchschnittlichen grundstücksbezogenen GRZ von derzeit deutlich unter 0,1 liegt nur eine geringe Überbauung der Grundstücke vor, die als ortstypisch gelten kann. Die Grundstücksgrößen im Bereich der Ortslage variieren zwischen dem mit Abstand kleinsten Flurstück 175 mit rd. 160 qm und den Flurstücken westlich der

Bergstraße mit je rd. 4.000 qm, wobei der Durchschnittswert für die gesamte Ortslage etwa bei 3.500 qm liegt.

Alle bebauten und unbebauten Grundstücke der Ortslage sind durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen.

Pulow ist an die Elektroversorgung angeschlossen. Im Fall der Errichtung von baulichen Anlagen in Außenbereichen muß die vorhandene Transformatorenstation erneuert und in Richtung Ortsmittelpunkt verlagert werden. Die hierfür und für die notwendigen Verkabelungsarbeiten erforderlichen Flächen können im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden. Die Ortslage verfügt über zwei eigene Brunnen (davon einen innerhalb der ehemaligen Schweinemastanlage). Das Trinkwasserleitungsnetz weist nach Angaben der Peenestrom Wasser GmbH ausreichende Kapazitäten zum Anschluß aller im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke auf. Eine zentrale Abwasserentsorgung existiert nicht und ist bis zum Jahr 2000 auch nicht vorgesehen.

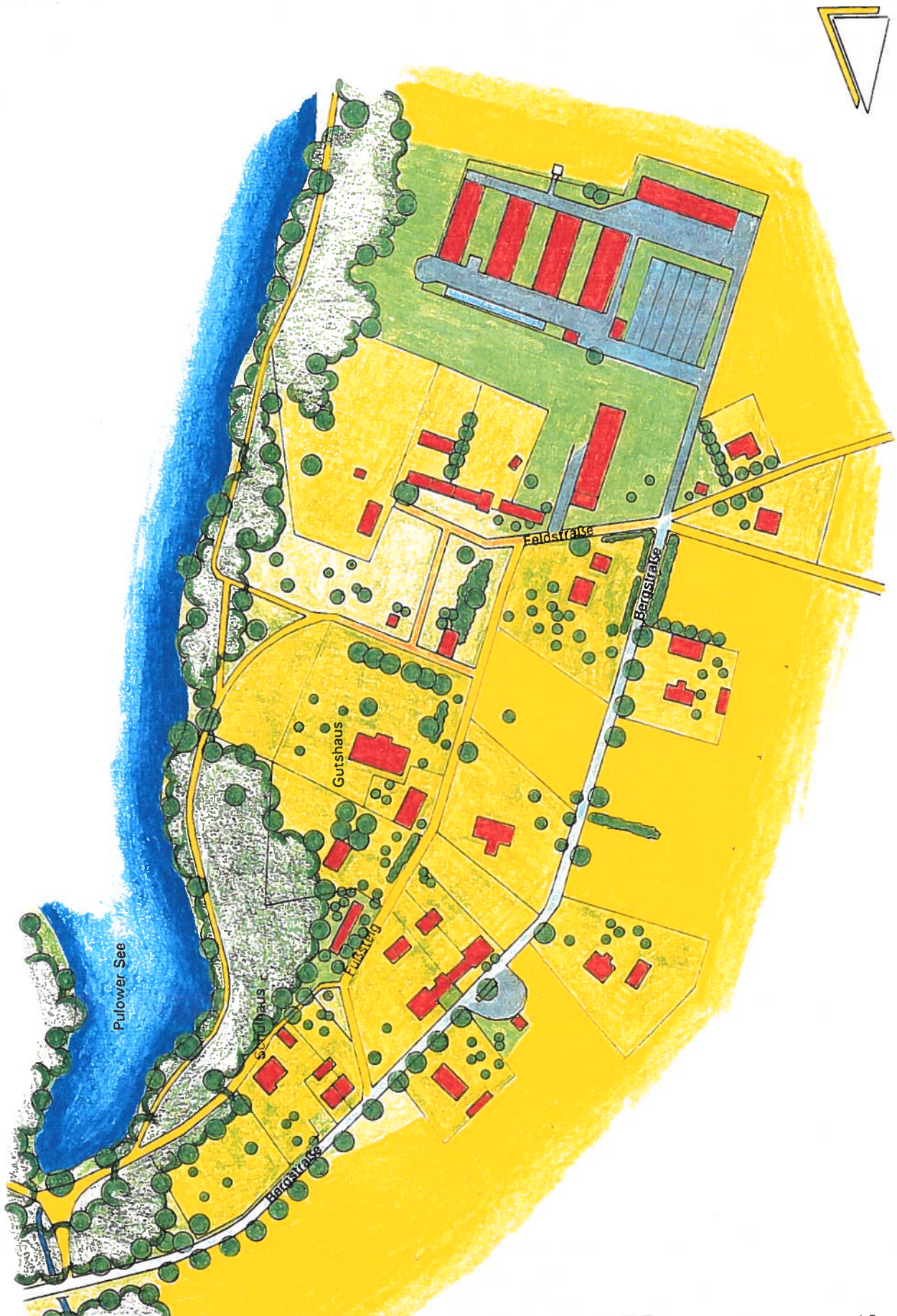
4.7 Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft

Der Ortsteil Pulow liegt nicht im Geltungsbereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Östlich des Ortsteils Waschow beginnt der Naturpark Usedom, der die Insel Usedom einschließlich des Peenestroms und eines Teils des Hinterlandes umfaßt. Auch geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Um den Pulower See herum besteht gemäß § 7 EG NatSchG M-V ein Gewässerschutzstreifen von 100 m Tiefe gemessen von der Uferkante, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Innerhalb des Satzungsgebietes ist grundsätzlich die allgemeine Regelung zum Schutz von Gehölzen des § 1 der Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken des (Alt-) Landkreises Anklam vom 14.2.1994 zu beachten, nach der Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen zu schützen und zu erhalten sind. Insbesondere die auf den Flurstücken 193, 195 und 196 bzw. an den Grenzen der genannten Flurstücke befindlichen wertvollen Baum- und Heckenpflanzungen genießen besonderen Schutz. Darüber hinaus sind die Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Schutzes von Baumreihen und Alleen zu beachten.

Trinkwasserschutzzonen gibt es in Pulow nicht. Aus Sicht der Wasserwirtschaft bestehen daher keine Festsetzungen, die bei der Zulässigkeitsprüfung von baulichen Vorhaben zu beachten sind.

Plan 3: Flächennutzung Ortsteil Pulow



Plan 4: Gebäudenutzung Ortsteil Pulow



5 Inhalt der Satzung

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

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

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bestimmen sich aus dem tatsächlich vorhandenen Bebauungszusammenhang, d.h. dem Bereich, in dem die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. Es ist nicht erforderlich, daß alle Grundstücke bebaut sind. Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt grundsätzlich anhand der letzten vorhandenen Bebauung. Dabei sind auch die durch Schuppen, Ställe und andere Nebengebäude geprägten Grundstücksbereiche dem Innenbereich zuzurechnen. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich verläuft auf den bebauten Grundstücken weitgehend parallel zur äußeren Gebäudekante der letzten Bebauung. Die Grenzlinie schließt nur die Teile der Flurstücke ein, die dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sind. Wo sie vom Verlauf der Flurstücksgrenze abweicht, erfolgt eine Abstandsangabe in Metern zur nächstgelegenen Flurstücksgrenze, um die überbaubare Grundstücksfläche hinreichend zu konkretisieren.

Trotz der aufgelockerten Bebauungsstruktur der ortstypischen Streubebauung ist der Bebauungszusammenhang im Ortsteil Pulow nach allen Seiten relativ deutlich bestimmbar. Beginnend mit dem Schulhaus an der Bergstraße im Norden (Flurstück 184) und dem Wohngebäude auf Flurstück 199 erstreckt er sich in südlicher Richtung über die straßenbegleitende Bebauung beiderseits der Bergstraße und des Fußsteigs und findet seinen Abschluß in den Wirtschaftsgebäuden des Gutshauses (Flurstücke 169, 170) südlich der Feldstraße, die den südlichen Ortsrand markieren. Der nördliche Grenzverlauf ist identisch mit den nördlichen Flurstücksgrenzen der ersten bebauten Flurstücke 199 und 184.

Der Westen der Ortslage ist durch den fließenden Übergang in den Landschaftsraum geprägt. Davon zeugen westlich der Bergstraße ebenso viele unbebaute (Flurstücke 200, 198, 196, 195 und 193) wie bebaute Flurstücke (Flurstücke 199, 197, 194, 206 und 207). Durch die Breite der landschaftlichen Einschnitte zwischen den Gebäudegruppen (je unbebautem Flurstück ca. 50 m) wird der Bebauungszusammenhang an diesen Stellen unterbrochen, so daß diese Flurstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht mehr zuzurechnen sind. Die westliche Grenzlinie weist daher einen unregelmäßigen Verlauf auf. Aufgrund der vorhandenen Erschließung sowie der Lage am Rande der Ortslage sollen diese Grundstücke mit Ausnahme von Flurstück 198 für eine bauliche Entwicklung genutzt werden. Im Rahmen der vorliegenden Satzung sollen sie als Außenbereichsflächen daher gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Innenbereich einbezogen werden (vgl. 5.3 und 5.4). Flurstück 198 soll der neu zu gestaltenden Buswendeschleife vorbehalten bleiben und wird deshalb nicht in den Innenbereich einbezogen.

Die östliche Begrenzung des unbeplanten Innenbereiches orientiert sich an der vorhandenen Bebauungstiefe auf den durchgängig bebauten Flurstücken östlich des Fußsteigs und weist demzufolge einen sehr unregelmäßigen Verlauf auf. Aufgrund der unterschiedlichen Überbauung der Grundstücke verläuft die Grenzlinie in Abständen von 20 m (Flurstück 181) bis 55 m (Flurstück 180) jeweils gemessen von der Flurstücksgrenze am Fußsteig.

Die südliche Begrenzung verläuft auf den Flurstücken 169 und 170 in der Flucht zur äußeren Gebäudekante der Nebengebäude. Eine Ausnahme stellt lediglich das Flurstück 166 dar, auf dem die Grenzlinie das bestehende ruinöse Stallgebäude schneidet, das in absehbarer Zeit abgerissen werden soll. Aus diesem Grund orientiert sich der Verlauf der Grenzlinie hier ausnahmsweise nicht an der äußeren Gebäudekante. Sie ergibt sich vielmehr aus der westlichen Fortsetzung der Nutzungsgrenze zwischen Hofffläche und Ackerfläche auf dem östlich benachbarten Flurstück 169 und einer fiktiven Gebäudekante entsprechend dem Bebauungsvorschlag der Rahmenplanung (Abstand zur Flurstücksgrenze: 25 m).

Auch die (baulich) genutzten Teile der beiden westlich benachbarten Flurstücke 206 und 207 sind Teile des Bebauungszusammenhangs und bilden den südwestlichen Ortsabschluß.

Die Stallgebäude der Schweinemastanlage südlich der Ortslage gehören dagegen nicht mehr zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sondern bilden einen abgeschlossenen Gebäudekomplex außerhalb des Bebauungszusammenhangs.

5.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Flurstücke 193, 195 und 196

Teile der drei unbebauten, in der Planzeichnung diagonal schraffierten Flurstücke 193, 195 und 196 westlich der Bergstraße sollen in den Innenbereich einbezogen werden. Diese Flurstücke werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Durch die Einbeziehung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung dieser Flächen nach § 34 BauGB entsprechend dem Neuordnungskonzept der Rahmenplanung zur Dorferneuerung geschaffen werden. Die Grenzlinie der Klarstellungssatzung zum Außenbereich wird auf diesen Flurstücken i.S. von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB korrigiert und der im Zusammenhang bebaute Ortsteil in diesen Bereichen abgerundet. Auf den drei genannten Flurstücken folgt die Grenzlinie der hinteren Gebäudekante einer fiktiven Bebauung, die der Bebauungstiefe auf den Nachbargrundstücken 206 bzw. 194 entspricht. Der Grenzverlauf des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird auf diese Weise auf diesen Flurstücken i.S. der Abrundung korrigiert.

Im Bereich des unbebauten Flurstücks 193 verläuft sie wie auf den nördlich und südlich benachbarten Flurstücken 206 und 194 in einer Tiefe von 50 m parallel zur Flurstücksgrenze an der Bergstraße. Entsprechend dem Vorschlag der Rahmenplanung kann auf den vorderen, durch die Satzung zum Innenbereich gehörenden zwei Drittel des Flurstücks eine bauliche Nutzung. Die rückwärtigen Flurstücksteile zählen dagegen nach wie vor zum Außenbereich.

Analog gilt dies auch für die nördlich davon gelegenen, nebeneinanderliegenden Flurstücke 195 und 196. Die Grenzziehung zum Außenbereich erfolgt auf diesen beiden Flurstücken in Analogie zur Bebauungstiefe auf dem benachbarten Flurstück 194 ebenfalls in einem Abstand von 50 m zur Flurstücksgrenze an der Bergstraße.

Für die genannten Flächen werden bauliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (vgl. 5.4).

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

Über die in 5.2 dargestellten, nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen hinaus sollen vier weitere Flächen auf der Grundlage von § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG einbezogen werden. Die in der Planzeichnung über Kreuz schraffierten Flurstücke 183, 200, 175 und Teile der Flurstücke 174, 178 und 166 werden gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Alle genannten Flächen grenzen an die durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnete Ortslage werden durch diese geprägt. Für alle Flächen werden bauliche Festsetzungen und Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (vgl. 5.4 und 5.5).

Flurstück 183

In der Rahmenplanung zur Dorferneuerung wurde ein Bebauungsvorschlag für dieses ehemals bebaute Flurstück gemacht. Für die Errichtung von zwei Wohngebäuden besteht bereits eine konkrete Bauabsicht seitens des Grundstückseigentümers, ein positiver Bauvorbescheid liegt vor.. Es wird eine rd. 870 qm große Fläche in den Innenbereich einbezogen. Durch eine bauliche Nutzung dieses Grundstücks soll zum einen die frühere Nutzung wieder ermöglicht werden. Zum anderen soll die nördliche Ortseingangssituation neu gestaltet und der Ortsrand arrondiert werden.

Die Fläche liegt innerhalb eines Gewässerschutzstreifens von 100 m Tiefe, gemessen von der Uferkante des Pulower Sees, in dem gemäß § 7 EG NatSchG M-V keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Im vorliegenden Fall scheint eine Unterschreitung des Abstandes mit den Schutzziele des Gesetzes vereinbar. Die Bebauungstiefe auf dem Flurstück 183 wird auf maximal 25 m gemessen von der westlichen Flurstücksgrenze begrenzt. Der Abstand einer potentiellen Bebauung zur Uferkante beträgt damit mindestens 80 bis 90 m. Dieser Abstand scheint ausreichend, um eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora des angrenzenden Parks und des weitgehend verwilderten Uferbereich des Sees auszuschließen.

Darüber hinaus handelt es sich um die städtebauliche Arrondierung eines Siedlungskörpers, der sich als Baugebiet i.S. der BauNVO charakterisieren läßt. Im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden und zur Vermeidung von Zersiedelungsprozessen ist eine Entwicklung dieser erschlossenen Fläche einer Bebauung bislang unbebauter Außenbereichsflächen trotz der Lage im Gewässerschutzstreifen vorzuziehen.

Flurstück 200

Wie auch bei Flurstück 183 soll die nördliche Ortseingangssituation in Pulow durch eine bauliche Nutzung dieses Grundstücks neu gestaltet und der Dorfrand arrondiert werden. Eine Bebauung entspricht auch dem ursprünglichen Ziel bei der Bildung des Flurstücks, das als Bauland vorgesehen war. Dabei soll die überwiegende landschaftliche Prägung dieses Bereiches nicht beeinträchtigt werden. Die einbezogene, rd. 2.000 qm Fläche umfaßt die gesamte Breite des Flurstücks. Die äußere Abgrenzung zum Außenbereich orientiert sich an der Nachbarbebauung auf Flurstück 199 und weist einen Abstand von 42 m gemessen von der Flurstücksgrenze auf. Sie ist identisch mit der in den Flurkarten enthaltenen Grenze von Hoffläche und Ackerfläche.

Flurstücke 174, 175 und teilweise 178

Als eines der Ziele der Neuordnung für Pulow wird in der Rahmenplanung zur Dorferneuerung die Neugestaltung des Bereiches vor dem Gutshaus als Dorfplatz und neue Ortsmitte benannt. Ursprünglich waren die Wirtschaftsgebäude um einen auf das Gutshaus bezogenen quadratischen Platz gruppiert. Diese räumliche Fassung läßt sich heute nur noch anhand der Bebauung an der Feldstraße (dem ehemaligen Kornboden (heute Wohnhaus) und den daran anschließenden Stallgebäuden erahnen. Der Bereich unmittelbar vor dem Gutshaus (südlicher Bereich der Flurstücke 177 und 178) soll entsprechend der historischen Gestaltung als Sandplatz gestaltet und weitgehend unbebaut bleiben. Im Bereich der einbezogenen Fläche sollen zwei Wohngebäude entsprechend der historischen Bebauungsstruktur die östliche Platzkante ausbilden. Die einbezogene Fläche setzt sich aus drei Teilflächen zusammen:

- Einen rd. 1.000 qm umfassenden südöstlichen Teilbereich von Flurstück 178, dessen Grenzen sich 40 m von der südlichen Flurstücksgrenze und 25 m von der östlichen Flurstücksgrenze erstrecken,
- rd. 1.100 qm im Mittelbereich des Flurstücks 174, das sich vom Flußsteig bis fast zum Seeufer erstreckt,
- 100 qm des Flurstücks 175.

Durch die Einbeziehung der genannten Flächen in den Geltungsbereich der Satzung und durch ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, u.a. zur ausschließlichen Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken gem. § 4 Abs. 2a Nr. 2 BauGB-MaßnG, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele in diesem Bereich geschaffen werden.

Wie auch Flurstück 183 liegt diese Fläche innerhalb eines Gewässerschutzstreifens von 100 m Tiefe, gemessen von der Uferkante des Pulower Sees, in dem gemäß § 7 EG NatSchG M-V keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen (s.o.).

Hinsichtlich der Bedeutung der Wiederherstellung einer funktionsfähigen städtebaulich angemessen gestalteten Ortsmitte Pulows läßt der verbleibende Abstand zwischen der Uferkante und einer möglichen Bebauung eine Unterschreitung der 100-m-Zone vertretbar erscheinen. Durch die Abmessung der einbezogenen Außenbereichsflächen und die in der vorliegenden Satzung getroffenen baulichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen (vgl. 5.4) wird das Ausmaß der Beeinträchtigungen für die Uferzone so weit wie möglich begrenzt. Der Abstand einer potentiellen Bebauung zur Uferkante beträgt auf allen Flächen mindestens 80 m. Dieser Abstand scheint ausreichend, um eine Beeinträchtigung von Fauna und Flora des weitgehend verwilderten Uferbereich des Sees auszuschließen, zumal die den Gebäuden zuzurechnenden Grundsstücke nicht bis an den See heranreichen. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Uferkante liegt eine ca. 50 - 70 m breite Zone, die starke Vegetationsbestände aufweist und lediglich von einem schmalen Weg durchzogen wird.

5.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bzw. nach § 2 Abs. 4a BauGB-MaßnG einbezogene Außenbereichsflächen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf allen einbezogenen Außenbereichsflächen sicherzustellen und insbesondere eine Wiederherstellung der historischen Bebauungsstruktur am zukünftigen Dorfplatz zu ermöglichen, werden im Rahmen der vorliegenden Satzung Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf diesen Flächen getroffen. Eine alleinige Anwendung des Einfügegebotes des § 34 BauGB

(vgl. 1) reicht hier aufgrund der erheblichen Grundstücksgrößen und der vielgestaltigen Bauweise zu Vermeidung unerwünschter baulicher Entwicklungen nicht aus.

Die in der vorliegenden Satzung zulässige bauliche Dichte und Bauweise auf den einbezogenen Außenbereichsflächen richtet sich im wesentlichen nach den Bebauungsvorschlägen des Neuordnungskonzeptes in der Dorferneuerungsplanung, die sich an der ortsüblichen aufgelockerten Bebauung orientieren. Entsprechend wird auf den fünf in der Planzeichnung zur vorliegenden Satzung mit A gekennzeichneten Flächen eine maximale Bebauung mit je einem freistehenden eingeschossigen Einfamilienhaus festgesetzt (Flurstücke 200, 196, 195, 193). Auf den mit B gekennzeichneten Flächen (Flurstücke 174, 175, tw. 178 und 183), sind maximal zwei freistehende Einfamilienhäuser mit je einem Vollgeschoß zulässig.

Für alle Flächen wird darüber hinaus festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude mit Nebenanlagen zulässig sind. Entsprechend der ortsüblichen Bauweise und zur Wahrung des Ortsbildes sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoß zulässig. Auf allen einbezogenen Außenbereichsflächen zusammen sind damit max. 8 freistehende Einfamilienhäuser mit je einem Vollgeschoß zulässig.

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

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

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

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

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