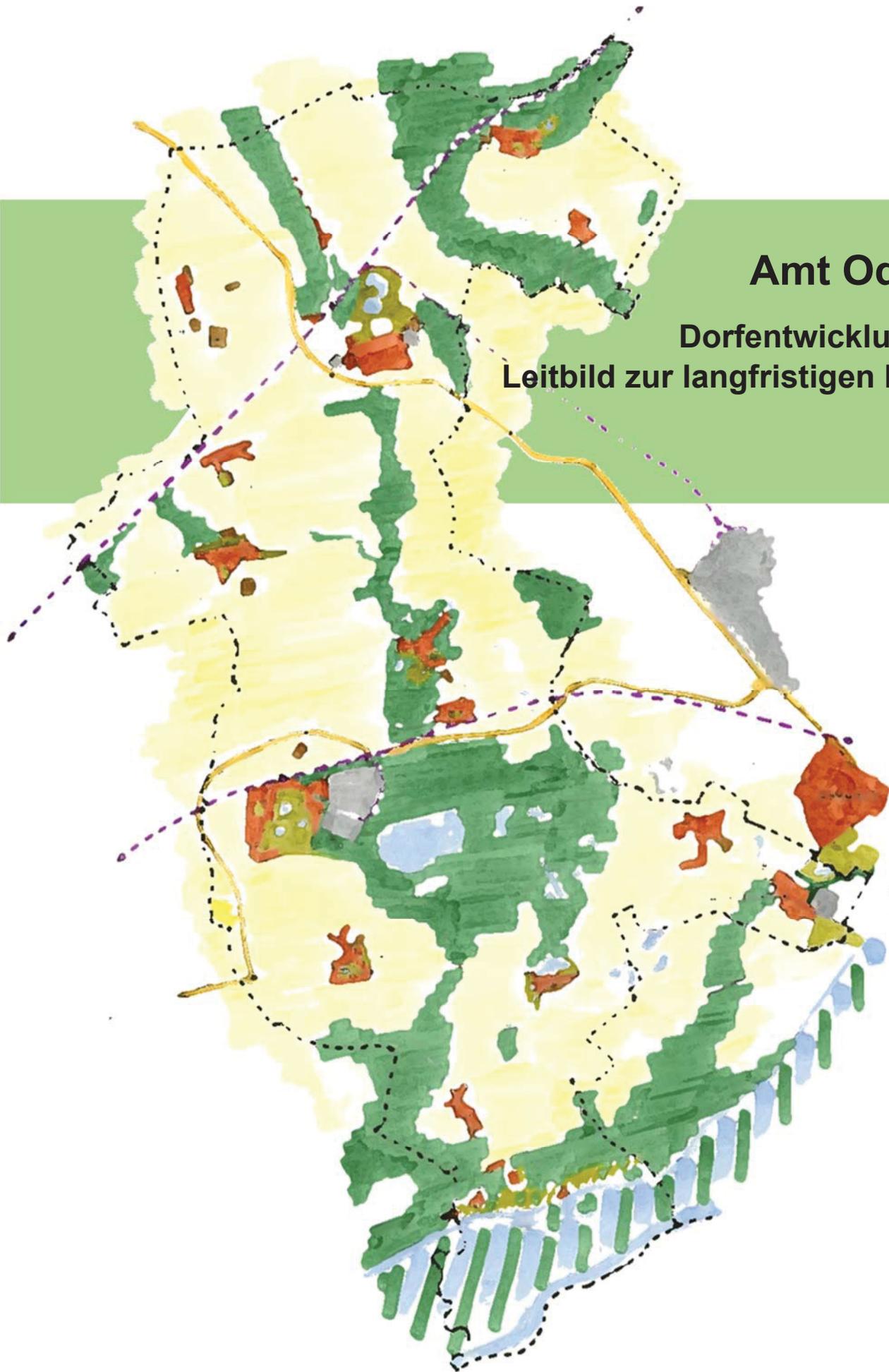


Amt Oder-Welse

Dorfentwicklungsplanung

Leitbild zur langfristigen Entwicklung



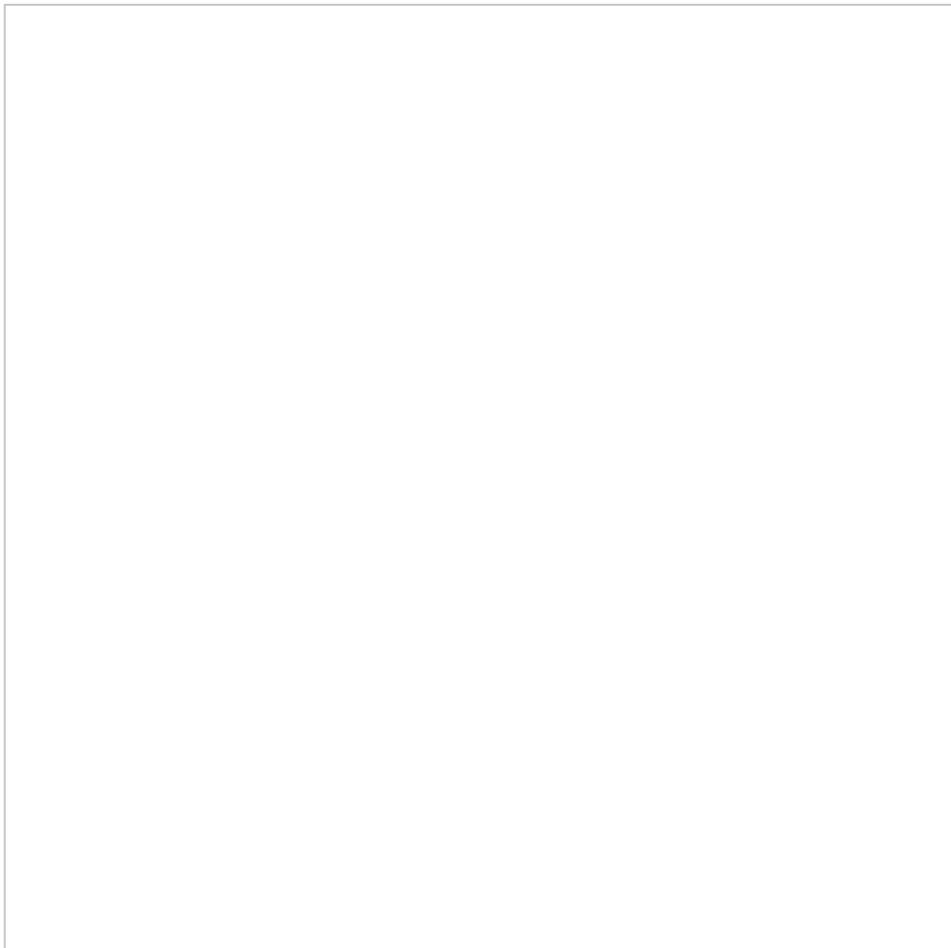
Impressum

Auftraggeber Amt Oder-Welse
Amtsdirektor Herr D. Krause
Am Gutshof 1
16278 Pinnow

Auftragnehmer Dipl.-Ing. Stefan Bolck,
Büro für Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39,
13089 Berlin
Tel. 030/9253260, Fax. 030/9253760

Gefördert durch die Europäische Union und LEADER.

CD mit den kompletten Unterlagen der Dorfentwicklungsplanung



Inhalt der Dorfentwicklungsplanung

1.	Anlass, Ziel und Methodik	1
1.1.	Anlass und Ziel der Dorfentwicklungsplanung	1
1.2.	Vorgehensweise und Methodik	2
1.3.	Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung	4
2.	Rahmenbedingungen und Analyse.....	7
2.1.	Das Amt Oder-Welse	7
2.2.	Übergeordnete Planungen	9
2.3.	Kommunale und regionale Planungen und Konzepte.....	10
2.4.	Analyse	12
2.4.1.	Bevölkerungsentwicklung.....	12
2.4.2.	Wohnen	13
2.4.3.	Arbeiten und Wirtschaft.....	14
2.4.4.	Daseinsvorsorge	16
2.4.5.	Technische und verkehrliche Infrastruktur	18
2.4.6.	Siedlungsstruktur und Ortsgestalt	20
2.5.	Zusammenfassung der Handlungserfordernisse.....	22
3.	Leitbilder und Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse	28
	Blatt 1: Das Amt Oder – Welse - Leitbilder und Ziele.....	29
3.1	Das Amt Oder-Welse im regionalen Kontext	30
3.2	Funktionelle und städtebauliche Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse	34
	A Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur i V. m. mit der naturräumlichen Gliederung des Bereichs	36
	B Flächenvorsorge durch angemessene Verdichtung und Ergänzung der einzelnen Dörfer	38
	C Sicherung von Gewerbe und Landwirtschaft	39
	D Ergänzung und Ausbau des Straßen- und Wegenetzes	40
	E Sicherung und Ergänzung der Daseinsvorsorge.....	45

4.	Leitbilder und Entwicklungsziele für die Gemeinden	46
4.1	Gemeinde Pinnow.....	47
	Blatt 2: Leitbild und Entwicklungsziele für Pinnow	48
	Erläuterungen zu Pinnow	49
4.2	Gemeinde Passow	56
	Blatt 3: Leitbild und Entwicklungsziele für Passow / Wendemark	57
	Blatt 4: Leitbild und Entwicklungsziele für Schönnow	58
	Blatt 5: Leitbild und Entwicklungsziele für Jamikow	59
	Blatt 6: Leitbild und Entwicklungsziele für Briest.....	60
4.2.1	Erläuterungen zu Passow	61
4.2.2	Erläuterungen zu Wendemark	67
4.2.3	Erläuterungen zu Schönnow.....	68
4.2.4	Erläuterungen zu Jamikow	72
4.2.5	Erläuterungen zu Briest	75
4.3	Gemeinde Mark Landin	77
	Blatt 7: Leitbild und Entwicklungsziele für Landin (Hohen- und Niederlandin).....	78
	Blatt 8: Leitbild und Entwicklungsziele für Schönermark	79
	Blatt 9: Leitbild und Entwicklungsziele für Grünow	80
4.3.1	Erläuterungen zu Landin (Hohen- und Niederlandin).....	81
4.3.2	Erläuterungen zu Schönermark	86
4.3.3	Erläuterungen zu Grünow.....	89
4.4	Gemeinde Berkholz-Meyenburg.....	91
	Blatt 10: Leitbild und Entwicklungsziele für Berkholz-Meyenburg	92
	Erläuterungen zu Berkholz-Meyenburg	93

1. Anlass, Ziel und Methodik

1.1. Anlass und Ziel der Dorfentwicklungsplanung

Die Gemeinden im Amt Oder-Welse möchten ihre langfristige Entwicklung selbst in die Hand nehmen und aktiv steuern. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des politischen Umgangs mit dem ländlichen Raum außerhalb der Ballungszentren in der Vergangenheit, drohten insbesondere die kleinen Dörfer der Uckermark vergessen zu werden. Das Amt Oder-Welse arbeitet schon lange diesem Trend entgegen, hat das langfristige Entwicklungspotenzial der Gemeinden im ländlichen Raum mit ihrer hohen Lebensqualität erkannt und engagiert sich aktiv für seine Dörfer. So wurden bereits umfangreiche Dorferneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Entwicklung soll mit der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung fortgesetzt werden. Darüber hinaus soll mit dem vorliegenden Leitbild unabhängig von der Verwaltungszugehörigkeit die aufeinander abgestimmte Entwicklung jedes einzelnen Dorfes planerisch vorbereitet und städtebaulich im Kontext der Regionalentwicklung gesteuert werden.

In diesen Zusammenhang sind auch die Arbeitsergebnisse der Enquete-Kommission „Zukunft der ländlichen Regionen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels“ zu sehen. Hier wird ein Umdenken im Umgang mit dem ländlichen Raum gefordert und zusammen mit der lokalen Bevölkerung nach Lösungen gesucht. Auch wenn durch die Kommission bereits Änderungen auf den Weg gebracht und mehr Eigenverantwortung für die Kommunen gefordert wurden, ist weiterhin ganz besonders Eigeninitiative der Kommunen gefragt, um das Leben im ländlichen Raum attraktiv zu gestalten.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde auf die bisher nur unzureichend umgesetzte Versorgung der Bevölkerung im Amt Oder-Welse reagiert und zusätzlich zur Stadt Schwedt auch Angermünde als Mittelzentrum ausgewiesen. Auf die Ausweisung von Grundzentren wird weiterhin verzichtet. Diese sollen durch die Regionalplanung festgelegt werden. Das bedeutet für die Gemeinden des Amtes Oder-Welse, dass eigene Entwicklungskonzepte und Leitbilder erforderlich sind, um die Ausweisung von Grundfunktionalen Schwerpunkten mitbestimmen zu können und die Versorgung der Bevölkerung tatsächlich und nicht nur theoretisch zu verbessern. Das vorliegende Dorfentwicklungskonzept mit seinen Leitbildern und Handlungsempfehlungen für jedes einzelne Dorf ist eine unmittelbare Reaktion auf die Aufgabenstellung des LEP HR und soll die Ausweisung der Grundfunktionalen Schwerpunkte vorbereiten und eine Grundlage für die Einbindung des Amtes in den Versorgungsbereich der Mittelzentren Angermünde und Schwedt bilden.

Ziel der Planung ist, ein Leitbild für das Amt Oder-Welse zu erarbeiten, in dem die Besonderheit des ländlichen Raumes gegenüber den Städten mit Zentrumsfunktion und deren Wechselwirkung für die Region herausgearbeitet werden. Hierfür werden, basierend auf soliden Analysen, Leitbilder und Visionen für die langfristige Entwicklung der Gemeinden formuliert, Potenziale aufgezeigt und teilweise bereits konkrete Vorschläge erarbeitet, um diese Ziele zu erreichen. Wesentlicher Teil der Arbeit ist, das Besondere jedes einzelnen Dorfes als Grundlage für eine gemeinsame und aufeinander abgestimmte Entwicklung herauszuarbeiten. Einbezogen werden deshalb von Beginn an Interessenvertreter aus möglichst vielen Bereichen des gemeindlichen Lebens, der Politik, der Wirtschaft, dem kulturellen Bereich, aus Bildung und Tourismus sowie dem Natur- und Umweltschutz. Auch die Bürger der Gemeinden des Amtes Oder-Welse wurden am Arbeitsprozess aktiv beteiligt und laufend über den Sachstand der Planung informiert.

Mit der Dorfentwicklungsplanung werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- **Die Planung ist Strategie- und Koordinierungsinstrument** zur Dorfentwicklung und damit eine fachlich übergreifende **Querschnittsplanung**.
- Sie soll langfristige **Leitbilder und Entwicklungsziele, Handlungsstrategien und Maßnahmen** definieren und
- weitergehende (**baurechtliche**) **Planungen und Maßnahmen** vorbereiten.
- Sie ist Instrument zur **Bürgerbeteiligung** (Stärkung der Identifikation) und
- **Grundlage** für Finanz- und Haushaltsplanung (auch Akquise von Fördergeldern).
- Sie dient der Koordinierung und **Zusammenführung von Einzelplanungen**.

Für das Amt Oder-Welse haben sich folgende Schwerpunkte für die Bearbeitung der Dorfentwicklungsplanung herauskristallisiert:

- Einbindung in den regionalen Entwicklungskontext insbesondere in den regionalen Planungsraum zwischen Angermünde und Schwedt
- Aufeinander abgestimmte baulich-räumliche und funktionelle Entwicklung aller Gemeinden und Ortsteile im Amt Oder-Welse unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Besonderheiten und konkreter Potenziale, Erarbeiten von Strategien zur Funktionsteilung
- Differenzierte Entwicklung der Ortsteile in ausgewogenem Verhältnis von Wohnen, Arbeiten und Erholung
- Sicherung der Daseinsvorsorge und regionaler Wertschöpfung durch Funktionsteilung und Zusammenarbeit
- Definition konkreter Entwicklungsziele und Maßnahmen für das Amt und die einzelnen Gemeinden und Ortsteile

1.2. Vorgehensweise und Methodik

Das vorliegende Planwerk baut auf den umfangreichen Planungen und umgesetzten Maßnahmen der Dorferneuerung in den vergangenen Jahrzehnten auf. Bereits im Jahre 1990 wurde zur Lösung der anstehenden Probleme die Ausgangssituation im Amt umfassend analysiert und der Prozess der Dorferneuerung begonnen.

Ungeachtet der Tatsache, dass sich Rahmenbedingungen und Schwerpunktsetzungen seitdem auch verändert haben, konnten in den letzten 30 Jahren viele der Planungsziele und Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Mit sehr viel Engagement, finanzieller Förderung durch Bund und Land sowie eigene kommunale Aufwendungen haben sich die Gemeinden im Amt Oder-Welse sehr positiv entwickeln können. Ein wichtiger Faktor war hierbei die Förderung aus den unterschiedlichen Programmen (LEADER, GAK, usw.) wodurch Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen umgesetzt werden konnten. Beispielhaft sind hier die Ortszentren von Pinnow oder Felchow zu nennen. Hierzu gehört die Sanierung und Nutzung des ehemaligen Gutshofes in Pinnow, der inzwischen mit Leben erfüllt ist und Bedeutung für alle Gemeinden im Amt hat. Maßnahmen aus anderen Ressorts, beispielsweise der Verkehrsinfrastruktur, schaffen wesentliche Grundlagen neben der Dorferneuerung für die Entwicklung in der Region, beispielsweise die Ortsumgehungen der B 2 und der B 168.

Dieser Prozess wurde durch regelmäßige Fortschreibung kommunaler Planungen kontinuierlich fortgeführt, wie beispielsweise mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für alle Gemeinden im Amt, der seit 2015 rechtswirksames Steuerungsinstrument ist. Hier werden vor allem die

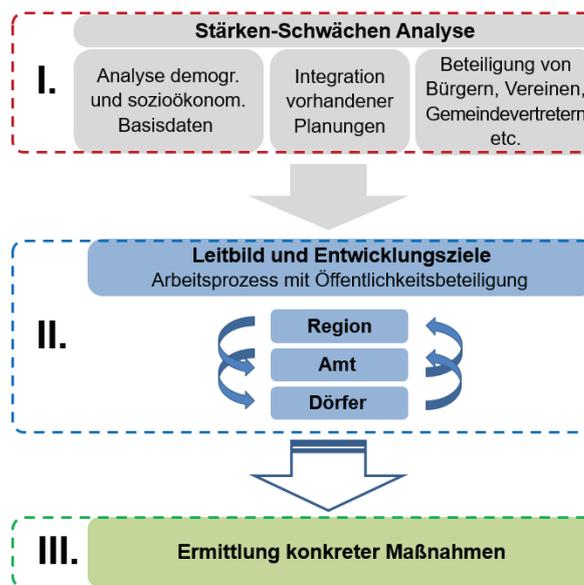
historischen Dorfkerne mit ihren charakteristischen Höfen als gemischte Bauflächen dargestellt, um eine flexible und vielseitige Entwicklung mit kleinteiliger Nutzungsmischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe (vor allem Handwerk und Dienstleistung) zu ermöglichen.

Besondere Bedeutung hat die Lage in der Grenzregion zu Polen. Hier wurden gemeinsame Entwicklungsstrategien erarbeitet, z.B. um den Wirtschafts- oder Naturraum zu entwickeln. Auch das vorliegende Planwerk baut auf diesen sehr erfolgreichen Planungen auf. In der folgenden Übersicht sind in Gegenüberstellung der grundlegenden Handlungsfelder die wichtigsten bisherigen Planungen im Amt Oder-Welse zusammengefasst, auf die die aktuelle Dorfentwicklungsplanung aufbaut.

<p>Handlungsfelder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsgestaltung und Siedlungsentwicklung • Verkehrsentwicklung • Landschaft und Naturschutz • Bildung • Kultur, Sport, soziale Betätigung • Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus • Ver- und Entsorgung • Sicherheit und Ordnung • Internationale Partnerschaften • Öffentlichkeitsarbeit 	<p>Zur Bearbeitung der Handlungsfelder wurden folgende Teilpläne entwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agrarstrukturelle Vorplanung • Flächennutzungsplan • Landschaftsplan • Dorferneuerungsplan • Diverse Bebauungspläne • Schulentwicklungsplan • Kita-Entwicklungsplan • Sportstättenplan • Brandschutzkonzeption • Denkmalbereichssatzung
---	--

Grundlegende Basis der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung bildet aufbauend auf dem Flächennutzungsplan eine thematisch gegliederte Bestandsanalyse (siehe nebenstehende Abb. 1, Stufe 1). Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde 2014 / 2015 bereits eine umfassende Analyse durchgeführt, die für die vorliegende Planung aktualisiert wurde. Hier fließen z.B. Statistiken/ Prognosen, Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, städtebauliche, politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen sowie vorhandene Planungen ein.

Hervorzuheben ist auch die intensive Zusammenarbeit mit den einzelnen Gemeindevertretungen und der Öffentlichkeit (siehe Kapitel 1.3. – Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung). In diesem Prozess wurden viele konkrete Handlungserfordernisse direkt von den Einwohnern und Gemeindevertretern benannt und konnten in die Leitbilder zur Dorfentwicklung eingebracht werden. Zugunsten eines kurzen und lesbaren Planwerks wird auf die umfassende Beschreibung der Bestandsaufnahme verzichtet und nur die Kernaussagen und die daraus abgeleiteten Handlungserfordernisse definiert. → **Kapitel 2 (Rahmenbedingungen und Analyse)**



Schema zu Methodik und Gliederung

Darauf aufbauend werden Leitbilder, Ziele und Maßnahmen für das Amt sowie für die einzelnen Gemeinden und Ortsteile entwickelt, die sich konsequent aus der Bestandsanalyse und den städtebaulichen Rahmenbedingungen ableiten lassen (Stufe 2).

Grundlage bildeten auch hier im Flächennutzungsplan formulierte bzw. dargestellte Entwicklungsvorstellungen, die im Rahmen der aktuellen Analyseergebnisse spezifiziert und vertieft wurden. Auch dieser Arbeitsschritt wurde mit der Öffentlichkeit beraten und intensiv diskutiert (siehe Kapitel 1.3). → **Kapitel 3 und Kapitel 4 (Leitbilder und Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse und die Gemeinden).**

Durch dieses systematische Vorgehen und die aufeinander aufbauenden Bearbeitungsebenen werden aus der Analyse der Rahmenbedingungen konkrete Leitbilder und Entwicklungsziele abgeleitet sowie geeignete Maßnahmen zur schrittweisen Umsetzung der Ziele vorgeschlagen.

1.3. Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wie oben angedeutet ergab sich aus intensiven Gesprächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung unzweifelhaft der Bedarf nach weiterführenden Konzepten und Leitbildern für die einzelnen Gemeinden. Das Amt Oder-Welse stellte daraufhin den entsprechenden Förderantrag (Dorfentwicklungsplanung (Leitbild) für die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Oder-Welse, Antragsdatum 19.09.2016), dieser wurde bewilligt, so dass 2018 mit der Planung begonnen werden konnte.

Nach intensiver Abstimmung mit der Verwaltung zur Präzisierung der Aufgaben- und Zielstellung für die Dorfentwicklungsplanung fand im **Juli 2018 die Auftaktveranstaltung im Amtsausschuss** statt. Hier wurden grundlegenden Ziele, mögliche Schwerpunkte sowie das methodische Vorgehen für die Dorfentwicklungsplanung erläutert. Gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinden wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt. Inhaltliche Schwerpunkte der Arbeit wurden festgelegt, Handlungserfordernisse und Wünsche für die künftige Entwicklung der einzelnen Gemeinden sowie für das Amt als Ganzes wurden benannt. Gemeinsam wurden in einer zweiten Veranstaltung darauf aufbauend erste Konzeptideen und Leitbilder für die langfristige Entwicklung der Gemeinden erarbeitet und diskutiert. Der **Amtsausschuss** übernahm in dem gesamten Prozess die Funktion eines **ständigen Arbeitskreis**, der regelmäßig in den einzelnen Planungsphasen zusammen kam, Ergebnisse beriet und Anregungen gab, die jeweils im Amtsblatt veröffentlicht wurden. Somit konnte gesichert werden, dass weite Teile der Bevölkerung in die Planung eingebunden wurden.

Im Januar und Februar 2019 wurden die **Leitbilder und Ziele sowie Maßnahmen in den Gemeindevertretungen und in Einwohnerversammlungen öffentlich vorgestellt und diskutiert**. Die Planung fand im Grundsatz große Zustimmung und wurde durch weitere dringende Handlungserfordernisse und Ideen ergänzt. Neben dem Wunsch nach mehr kulturellen und Freizeitangeboten, war vor allem die Ergänzung des Wegenetzes sowie auch die Gestaltung und Nutzung der zumeist leer stehenden Gutshöfe ein wichtiges Thema in allen Gemeinden. Darauf aufbauend wurde die vorliegende Dorfentwicklungsplanung erarbeitet.

Zur Sicherung der Planung wurden die gemeinsam erarbeiteten Leitbilder und Entwicklungsziele mit Stand März 2019 zwischen März - Mai von den jeweiligen Gemeindevertretungen beschlossen.

Erwähnt werden muss, dass ein Schwerpunkt in allen Gesprächen und Veranstaltungen die Einordnung der Gemeinden und des Amtes in den Kontext und in die Ziele der Landes- und Regionalplanung mit maßgeblichem Einfluss auf die Entwicklungen des ländlichen Raumes hatten.

Frühzeitig wurde klar, dass die Gemeinden in einem partnerschaftlichen Verbund auftreten und handeln wollen, um den ländlichen Raum auch in Zukunft als eigenständigen und historisch gewachsenem Lebens-, Erwerbs- und Handlungsraum gegenüber der angrenzenden Städte zu definieren und im Zusammenhang mit den übergeordneten Zentren ausgewogen zu entwickeln (weitere Ausführungen hierzu in Kapitel 3 – Leitbild und Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse).

Durchgeführte Veranstaltungen zur Erarbeitung der Dorfentwicklungsplanung	
Auftaktveranstaltung: Ziele, Schwerpunkte, Stärken-Schwäche-Analyse	17.07.2018 – Amtsausschuss
Vorstellung / Diskussion erster Planungs-ideen und Leitbilder	27.11.2018 – Amtsausschuss
Vorstellung/ Diskussion erster Planungs-ideen und Leitbilder in den Gemeindevertretungen	15.01.2019 – Pinnow und Berkholz Meyenburg 16.01.2019 – Mark Landin und Passow
Vorstellung/ Diskussion erster Planungs-ideen und Leitbilder in Einwohnerversammlungen mit Bürgern	11.02.2019 – Pinnow 14.02.2019 – Passow 19.02.2019 – Berkholz-Meyenburg 26.02.2019 – Mark Landin

124 | AMT ODER-WELSE | 13. Januar 2019 | Woche 2

Dorfentwicklung im Amt Oder-Welse – Leitbild zur langfristigen Entwicklung – Stand der Planung

Am 27. November 2018 kamen Vertreter der Gemeinden Berkholz-Meyenburg, Markt Landin, Passow und Pinnow zum Thema Dorfentwicklung zusammen. Die Gemeindevertreter der Gemeinden haben beschlossen, nicht an dem Projekt teilzunehmen. Begründet werden dies mit dem Beibehalten in die 3. Stufe eingegliedert zu werden.

Nach einer Anhörungsvorstellung am 14.01.2019 wurden nun von dem beauftragten Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung „Stefan Bolck“ erste Vorschläge und Planungskonzepte zur langfristigen Entwicklung der Gemeinden im Amt Oder-Welse vorgestellt und beraten.

Ein Schwerpunkt der Veranstaltung war die Diskussion des Angebots in den regionalen Kontext und die Ziele der Landes- und Regionalplanung, die maßgeblich Einfluss auf die Entwicklungen des ländlichen Raumes haben. So gab Herr Bolck zu Beginn eine Einführung in die Theorie der Zentren-Orte-Systeme, das sind die Entwicklungslinien für Berlin und Brandenburg (EP 9-B) durch die Ausweisung von Metropol-, Oberzentren und Mittelzentren umgesetzt wird. Die Gemeinden des Amtes Oder-Welse sind in die oberen EP 9-B dem Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Mittelzentrums Schwedt miteingegliedert. Die sich daraus ergebende gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung und Versorgung des Mittelbereichs wurde bisher nur unzureichend umgesetzt und eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum vernachlässigt.

Die Landesplanung reagiert mit dem neuen Entwurf des Landesentwicklungsplanes (LEP 9-B) auf diesen Mängeln, der auch in anderen ländlichen Räumen in Brandenburg zu beobachten ist und weist zusätzliche Mittelzentren aus. So ist im 2. Entwurf des LEP 9-B die Stadt Angermünde als Mittelzentrum vorgesehen. Auf die Ausweisung von Grenzorten wird weiterhin geachtet mit der Begründung, dass diese häufig als Grundfunktionale Schwerpunkte durch die Regionalplanung zur bedarfsgerechten Festlegung der Verflechtungsbereiche festgelegt werden sollen. Dieses resultiert in intensiver Abstimmungsgesprächen mit Angermünde. Beide Informationsgespräche haben bereits gezeigt, dass auch unter der Stadt Angermünde großes Interesse an einer intensiven Zusammenarbeit besteht. Dies bildet eine gute Basis, um die Lebensgrundlagen im ländlichen Raum langfristig zu sichern und aufzuwerten, abgestimmt und ausgewogen zu entwickeln.

Dies hat kurz gefasst:

Entwicklung in der Landes- und Regionalplanung bedeutet für die Gemeinden des Amtes Oder-Welse, dass jetzt eigene Entwicklungsansätze und Leitbilder erforderlich sind, um die Ausweisung von Grenzorten mitbestimmen zu können und die Versorgung der Bevölkerung in der Wirklichkeit und nicht nur theoretisch zu verbessern. Richtig ist, neben einem Leitbild für die Entwicklung der Gemeinden im Amt für die Ebene der Mittelzentren – den ländlichen Raum – gemeinsam mit den Benachteiligtenkonzepten zu erarbeiten, deren Regelwerke in der Regionalplanungsebene zu verankern müssen. Die in der Veranstaltung vorgestellten Vorschläge für ein Leitbild des Amtes Oder-Welse stellt die Besonderheit des ländlichen Raumes gegenüber den Städten mit Zentrumsfunktionen und deren Wechselwirkung für die Region heraus. Die wesentlichen Ansatzpunkte sind:

- Natur- und Erholungsraum, Arbeitsraum,
- Landwirtschaftsstandorte und -betriebe,
- Wirtschaftsfunktionen, die sich in der Region ausprägen können.

 Die Gemeinden sind sich ihrer Besonderheit gegenüber den Städten bewusst, fördern und entwickeln ihre spezifischen Ausprägungen als:

- Natur- und Erholungsraum,
- Arbeitsraum,
- Landwirtschaftsstandorte und -betriebe,
- Wirtschaftsfunktionen, die sich in der Region ausprägen können.

 Die Gemeinden positionieren sich gemeinsam als Teilhaber im ländlichen Raum und regionalen Verflechtungsbereich und gewinnen an Gewicht und Stimme.

- Sie bilden eine Gemeinschaft aus eigenständigen, gleichberechtigten Gemeinden im Rahmen des ländlichen Raumes und regionalen Verflechtungsbereich und jeweils eigener Funktionsrolle.
- Pinnow und Passow können sich eigenständig als grundfunktionale Schwerpunkte mit Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden entwickeln.
- Die Gemeinden profitieren von der grundfunktionalen Schwerpunkten mit einem geschützten und verbesserten Angebot der Dienstleistungs- und kurzen Wegen in einer gewachsenen Struktur mit gutem wirtschaftlichen und emotionalen Potenzial.
- Alle Gemeinden profitieren von einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit, bei der die Mittelzentren eine deutlich größere Verantwortung für die Versorgung des ländlichen Raumes übernehmen müssen als bisher, so auch die Stadt Schwedt.

Abb. Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung

Information zum Stand der Planung im Amtsblatt für das Amt Oder-Welse und Einladung zu den Einwohnerversammlungen

AMT ODER-WELSE | 13. Januar 2019 | Woche 2 | 125 |

• Basische Verflechtung und Förderung der Dörfer: Inhalt der städtebaulichen Besondere hatten

• Sicherung von Gewerbe und Landwirtschaft

• Ausbau eines verzweigten Wegenetzes zum Wandern Radfahren, Reiten in Kombination mit der Erschließung der landwirtschaftlichen

Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung der Dörfer, Inhalt der städtebaulichen Besondere hatten

Die Entwicklungsidee gilt es gegenüber den übergeordneten Planungen zu kommunizieren. Es wurde herausgehoben, dass eine gemeinsame Strategie und Position aller Gemeinden in diesem Prozess von besonderer großer Bedeutung ist. Die Gemeinden müssen sich als Teilhaber im ländlichen Raum und im regionalen Verflechtungsbereich positionieren, um so an Gewicht und Stimme zu gewinnen und sich für die Durchsetzung ihrer Ziele einbringen zu können.

Zusammenfassende Thesen-Chancen durch gemeinschaftliche Entwicklung als Leitbild:

- Die einzelnen Gemeinden positionieren sich gemeinsam als Teilhaber im ländlichen Raum und regionalen Verflechtungsbereich und gewinnen an Gewicht und Stimme.
- Sie bilden eine Gemeinschaft aus eigenständigen, gleichberechtigten Gemeinden im Rahmen des ländlichen Raumes und regionalen Verflechtungsbereich und jeweils eigener Funktionsrolle.
- Pinnow und Passow können sich eigenständig als grundfunktionale Schwerpunkte mit Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden entwickeln.
- Die Gemeinden profitieren von der grundfunktionalen Schwerpunkten mit einem geschützten und verbesserten Angebot der Dienstleistungs- und kurzen Wegen in einer gewachsenen Struktur mit gutem wirtschaftlichen und emotionalen Potenzial.
- Alle Gemeinden profitieren von einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit, bei der die Mittelzentren eine deutlich größere Verantwortung für die Versorgung des ländlichen Raumes übernehmen müssen als bisher, so auch die Stadt Schwedt.

Der Regionalplanung wird vorgeschlagen: Pinnow und Pinnow als grundfunktionale Schwerpunkte auszuweisen, die auf Grund ihrer Ausstattung und Verflechtungsbezüge geeignet sind, die Grundfunktionen der Dienstleistungs- für alle Gemeinden und Ortsorte zu sichern. Hier sollen Entscheidungen zur Grundversorgung angegliedert sein und die Bevölkerung kurze Wege zu Schulen, Jugend- und Altenbetreuung, medizinischer Versorgung, Kommunalverwaltung,

herausragender Verflechtungsbeziehungen nach Pöten. In der Diskussion wurden weiterführende Ideen besprochen, wie Anträge und Hinweise gegeben. Als besonders wichtig wurde hervorgehoben, die verschiedenen Akteure in die Diskussion einzubeziehen, um den gemeinsamen Prozess der Planung und Umsetzung der Leitbilder zur Entwicklung der Gemeinden im Amt Oder-Welse zu organisieren. Alle Beteiligten hoffen auf eine praxisnahe und umsetzungsorientierte Planung. Erste konkrete Ideen für die einzelnen Gemeinden wurden bereits angesprochen. Diese werden im Januar 2019 durch die Gemeindevertreter beraten. Dazu wird der Amtsblatt zur nächsten Beratungs-terminen mit den gewählten Vertretern der Gemeinden durchzuführen, um darauf aufbauend die Konzepte mit den Bürgern besprochen zu können. Dies soll ebenfalls noch im ersten Quartal 2019 erfolgen.

Einladungen zu den öffentlichen Terminen werden im Amtsblatt am 09.02.2019 bekannt gegeben.

*Bürgerveranstaltungen in den einzelnen Gemeinden zur Vorstellung und Diskussion der Leitbilder und Maßnahmen; Hinweise und Anregungen daraus flossen in die Planung ein.
Fotos: Büro Bolck, Kati Hübbe*



Leitbild und Entwicklungsziele

Briet
- Landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit aktiver Dorfgemeinschaft -

- Erhalt der charakteristischen Dorflandschaft
- „Typisches Angebot“ mit (großen) Höfen und breitem Gartenbereich
- Erhalt des ländlichen Charakters
- mit typischer dörflicher Nutzungsgestaltung
- Landwirtschaft, Gewerbe und Arbeitsplätze sichern
- Gestaltung des Ortskerns und Anbindung zur Landschaft
- Vermeidung von Konflikten in der Gemarkungslage
- Sanierung und Nutzung des Dorfkerns als Gemeindefokus und Dorfplatz (Dorf) usw.
- Anbindung an das Verkehrs-, Park- und Rettungswetz
- Regional- und dörfliche Gestaltung

Jamnikow
- Wohnort mit hoher städtischer Lebensqualität -

- Sicherung als attraktiver ruhiger Wohnort am Naturschutzgebiet
- Förderung der Innenentwicklung nutzen
- Wohnraum im Bereich des historischen Gutshofes
- Sicherung der Ortsentwicklung und des Dorfkerns
- Anbindung an städtisches Park- und Versorgungsnetz
- aktiven ausbauen
- Sicherung und Ergänzung der öffentlichen Einrichtungen im Dorf
- Gestaltung und Pflege der Freizeitanlagen
- Regional- und dörfliche Gestaltung

Schönow
- Attraktives Dorf mit vielfältigen Erholungs- und Freizeitangeboten -

- Entwicklung eines vielfältigen Angebotes mit Bäder-, Sport-, Gastronomie - (Bathausung) - (Bäder - Wellness - (und Bahnhofs) usw.)
- Naturverträgliche Entwicklung und Sanierung des Hauses zu einem Naherholungsgebiet mit Stadt- und Sportgeländen und Wäldern
- Erhalt und Pflege der historischen Bausubstanz (Schloss, Brunnen, Schmiede, Hofen für handwerkliche und kulturelle Angebote, etc.)
- Verbindung zum Bahnhof stärken, Haltepunkt sichern
- Qualifizierung der Arbeitskräfte im zentralen Park- und Freizeitzentrum
- Ausbau des Naherholungsgebietes ...
- Regional- und dörfliche Gestaltung

Leitbild und Entwicklungsziele

Landin
- Ruhiges Wohnen in historischer Umgebung -

Hohenlandin

- Nachzucht des historischen Schlosses mit Länderei
- Erhalt und Nachzucht der historischen Bausubstanz im Dorf (ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude) zur Erhaltung und Belebung des Ortes und zur Wahrung eines besonderen Charakters des Ortes
- Wohnsubstanzen im Innenbereich
- altweiblich, saniertes Wohnen
- Nutzung der umgebenden Landschaft als Erholungsraum, Ortsrandbegrenzung, Vegetationsbindung (Pflanzungen, Rasen, Bäume, etc.)
- Rückbau der landschaftlichen Hüllen im Kernbereich, Einzelhöfe
- Erhalt und Ergänzung des weitläufig gelegenen Landwirtschaftsareals
- Vegetationsnach Schornemann, Aggultorf und Passow

Niederlandin

- Dorf als Ortler - gestalten und ausbauen
- Erhalt der historischen Bausubstanz (auch nach- und Umrüstung der Hofscheune, Wahrung des Ortes und Belebung des Ortes)
- Gestaltung und Nutzung der ehemaligen Gutshöfe unter Einbeziehung der umliegenden Nutzungen (Freizeitanlagen)
- Nutzung der umgebenden Landschaft als Erholungsraum, Ortsrandbegrenzung, Vegetationsbindung (Wälder, Parken, Bäume, etc.)
- Konzeption auf Innenentwicklung
- durch Verdichtung und Abräumung
- Regional- und dörfliche Gestaltung

Leitbild und Entwicklungsziele

Berkholz

Berkholz mit Zentrum für lokale Ortschaften ist ein attraktiver Wohnort mit regional- und dörflichem Charakter und lebendiger Nutzungsgestaltung

- Erhalt der historisch gewachsenen Struktur (Häuser, Kelle, Kirche, Friedhöfe)
- Entwicklung des Dorfkerns als Kristallisationspunkt des gemeinsamen Lebens für Berkholz und Meyenburg (Ortsentwicklung, Treffpunkt, Gastronomie, etc.)
- Flächenanpassung zur Wohnraumerweiterung (Gesamtwohnen)
- Ausbau des Freizeitzentrums zur Ortsentwicklung und Naherholung
- Pflege und Entwicklung der Landschaftsräume, Gestaltung und Belebung des Ortskerns
- Vegetationsnach Schornemann, Aggultorf und Passow

Meyenburg

Entwicklung als attraktiver Wohnort mit zukunftsweisender Arbeitsplatzgestaltung

- Förderung der Innenentwicklung
- Attraktivität und eigene Identität stärken
- Sicht- und Erlebnisfaktoren (Freizeit, Sportplatz, etc.)
- Klein- und mittelständische Gewerbe
- Qualifizierung der Arbeitskräfte im zentralen Park- und Freizeitzentrum
- Erweiterung des Naherholungsgebietes
- Pflege einer Anbindung an die Umland- und Städte
- Ausbau des Freizeitzentrums zur Ortsentwicklung und Erholung
- Gestaltung des Ortskerns durch Verdichtung
- Entbindung in die Landschaft
- Umfeldgestaltung „Stangberg“ vorbereiten

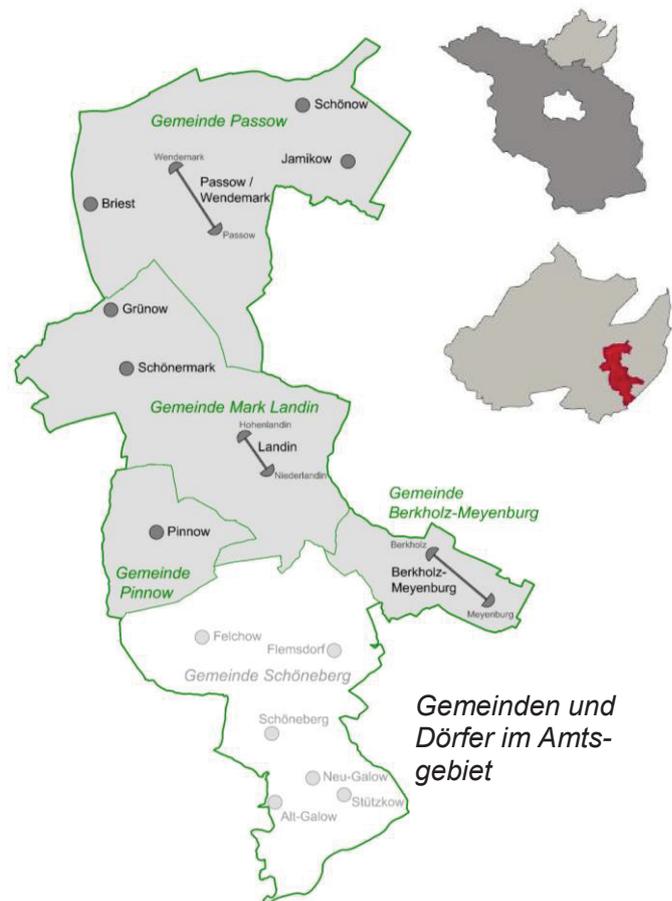
Ausstellungstafeln mit den Leitbildern und zusammenfassenden Erläuterungen regten bei ihrer Vorstellung in den Gemeinden zur Diskussion an

2. Rahmenbedingungen und Analyse

2.1. Das Amt Oder-Welse

Das Amt Oder-Welse liegt im Nordosten von Brandenburg im Landkreis Uckermark. Zum Amt gehören die Gemeinden Pinnow, Passow (mit den Ortsteilen Passow / Wendemark, Jamikow, Schönow und Briest), Mark Landin (mit den Ortsteilen Landin, Schönermark und Grünow) und Berkholz-Meyenburg.

Die Gemeinde Schöneberg hat sich für eine Eingliederung in die Stadt Schwedt entschieden. Die Eingliederung wurde im August 2019 genehmigt, weshalb Schöneberg nicht Bestandteil der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung ist. Aufgrund der langen gemeinsamen Amtszugehörigkeit sowie historisch gewachsener Verbindungen, bestehen zum Teil intensive funktionelle und räumliche Beziehungen in das Amt Oder-Welse, sodass an verschiedenen Stellen der Planung die Gemeinde Schöneberg mit betrachtet wird.



Das Plangebiet liegt zwischen den Großschutzgebieten „Nationalpark Unteres Odertal“ und „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“. Es beinhaltet sowohl Grundmoränenbereiche des Uckermärkischen Platten- und Hügellandes mit dem Felchowseegebiet als auch das Urstromtal der Randow-Welse-Niederung und Teile des Unteren Odertals. Zusammenhängende Waldbestände befinden sich teilweise an den Randhängen des Unteren Odertals und westlich von Schönow im nördlichen Amtsbereich. In den übrigen Bereichen gibt es wenig Wald. Die Landschaft ist geprägt von der letzten Eiszeit und Landwirtschaft. Von ihr erhielt sie die flachwellige, teilweise auch hügelige Struktur. Die markante Häufung zahlreicher Sölle und Kleinseen ist ebenso landschaftsbildbestimmend wie die Flusstäler von Oder und Welse und die Bruchlandschaft der Randow-Welse-Niederung. Nicht nur im Landschaftsraum, auch in den Ortschaften sind zahlreiche Pfuhle und Teiche vorhanden, die das jeweilige Ortsbild prägen.

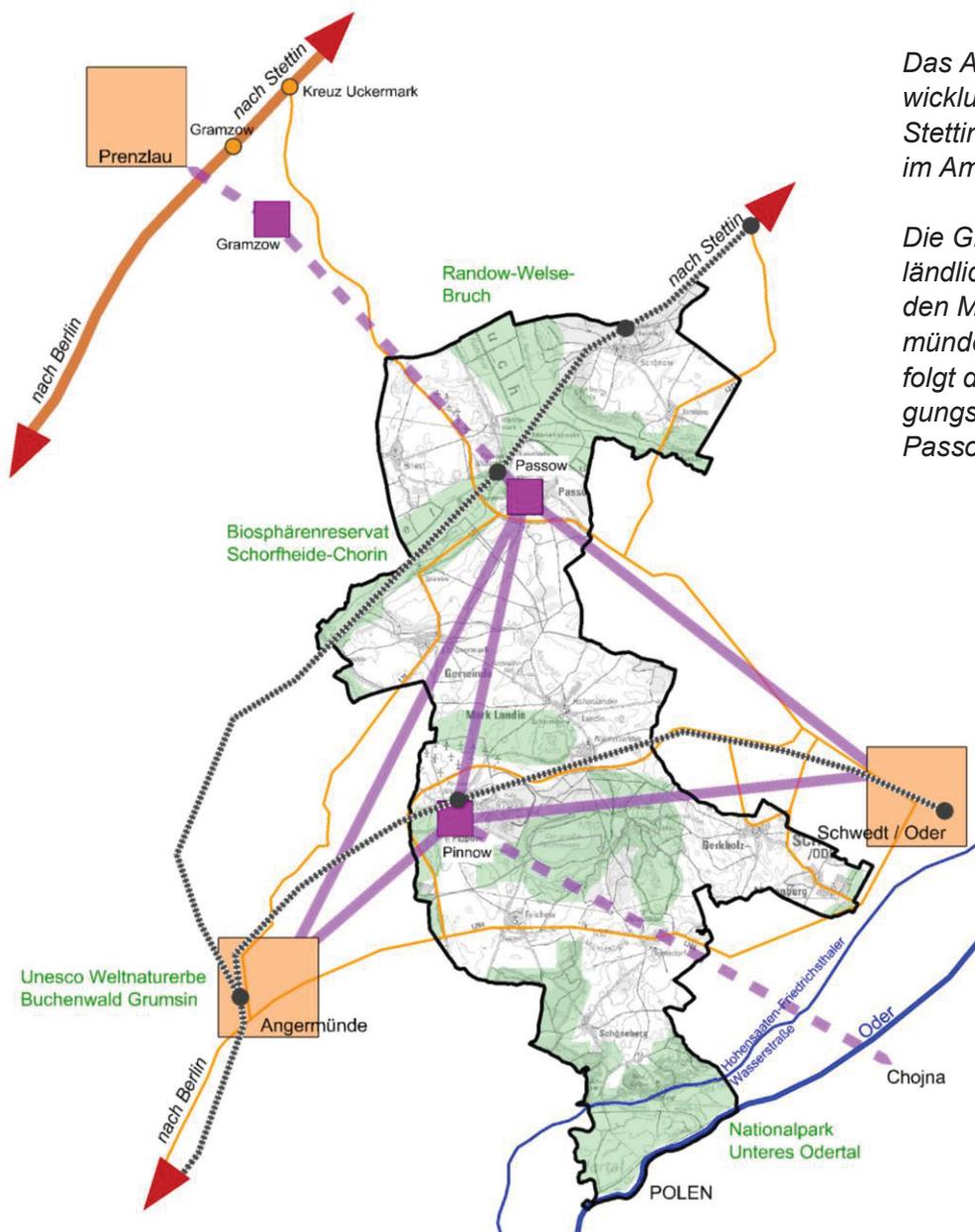
Im Amt Oder-Welse hat sich insgesamt der ländliche Charakter mit kompakten bebauten Ortslagen erhalten, die klar gegenüber der Landschaft abgegrenzt sind. Jeder Ort hat sich hierbei seine eigene Spezifik und Besonderheiten bewahrt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Beschreibung der jeweils ortstypischen Charakteristik an dieser Stelle verzichtet. Dies erfolgt im Zusammenhang mit dem künftigen Leitbild und Entwicklungszielen für jeden Ort in Kapitel 4.

Das Amtsgebiet ist über die Autobahn A 11 Berlin-Stettin sowie über die Bundesstraßen B 198 und B 2 in Richtung Angermünde/Schwedt bzw. über die B 166 über Gramzow, Passow in Richtung Schwedt verkehrstechnisch gut angebunden. Des Weiteren besteht die Bahnlinie Berlin-Stettin mit Haltepunkten in Passow und Schönow sowie die Bahnlinie Angermünde-Schwedt mit dem Haltepunkt Pinnow als Nationalparkbahnhof.

Mit einer Bevölkerungsdichte von nur etwa 30 Einwohner / km² ist das Amtsgebiet dem dünn besiedelten ländlichen Raum zuzuordnen, was sich unter anderem in der Siedlungsstruktur wieder spiegelt. Daraus ergeben sich auch die besonderen Herausforderungen für die Entwicklung des Gebietes, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge (siehe Kapitel 2.4.4 – Analyse der Daseinsvorsorge).

Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung besitzt das Amt Oder-Welse bisher keine zentralen Orte. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind Schwedt / Oder sowie Angermünde und Prenzlau.

Innerhalb des Amtsgebietes haben sich zwei ländlich geprägte Versorgungszentren herausgebildet, die bis heute wichtige Funktionen für die umliegenden Dörfer übernehmen. Das sind Pinnow im südlichen und mittleren Bereich und Passow im nördlichen Bereich.



Das Amt liegt an der Entwicklungsachse Berlin-Stettin mit Haltepunkten im Amtsgebiet.

Die Grundversorgung im ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Angermünde und Schwedt erfolgt durch die Versorgungszentren Pinnow und Passow.

2.2. Übergeordnete Planungen

Überörtliche Ziele sind auf kommunaler Ebene umzusetzen und lokal auszugestalten. Das Amt ist insbesondere bei ihrer eigenen Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung gebunden. Im Folgenden werden deshalb die Schwerpunkte der Landes- und Regionalplanung zusammengefasst.

- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan LEP HR ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft. Hierin wird die landesplanerische Zielstellung für den Bereich des Amtes Oder-Welse definiert. Das Amt Oder-Welse liegt zwischen den Mittelzentren Schwedt / Oder und dem als solches neu ausgewiesenen Angermünde. Eine Zuordnung zu dem einen oder anderen Verflechtungsbereich wurde bisher nicht vorgenommen, genauso wie die Ausweisung von Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP). Vielmehr wird festgehalten, dass Verflechtungsbereiche „künftig bedarfsadäquat festzustellen“ sind (LEP HR (2019), S. 53) und grundfunktionale Schwerpunkte durch die Regionalplanung festzulegen sind.

Als nicht bedarfsgerechter Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist die undifferenzierte Einschränkung der Wohnsiedlungsflächen anzusehen. Hier darf im Sinne der Eigenentwicklung (Ziel 5.5 LEP HR) 1 ha pro 1.000 Einwohner Fläche im Außenbereich ausgewiesen werden. Dies entspricht bei 5.330 Einwohnern im Amt Oder-Welse (Stand 31.12.2018) einer Fläche von 5,3 ha. Bei Ausweisung eines oder mehrerer GSP wird allein diesen ein zusätzliches Kontingent zugestanden (Ziel 5.7 LEP HR). Unter Beachtung tatsächlich nachgefragter Grundstücksgrößen auf der Grundlage städtebaulich begründeter Siedlungsflächenentwicklung im ländlichen Raum handelt es sich hierbei um eine sehr restriktive Vorgabe, die im Einzelfall auf das jeweilige Dorf zugeschnitten verifiziert werden sollte. Davon unabhängig ist für die Entwicklung von Wohnflächen im Amt Oder-Welse die Abstimmung zwischen den einzelnen Gemeinden erforderlich, um das eng begrenzte Kontingent des LEP HR optimal nutzen zu können. Teilweise kommt der Bedarf auch aus Gebieten außerhalb des Amtes wie z.B. Schwedt oder auch Polen. Diese Flächen können und sollten nicht dem Kontingent von Oder-Welse zugeordnet werden.

Von wesentlicher Bedeutung für Planungen und Investitionen einschließlich ihrer Förderung sind landespolitische Ziele und Grundsätze für die Entwicklung im ländlichen Raum. Im LEP HR ist folgender Grundsatz 4.3 bezüglich der Entwicklung des ländlichen Raumes verankert:

„Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.“

Zur Einordnung des Amtes Oder-Welse in die Region und zur Sicherung der Lebensqualität siehe Kapitel 3.1.

- **Regionalplanung Landkreis Uckermark und Barnim**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim erarbeitet den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim 2030. Hierzu wurde am 21.02.2019 ein Leitbild beschlossen. Grundfunktionale Schwerpunkte wurden bisher nicht festgelegt. **Zu den Anforderungen an die Region siehe Kapitel 3.1.**

Der Sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (2016) liegt vor und weist drei Windeignungsgebiete für das Amtsgebiet aus: Briest, Heinersdorf, Pinnow.

2.3. Kommunale und regionale Planungen und Konzepte

Im Folgenden Kapitel sind wesentliche vorhandene oder aktuell beabsichtigte Planungen und Konzepte der Region aufgeführt. Diese sind in die Dorfentwicklungsplanung eingeflossen.

• Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse

Mit der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein aktuelles Planwerk erarbeitet, das die Grundlage für die weitere Entwicklung des Amtsgebietes darstellt. Demographische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen, die Siedlungsstruktur und -entwicklung sowie generelle Entwicklungsziele wurden bereits ausführlich untersucht und beschrieben. Im Rahmen der Überarbeitung erfolgten im Jahr 2014 / 2015 eine umfassende Bestandsanalyse sowie die Formulierung von Entwicklungszielen sowohl für das Amt als Ganzes als auch für die einzelnen Gemeinden mit ihren Ortsteilen. Die hier formulierten Planungs- und Entwicklungsziele dienen als **Grundlage der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung** und werden aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse präzisiert und ergänzt.

Der sachliche Teilflächennutzungsplan Windenergienutzung befindet sich aktuell in Aufstellung, seine Inhalte werden auch in der Dorfentwicklungsplanung beachtet.

Zusammenfassung wesentlicher der Entwicklungsziele aus dem Flächennutzungsplan, die in Leitbildern und Entwicklungszielen verankert wurden:

- Erhalt und Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur
- Nach- und Umnutzung historischer Bausubstanz zum Erhalt der typischen charakteristischen Ortsbilder und zur Wahrung der gewachsenen Identitäten in den einzelnen Dörfern
- Sicherung und Ausbau der sozialen und gesundheitlichen Versorgung in den beiden etablierten Zentren Pinnow und Passow
- Gestaltung attraktiver, vielfältiger Wohn- und Lebensräume durch Verdichtung, Umnutzung insbes. ehemaliger landwirtschaftlicher Standorte, in Kombination mit einer angemessenen Flächenexpansion
- Erhalt und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in den vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen
- kleinteilige Entwicklung durch Umnutzung der leer stehenden Höfe und anderer baulicher Anlagen
- Vermeidung und Lösung potenzieller Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungsarten durch räumliche Gliederung, Verzicht auf die Entwicklung von Gemengelagen
- Ausbau naturverträglicher touristischer Angebote
- Maßnahmen zum Schutz der herausragenden Natur und Landschaft als wichtiges und charakteristisches Potential
- Entwicklung ortstypischer Grünflächen und Parkanlagen für die Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung als wesentliche Bestandteile des dörflichen Lebens und zur Steigerung der Lebensqualität
- Aktive Flächenvorsorge zur Nutzung alternativer Energiegewinnung

• Bebauungspläne und Satzungen – Planungen in den einzelnen Gemeinden

Im Amtsgebiet wurden Bebauungspläne überwiegend für die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten aufgestellt. Die Bebauungspläne sind größtenteils umgesetzt, nennenswerte Flächenreserven sind nicht vorhanden.

Aktuell werden Bebauungspläne zur Steuerung von Windenergieanlagen aufgestellt. Durch den rechtskräftigen Teilregionalplan ist der Bau von Windenergieanlagen auf die festgesetzten Windeignungsgebiete beschränkt.

- **Grenzüberschreitender Aktionsplan – Zukunft Unteres Odertal (2014-2020)**

Im Rahmen der grenzüberschreitenden Entwicklung einer LEADER-Region wurde ein Charrette als Planungsmethode zur Entwicklung des ländlichen Raumes im deutsch-polnischen Wirtschaftsraum Unteres Odertal durchgeführt und der „Grenzüberschreitende Aktionsplan – Zukunft Unteres Odertal“ erarbeitet.

Ziel dieser grenzübergreifenden Zusammenarbeit ist die langfristige Sicherung der Lebensqualität und wirtschaftlichen Existenzgrundlage für alle Menschen, um durch die Schaffung eines deutsch-polnischen Wirtschaftsraums den Kreislauf von Abwanderung und Wirtschaftsschwäche zu durchbrechen. Grundlage ist das gemeinsam und unter aktiver Bürgerbeteiligung – dem Kern der Planungsmethode Charette – erarbeitete Entwicklungs- und Handlungskonzept.

In diesem Zusammenhang umgesetzte und für das Amt Oder-Welse wesentliche Projekte sind:

- Radwege von Pinnow nach Angermünde zur Komplettierung des Rad-Wanderwege-Netzes, Ergänzung des Uckermark-Radweges
- Jugend-, Bildungs- und Kommunikationszentrum in Pinnow
- Aufbau eines deutsch-polnischen Netzwerkes zur wirksamen Förderung der Wirtschaftsentwicklung im Unteren Odertal (gemeinsame Vermarktung der Gewerbegebiete) in Pinnow
- Sanierung des Gutshauses Grünow

- **Regionale Entwicklungsstrategie Uckermark (2014-2020)**

Die Uckermark ist eine von 14 LEADER-Regionen in Brandenburg. Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) wurde von den Akteuren vor Ort erarbeitet und dient als Grundlage, innovative Projekte aus bestimmten Handlungsfeldern zu realisieren.

- **Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept des Landkreises Uckermark (ILEK)**

Für den Landkreis Uckermark liegt ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK – 2005) vor, welches die Grundlage der Kreisentwicklung bildet. Das Entwicklungskonzept beinhaltet die Strukturanalyse mit einem Stärken- und Schwächenprofil, einen Leitbildentwurf, die Entwicklungsstrategie sowie die Projektliste.

Als **Schwerpunktorte der Daseinsvorsorge** mit dem Ziel der Stabilisierung des ländlichen Raumes wurden im ILEK die Gemeinden **Pinnow und Passow** benannt, die als Siedlungsschwerpunkte in der Uckermark wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge für den ländlichen Raum übernehmen.

- **Handlungskonzept zur Sicherung der Daseinsvorsorge, Verbesserung der Lebensqualität und Stärkung der regionalen Wirtschaft im deutsch-polnischen Wirtschaftsraum Unteres Odertal**

Für das untere Odertal wurde im Jahr 2019 das Handlungskonzept erarbeitet. Hier sind konkrete Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge, Verbesserung der Lebensqualität und Stärkung der regionalen Wirtschaft aufgeführt. Diese Maßnahmen werden im vorliegenden Konzept nicht erneut aufgeführt.

2.4. Analyse

In diesem Kapitel werden thematisch gegliedert die aktuellen Herausforderungen für die Dorfentwicklung im Amt Oder-Welse analysiert. Es erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme, die zugunsten eines kurzen und lesbaren Dokuments nicht vollständig dokumentiert wird. Stattdessen werden die Kernpunkte zusammengefasst und daraus Handlungserfordernisse abgeleitet (siehe Kapitel 2.5). Die Analyse wird in folgende **Themenbereiche** gegliedert:

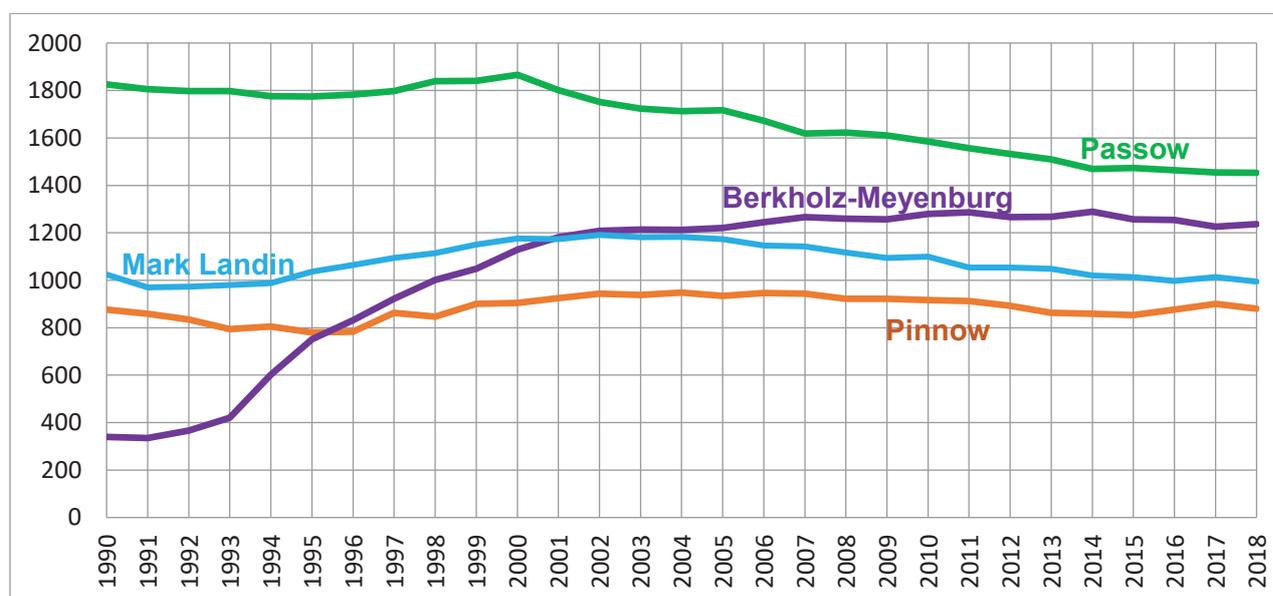
- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnen
- Arbeiten und Wirtschaft
- Daseinsvorsorge (Soziales, Bildung, Kultur, Versorgung)
- Technische und verkehrliche Infrastruktur
- Siedlungsstruktur / Ortsgestalt

2.4.1. Bevölkerungsentwicklung

Charakteristisch für die gesamte Region im Norden Brandenburgs und für das Amtsgebiet ist die sehr geringe Bevölkerungsdichte. Auf einer Fläche von rund 169 km² leben lediglich 5.330 Einwohner (Stand 31.12.2018), was einer Bevölkerungsdichte von etwa 30 Einwohnern / km² entspricht (zum Vergleich: Brandenburg 89, Deutschland 152).

Die Nähe bzw. unmittelbar benachbarte Lage eines Teils der amtsangehörigen Gemeinden zur Stadt Schwedt als Industriestandort führte insbesondere zwischen den Jahren 1990 und 2000 zu einem nicht unerheblichen Zuzug an Bevölkerung (siehe folgende Abb.). Vor allem Berkholz-Meyenburg, aber auch andere Orte wie Jamikow verzeichneten teilweise erhebliche Einwohnerzuwächse durch die Entwicklung attraktiver Wohnbaustandorte, die heute vollständig bebaut sind.

Bemerkenswert ist die geringfügig positive Bevölkerungsentwicklung von Pinnow in den letzten 5 Jahren. Damit steht Pinnow als Ausnahmeerscheinung inmitten von Abwanderungsgebieten im ländlichen Raum, speziell in der extrem dünn besiedelten Uckermark. Beispielhaft sei der Bevölkerungsrückgang der letzten 10 Jahren im Amt Oder-Welse genannt, insbesondere in den Gemeinden Mark Landin und Passow, der ebenfalls in den letzten 5 Jahren nachgelassen hat.



Bevölkerungsentwicklung (eigene Darstellung, Quelle: Amt Oder-Welse / Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

In der Bevölkerungsvorausschätzung 2014 – 2030 des Landesamts für Bauen und Verkehr (2015) werden folgende Prognosen für das Amt Oder-Welse abgegeben (Bezugsjahr 2013):

- Rückgang der Bevölkerungsanzahl um 14,7 %
- Rückgang der Bevölkerung unter 15 Jahren um 40,6 %
- Rückgang der Bevölkerung von 14 – 65 Jahren um 35,6 %
- Zunahme der Bevölkerung über 65 um 79,4 %

Es wird deutlich, dass entsprechend dem demografischen Wandel besonders der Anteil der über 65-Jährigen stark zunehmen und gleichzeitig der Anteil der anderen Altersgruppen abnehmen wird, insbesondere der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Die Ergebnisse der Vorausschätzung stellen – wie jede statistische Prognose - einen möglichen Verlauf dar, der aus heutiger Sicht unter den angenommenen Rahmenbedingungen wahrscheinlich ist. Sie sind keine Sollzahlen, sondern eine Aufforderung zum Handeln, falls sich die Prognose nicht erfüllen soll. Entsprechend verfolgt auch das Amt Oder-Welse das Ziel, eine Bevölkerungszunahme entgegen den Ergebnissen der Trendprojektion zu erreichen. Dafür müssen entsprechende Rahmenbedingungen im Amtsgebiet geschaffen werden, wie ein attraktives Arbeitsplatzangebot, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule, ärztliche Versorgung etc.) und differenzierte Wohnformen für alle Altersgruppen, um hier nur einige wichtige Faktoren beispielhaft zu benennen.

2.4.2. Wohnen

Im Amt Oder-Welse überwiegt das Einfamilienhaus auf großen Grundstücken als maßgebliche Wohnform. In Briest, Grünow und Niederlandin sind noch viele dörfliche Hofstrukturen mit Selbstversorgern vorhanden und prägen die Bebauungsstruktur und die Nutzungsanforderungen. Dort gibt es noch typisch dörflich geprägte Bereiche mit Tierhaltung und großen Gärten. In Berkholz-Meyenburg sind im Gegensatz dazu großflächig Einfamilienhaussiedlungen entstanden. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind insbesondere in Passow, Pinnow und Schönermark vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser in Schönermark stehen teilweise leer und sind unsaniert. **Insgesamt fehlt ein bedarfsgerechtes und vor allem vielseitiges bzw. differenziertes Angebot an Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen.**

Es besteht eine hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen (Mietwohnungen), insbesondere in Passow, Pinnow und Berkholz-Meyenburg. Die generationenübergreifende Wohnanlage im Gutshof von Pinnow umfasst lediglich zwölf Wohnungen, wird sehr gut angenommen und ist vollständig ausgelastet.

Eine besonders große Nachfrage nach Wohnraum in Einfamilienhäusern besteht in Pinnow und Passow. In beiden Orten besteht außerdem nicht unerhebliche Nachfrage nach Mietwohnungen, so dass die vorhandenen Mehrfamilienhäuser in beiden Orten kaum Leerstand aufweisen. Eine große Nachfrage besteht außerdem durch Bevölkerungsgruppen mit einem speziellen Flächenanspruch, beispielweise zur Hobbylandwirtschaft einschließlich Pferdehaltung oder Künstler. Traditionell fragen diese Bevölkerungsgruppen auch ehemalige Hofanlagen und historische Gebäude nach, die in den Gemeinden mit unterschiedlicher Verteilung leer stehen (oft in den Ortszentren) und sich negativ auf das Ortsbild auswirken (siehe Kapitel 2.4.6 – Siedlungsstruktur und Ortsgestalt). Hervorzuheben ist insbesondere die wachsende Nachfrage in allen Orten nach Grundstücken, auf denen Pferde oder Kleintiere gehalten werden können. In den Bürgerveranstaltungen wurde deutlich, dass die typisch dörfliche Nutzungsmischung erhalten bleiben soll und durch entsprechende Angebote ergänzt werden muss.

Die Konzentration auf die Innentwicklung, insbesondere durch Nach- und Umnutzung historischer Bausubstanz, führt gleichzeitig zum Erhalt der typischen charakteristischen Ortsbilder und zur Wahrung der gewachsenen Identitäten in den einzelnen Dörfern. In allen Orten besteht die Möglichkeit, durch Verdichtung und kleinteilige Abrundung ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen. Im konkreten Einzelfall sind jedoch oft die Eigentumsverhältnisse ein großes Problem bei der Entwicklung, so dass immer ein gewisses Maß an Erweiterungsflächen erforderlich ist.

In der Vergangenheit war vor allem die Gemeinde Berkholz-Meyenburg ein Wohnstandort mit erheblichem Einwohnerzuwachs durch Zuzug. Verdichtungspotenziale sind hier kaum noch vorhanden. Durch die erfolgten Flächenausweisungen für größere Wohngebiete in Berkholz-Meyenburg gibt es jedoch gerade in den beiden Zentren Pinnow und Passow wenig Wohnraumangebot, worunter auch die dort ansässigen sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen leiden. In den an Schwedt angrenzenden Gemeinden besteht weiterhin Ansiedlungsdruck. Durch die gute Verkehrsanbindung nicht nur an Schwedt und Angermünde, sondern auch an die Metropolen Berlin und Stettin gibt es in allen Orten sogar Nachfrage aus diesen Regionen.

Für eine ausgewogene Entwicklung innerhalb des Amtes müssen die durch den LEP HR begrenzten Potenziale für zusätzliche Wohnbauflächen (siehe Kapitel 2.2) zwischen den Gemeinden und Ortsteilen abgestimmt und entsprechend tatsächlicher Nachfrage, individuellen Stärken der einzelnen Gemeinden sowie den einzelnen Entwicklungszielen Schwerpunkte festgelegt werden.

Mit der Realisierung der Ortsumgehungen für Pinnow (B2neu) und Passow (B166) wurden Wohngebiete deutlich entlastet und die Lebensqualität verbessert. Teilweise sind in den Orten durch das Nebeneinander von Wohngebieten und Gewerbegebieten bzw. Landwirtschaftsstandorten Gemengelagen entstanden, in denen die Wohnqualität beeinträchtigt wird. So beispielsweise in Passow, wo beide Gewerbegebiete zu Lärmkonflikten mit benachbartem Wohnen führen. Auch Windparks werden negativ für die Wohnqualität wahrgenommen und stehen einer Entwicklung oft im Wege. **Durch geeignete Flächenzuordnungen sind die vorhandenen Gemengelagen zukünftig aufzulösen bzw. zumindest abzuschwächen.**

2.4.3. Arbeiten und Wirtschaft

Die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen ist wesentliche Grundlage für die Bevölkerungsansiedlung. Die Beschäftigtenentwicklung 6/2012 bis 6/2017 ist momentan in allen Gemeinden außer Berkholz-Meyenburg negativ (Strukturatlas Land Brandenburg, Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in %). Die Beschäftigtendichte als Indikator über den Versorgungsgrad mit Arbeitsplätzen ist mit Stand 6/2017 jedoch speziell in Pinnow weiterhin sehr positiv (350 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner; zum Vergleich: in Berlin sind es 397). In Berkholz-Meyenburg und Passow liegt sie im unteren Mittelfeld, in Mark Landin ist die Beschäftigtendichte mit 88 je 1.000 Einwohner am niedrigsten. (Strukturatlas Land Brandenburg, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner)

- **Industrie und Gewerbe**

Im Amtsgebiet gibt es große Gewerbegebiete in den Gemeinden Pinnow, Passow und Berkholz-Meyenburg, wobei der Schwerpunkt das Gewerbegebiet in Pinnow bildet, wo auch Industriebetriebe zulässig sind. Große Flächenpotenziale bestehen in den beiden Gewerbegebieten Pinnow und Berkholz-Meyenburg, zum Teil auch durch die Schließung großer Betriebe. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Industrie- und Gewerbegebiet in Pinnow wurde über eine separate Zufahrtsstraße an das überörtliche Verkehrsnetz (B2) angeschlossen, wodurch die Ortslage Pinnow vom LKW-Verkehr entlastet wird und eine sehr günstige Anbindung für die Gewerbe- und Industrieentwicklung besteht. Darüber hinaus besitzt das Gebiet einen eigenen Schienenanschluss mit erheblichen Umschlagskapazitäten, die auch für die Region genutzt werden. Weiterhin gibt es in Pinnow ein kleines Gewerbegebiet am Bahnhof sowie das Technologie- und Gemeindezentrum an den ehemaligen Kasernen. Wesentliche Teile des Technologie- und Gemeindezentrum sollen von einer „Werkstatt für Behinderte Menschen“ der AWO genutzt werden. (Uckermärkische Werkstätten gGmbH). Hierzu wurde die Baugenehmigung im Juli 2018 erteilt. Es werden voraussichtlich 80 neue Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung geschaffen.

In den anderen Dörfern sind kleine Gewerbebetriebe in typisch dörflicher Nutzungsmischung vorhanden. Lokale Wertschöpfungsketten werden bisher nur wenig genutzt. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um dieses für den ländlichen Raum typische Potenzial nutzbar zu machen.

Die Gewerbegebiete in Passow verursachen durch ihre Lage Lärmkonflikte mit den umgebenden Wohnnutzungen. Hier bedarf es Maßnahmen zur vorsichtigen Entflechtung und Minderung der Konflikte, um dieses Arbeitsplatzpotenzial langfristig zu sichern, eine Aufgabe der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Arbeits- und Ausbildungsplätze werden vor allem in Pinnow und Berkholz-Meyenburg angeboten (Ausbildungsportal, Oktober 2019). Grundsätzlich fehlen Fachkräfte.

- **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft stellt einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Insbesondere in Briest, Passow, Schönermark sowie Landin gibt es große Landwirtschaftsbetriebe. In Briest wurde vor einigen Jahren eine große Putenmastanlage östlich des Dorfes gebaut.

Viele Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) stehen jedoch leer und werden voraussichtlich nicht mehr benötigt, so dass sie abgerissen oder umgenutzt werden können (siehe auch Kapitel 2.4.6). Die flächenintensiven Landwirtschaftsbetriebe sind in die Dorfentwicklung als wichtige Partner einzubeziehen.

Als Besonderheit der Landnutzung ist der seit dem 17. Jahrhundert in der Region betriebene Tabakanbau zu erwähnen, der heute jedoch keine wirtschaftliche Bedeutung mehr besitzt. Noch erkennbar aus dieser Zeit sind die charakteristischen Tabakscheunen in Schönow, die heute als Bergeraum genutzt werden.

- **Tourismus**

Die Uckermark ist ein beliebtes und von Berlin oder Stettin gut erreichbares touristisches Ziel. Im Amt Oder-Welse sind insbesondere der Nationalpark Unteres Odertal sowie der Felchowsee als große Tourismusmagnete für Naturtourismus zu nennen. In Pinnow befindet sich der Nationalparkbahnhof als Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten im Unteren Odertal.

Die Ausstattung mit Angeboten für Besucher der Region ist noch ausbaufähig. Aktuell gibt es nur in Pinnow, Schönow und Berkholz-Meyenburg Übernachtungsmöglichkeiten, wobei der Landgasthof in Schönow hierbei als größere Unterkunft hervorzuheben ist. Es fehlt an einem breiten Spektrum unterschiedlicher Unterkünfte, Pensionen oder Hotels für Besucher, die mit Pferd, Rad oder Auto / Wohnmobil / Zelt unterwegs sind.

Als wachsender Wirtschaftszweig entwickeln sich Angebote mit Pferden. In vielen Gemeinden des Amtes besteht ein wachsendes Angebot für den Reitsport und Reittourismus. So befindet sich z. B. in Passow eine Reithalle, in Pinnow ein Reitclub, der gesamte Dorfkern von Schönow ist durch Pferdesport geprägt (da Gebäude des zentral gelegenen ehemaligen Gutshofes genutzt werden) und in Schönermark befindet sich eine große Reitschule. Darüber hinaus ist in Niederlandin eine Reitanlage vorhanden. Das Angebot für Reiter ist noch deutlich ausbaufähig, insbesondere fehlt ein weit verzweigtes Netz an Reitwegen mit Anbindung an überregionale Reitwege.

In vielen Gemeinden besteht eine unmittelbare Verbindung zu nahegelegenen Seen, so in Pinnow (Haussee / Hausmannsee, Felchowsee), Passow (Kiesseen), Landin (Stewensee, Landiner Haussee) und Schönow (Haussee). Sie sind für Bewohner und Besucher bisher nur eingeschränkt nutzbar. Verschiedene Nutzungsarten (Erholungsangebote) sind hier vorstellbar: Schwimmen, Angeln, Bootsverleih, in Natur- oder Erlebniswege integrierte Aussichtsplattformen oder andere naturverträgliche Nutzungen. In der Nationalparkregion Unteres Odertal gibt es beispielsweise zwischen Juli und November die Möglichkeit, durch geführte Kanutouren auf verschiedenen Strecken die Wasserwelt des Nationalparks Unteres Odertal zu erkunden.

Die Ortsbilder vieler Gemeinden im Amt sind geprägt von ehemaligen Gutshäuser, die erst teilweise saniert sind und genutzt sind. Auch das Potenzial wohnortnaher historischer Gutsparks zur Naherholung für Bewohner und Besucher ist bisher wenig genutzt. Ein Großteil der Guthäuser sowie die dazugehörigen Scheunen, Brennereien oder Ställe stehen leer und verfallen leider zusehends. Beispielsweise ist das Schloss in Hohenlandin einsturzgefährdet, hat aber eine große Bedeutung für den Ort. Da die Gutshöfe oft zentraler historischer Bestandteil der Dörfer sind haben sie erheblichen Einfluss auf deren Gestalt und Identität. Gleichzeitig bieten sie erhebliches Potenzial für eine vielfältige touristische Nutzung.

Das Amtsgebiet ist touristisch bisher mittelmäßig erschlossen und bietet nur vereinzelte Angebote. Es besteht Ausbaupotenzial. Es fehlt die Vermarktung der bereits bestehenden Angebote und Unternehmen im Internet, speziell das Marketing der Region als Tourismusregion. Der Tourismus als Wirtschaftsfaktor ist noch nicht erschöpfend genutzt.

Erneuerbare Energien sind ein wachsender Wirtschaftszweig auf den aufgebaut werden kann. Dabei spielt nicht allein die Windkraft und Photovoltaik eine tragende Rolle sondern auch andere zukunftsfähige Technologien, die gerade im Zusammenhang mit den oben erwähnten Gewerbegebieten Entwicklungspotenziale bieten können.

2.4.4. Daseinsvorsorge

Das Themenfeld der Daseinsvorsorge ist eine wesentliche Komponente der Dorfentwicklung und Sicherung der Lebensqualität im ländlichen Raum. Sie bildet somit auch eine wichtige Grundlage zur langfristigen Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, vor allem eines breiten sozialen Spektrums an Bewohnen.

Dabei spielt die aufeinander abgestimmte und ineinander greifende, sich ergänzende Ausstattung eines vielschichtigen Zentrennetzes eine wesentliche Rolle. Hier bedarf es in der Region zwischen Schwedt und Angermünde als Mittelzentren eines schlüssigen Mittelbereichskonzeptes mit weiter in den ländlichen Raum abgeschichteten Versorgungsschwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte können und müssen hier eine wichtige Funktion übernehmen, jedoch unter Beachtung ganz

spezifischer Anforderungen aus den umliegenden Gemeinden. Ein rein statistisch definiertes Versorgungsnetz kann die lokalen Besonderheiten nicht ausreichend berücksichtigen. Mit den Leitbildern dieses Dorfentwicklungskonzeptes sollen dafür wichtige Grundlagen geschaffen werden.

Das Amt Oder-Welse erarbeitet derzeit auch ein Konzept zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Daraus abgeleitet sind beispielsweise entsprechende Standorte und Flächen im Amtsgebiet vorzuhalten. Das Dorfentwicklungskonzept bezieht erste vorliegende Ergebnisse dieser Daseinsvorsorgekonzeption mit ein. Deshalb werden im Folgenden lediglich einige wichtige Grundlagen kurz zusammengefasst. Im Übrigen wird auf die gesonderte Untersuchung (Handlungskonzept zur Sicherung der Daseinsvorsorge, Verbesserung der Lebensqualität und Stärkung der regionalen Wirtschaft im deutsch-polnischen Wirtschaftsraum Unteres Odertal) verwiesen.

- **Medizinische Versorgung**

Für die Gesundheit der Einwohner befinden sich in den Gemeinden Pinnow und Passow ein Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt sowie eine Physiotherapeutin in Berkholz-Meyenburg. Zusätzlich wird eine sogenannte mobile „agnes-zwei“ Fachkraft eingesetzt, die eine schnelle Versorgung in der häuslichen Umgebung und Unterstützung der hausärztlichen Versorgung bietet, was insbesondere auch die Betreuung älterer Patienten erleichtert. Weitere medizinische Versorgungseinrichtungen einschließlich Krankenhäuser befinden sich in Angermünde und Schwedt. Insbesondere aufgrund der Nähe zu Angermünde und Schwedt besteht daher kein akuter Handlungsbedarf.

Für den zu erwartenden hohen Anteil von Einwohnern über 65 Jahren sind jedoch die entsprechenden nachgeordneten Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen vorzuhalten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch auf das Fehlen eines Pflegedienstes hinzuweisen, was gerade in Kombination mit fehlenden altersgerechten Wohnangeboten (siehe Kapitel 2.4.2) für Menschen im hohen Alter ein Problem darstellt.

Einen Pflegedienst gibt es beispielsweise in Pinnow nicht (stattdessen mobile Versorgung). Zur Entwicklung von Seniorenwohnanlagen fehlt es zur Zeit an Betreibern solcher Anlagen. Es gibt auch nicht ausreichend soziale Betreuungsangebote (Seniorenachmittage o.ä.). Hier besteht vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung dringender Handlungsbedarf.

- **Soziale Infrastruktur / Bildung**

Im Amt Oder-Welse befinden sich Grundschulen in Pinnow und Passow. Für die Kinderbetreuung sind in Pinnow, Hohenlandin und Passow kommunale Einrichtungen vorhanden. In Pinnow und Passow besteht eine erhebliche Nachfrage nach Kita-Plätzen. In den Beratungen mit den Gemeindevertretern und den Bürgern wurde großer Wert auf den Erhalt und die Verbesserung der Qualität der Arbeit bestehender Einrichtungen gelegt.

Sporthallen sind in Zusammenhang mit den beiden Schulen in Passow und Pinnow vorhanden. Diese stehen für den Schulsport, den Vereinssport sowie für Gesundheitsangebote zur Verfügung. Darüber hinaus sind in allen Gemeinden Reithallen/-plätze sowie in allen Orten Sportplätze (Fußball) vorhanden. In den Einwohnerversammlungen wurde deutlich, dass Angebote für Senioren fehlen.

- **Kultur**

Die Vielzahl von Vereinen in den einzelnen Gemeinden zeugt von einer sehr aktiven Bürgerschaft. Neben dem breiten Sportangebot organisieren Vereine beispielsweise auch eine Bücherstube im Gutshaus von Jamikow und in Briest wird der Dorfkrug / die Kulturbaracke seit Januar 2018 von der Feuerwehr „betrieben“. Im Pinnower Gutshof wurden verschiedene Museen eingerichtet.

Das Gutshaus in Berkholz wird vom Dorfgemeinschaftsverein Berkholz-Meyenburg e.V. als Gemeindehaus genutzt und mit Leben gefüllt. Dank der Vereine gibt es vereinzelte Veranstaltungsangebote, die jedoch noch deutlich ausgebaut werden können. **Auch in den verschiedenen Beratungen wurde der Wunsch nach einem breiteren kulturellen Angebot im Amt Oder-Welse deutlich. Als Schwerpunkte wurden Passow und Pinnow genannt. Hier besteht dringend Handlungsbedarf, da sich gerade mit solchen Aktivitäten die Identität der Bevölkerung mit ihrem Dorf verbindet und stärken lässt.**

Gleichzeitig sei noch einmal darauf verwiesen, dass vielerorts das Ortsbild prägende historische Gebäude leer stehen, die im Grundsatz ein hohes Potenzial für kulturelle Angebote bieten. Das sind beispielsweise das zentral gelegene Kulturhaus von Passow oder Schloss, Brennerei und Schmiede in Schönow. In Schönermark sind auf dem Sportplatz die Gebäude und die Bühne veraltet.

- **(Nah-)Versorgung**

Im Amtsgebiet gibt es keinen Nahversorger / Vollsortimenter. Discounter oder großflächigen Einzelhandel (Frischemärkte) haben Standorte in den Mittelzentren Schwedt und Angermünde.

Im Amt gibt es in Pinnow in der Gärtnerei einen kleinen Laden mit regionalen Produkten und einen Dorfladen in Passow, der aber nur wenig genutzt wird. In Passow gibt es außerdem einen Bäcker mit Imbissangebot sowie eine kleine Gaststätte mit Mittagstisch.

Die Volksbank und Postfiliale in Passow wurden vor kurzem geschlossen, es sind jedoch weiterhin Angebote (Paketshops, Sparkasse) in Pinnow und Passow vorhanden.

Der Bevölkerungsrückgang und die Alterung der Bevölkerung im ländlichen Raum haben zur Folge, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die medizinische Versorgung, Nahversorgung aber auch Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur oft nicht mehr wirtschaftlich tragfähig sind und geschlossen werden. Dadurch verliert der ländliche Raum an Attraktivität für den Zuzug junger Menschen und Gewerbeansiedlungen. Alternative Konzepte zur Versorgung der Wohnbevölkerung vor Ort sind nötig, um die Attraktivität der Dörfer zu stärken.

2.4.5. Technische und verkehrliche Infrastruktur

Das Amt Oder-Welse verfügt über sehr gute regionale und überregionale Verkehrsverbindungen, insbesondere nach Schwedt, Prenzlau und Angermünde / Joachimsthal sowie zur Autobahn über die Bundesstraßen B 198, B 2 sowie die B 166. In diesem Rahmen sind auch die beiden Metropolen Berlin und Stettin in kurzer Zeit sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto erreichbar. Berlin ist in etwa einer Stunde und Stettin in 45 Minuten zu erreichen (siehe auch Karte auf Seite 8).

- **Straßen-/ Wegeverbindungen**

Innerhalb des dünn besiedelten Amtsgebietes ist der individuelle Pkw-Verkehr einer der Hauptträger des Personenverkehrs. Durch Ortsumgehungen für Pinnow und Passow wurde der Durchgangsverkehr reduziert. Durch die geringe Anzahl der Knoten zur Anbindung der Dörfer sowie nur weniger Querungsmöglichkeiten bilden die Umfahrungen auch eine Barriere für die räumliche und funktionelle Verflechtung im Amt. Es fehlen die typischen kurzen Ortsverbindungen, die sowohl von Landwirtschaftsfahrzeugen als auch Radfahrern genutzt werden können und gleichzeitig die Mobilität der Bewohner in den Dörfern und deren Verbindung untereinander stärken. Das betrifft nicht nur Wege innerhalb des Amtsgebietes, sondern auch solche, die umgebende Gebiete und Dörfer

anbinden. Mitunter kommt es zu Nutzungskonflikten, für die dauerhaft Lösungen gefunden werden müssen. In diesem Zusammenhang wurde in den Einwohnerversammlungen darauf hingewiesen, dass viele Wege durch die Verpachtung an und Nutzung durch Landwirte nicht mehr öffentlich nutzbar sind. Weiterhin wurden sowohl von den Bürgern als auch den Gemeindevertretern ganz konkrete Hinweise auf fehlende Verbindungen gegeben, die direkt in die Dorfentwicklungsplanung eingeflossen sind.

Überregionale Radwege sind innerorts teilweise nicht erkennbar (z.B. in Jamikow). Weiterhin fehlen Spazierwege als Rund- und Wanderwege um die Dörfer (z.B. um den Landiner Haussee, bei Berkholz-Meyenburg oder um den Pinnower Haussee mit Verbindungen in die weitere Landschaft). Oft mangelt es auch schlicht an einer Ausschilderung und lokalen Wanderkarten sowie Parkplätzen oder Grill-/ Picknickmöglichkeiten.

- **Reitwege**

Vor dem Hintergrund der wachsenden reitinteressierten Bewohner und Reittouristen fehlt es an Reitwegen. Diese müssen abseits von Straßen liegen und einen „weichen“ Untergrund haben. Das Reitwegenetz fehlt prioritär in den Gegenden rund um die größeren Reiterhöfe von Schönermark, Passow, Pinnow und Schönnow. Auch im Sinne der Förderung des Reittourismus besteht hier Handlungsbedarf. Der Ausbau eines verzweigten Netzes sollte ein langfristiges Ziel sein.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Amt Oder-Welse liegt mit Passow und Schönnow an der Trasse Berlin – Angermünde – Stettin und mit Pinnow (Nationalparkbahnhof) an der Trasse Angermünde – Schwedt. Die Haltepunkte sind auch als Ausgangspunkte für Wanderungen von Bedeutung. Auf der Strecke Berlin – Stettin ist ein Ausbau vorgesehen. Die im Vergleich mit anderen Gemeinden und Ämtern im peripheren Raum sehr günstige Anbindung an die Metropole Berlin und Stettin ist ein bedeutender Faktor für eine positive Entwicklung des Amtes und zu sichern. Die Haltepunkte im Amt sind zu erhalten. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde festgestellt, dass die ehemaligen Haltepunkte in Landin und Schönermark fehlen (Bahn), genauso wie eine Busanbindung.

Die Bahnhöfe in Passow und Schönnow liegen etwas außerhalb der Orte und die Verbindungen zum Ort sind für Fußgänger und Radfahrer schlecht nutzbar und für Ortsunkundige zudem schlecht als solche erkennbar. Zum Bahnhof in Pinnow gibt es nur einen „Schleichweg“, der aber nicht in das Ortszentrum führt. Hier sind Verbesserungen notwendig. Die Bahnhofsgebäude stehen leer.

In vielen Beratungen wurde immer wieder die Nutzung des vorhandenen Schienennetzes für den öffentlichen Nahverkehr gefordert, ein aus verschiedenen Gründen sehr interessantes Feld, nicht zuletzt auch aus Gründen des Klimaschutzes. Unter dem Gesichtspunkt der zwingend erforderlichen Verbesserung des ÖPNV werden langfristig schienengebundene Lösungen an Bedeutung gewinnen. In vielen Gesprächen (an allen drei Standorten mit Bahnanschluss) wurden diese Anforderungen von den Akteuren formuliert.

Busse verkehren überwiegend als „Berufsbusse“ morgens und abends oder als „Schulbusse“ vor und nach dem Unterricht. Am Wochenende sind vermehrt Kleinbusse oder Rufbusse unterwegs. Zudem gibt es den Uckermark Shuttle der von Freitag 18:00 Uhr bis Montag 03:00 Uhr fährt. In den Sommermonaten (01.04-29.10) ist der Shuttle mit einem Fahrradträger (für 3-4 Fahrräder) ausgestattet.

Auch auf diesem Gebiet gilt der Grundsatz, durch Kombination und Vernetzung der verschiedenen Möglichkeiten ein breiteres Angebot zu schaffen und somit die hohe Lebensqualität im ländlichen Raum zu sichern. Festzustellen ist, dass der Öffentliche Personennahverkehr nicht allein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten organisiert und bewertet werden darf, vielmehr handelt es sich hier um eine gemeinschaftliche Aufgabe zur Grundversorgung der Bevölkerung.

- **Technische Infrastruktur**

Für die Entwicklung im ländlichen Raum ist insbesondere für die Entwicklung von Arbeitsplätzen die flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet sowie mit Mobilfunknetzen erforderlich.

Das Thema der kurzen Wegeverbindungen ist ein wesentliches, das in allen Veranstaltungen ein Hauptthema war. Hier besteht sowohl Instandsetzungs- als auch Neubaubedarf, um die Verbindungen zwischen den Dörfern zu stärken. Dies ist auch für die Entwicklung des Tourismus grundlegend. Es fehlen Wege für Radfahrer, Wanderer und / oder Reiter (siehe Kapitel 3, Ziel D).

2.4.6. Siedlungsstruktur und Ortsgestalt

Die noch heute sichtbare Siedlungslandschaft mit ihrer großen Zahl kleiner Dörfer, eingebettet in die umgebende Feldflur, entstand im Grundsatz im landwirtschaftlich geprägten Hochmittelalter bis zum Anfang des 14. Jahrhunderts. Nach dem 30-jährigen Krieg wurde eine systematische Wiederbesiedlung betrieben, mit der die Intensivierung der Landwirtschaft, die Trockenlegung der Bruchgebiete und eine Reduzierung der Waldflächen einherging. Die heute eher wenig strukturierte Landschaft entstand durch die großen Gutsbetriebe und wurde durch die Großbetriebe der sozialistischen Landwirtschaft (LPG) weiter ausgeprägt und verfestigt. Insgesamt hat sich der ländliche Charakter mit kompakten bebauten Ortslagen erhalten, die klar gegenüber der Landschaft abgegrenzt sind. Ortsbildprägende Elemente, wie Kirchen mit ihren weit sichtbaren Türmen, Friedhöfe mit deren Baumbestand und Natursteinmauern, Gutshäuser oder Gutshofanlagen und straßenbegleitende Alleen kennzeichnen Dörfer und Landschaft. In den gewachsenen Siedlungen sind noch viele regionaltypische Brandenburger Häuser und Hofanlagen vorhanden, die leider teilweise leer stehen, sich jedoch einer wachsenden Nachfrage erfreuen.

In der Region und damit im Amt prägende Siedlungstypen sind in der Hauptsache Anger- und Straßenangerdörfer, die durch die Gutsbildung im 17. und 18. Jahrhundert in ihrer Struktur verändert oder erweitert wurden. Die Gutshöfe liegen oft im Zentrum der Dörfer, stehen jedoch teilweise leer oder sind in einem schlechten baulichen Zustand. Sie sind durch ihre Geschichte und ihre zentrale Lage wesentlich für die Entwicklung eines identitätsstiftenden Ortszentrums untrennbar mit der Dorfentwicklung insgesamt verbunden. Sie bieten Umnutzungspotenziale für verschiedene Nutzungen (Wohnen, Kultur, Gewerbe etc.). Ihre sinnvolle Entwicklung wird jedoch oft durch unklare oder verworrene Eigentumsverhältnisse erheblich erschwert.

Auch die historischen Gutsparks sind bisher wenig genutzt. Solche in der Realität noch erkennbaren Parkanlagen finden sich beispielsweise in Passow, Grünow, Niederlandin sowie Pinnow und Felchow. Eine Besonderheit stellt der von Lenné entworfene Park in Hohenlandin dar, der in Verbindung mit der Schlossruine ein großes Potenzial für die Erholung bietet.

In den Ortschaften sind zahlreiche Pfuhe und Teiche vorhanden, die das jeweilige Ortsbild prägen. In vielen Orten hat sich eine typisch ländliche Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft erhalten.

Die ehemaligen LPG-Standorte stehen heute zum Teil leer oder sind in einem schlechten baulichen Zustand. Diese bieten erhebliche Potenziale zur Umnutzung von Gebäuden oder Flächen bis hin zur Entsiegelung als Kompensationsmaßnahme für andere Eingriffe in Natur und Landschaft. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb nördlich von Landin (zwischen Hohenlandin und Augustenhof) zu nennen.

Landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen / Hecken, Alleen, Feldsölle (mit Gehölzrändern usw.) sind oft in ihrem Bestand gefährdet. Feldraine sind aufgrund der intensiven Landwirtschaft oft nicht mehr vorhanden und auch die Eingrünung des Ortsrandes ist oft lückenhaft oder sie fehlt als Abgrenzung zur Landschaft völlig.

Die großflächige intensive Landwirtschaft prägt nach wie vor das Landschaftsbild und gefährdet beispielsweise die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch Erosion usw. Mit dem Ziel, die Landwirtschaft als tragenden Wirtschaftsfaktor in der Region zu sichern ist deren Verantwortung für den Umweltschutz verbunden. Es besteht dringender Handlungsbedarf, langfristige tragfähige Bewirtschaftungskonzepte unter Beachtung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erarbeiten und umzusetzen. Diese müssen die vielfältigen Belange miteinander verbinden.

Die vielen Seen im Amtsgebiet bilden ein regional prägendes Potenzial für die Dörfer, deren Bürger und die Besucher. Sie sind teilweise in einem schlechten Zustand. Der Haussee in Schönow ist beispielsweise zugewachsen, die Badestelle wird befahren und ist oft vermüllt. Darüber hinaus gibt es Konflikte zwischen Badenden und Anglern. Teilweise wird auch der Naturschutz als Einschränkung wahrgenommen. Hier sind verträgliche Nutzungen zu suchen und Konflikte zu entschärfen.

Ein Teil der Kulturlandschaft im Amt sind inzwischen auch Windparks. Diese dürfen hinsichtlich des Schutzes der Wohnqualität nicht näher an die Wohnbebauung heranrücken. Lokale Besonderheiten müssen bei der Feinsteuerung der Windeignungsgebiete durch den sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergienutzung“ berücksichtigt werden.

2.5. Zusammenfassung der Handlungserfordernisse

Bevölkerung	
<p>Stärken - In diesem Themenfeld nicht benennbar -</p>	<p>Schwächen - In diesem Themenfeld nicht benennbar -</p>
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachlassender Bevölkerungsrückgang - Wachsendes Arbeitsplatzangebot im Industriegebiet Pinnow - Nähe zu Angermünde und Schwedt mit vielen Einrichtungen der Daseinsvorsorge - Ländlicher Raum mit vielen Qualitäten für Familien, Künstler, Kreative, Senioren - Engagierte Bevölkerung - Vorhandene Schulen und Kitas - Gute Verkehrsanbindung an die Metropolen Berlin und Stettin - Umdenken angestoßen durch die Arbeit der Enquete Kommission „Zukunft der ländlichen Regionen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels“ 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prognostizierter weiterer Bevölkerungsrückgang - Geringe Bevölkerungsdichte - Überalterung - Geringe Bindungswirkung der Ortszentren durch Leerstand - Windparks und andere emittierende Außenbereichsnutzungen
<p>Handlungserfordernisse</p> <p>Das Amt Oder-Welse will mit städtebaulichen Konzeptionen und anderen Maßnahmen der negativen Bevölkerungsprognose entgegenwirken. Es will bestehende Potenziale für eine positive Bevölkerungsentwicklung nutzen. Diese liegen u.a. in dem erheblichen Arbeitsplatzangebot im Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Pinnow.</p> <p>Aktuelle Ansiedlungswünsche zeigen, dass die Prognosen der Einwohnerzahlen keineswegs als zwingende Vorgaben anzusehen sind. Attraktive Angebote unter den richtigen Voraussetzungen bewirken eine positive Bevölkerungsentwicklung auch im ländlichen Raum und erhalten und verbessern gleichzeitig die Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung durch entsprechende Infrastruktureinrichtungen.</p> <p>Wesentliches Zukunftspotenzial zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ausgewogene Entwicklung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes, - zukunftsfähige Berufsausbildung - differenzierte Wohnungsangebote für verschiedene Altersgruppen mit hoher Qualität des Wohnumfeldes (insbesondere generationsübergreifende Wohnformen) - auf die konkreten Bedingungen abgestimmte Sicherung der sozialen Betreuung und Versorgung der Bevölkerung (Schulbildung, Kinderbetreuung usw.) - Aufbau eines vielschichtigen Netzes zur sozialen und gesundheitlichen Betreuung, usw. - Ausbau der vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in attraktiver Landschaft mit interessanten regionaltypischen kulturellen Angeboten. 	

Wohnen	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Wohnungen in Pinnow und Passow sowie nach Wohnen mit Pferdehaltung oder in historischen Gebäuden – Einwohnerzuwachs in Pinnow 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Insgesamt Bevölkerungsrückgang und alternde Bevölkerung – Wenig Wohnraumangebot in den beiden wirtschaftlichen / infrastrukturellen Zentren Pinnow und Passow
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vorhandenes Angebot an leerstehenden Gebäuden - Innenentwicklungspotenzial durch Umnutzung – Gute Verkehrsanbindung an die beiden Metropolen Stettin und Berlin – Arbeitsplatzangebot in Pinnow – Relativ gute Versorgung des dünn besiedelten Raumes mit sozialen Angeboten – Attraktive typisch dörfliche Nutzungsmischung 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gefährdung sozialer Einrichtungen durch Bevölkerungsrückgang – Abnehmende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – Vorhandene Potenziale für Wohnentwicklungen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft nicht nutzbar – Barrierefreie Wohnformen für Senioren haben oft einen großen Flächenbedarf – Immissionskonflikte mit Gewerbe, Landwirtschaft oder Windparks
<p>Handlungserfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einwohner gewinnen durch differenziertes Wohnraumangebot durch: <ul style="list-style-type: none"> - ländlich geprägte Wohnformen - Kombination mit Hobbylandwirtschaft und Kleintierhaltung auch innerhalb der Ortslagen - Mehrgenerationenwohnen / Seniorenwohnen - Wohnen in historischen Gebäuden - Ein- und Zweifamilienhäuser - Miet- und Eigentumswohnungen – Konzentration des Wohnraumangebotes in der Nähe des Arbeitsplatzangebotes und der sozialen Infrastruktur: in Pinnow und Passow – Umnutzungs- und Nachnutzungspotenziale aktivieren, insbesondere in den Ortskernen, Flächenmanagement etablieren – Vorsorge für Senioren treffen, insbesondere durch altersgerechtes Wohnen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, mobile Pflegekräfte etc. – Auflösung von Gemengelage und Sicherung des Abstandes zu Windenergieanlagen – Städtebaulich sinnvolle Aufteilung der Flächenkontingente des LEP HR auf die einzelnen Gemeinden vornehmen, lokale Flächenvorsorge planen und in den FNP integrieren 	

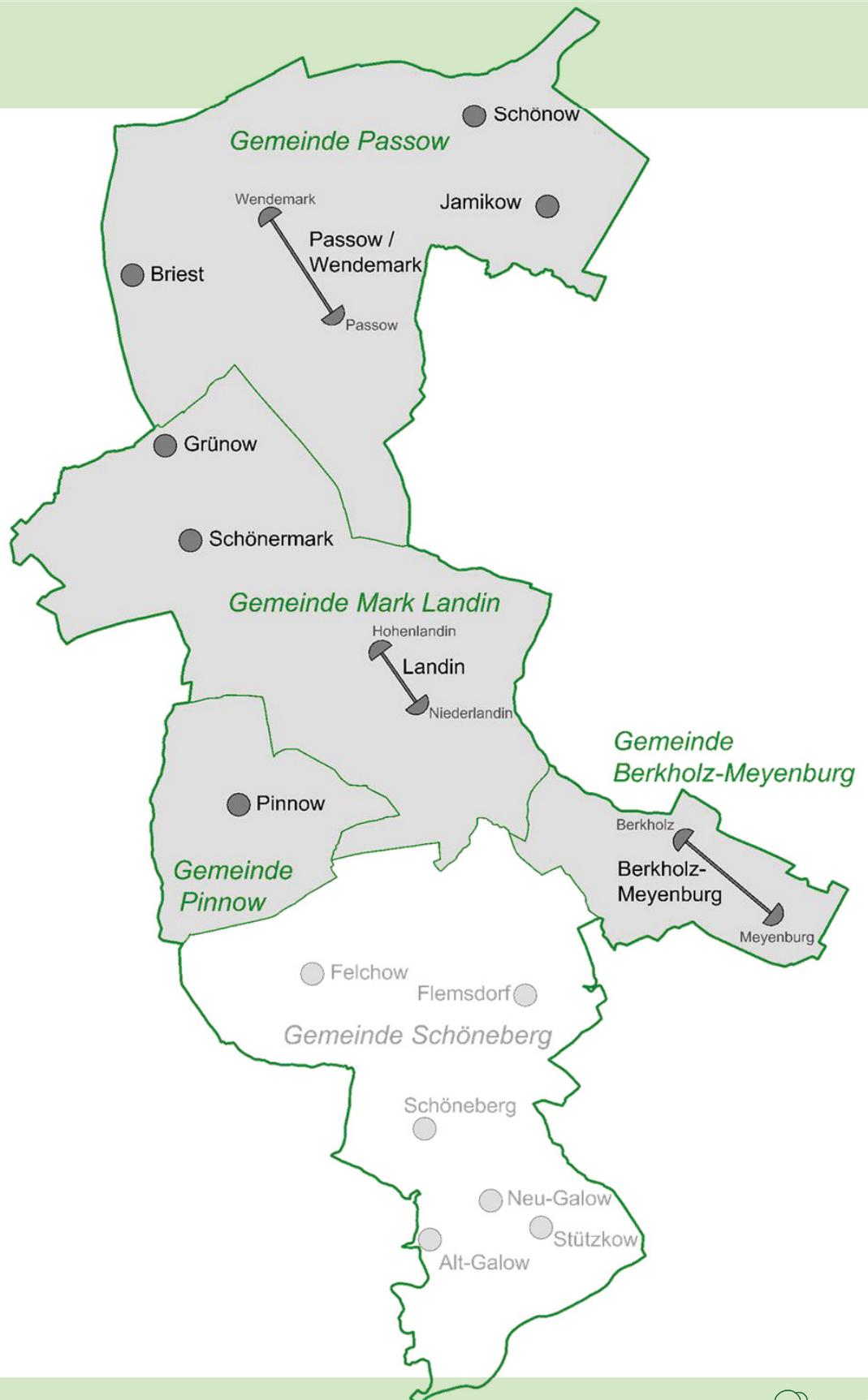
Arbeiten und Wirtschaft	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Große Landwirtschaftsbetriebe – Großes Gewerbeflächenangebot in Pinnow, Passow und Berkholz-Meyenburg mit guter Anbindung – Industriestandort mit Bahnanschluss in Pinnow – Tourismuspotenzial in vielen Bereichen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Leerstand in den Gewerbegebieten in Pinnow und Berkholz-Meyenburg – Gemengelagen beschränken die Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gute Verkehrsanbindung nach Angermünde und Schwedt sowie nach Berlin und Stettin – Wachsende Nachfrage nach Reittourismus – Wachsende Nachfrage nach ökologisch angebauten Nahrungsmitteln – Tourismuspotenzial durch Nutzung historischer Gebäude 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Überalterung und Abwanderung – Verfallende Bausubstanz in den Ortszentren – ungenutzte Stallanlagen / Landwirtschaftsbetriebe – unstrukturierte Ackerfläche mit Gefährdung durch Erosion
<p>Handlungserfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> – Konzentration auf die vorhandenen Gewerbeflächen; neue Ansiedlungen; Entwicklung der Altstandorte zu modernen zukunftsfähigen Gewerbeflächen – Flexible Nutzungskonzepte für die Gewerbegebiete in Pinnow und Meyenburg erarbeiten – Sicherung der Gewerbebetriebe in Passow durch langfristige Auflösung der Gemengelage – Regionale Wertschöpfungsketten verbessern – Fachkräftemangel durch kommunale Maßnahmen beheben – Langfristige Nachhaltigkeit in die Landwirtschaft integrieren, ökologische Methoden der Landnutzung als Bestandteil des Landschafts- und Kulturraumes etablieren – Sicherung der Kulturlandschaft; Sicherung prägender Gebäude, wie der Tabakscheunen – Die flächenintensiven Landwirtschaftsbetriebe sind in die Dorfentwicklung als wichtige Partner und Akteure einzubeziehen. – Tourismus als Wirtschaftsfaktor weiter ausbauen z.B. durch die Anbindung an Reit-, Rad und Wanderwege; Gutshöfe für Tourismus und Gewerbe nutzen; Ausbau des Wirtschaftszweiges „Reiten“; Ausbau an Beherbergung, Netzwerke / Vermarktung – Ausbau von erneuerbaren Energien mit kommunaler Beteiligung 	

Daseinsvorsorge	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Relativ gute Versorgung des dünn besiedelten Raumes mit sozialen Angeboten durch die zwei Zentren Pinnow und Passow – Starke Vereinsstruktur mit ehrenamtlichem Engagement – Vorhandene medizinische Grundversorgung (auch mobil) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schließung von Versorgungseinrichtungen – Wenige lokale Wertschöpfungsketten
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wachsende Nachfrage nach Kita-/Schulplätzen – Stabilisierung der Bevölkerungszahlen – Nähe zu Angermünde und Schwedt 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bevölkerungsrückgang und alternde Bevölkerung – Bisher keine Funktionszuweisung eines Grundfunktionalen Schwerpunktes im noch zu erarbeitenden Regionalplan
<p>Handlungserfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stärkung der jüngeren Bevölkerungsteile, vordergründig junger Familien mit Kindern: soziale Einrichtungen trotz Bevölkerungsrückgang erhalten und umstrukturieren, um den ländlichen Raum attraktiv für Familien zu gestalten; Flächen zur Schulerweiterung in Pinnow und Passow sichern – Sicherung der sozialen Infrastruktur – interkommunale Zusammenarbeit verbessern (Abstimmung im Bereich der Mittelzentren Schwedt und Angermünde), Mittelbereichskonzept erarbeiten – Verbesserung von medizinischen und sozialen Einrichtungen und Angeboten für die wachsende Anzahl von Senioren – Angebot an Waren des täglichen Bedarfes ist nicht ausreichend – Kulturelle Angebote zur Steigerung der Lebensqualität erweitern 	

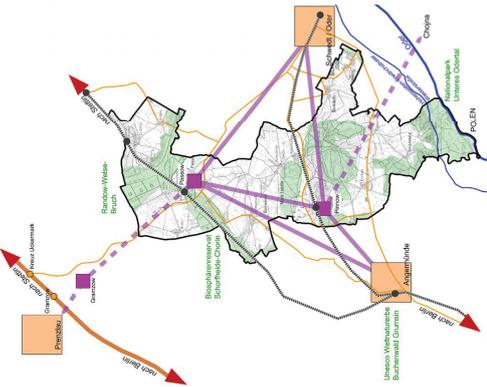
Technische und verkehrliche Infrastruktur	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gute Verkehrsanbindung (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) – Lage an der Autobahn / Bahntrasse Berlin – Stettin mit Haltepunkten / Bahnhöfen im Amtsgebiet – Vorhandene Ortsumgehungen – Neue kurze, landschaftlich reizvolle Ortsverbindungen „ländlicher Wegebau“ 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – kurze Wegeverbindungen fehlen oder sind in einem schlechten Zustand – Schlechte Anbindung der Bahnhöfe – Breitbandversorgung / Mobilfunkversorgung – Barrierewirkung der B2 – Wenige (regionale) Reitwege – Beschilderungen fehlen – (Rund)Wanderwege / Spazierwege insbesondere für Bewohner fehlen – Nutzungskonflikte auf den Straßen des ländlichen Wegebaus
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausbau der Bahntrasse Berlin – Stettin – Nutzung bestehender Förderprogramme – Nachfrage nach Wegen durch Touristen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausbau der Bahntrasse Berlin – Stettin – Verpachtung der Wege an Landwirte, dadurch Nutzungsbeschränkungen
<p>Handlungserfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> – kurze Wegeverbindungen / Ortsverbindungen ausbauen bzw. instand setzen – Radwege (entlang von Straßen) ergänzen – Spazier- und Wanderwege für Bewohner und Besucher ausbauen – Ausschilderung der vorhandenen Rad-/ Reit-/ Wanderwege verbessern – Erhalt bzw. Inbetriebnahme der Haltepunkte und Bahnhöfe – Die Anbindung der Bahnhöfe an die Dörfer verbessern – Maßnahmen zur Verminderung von Nutzungskonflikten auf den Straßen des ländlichen Wegebaus 	

Siedlungsstruktur und Ortsgestalt	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzigartiger Naturraum (u. a. Nationalpark und Randow-Welse Bruch, Felchowsee) – Funktionelle, baulich-räumliche, landschaftliche Verschiedenartigkeit der Gemeinden im Amtsgebiet – Regionaltypische Gebäude und Bebauungsstruktur, vielfach saniert oder gut erhalten – Historische Gutshöfe, -häuser und Schlösser; teilweise saniert; Gutsparks – Typisch ländliche, lebendige Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft innerhalb dörflicher Strukturen – Häufung zahlreicher Sölle und Kleinseen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Teilweise Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Leerstand bzw. schlechten baulichen Zustand – Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft – Leerstehende Landwirtschaftsgebäude – Fehlende Ortsrandeingrünungen – Ungepflegte Seen teilweise mit Nutzungskonflikten
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verschiedene Förderprogramme nutzen – Vielfalt als Standortvorteil für Wohnen und Tourismus nutzen – Investitionen gezielt lenken und unterstützen – Naturraum als Grundlage für den Wirtschaftsfaktor Tourismus sichern 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verfallende historische Gebäude – Nachlassende Bindungswirkung der Ortszentren durch Leerstand – Bedrohung der Feldsölle und Feldgehölzhecken durch intensive Landwirtschaft – Nutzungskonflikte mit dem Naturschutz – Unkontrollierter Ausbau von Windparks – Zersiedelung der Landschaft
<p>Handlungserfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stärkung der identitätsstiftenden Ortszentren durch Nachnutzung; Sicherung und Nutzung von historischen Gebäuden, insbesondere der zentral liegenden Gutshöfe – Nutzung und Gestaltung von Gutsparks als Naherholungsangebot für Bewohner und Besucher – Erhalt der regional- und dorftypischen Gestaltungselemente an Gebäuden und im Freiraum – Sanierung von Seen und Dorfteichen; verträgliche Nutzungen ermöglichen – Gestaltung und Sicherung der Landschaftsräume (Ortsrandeingrünung, Sanierung von Feldsöllen, Pflanzung von Feldgehölzhecken usw.) – Umnutzung / Rückbau von aufgegebenen Landwirtschaftsstandorten 	

3. Leitbilder und Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse



Aufeinander abgestimmte Entwicklung im regionalen Kontext (siehe Kapitel 3.1)



Eigenständige Kommunen mit starker Identität ausprägen

Die Gemeinden sind sich ihrer Besonderheit gegenüber den Städten bewusst, fördern und entwickeln ihre spezifischen Ausprägungen als:

- Natur- und Erholungsraum,
- Landwirtschaftsstandorte und
- attraktiver, gesunder Lebensraum.

Gegenseitige Stärkung - Nutzung spezifischer Potenziale

Die Gemeinden entwickeln ihre spezifischen und aufeinander abgestimmten Funktionen als Grundlage einer starken Gemeinschaft.

Chancen durch gemeinsamen Verbund

Die einzelnen Gemeinden positionieren sich gemeinsam als Einheit im ländlichen Raum und im regionalen Verflechtungsbereich der Zentren. Sie gewinnen so an Gewicht und Stimme. Es verstärkt sich eine Gemeinschaft aus eigenständigen, gleichberechtigten Gemeinden, die im Rahmen der ländlichen Entwicklung der Region jeweils eigene Funktionen übernehmen.

Im Verbund als gleichberechtigte Partnerschaft zu den zentralen Orten aufbauen

Die Gemeinden des Amtes Oden-Wald bilden eine starke Gemeinschaft mit einer eigenständigen Konzeption zur Entwicklung des ländlichen Raumes, umliegende Kommunen und Ämter werden partnerschaftlich einbezogen.

Passow und Pinnow sind grundfunktionale Schwerpunkte
Die Gemeinden Pinnow und Passow übernehmen, auf Grund ihrer Ausstattung, jeweils eigenständige Funktionen der Daseinsvorsorge für die umliegenden Gemeinden. Diesem sollte sowohl durch die Landesentwicklungsplanung als auch durch die Regionalplanung Rechnung getragen werden, indem beide Gemeinden als grundfunktionale Schwerpunkte ausgewiesen werden.

- **Alle Gemeinden profitieren von den grundfunktionalen Schwerpunkten durch ein gesichertes und verbessertes Angebot der Daseinsvorsorge und kurze Wege.**

- **Alle Gemeinden profitieren von der Nähe zu den angrenzenden Städten und Mittelzentren, bleiben jedoch eigenständig mit eigener Identität innerhalb der Gemeinschaft.**

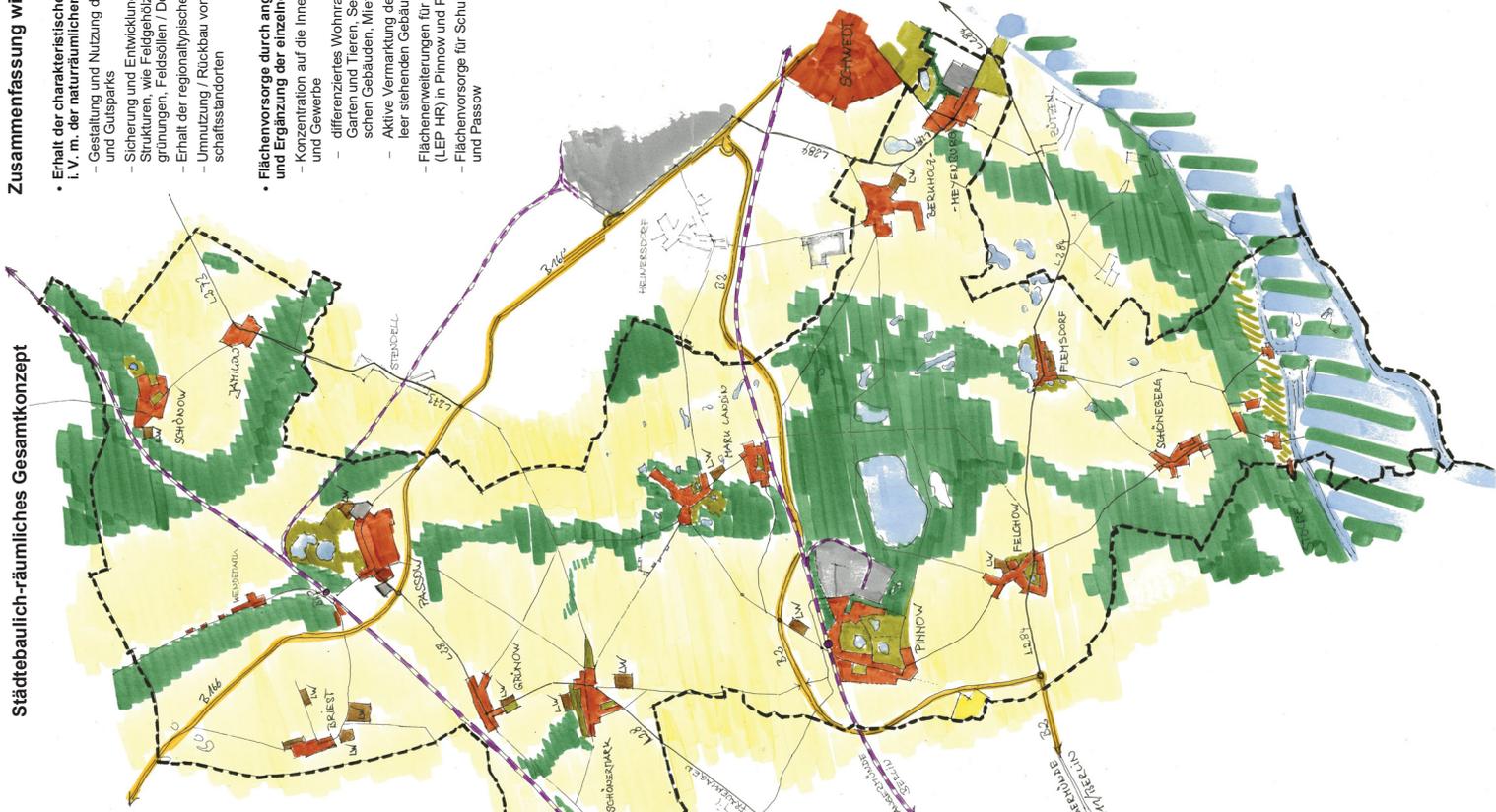
Chancen durch Kooperation auf vielen Ebenen und in

Sieben Bereiche

- Sachkompetenz
- Verwaltungskooperationen (Technik, Personal etc.), gemeinsame oder aufeinander abgestimmte Nutzung von Finanziermöglichkeiten.

Die einzelnen Gemeinden profitieren von einer **gemeinsamen und aufeinander abgestimmten Vermarktung der Region**, mit all ihren Potenzialen als Wirtschafts-, Tourismus- und Lebensraum.

Städtebaulich-räumliches Gesamtkonzept

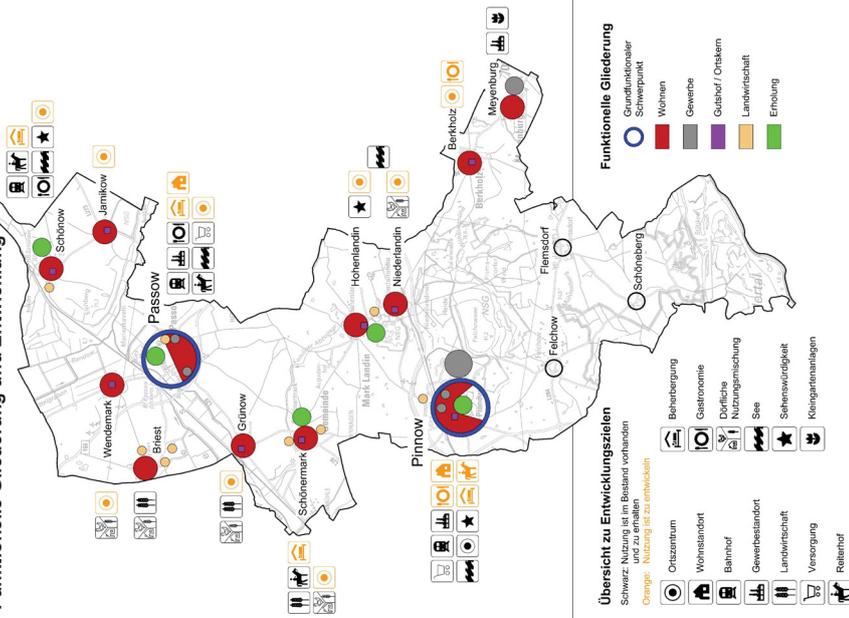


Zusammenfassung wichtiger Entwicklungsziele (siehe Kapitel 3.2)

- **Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur i. V. m. der naturräumlichen Gliederung des Bereichs**
 - Gestaltung und Nutzung der historischen Gutshöfe und Gutsparks
 - Sicherung und Entwicklung von landschaftsprägenden Strukturen, wie Feldgehölzhecken, Ortsrandeinhörungen, Feldstein / Dornteichen
 - Erhalt der regionaltypischen Häuser
 - Umnutzung / Rückbau von ungenutzten Landwirtschaftsstandorten
- **Flächenvorsorge durch angemessene Verdichtung und Ergänzung der einzelnen Dörfer**
 - Konzentration auf die Innenentwicklung für Wohnen und Gewerbe
 - differenziertes Wohnraumangebot (ländlich - mit Garten und Tieren, Senioren, Familien, in historischen Gebäuden, Miet- u. Eigentumswohnungen)
 - Aktive Vermarktung der freien Bauflächen und leer stehenden Gebäude
 - Flächenverweiterungen für Wohnsiedlungsflächen (LEP HR) in Pinnow und Passow
 - Flächenvorsorge für Schulerweiterung in Pinnow und Passow
- **Sicherung von Gewerbe und Landwirtschaft**
 - Entwicklungskonzepte für Gewerbegebiete (Pinnow und Meyenburg) sowie Entflechtung von Gemengelage (Passow)
 - Umstrukturierung und Modernisierung der Landwirtschaft (ökologische Landnutzung, Produktion und Vermarktung, Landwirtschafsdienstleistung)
 - Tourismus als Wirtschaftsfaktor (Wegeausbau, Gutshöfe, Reittourismus, Unterkünfte)
 - Ausbau der Internet- und der Mobilfunkverbindung
- **Ergänzung und Ausbau des Straßen- und Wegernetzes (siehe Kapitel 3.2, Ziel D)**
- **Sicherung und Ergänzung der Daseinsvorsorge**
 - medizinische und soziale Einrichtungen ausbauen
 - Angebot für Senioren erweitern
 - Einrichtungen der Daseinsvorsorge trotz Bevölkerungsrückgang erhalten
 - Ausbau von vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten und von interessanten kulturellen Angeboten
 - interkommunale Zusammenarbeit festigen
 - ÖPNV-Anbindung sichern

Blatt 1: Das Amt Oden-Wald - Leitbilder und Ziele

Funktionelle Gliederung und Entwicklung



Übersicht zu Entwicklungszielen

Schwarz: Nutzung ist im Bestand vorhanden und zu erhalten
Orange: Nutzung ist zu entwickeln

- Ortszentrum
- Wohnstandort
- Bahnhof
- Gewerbestandort
- Landwirtschaft
- Versorgung
- Reitort
- Behördenbergung
- Gastronomie
- Ökofunktion
- Nutzungsplanung
- See
- Sahenaufragigkeit
- Kleinanlagen

Funktionelle Gliederung

- Gemeinschaftlicher Schwerpunkt
- Wohnen
- Gewerbe
- Gutshof / Ortskern
- Landwirtschaft
- Erholung

3. Leitbild und Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse

3.1. Das Amt Oder-Welse im regionalen Kontext

Die Gemeinden des Amtes Oder-Welse waren bis Mitte 2019 im LEP B-B dem Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Mittelzentrums Schwedt zugeordnet. Die sich daraus ergebende gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung und Versorgung des Mittelbereichs wurde bisher nur unzureichend umgesetzt und eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum vernachlässigt.

Die Landesplanung hat mit dem seit 01. Juli 2019 rechtskräftigen LEP HR auf diese Problematik reagiert und die Stadt Angermünde als weiteres Mittelzentrum für die Region ausgewiesen. Auf die Ausweisung von Grundzentren wird weiterhin verzichtet mit der Begründung, dass diese künftig als Grundfunktionale Schwerpunkte durch die Regionalplanung unter „bedarfsadäquater Festlegung der Verflechtungsbereiche“ festgelegt werden sollen. Daraus resultiert ein intensives Abstimmungserfordernis mit den Mittelzentren Schwedt und Angermünde mit dem Ziel, die Lebensgrundlagen im ländlichen Raum des Amtes langfristig zu sichern und aufeinander abgestimmt und ausgewogen zu entwickeln. Dafür bietet das zusätzliche Mittelzentrum Angermünde, das traditionell Versorgungsfunktionen für den angrenzenden ländlichen Raum hat, sehr gute Voraussetzungen. Grundlage muss eine aufeinander abgestimmte Planung der Mittelbereiche Angermünde und Schwedt bilden, in deren Überschneidungsbereich die Gemeinden des Amtes Oder-Welse liegen.

Der ländliche Raum im Bereich des Amtes Oder-Welse ist nicht nur historisch zusammengewachsen, sondern bildet auch einen **charakteristischen und eigenständigen Lebens-, Erwerbs- und Handlungsraum**, auch auf Grund seiner bestehenden Verflechtungsbezüge nach Angermünde oder zum südlich im Odertal gelegenen Stolpe usw. Die **Besonderheit des ländlichen Raumes gegenüber den Städten** soll erhalten bleiben und die **spezifischen Ausprägungen der Gemeinden** gefördert und entwickelt werden. Der Landschaftsraum bildet dabei eine wichtige und verbindende Grundlage für tragfähige Lösungsansätze der kommunalen und regionalen Entwicklung.

Der gesamte Bereich zwischen Angermünde, Prenzlau, Schwedt bis zur Oder und darüber hinaus ist ein aktiv zu gestaltender Verflechtungsraum, für den ein **gemeinsames Bereichsentwicklungskonzept** mit den betroffenen Gemeinden und Ortsteilen der Region (des Bereiches) als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die Politik und Verwaltung dienen soll. Es ist Grundlage für eine ausgewogene und aufeinander abgestimmte Entwicklung der einzelnen Siedlungen, Siedlungsbereiche und des Landschaftsraumes und fließt in einen zu erarbeitenden integrierten Regionalplan ein. Eine räumlich und funktionell sinnvolle Abgrenzung eines solchen Bereichsentwicklungskonzeptes kann sich nicht zwingend an vorhandenen Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern muss entsprechend tatsächlicher Verflechtung erfolgen, beispielsweise der Verkehrsinfrastruktur, sinnvollen Funktionsteilungen, historisch gewachsenen Verflechtungsbeziehungen der Bevölkerung, Pendlerbeziehungen der naturräumlichen Gliederung usw. Ein solches Konzept muss ebenso wie der künftige integrierte Regionalplan den einzelnen Kommunen ausreichend Spielraum zur aktiven eigenen Ausgestaltung ihrer Planungshoheit geben. Dazu dienen die hier erarbeiteten Leitbilder, Ziele und Handlungsempfehlungen, die beispielsweise in die kommunale Bauleitplanung einfließen. Sie sind aber auch Entscheidungsgrundlage und Rahmen für Investitionen.

Im Ergebnis sollen alle Gemeinden von einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit profitieren, bei der die Mittelzentren künftig eine deutlich **größere Verantwortung für die Versorgung** des ländlichen Raumes übernehmen müssen als bisher.

Die Abschottung einzelner Wachstumszentren und die damit verbundene Vernachlässigung des ländlichen Raumes als attraktiven Entwicklungsraum sollte unbedingt vermieden werden, um die Lebens- und Daseinsgrundlage für alle Bevölkerungsschichten räumlich und funktionell sinnvoll zu gestalten. Um langfristig ein zielgerichtetes und differenziertes Wachstum im ländlichen Raum zu sichern, ist schon im Planungsprozess ein aufeinander abgestimmtes und kommunikatives Miteinander erforderlich.

Gerade die **interkommunale Kooperation** bietet wesentliche Vorteile zur Sicherung der vielfältigen Funktionen bei der Verflechtung von zentralen Orten und ländlichem Raum, beispielsweise:

- Eine starke und effiziente Verwaltung unter anderem durch klare Abläufe im Rahmen von Funktionsteilungen und die Nutzung von Synergieeffekten (Fachkräftezuordnung, gemeinsame Nutzung von Gemeinbedarfseinrichtung, wie Sportstätten, der Feuerwehr usw.)
- Die Nutzung von Synergieeffekten in vielen Bereichen der Wirtschaft, sowohl bei der Flächenvorsorge für gezielte Gewerbe- und Industrieansiedlung, der Nutzung von Infrastruktur als auch im touristischen Bereich
- Der effiziente und konzentrierte Einsatz von Förderprogrammen und die aufeinander abgestimmte Investitionspolitik unter Nutzung von Synergieeffekten.

Die größten Chancen zur Entwicklung des ländlichen Raumes ergeben sich durch eine gemeinschaftliche, aufeinander abgestimmte Entwicklung. Der **Vorteil eines starken Verbundes gleichberechtigter Gemeinden** besteht im Erhalt und der weiteren Ausprägung identitätsstiftender Besonderheiten jeder einzelnen Gemeinde mit ihren Ortsteilen. Spezifische Funktionen, baulich-räumliche Charakteristika und landschaftliche Besonderheiten sowie wirtschaftliche Grundlagen bilden in ihrer Wechselwirkung eine wichtige Lebensgrundlage für die Bevölkerung in der Region. So ergeben sich bereits heute viele interessante Anknüpfungspunkte aus der begonnenen Zusammenarbeit mit dem Mittelzentrum Angermünde zur Entwicklung eines entsprechenden Mittelbereiches. Dieser greift unter anderem historisch gewachsene und charakteristische Siedlungsstrukturen ebenso auf, wie landschaftsprägende Gemeinsamkeiten einschließlich herausragender Verflechtungsbeziehungen nach Polen.

Als starke Gemeinschaft mit eigenständiger Konzeption zur Entwicklung des ländlichen Raumes sollen die Gemeinden partnerschaftlich in die Gestaltung der Mittelbereiche einbezogen werden.

Ziel des Dorfentwicklungskonzeptes ist die **Gliederung des Amtsgebietes und Differenzierung der Entwicklungsschwerpunkte sowie Funktionszuweisung für die Dörfer unter Nutzung der vorhandenen Potenziale**. Es soll eine ausgewogene Entwicklung von Arbeiten, Wohnen und Erholen in attraktiver Umgebung geschaffen werden, die zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung der Lebensqualität in den einzelnen Ortsteilen führt. Durch die Konzentration baulicher Entwicklung auf wenige Standorte wird die attraktive, wenig zersiedelte Landschaft zwischen Nationalpark „Unteres Odertal“ im Süden und dem Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ im Norden als eine wesentliche Entwicklungsgrundlage geschützt.

Innerhalb der städtebaulichen und funktionellen Gliederung und Differenzierung der einzelnen Gemeinden im Amtsgebiet **bilden Pinnow und Passow** auf Grund ihrer Ausstattung wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge für die umliegenden Gemeinden und sind Entwicklungsschwerpunkte. Diesem sollte sowohl durch die Landesentwicklungsplanung als auch durch die Regionalplanung Rechnung getragen werden, indem beide Orte als **grundfunktionale Schwerpunkte** ausgewiesen werden.

Der LEP HR definiert Grundfunktionale Schwerpunkt wie folgt:

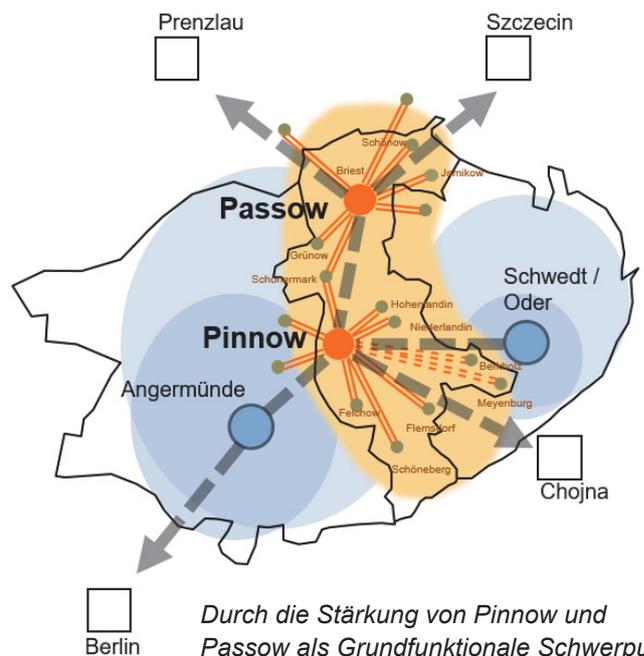
„Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Die Ausstattung der Grundversorgung muss den Sitz der Kommunalverwaltung, eine Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, stationären Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und eine Anbindung an den ÖPNV umfassen.“

*Um die Berücksichtigung von siedlungsstrukturellen Besonderheiten zu ermöglichen, kann die jeweilige Region von dem Kriterienkatalog dahingehend abweichen, dass **im Ausnahmefall einzelne Einrichtungen der Daseinsvorsorge nicht im GSP räumlich verortet sind.**“*

Pinnow und Passow sind funktionsstarke Ortsteile, die sich in der Realität bereits zu ländlichen Versorgungszentren entwickelt haben und zu einem wesentlichen Teil die Grundversorgung sichern. Das Vorhandensein einzelner Einrichtungen, die im LEP HR genannt sind (z.B. Apotheke oder Zahnarzt) ist hierbei in der Realität nicht relevant.

Damit ergeben sich für den ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Schwedt und Angermünde im Amt Oder-Welse neue Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge. Gerade die Nutzung der tatsächlich vorhandenen und oftmals langjährig gewachsenen Verflechtungsbeziehungen innerhalb der charakteristischen Siedlungsstruktur bilden eine gute Grundlage zur Verbesserung der Lebensqualität in allen Dörfern.

In Pinnow und Passow sollen künftig weiterhin die Einrichtungen der Grundversorgung konzentriert werden. Auch die Wohnflächenentwicklung hat ihre Schwerpunkte in diesen beiden Gemeinden, so dass eine ausgewogene Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung gesichert und fortgeführt werden kann.



Durch die Stärkung von Pinnow und Passow als Grundfunktionale Schwerpunkte wird die Versorgung des ländlichen Raumes langfristig gesichert und verbessert

Entwicklungsschwerpunkt Pinnow

Ergänzend zu der Funktion von Pinnow als ländliches Versorgungszentrum konzentriert sich hier im Sinne einer aufeinander abgestimmten Gesamtentwicklung auch die Wohnbauflächenentwicklung. Pinnow ist bereits Verwaltungssitz und verfügt über die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Im Bereich der sozialen Infrastruktur, beispielsweise dem deutsch-polnischen Kommunikationszentrum, hat die Gemeinde in den letzten Jahren erheblich investiert und Fördermittel eingesetzt, um günstige Rahmenbedingungen für eine positive Einwohnerentwicklung zu schaffen.

Pinnow stellt in der strukturschwachen Uckermark mit seinem Gewerbe- und Industriegebiet und damit verbundenem Arbeitsplatzüberhang eine Besonderheit dar, die mittel und langfristig für die Zukunft der gesamten Region gesichert und ausgebaut werden muss. Mit seinem großen Arbeitsplatzangebot, dem Verwaltungssitz und einem umfänglichen Angebot an Bildungseinrichtungen ist Pinnow für das gesamte Amtsgebiet zentraler Versorgungsort.

Die baulich-räumliche Entwicklung durch Wohnungsbau, die funktionelle Prägung durch das Gewerbe- und Industriegebiet und die Sicherung als auch ausbaufähiger Bildungsstandort sind wichtige Grundlagen, um **Pinnow als wesentlichen städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkt und ländliches Versorgungszentrum** festzuschreiben.

Neben dem steigenden Arbeitsplatzangebot wurden in Pinnow viele Ziele der Dorferneuerung bereits umgesetzt. Dabei wurde konsequent die Innenentwicklung betrieben. Der historische Gutshof als Teil des Ortskernes prägt das Ortsbild entscheidend und ist das baulich-räumliche und funktionale Herzstück von Pinnow mit Verwaltung im ehemaligen Gutshaus, Schule, dem deutsch-polnischen Jugend-, Bildungs- und Kommunikationszentrum usw. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei, dass hier immer noch erhebliche Potenziale für weitere zentrumsbildende Nutzungen bestehen. Derzeit wird ein ländliches Vermarktungszentrum in die historische Bausubstanz eingeordnet, eine Investition mit erheblichem Fördermitteleinsatz.

Entwicklungsschwerpunkt Passow

Neben Pinnow im Süden des Amtes ist Passow dessen nördliches Versorgungszentrum und ebenfalls Schulstandort. Im historischen Ortskern besteht eine lebendige kleinteilige Nutzungsmischung mit Dienstleistungseinrichtungen, Handwerk, Läden usw. von überörtlicher Bedeutung. Passow übernimmt die Versorgung der Dörfer im nördlichen Teil des Amtsgebietes.

In den Gewerbeflächen am östlichen und westlichen Ortsrand besteht ein stabiles Angebot an Arbeitsplätzen. Mit der sehr guten Verkehrsanbindung durch die B 166 und den Bahnanschluss an die Strecke Berlin - Stettin sind sehr günstige Voraussetzungen für die weitere Entwicklung von Passow gegeben. Die kleinräumige Versorgungsfunktion in Passow soll gesichert und weiter ausgebaut werden.

Alle Gemeinden profitieren von den grundfunktionalen Schwerpunkten durch ein gesichertes und verbessertes Angebot der Daseinsvorsorge und kurze Wege zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen. Sie profitieren auch von der Nähe zu den Mittelzentren, den Städten Angermünde und Schwedt. In den vielen Gesprächen und öffentlichen Veranstaltungen hat sich eindeutig herauskristallisiert, dass gerade der Erhalt und die weitere Ausprägung der Spezifik jeder Gemeinde von wesentlicher Bedeutung für Identität und Engagement der Einwohner sind. Erhalt von Eigenständigkeit und Eigenverantwortung bilden wichtige Grundlagen einer hohen Lebensqualität.

Zusammenfassung der Leitbilder und Entwicklungsziele der Gemeinden des Amtes im regionalen Kontext

Eigenständige Kommunen mit starker Identität ausprägen

Die Gemeinden sind sich ihrer Besonderheit gegenüber den Städten bewusst, fördern und entwickeln ihre spezifischen Ausprägungen als:

- Natur- und Erholungsraum,
- Landwirtschaftsstandorte und
- attraktiver, gesunder Lebensraum.

Gegenseitige Stärkung – differenzierte Nutzung spezifischer Potenziale

Die Gemeinden entwickeln ihre spezifischen und aufeinander abgestimmten Funktionen als Grundlage einer starken Gemeinschaft.

Chancen durch gemeinsamen Verbund bilden

Die einzelnen Gemeinden positionieren sich **gemeinsam als Einheit** im ländlichen Raum und im regionalen Verflechtungsbereich der Zentren. **Sie gewinnen so an Gewicht und Stimme.** Es verstärkt sich eine **Gemeinschaft** aus **eigenständigen, gleichberechtigten Gemeinden**, die im Rahmen der ländlichen Entwicklung der Region jeweils eigene Funktionen übernehmen.

Im Verbund als gleichberechtigte Partnerschaft zu den zentralen Orten aufbauen

Die Gemeinden des Amtes Oder-Welse bilden eine starke Gemeinschaft mit einer eigenständigen Konzeption zur Entwicklung des ländlichen Raumes, umliegende Kommunen und Ämter werden partnerschaftlich einbezogen.

Passow und Pinnow sind Grundfunktionale Schwerpunkte

Die Gemeinden Pinnow und Passow übernehmen, auf Grund ihrer Ausstattung, jeweils eigenständig Funktionen der Daseinsvorsorge für die umliegenden Gemeinden.

Diesem sollte sowohl durch die Landesentwicklungsplanung als auch durch die Regionalplanung Rechnung getragen werden, indem beide Gemeinden als grundfunktionale Schwerpunkte ausgewiesen werden.

- Alle Gemeinden profitieren von den grundfunktionalen Schwerpunkten durch ein gesichertes und verbessertes Angebot der Daseinsvorsorge und kurze Wege.
- Alle Gemeinden profitieren von der Nähe zu den angrenzenden Städten und Mittelzentren, bleiben jedoch eigenständig mit eigener Identität innerhalb der Gemeinschaft.

Chancen durch Kooperation auf vielen Ebenen und in vielen Bereichen

Schaffung zukunftsfähiger Verwaltungskooperationen (Technik, Personal etc.), gemeinsame oder aufeinander abgestimmte Nutzung von Finanzierungsmöglichkeiten.

Die einzelnen Gemeinden profitieren von einer **gemeinsamen und aufeinander abgestimmten Vermarktung der Region**, mit all ihren Potenzialen als Wirtschafts-, Tourismus- und Lebensraum.

3.2. Funktionelle und städtebauliche Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse

Die gemeindeübergreifenden Entwicklungsziele für das Amt Oder-Welse wurden in intensiver Zusammenarbeit mit den Gemeindevertretern, den Bewohnern und mit der Verwaltung erarbeitet.

Die Schwerpunkte der städtebaulichen Leitbilder sind die funktionelle Gliederung (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung usw.), die baulich-räumliche Gliederung (Innenentwicklung, Erweiterung, Ortsrand, Landschaftsraum usw.) sowie die regional- und dorftypische Gestaltung (Freiraum, Gebäude, Details usw.).

Der ländliche Raum des Amtes Oder-Welse zwischen den Mittelzentren Schwedt/Oder, Angermünde und Prenzlau stellt einen selbständigen, attraktiven, spezifisch ländlichen Lebens- und Wirtschaftsraum dar durch:

- den Erhalt und die weitere Ausprägung der charakteristischen Siedlungsstruktur der einzelnen Dörfer;
- eine spezifische, zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur, (ländlich, kleinräumig, Gewerbegebiet Pinnow), die auf lokale Wirtschaftskreisläufe aufbaut, den Tourismus und die Landwirtschaft

als Wirtschaftssegment ausbaut, sich von dem Wachstumskern Schwedt abhebt und gleichzeitig Synergieeffekt nutzt;

- aufeinander abgestimmte Entwicklung und gemeinsame Vermarktung der touristischen und naturräumlichen Besonderheiten der Region

Konkrete Einzelziele und detaillierte Erläuterungen für die Dörfer sind im folgenden Kapitel 4. zusammengestellt.

Die Leitbilder und Entwicklungsziele sind unter Berücksichtigung verschiedener übergreifender **Querschnittsthemen** erarbeitet worden. So ist der umfassende Begriff der **Nachhaltigkeit** in vielen Zielen verankert, um einen lebenswerten, ökonomisch starken, sozial gerechten und seine natürlichen Reichtümer schützenden Lebensraum zu entwickeln. Der **Umweltschutz** ist in diesem Zusammenhang mit hohem Gewicht als öffentlicher Belang berücksichtigt worden. Er kommt insbesondere in den Zielen zur Entwicklung des Landschaftsraumes zum Tragen, diesen besser erlebbar zu machen und Konflikte durch unterschiedliche Nutzeranforderungen zu minimieren. Die Anforderungen an die **Chancengleichheit** sind insbesondere in den Zielen zur Entwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes für alle Bevölkerungsgruppen verankert. Außerdem sind beispielsweise eine ausreichende Nahversorgung, medizinische Grundversorgung sowie die Teilhabe aller Menschen am öffentlichen Leben durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Diese grundsätzliche Zielstellung und Anforderung der Chancengleichheit findet sich als Grundgedanke in allen Entwicklungszielen wieder. Eine **barrierefreie** Ausbildung insbesondere von Geh- und Radwegen ist in den historischen Dörfern schwierig. Insbesondere in den Schwerpunkorten für Seniorenwohnen Passow und Pinnow sind hierzu oftmals technische Anpassungen erforderlich. **Ehrenamtliches Engagement** ist einer der Grundpfeiler des vielfältigen gesellschaftlichen Lebens und zur Umsetzung vieler Ziele erforderlich. Es spielt für die Entwicklung des ländlichen Raumes eine herausragende Rolle und ist Grundlage für ein vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Tourismusangebot. Die Wichtigkeit der Interkommunalen Kooperation als Querschnittsthema ist herausragend. Der Abbau von Konkurrenzgedanken ist notwendig sowie die Abstimmung zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die an heutige und zukünftige Bedarfe angepasst werden und nicht isoliert für eine Gemeinde im Verflechtungsraum betrachtet werden können, oder die Vernetzung touristischer Angebote, die direkte Auswirkung auf das Wirtschaftsleben hat (siehe Kapitel 3.1).

Im Folgenden werden konkrete Schwerpunktziele erläutert:

- A Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur in Verbindung mit der naturräumlichen Gliederung des Bereiches
- B Flächenvorsorge durch angemessene Verdichtung und Ergänzung der einzelnen Dörfer
- C Sicherung von Gewerbe und Landwirtschaft
- D Ergänzung und Ausbau des Straßen- und Wegenetzes
- E Sicherung und Ergänzung der Daseinsvorsorge

A Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur in Verbindung mit der naturräumlichen Gliederung des Bereichs

Die Siedlungsstruktur und die städtebaulich-gestalterische Erscheinung der Ortsbilder machen das Besondere der Dörfer in der Region aus und bilden eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung des Amtes Oder-Welse, sowohl für Bewohner als auch Besucher. Die gestalterische Qualität des städtebaulichen Raumes, seine regional- und ortstypischen Elemente einschließlich der Bezüge zur umgebenden Landschaft haben einen großen Erlebniswert und tragen wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Dorf bei und haben Einfluss auf die Lebensqualität.

Das bezieht sich sowohl auf die Siedlungsstruktur im Amtsgebiet mit ihren charakteristischen Ortsteilen als auch auf deren jeweilige baugestalterische Prägung und die damit verbundene Qualität bis in das Detail des einzelnen Gebäudes im räumlichen Zusammenhang regionaltypischer Bebauungsstrukturen und Bauungsformen.

Qualität und Identität werden wesentlich geprägt durch die Siedlungsstruktur mit klar abgrenzbaren, in die Landschaft hervorragend eingebundenen Dörfern, hier sind es oftmals Angerdörfer mit ehemaligen Gutsanlagen. Diese für den Landschaftsraum typische und prägende Struktur zu erhalten ist ein übergreifendes städtebauliches Ziel. Dabei haben die einzelnen Dörfer jeweils herausragende Ortsbilder mit hoher gestalterischer Qualität. Diese tragen in ganz besonderer Weise zur Identität jedes einzelnen Ortsteiles bei. In diesem Zusammenhang sind Belange des Denkmalschutzes oder auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten.

Bereits im Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse ist die charakteristische Gliederung aus naturräumlichen Lagebedingungen, der historischen Entwicklung und erkennbar funktionellen Standortkomponenten sowie der technischen Infrastruktur erläutert. Aus der sehr geringen Bevölkerungsdichte mit relativ kleinen in sich geschlossenen Ortschaften innerhalb der weiträumigen Landschaft leitet sich als Entwicklungsziel ab, eine **Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden** und diesen in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten (siehe z.B. Kapitel 4.3.1 - Landin).

Zu dem einzigartigen, zu erhaltenden Naturraum unter anderem mit dem Nationalpark, dem Randow-Welse Bruch oder dem Felchowsee gehören auch die Sölle, Kleinseen und Dorfteiche sowie die Feldgehölzhecken und Feldraine im Landschaftsraum und im unmittelbaren Zusammenhang mit den Siedlungen. Zur Entwicklung dieser Grünstrukturen eignen sich (Kompensations-) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE). Innerorts sind die regionaltypischen Gebäude, teilweise Drei- oder Vierseithöfe mit Gärten sowie die Gutshöfe und -parks charakteristisch und zu erhalten. Geeignete Nach- oder Umnutzungen müssen gefunden werden.

Folgende Ziele und Maßnahmen zum Erhalt der Siedlungsstruktur und zur Entwicklung des Landschaftsraumes bezogen auf das gesamte Amtsgebiet für alle Orte und die Landschaft lassen sich aus der Analyse und den Handlungserfordernissen ableiten (siehe Erläuterungen zu den einzelnen Gemeinden in Kapitel 4):

- **Nutzung der Entwicklungspotenziale der historischen Gutshöfe** zur Belebung der Ortskerne und zum Erhalt der historischen Bausubstanz. Handlungsbedarf besteht insbesondere in Grünow, Schönnow, Jamikow, Schönermark, Hohen- und Niederlandin.
- Die **Gestaltung der historischen Gutsparks zur Naherholung**, sowohl für Bewohner als auch für Besucher, sollte einen Schwerpunkt der Entwicklung bilden. Sie sind prägende und identitätsstiftende Elemente im Siedlungsgefüge. Dies betrifft insbesondere Grünow, Hohenlandin, Passow (langfristig) und Berkholz (Gutsgarten).

- Die **regionaltypischen Gebäude** prägen das charakteristische Ortsbild der einzelnen Gemeinden. Sie sind zu erhalten bzw. zu sanieren (z.B. Tabakscheunen in Schönow, Mühle in Niederlandin, Gutshöfe, Kulturhaus in Passow). Größere Erweiterungen der Orte sollten nicht erfolgen – der Fokus liegt auf der Innenentwicklung. Ungenutzte Landwirtschaftsstandorte sind langfristig zurückzubauen oder umzunutzen.
- **Gestaltung der Ortsränder** durch Grünstrukturen sowie **Sicherung und Entwicklung von Feldgehölzhecken und Feldrainen** zur Strukturierung der Landschaft, für die Natur- und Artenvielfalt, gegen Wind- und Wassererosion, für die Sichtverschattung von Windparks.

Durch ergänzende Bepflanzung der Ortsränder können die Siedlungen harmonisch in die Landschaft eingebettet und gleichzeitig räumlich gegenüber dieser abgegrenzt werden. Auch die Abgrenzung intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzungen werden so verbessert und tragen damit zum Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur bei. In diesem Sinne sind auch die Eingrünungen von Landwirtschaftsstandorten sowie Gewebegebieten vorzunehmen oder zu ergänzen.



Sichtverschattung zu Windparks durch gezielt eingeordnete Feldgehölzhecken, die gleichzeitig der Gliederung des Landschaftsraumes dienen und natürlich viele weitere ökologische Effekte haben.

- Die **Sanierung und Entwicklung der landschaftstypischen Feldsölle, Fließgewässer, Teiche und Seen** verbessert den Wasserhaushalt und dient der Natur- und Artenvielfalt. Darüber hinaus sind auch in den Orten die Dorfteiche wesentlich für die Siedlungsstruktur.
- Es soll eine klare Funktionszuweisung der Seen für Erholungsnutzungen (Baden, Rudern etc.), Angeln oder Naturschutz insbesondere in Pinnow, Schönow, Landin und Berkholz-Meyenburg erfolgen. In diesem Sinne ist teilweise die Sanierung der Gewässer erforderlich in Verbindung mit der Anlage von Rundwegen, Bademöglichkeiten usw.
- Erhalt der landschaftsprägenden Alleen mit heimischen Bäumen (auch Obstgehölzen)
- Historische Landschaftselemente, so beispielsweise (Landschafts-) Namen sind als kulturelles Erbe in planerische Überlegungen einzubeziehen, sie tragen durch konkrete lokale Bezüge oftmals zur Identitätsfindung bei (z. B. „Holzwerder“ statt lediglich „Werder“)
- Sicherung der Kulturlandschaft durch teilweise Umstrukturierung der Landwirtschaft im Sinne nachhaltiger und ökologisch geprägter Bewirtschaftungsformen



Beispiel eines sanierten Feldsolls

B Flächenvorsorge durch angemessene Verdichtung und Ergänzung der einzelnen Dörfer

Das Amt Oder-Welse will aktiv mit städtebaulichen Konzeptionen und anderen Maßnahmen der negativen Bevölkerungsprognose entgegenwirken. Hierzu sind u.a. die Sicherung und Entwicklung eines Arbeitsplatzangebotes, differenzierte Wohnraumangebote sowie die Sicherung und der Ausbau der (sozialen) Versorgung der Bevölkerung erforderlich. Die hierfür erforderlichen Flächenentwicklungen müssen aber vor dem Hintergrund der Fokussierung auf die Innenentwicklung überwiegend im Bestand und in der Ortslage erfolgen. Außerhalb der Ortslagen ist der Flächenbedarf konkurrierender Nutzungen, wie Landwirtschaft, Windkraft und der Naturschutz zu berücksichtigen und im Einzelfall untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Wichtige Aspekte des Wohnens, der Daseinsvorsorge und des Gewerbes / Arbeitsplätze wurden bereits in Kapitel 2.4.2 analysiert und Handlungserfordernisse herausgearbeitet. Daraus werden die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen abgeleitet.

• Flächenvorsorge für Wohnen – Vorrang Innenentwicklung

Die Entwicklung von Flächen für Wohnraum außerhalb des Innenbereiches ist im Wesentlichen durch die Kontingentierung des LEP HR begrenzt (siehe Kapitel 2.2). Innerhalb des Amtsgebietes ist daher eine abgestimmte Aufteilung der vorgegebenen Flächenkontingente auf die einzelnen Gemeinden erforderlich.

Der bisherige Wohnbauflächenschwerpunkt lag in Berkholz-Meyenburg, wo ein hoher Bedarf durch die Stadt Schwedt hervorgerufen wurde. Für die künftige Wohnraumentwicklung werden Schwerpunkte unter Nutzung der vorhandenen Potenziale gesetzt (siehe Kapitel 3.1) Die **Schwerpunkte der Wohnraumentwicklung liegen demnach in Passow und Pinnow**, um das Wohnraumangebot in der Nähe des Arbeitsplatzangebotes und der sozialen Infrastruktur zu konzentrieren (siehe Kapitel 4.1 und 4.2.1). Hier werden entsprechende Flächen definiert, die zu sichern sind.

Über die Flächenentwicklung im Außenbereich hinaus wird weiterhin **die Konzentration auf die Innenentwicklung** angestrebt. Insbesondere die Ortskerne und ehemaligen Gutshöfe weisen einen Leerstand auf, der ein Wohnflächenpotenzial darstellt.

Durch die Fokussierung auf Umnutzungs- und Nachnutzungspotenziale, werden somit auch die Ortskerne gestärkt. In Zusammenhang mit der Entwicklung eines **digitalen Flächenmanagement** der leer stehenden Höfe, Gebäude und freien Grundstücken wird es interessierten Zuzüglern oder auch Einwohnern vereinfacht nutzbare Gebäude zu finden und zu nutzen. Dies erfolgt durch Darstellung im Internet und durch Aufstellen von Schildern an verfügbaren Grundstücken oder Gebäuden.

Das Ziel eines **differenzierten Wohnraumangebotes** umfasst folgende Wohnformen, die verschiedene Nachfragegruppen ansprechen:

- ländlich geprägte Wohnformen - Kombination mit Hobbylandwirtschaft und Kleintierhaltung
- Mehrgenerationenwohnen / Seniorenwohnen
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnen in historischen Gebäuden
- Miet- und Eigentumswohnungen

Der wachsenden Nachfrage nach Seniorenwohnungen sollte insbesondere in den Entwicklungsschwerpunkten Passow und Pinnow berücksichtigt werden. In einem ersten Schritt sollen in Pinnow in der vorhandenen Generationenwohnanlage Wohnungen ausschließlich für pflegebedürftige Senioren vorgehalten und vergeben werden. Des Weiteren prüft die Wohnungsbaugesellschaft, wie

Bestandswohnungen in Passow altersgerecht umgebaut werden können. Es sind beispielsweise auch Ansprüche von Senioren nach barrierefreien, auch gemeinschaftlichen Wohnformen zu berücksichtigen, die oft einen großen Flächenbedarf haben.

- **Flächenerweiterung zur Daseinsvorsorge / Versorgung**

Wie in Kapitel 2.4.4 ausgeführt, haben die Gemeinden Pinnow und Passow als Versorgungszentren im Amtsgebiet zahlreiche Einrichtungen zur sozialen Betreuung, Bildung, Verwaltung, ärztlichen Versorgung im Bestand. Die Sicherung und der Ausbau dieser Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Entwicklungsschwerpunkten sind als Ziel E näher erläutert. Die Ausweisung neuer Flächen beschränkt sich aktuell auf die Sicherung von Erweiterungsflächen für den Schulstandort in Pinnow. In Passow sind ausreichend Reserven innerhalb des Bestandsgebäudes vorhanden.

- **Flächen für Gewerbe und Industrie**

Die gewerbliche Entwicklung sollte auf die vorhandenen Gewerbeflächen und gegebenenfalls deren Abrundung konzentriert werden. Die Ausweisung von neuen Gebieten ist nicht geplant. Zur Entwicklung bestehender Gebiete siehe Ziel C.

C Sicherung von Gewerbe und Landwirtschaft

Ein wesentliches Zukunftspotenzial zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung liegt in der ausgewogenen Entwicklung eines **vielfältigen Arbeitsplatzangebotes** und einer zukunftsfähigen Berufsausbildung. In diesem Zusammenhang ist der **Internet- und Mobilfunkausbau** für alle Dörfer wichtig. Diese Kommunikationsinfrastruktur ist ein wichtiger Standortfaktor für Unternehmen.

Für die vorhandenen **Gewerbeflächen** im Amt sind eine aufeinander abgestimmte Entwicklungsstrategie und entsprechende Entwicklungskonzepte erforderlich, um die koordinierte Gewerbeentwicklung zu gewährleisten und Synergieeffekte nutzen zu können (Gliederung, Ausrichtung, Störungsgrad - z.B. Industrie in Pinnow). Hierbei ist insbesondere die Entflechtung von Gemengelagen (vor allem in Passow) erforderlich, um Immissionskonflikte zu Wohnen zu vermeiden. Handlungsbedarf besteht insbesondere in Pinnow und Meyenburg, wo viele Gewerbeflächen frei sind (siehe Erläuterungen in Kapitel 4.1 und 4.4).

Die **Landwirtschaft ist in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor** mit vielfältigen Potenzialen, von der Produktion bis zur Vermarktung und Tourismusangeboten. Die Landwirtschaft ist im Bestand zu sichern und nachhaltig weiter zu entwickeln. Dazu gehören beispielsweise:

- Umstrukturierung der Landwirtschaft mit nachhaltigen und ökologisch geprägten Bewirtschaftungsformen als zukunftsfähiger Wirtschaftszweig
- Stärkere Einbindung der Landwirtschaftsbetriebe in regionale Wertschöpfungsketten in der Kombination von produzierender Betrieb mit Feldwirtschaft und Tierproduktion, Ausbildung, Hofladen, Beherbergung, Gastronomie usw.
- Sicherung von Arbeits- bzw. Fachkräften in der Landwirtschaft durch gezielte Ausbildung, beginnend in der Grundschule.

Darüber hinaus ist der **Tourismus als Wirtschaftsfaktor** weiter auszubauen. Hierfür ist eine Vielzahl an Maßnahmen erforderlich, von denen folgend nur einige genannt sein:

- Ausbau der Reit-, Rad und Wanderwege
- Gutshöfe für Tourismus und Gewerbe umnutzen
- Ausbau des Reittourismus

- Ausbau der Unterkünfte für Besucher
- Landwirtschaft für touristische Zwecke nutzen (Erlebnisbauernhof / Erlebnislandwirtschaft)
- Ausbau des Wassertourismus (Baden, Angeln, Naturbeobachtung, Rudern, Wandern etc.)

Im Bereich der Gewerbeentwicklung müssen regionale **Wertschöpfungsketten** und die **Vernetzung** verstärkt werden: Zum Beispiel durch:

- Angebot lokaler und regionaler Produkte
- gemeinsame Vermarktung
- Stärkung und Vernetzung von Gewerbevereinen
- Gewerbebeauftragter in der Verwaltung
- Mitwirkung an der Wirtschafts- und Tourismusedwicklungsgesellschaft mbH – WITO z.B. Förderstrategien entwickeln, Außenmarketing stärken, Existenzgründernetzwerk.

Beispielsweise sind rund um das Thema „Pferdehaltung“ eine Vielzahl von nachfolgenden Gewerbenutzungen möglich, z.B. Sattler, Schmied, Gastronomie. Diese bieten in ihrer Gesamtheit aufgrund der bereits vielfältig vorhandenen Pferdehöfe ein hohes Entwicklungspotenzial für den Tourismus und das lokale Kleingewerbe mit Synergieeffekten im gesamten Amtsgebiet.

Mit dem Wirtschaftssektor **Erneuerbaren Energien** ergeben sich vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum. Hier kann der Ausbau von Windparks mit kommunaler Beteiligung oder anderen Anlagen zur alternativen Energiegewinnung (Solar, Geothermie, Biogas usw.) erfolgen. Darüber hinaus können langfristig weitere zukunftsfähige Technologien angesiedelt werden, wofür in den vorhandenen Gewerbegebieten Potenziale bestehen. Hier kommt es unter anderem auf den Aufbau eines verzweigten Netzwerkes regionaler und überregionaler Technologiezentren an.

D Ergänzung und Ausbau des Straßen- und Wegenetzes

Aufbauend auf der Analyse in Kapitel 2.4.5 und den zahlreichen Anregungen in den (Bürger)Veranstaltungen wird der Ausbau verschiedener Radwege und landwirtschaftlicher Erschließungswege zur **Verbesserung kurzer Ortsverbindungen** innerhalb des Amtsgebietes sowie darüber hinaus vorgeschlagen (siehe folgende Abbildungen). Entlang der Wege sind vorhandene **Alleen** durch systematische Nachpflanzungen zu sichern sowie auch neue Alleen aus heimischen Bäumen (auch Obstgehölze) anzulegen.

Der Ausbau von Straßen und Wegen dient auch der **Förderung des Radtourismus**, der Anbindung an regionale Rund- und Fernwege sowie der Anbindung der vielfältigen lokalen Besonderheiten, Sehenswürdigkeiten und touristischen Angebote im Amt. Entsprechende Beschilderungen und Informationsmöglichkeiten sollten daher unbedingt schrittweise ergänzt werden.

Zu empfehlen ist eine **einheitliche und systematische Ausschilderung der Wege** mit hohem Wiedererkennungswert und speziellen Hinweisen auf interessante Naturerlebnisse, Gastronomie oder andere Erholungsangebote. Speziell in der Kombination mit dem Natur- und Landschaftschutz und historischen Aspekten der Dorf- und Landschaftsentwicklung lassen sich attraktive Angebote machen.

Die Wanderwege können über das Gebiet hinaus in Richtung Gartz, Angermünde und Schwedt und in Richtung des Nationalparks Unteres Odertal mit den dortigen Wegesystemen vernetzt werden. Die Verknüpfung über die Oder mit polnischen Konzepten ist ebenfalls erforderlich.

Außerdem sollten die **Anbindung der Bahnhöfe an die Ortszentren** verbessert werden, durch den Ausbau von attraktiven, beleuchteten Fuß- und Radwegen, die auch für Besucher durch Ausschilderung gut erkennbar sind. In Passow wurde ergänzend dazu von den Bewohnern bessere Umsteigemöglichkeiten am Bahnhof gewünscht (siehe hierzu Kapitel 4.2).

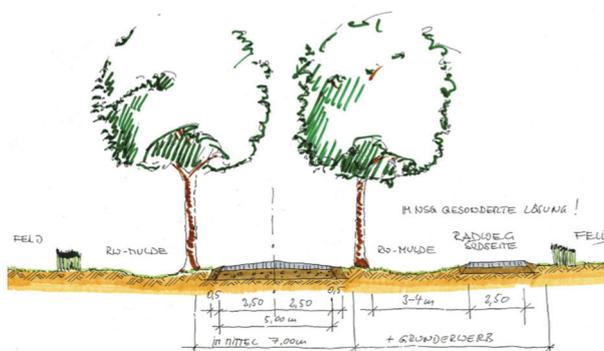
Zur Steigerung der Lebensqualität und Verbesserung von Naherholungsmöglichkeiten sollen „Spazierwege“ zur **Erschließung des Landschaftsraumes im Umfeld der Gemeinden** angelegt und mit Picknick- oder Grillplätzen sowie Parkplätzen mit Informationsangeboten ausgestattet werden. Eine Vorreiterrolle will hierbei die Gemeinde Berkholz-Meyenburg übernehmen.

Wie oben erläutert, ist der Reittourismus ein großes wirtschaftliches Potenzial und sollte durch den **Ausbau von Reitwegen** gestärkt werden, als Rundwege aber auch zur Verbindung der Reiterhöfe untereinander und an überregionale (Fern-)Reitwege. Dafür ist ein Wegebau mit entsprechendem Untergrund außerhalb des Straßenraumes erforderlich. Genaue Wegeführung und Ausbaustandart müssen im Einzelfall für die Gemeinden festgelegt werden, Beispiele sind auf Seite 42 zusammengestellt.

Landwirtschaftliche Erschließungswege können auch als kurze Ortsverbindungen und touristisch attraktive Rad-, Wander- und Reitwege zur Ergänzung des Wegenetzes dienen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung für PKW zu treffen, um Konflikte mit anderen Nutzern zu vermeiden. Für die Umsetzung sind eventuell Flurneuordnungsverfahren erforderlich.

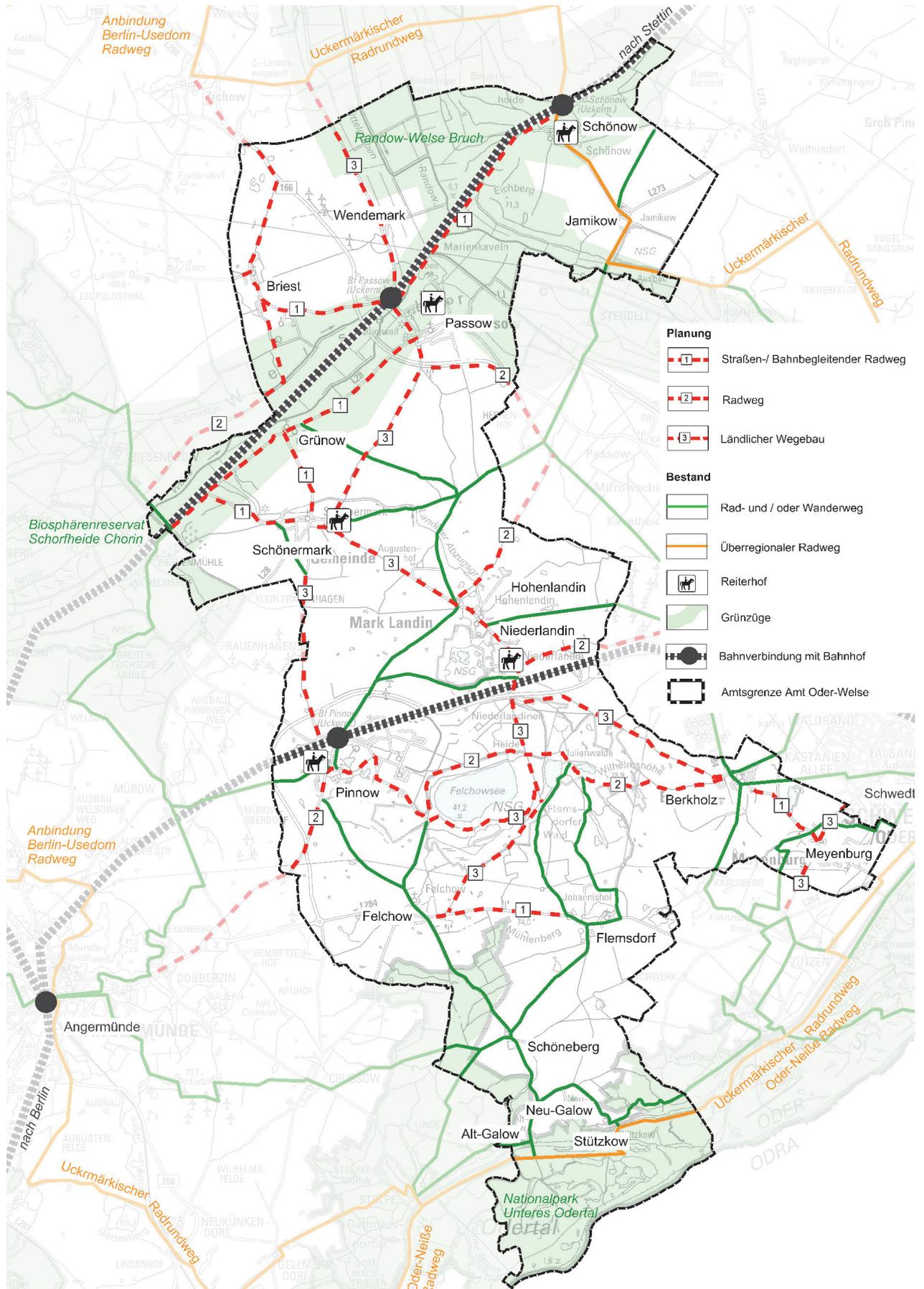
Die Wege sind in der folgenden Karte (S. 42) eingetragen und finden sich in den Zielen der einzelnen Gemeinden wieder.

- Landwirtschaftliche Erschließungswege – für Landwirtschaftsfahrzeuge, Autos und Radfahrer (siehe Beispielbilder unten) insbes. zwischen
 - Hohenlandin und Schönermark
 - Schönermark und Passow
 - Landin, Felchowsee, Felchow
 - Zwischen Berkholz-Meyenburg und Landin
 - Pinnow nach Schönermark
 - Zwischen den überregionalen Radwegen an der Oder, Berkholz-Meyenburg und Schwedt
 - Wendemark-Zichow
- Straßen-/ Bahnbegleitende Radwege zwischen
 - Passow und Briest
 - Passow und Schönnow (entlang der Bahnschienen, Nutzung der Baustraße)
 - Berkholz und Meyenburg
 - Schönermark und Grünow
 - Felchow und Flemsdorf
- Der Ausbau von unbefestigten Wegen zu Radwegen ist insbes. erforderlich:
 - Rund um den Felchowsee
 - Berkholz-Meyenburg, Felchowsee, Niederlandin

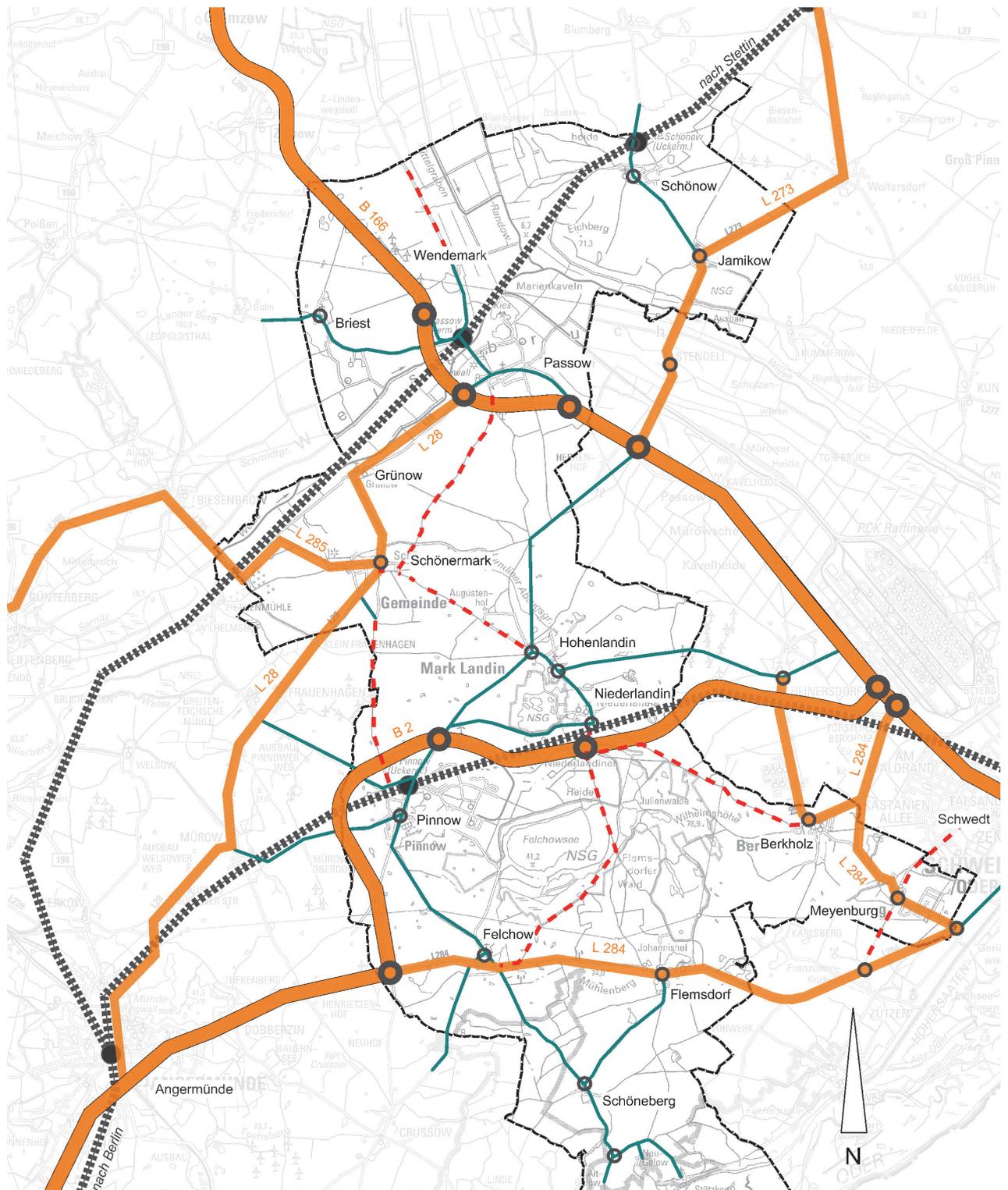


straßenbegleitende, gesondert geführte Fuß- und Radwege

Vorschläge zur Ergänzung des Radwegenetzes und ländlicher Erschließungswege



Vorschläge zur Ergänzung des Straßennetzes durch ländlichen Wegebau



Zeichenerklärung:

Bestand

-  Regionalstraße (Bundesstraße)
-  Landesstraße
-  Nahbereichsstraße (Landes- und Kommunalstraße)

Planung

-  auszubauende Straße (ländlicher Wegebau)

Weitere Planzeichen

-  Bahnverbindung mit Bahnhof
-  Amtsgrenze Amt Oder-Welse

Gestaltungsvarianten für Rad-, Reit und Wanderwege als ländlicher Wegebau



Es gibt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die im Einzelfall betrachtet werden müssen. Dazu gehören auch lokale Rundwege, die insbesondere auch für Reiter ein attraktives Angebot darstellen.

Landwirtschaftliche Wirtschaftswege dienen der gleichberechtigten Nutzung von Fußgängern, Radfahrern, landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen. Auch hierfür gibt es unterschiedliche Ausbauvarianten.



E Sicherung und Ergänzung der Daseinsvorsorge

Für das Amt Oder-Welse wird aktuell ein „Handlungskonzept zur Sicherung der Daseinsvorsorge, Verbesserung der Lebensqualität und Stärkung der regionalen Wirtschaft im deutsch-polnischen Wirtschaftsraum Unteres Odertal“ erarbeitet, das sich explizit mit dem Thema der Daseinsvorsorge beschäftigt. Im Folgenden werden daher nur einige zusammenfassende Anregungen aus Sicht der Leitbilder zur Dorfentwicklung gegeben.

Zur Sicherung einer angemessenen Grundversorgung, Steigerung der Lebensqualität und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung sind die Sicherung und der Ausbau von Einrichtungen für die Daseinsvorsorge grundlegende Maßnahmen. Hierbei ist nicht nur auf die prognostizierte Überalterung zu achten sondern auch Rahmenbedingungen zur Ansiedlung und dem Verbleib jüngerer Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Durch eine gute soziale, kulturelle und medizinische Infrastruktur wird die Grundversorgung für die wachsende Anzahl von Senioren gesichert und der ländliche Raum als Lebensraum für junge Familien und damit auch für Gewerbeansiedlungen attraktiver. Auch die Anbindung durch den ÖPNV (Bus und Bahn) sind zwingende Voraussetzung für die Sicherung der Daseinsvorsorge. Die vorhandenen Haltepunkte und Bahnhöfe müssen trotz Streckenausbau weiterhin angefahren werden. Durch die Inbetriebnahme außer Betrieb genommener Haltepunkte (Schönermark, Landin) erfolgt eine wesentliche Verbesserung der Erreichbarkeit.

Wesentlich sind:

- Das Vorhalten von medizinischen und sozialen Einrichtungen und Angeboten für die wachsende Anzahl von Senioren (Pflege, Seniorentreff, Wohnungen etc.)
- Einrichtungen der Daseinsvorsorge für Familien mit Kindern trotz Bevölkerungsrückgang vorzuhalten, um den ländlichen Raum auch und gerade für junge Familien attraktiv zu gestalten
- Der Ausbau von vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten in attraktiver Landschaft und von interessanten kulturellen Angeboten zur Steigerung der Lebensqualität
- Die **Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und das kulturelle Angebot sollten ausgebaut und ergänzt werden**, um die Lebensqualität zu steigern. Hierzu werden zu den einzelnen Gemeinden konkrete Vorschläge unterbreitet (siehe Kapitel 4).
- Alternative Konzepte zur Versorgung der Wohnbevölkerung vor Ort sind nötig, um die Attraktivität der Dörfer zu stärken. So beispielsweise die Kombination verschiedener Funktionen, um durch ein breites Spektrum die Wirtschaftlichkeit solcher Einrichtungen sichern zu können.

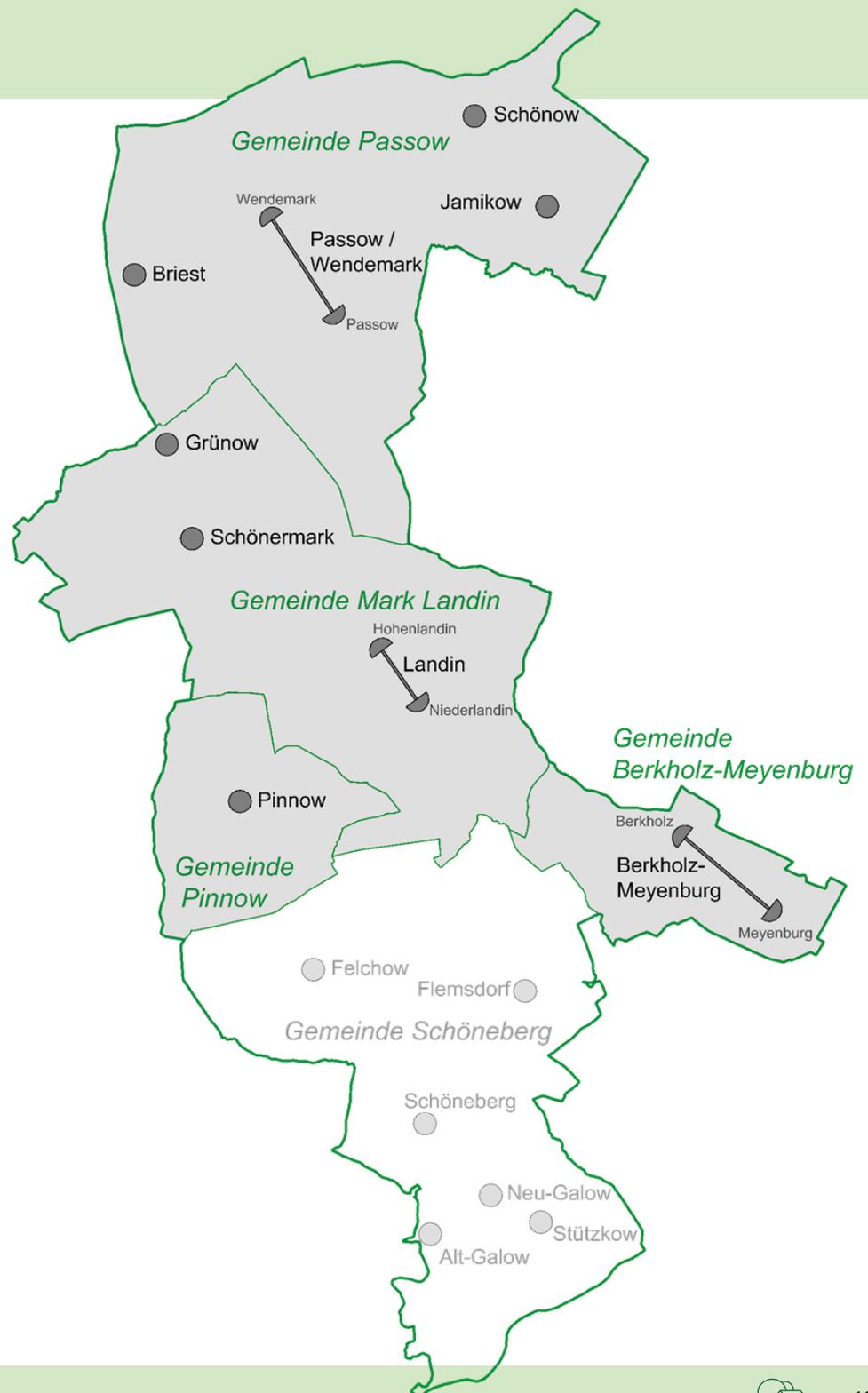
Eine Maßnahme zur **Sicherung der sozialen Infrastruktur und der medizinischen Versorgung** ist die **Konzentration der Einrichtungen in Pinnow und Passow**, die Entwicklungsschwerpunkten u. a. der Wohnentwicklungen sind, um deren Tragfähigkeit zu sichern.

Die interkommunale Zusammenarbeit z. B. mit den Mittelzentren Angermünde oder Schwedt soll gefestigt und ausgebaut werden, um bestimmte Einrichtungen langfristig tragfähig zu gestalten, Investitionen und Fördermittel gezielt und effizient einsetzen zu können. Beispielsweise wäre die Sicherung weiterführender Schulen in einem interkommunalen Entwicklungskonzept als Grundlage und für die gesamte Region (Mittelbereich Schwedt / Angermünde) zu untersuchen, um langfristig tragfähige Standortkonzepte zu erarbeiten.

Für bestimmte Dienste müssen **soziale Träger oder Ehrenamtliche bzw. Vereine gewonnen und unterstützt** werden, beispielsweise für Fahrdienste, Betreiben eines Dorfgemeinschaftshauses, Durchführung von Seniorennachmittagen usw. Auch zur Sicherung der Schulen, Kitas oder der medizinischen Versorgung sind **innovative Lösungen** gefragt (z.B. jahrgangsübergreifendes Lernen, Gemeindeschwestern, Ärztehäuser, etc.). Hierzu gibt es zahlreiche Pilotprojekte und interessante Ansätze in der Region.

4. Leitbilder und Entwicklungsziele für die einzelnen Gemeinden

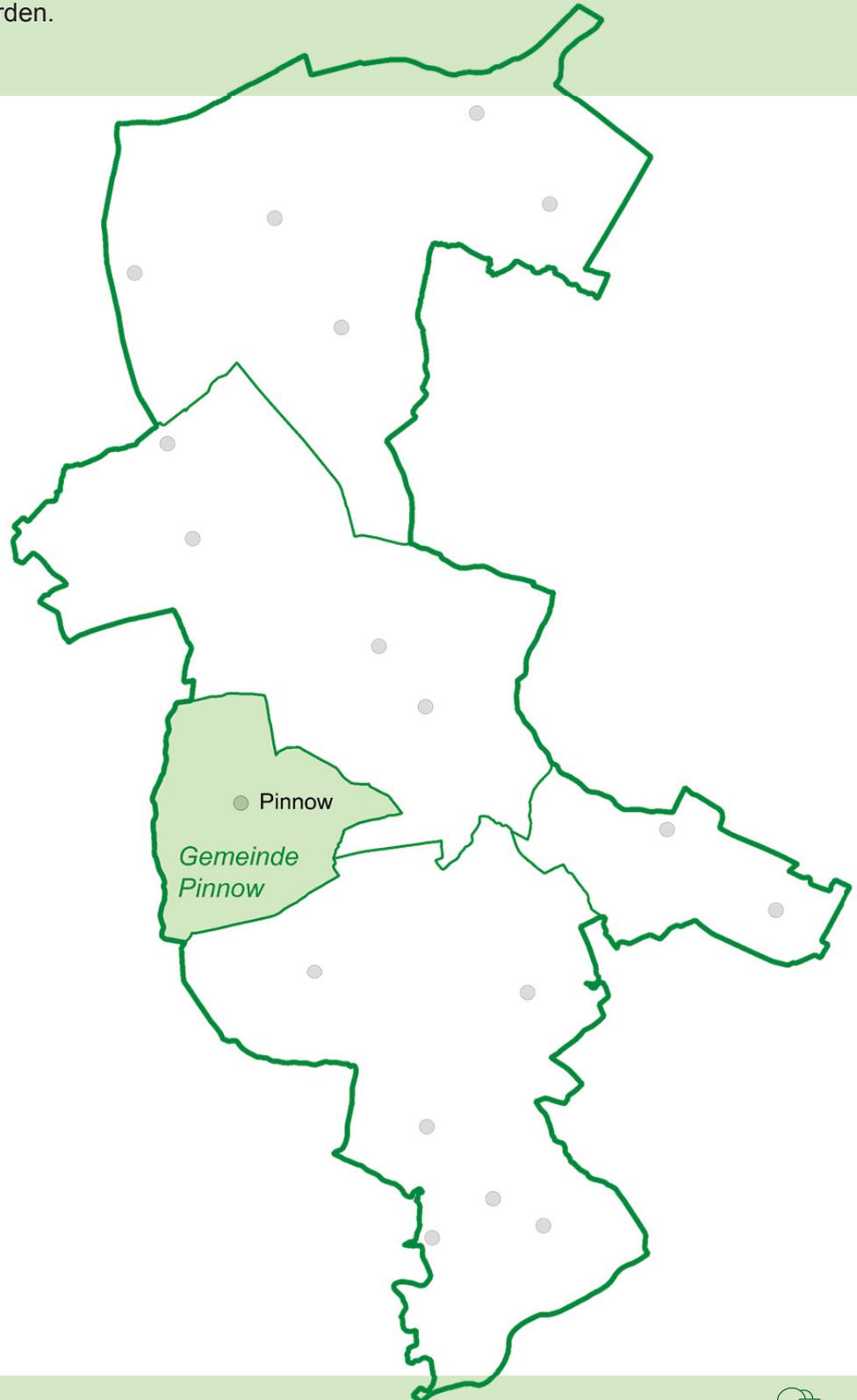
4.1	Gemeinde Pinnow.....	47
4.2	Gemeinde Passow	56
4.3	Gemeinde Mark Landin	77
4.4	Gemeinde Berkholz-Meyenburg.....	91



4.1 Gemeinde Pinnow Leitbild und Entwicklungsziele

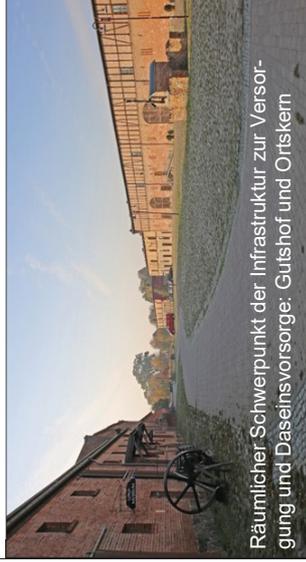
Aufbauend auf den Analyseergebnissen und Handlungserfordernissen werden im Folgenden Leitbild und Entwicklungsziele für die **Gemeinde Pinnow** zusammengefasst.

Vorangestellt auf Blatt 2 ist zunächst das baulich-räumliche Leitbild mit den Schwerpunkten der Entwicklung, die im anschließenden Text erläutert werden.



Leitbild - Ziele - Schwerpunkte

- Pinnow als grundfunktionalen Schwerpunkt mit Versorgungsfunktionen entwickeln
- Potenziale im Gutshof als Kristallisationspunkt des dörflichen Gemeinschaftslebens nutzen:
 - Aufbau eines ländlichen Vermarktungszentrums
 - Nutzung und Gestaltung des nördlichen Gutshofbereiches
 - Wegebeziehungen und städtebaulich-räumliche Verbindung in das Dorf und die Landschaft schaffen,
- Sicherung und Entwicklung des Gewerbe- / Industriegebietes
- Schwerpunkt der Wohnentwicklung
 - Arbeitsnahe Wohnraumentwicklung sichern
 - Wohnraumpotenziale der Innenentwicklung nutzen
 - Städtebaulich-räumlich und funktionell begründete Flächen arrondieren
 - ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen schaffen
 - altengerechtes Wohnen in unterschiedlicher Ausprägung ausbauen
- Touristische Entwicklungspotenziale nutzen – Natur und Landschaft, Reittourismus
- Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit dorftypischen Gestaltungselementen der Gebäude und Freiräume
- Gestaltung der Landschaft als Naherholungsraum mit Ausbau des Wander-, Rad-, Reit-, wegenetzes



Räumlicher Schwerpunkt der Infrastruktur zur Versorgung und Daseinsvorsorge: Gutshof und Ortskern



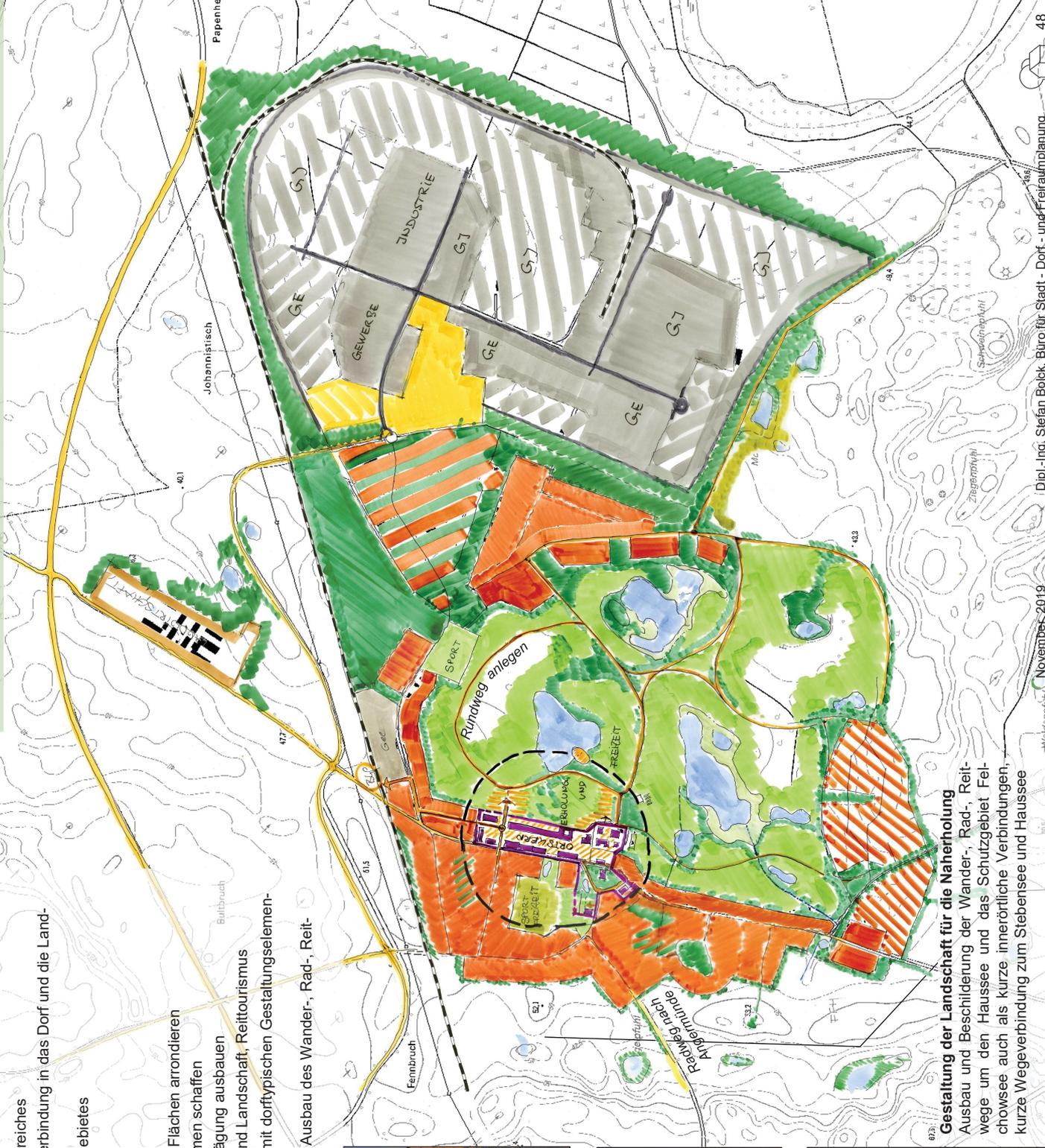
Nutzung und Gestaltung der „Nordhälfte“ des Gutshofes, Ausbau der Wegebeziehungen



Der Haussee als Teil eines einzigartigen Naturraums direkt angrenzend an den Gutshof

Dorfentwicklung: Leitbild - Ziele - Schwerpunkte Gemeinde Pinnow - Ortsteil Pinnow

Blatt 2



Gestaltung der Landschaft für die Naherholung

Ausbau und Beschilderung der Wander-, Rad-, Reitwege um den Haussee und das Schutzgebiet Felchowsee auch als kurze innerörtliche Verbindungen, kurze Wegeverbindung zum Stebensee und Haussee

07.3.19
Märktenstraße
November 2019

Dipl.-Ing. Stefan Böck, Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung

4.1. Erläuterungen zur Gemeinde Pinnow (siehe Blatt 2)

Im Folgenden werden ergänzend zu dem vorhergehenden Blatt 2 wichtige Zusammenhänge und Schwerpunkte des Leitbildes zusammenfassend erläutert. Auf eine detaillierte Beschreibung der zum größten Teil selbsterklärenden Zeichnung wird bewusst verzichtet.

Wesentlich für die Entwicklung sind **Erhalt und weitere Ausprägung der Eigenart** des Dorfes.

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- Pinnow ist Zentrum für die soziale, gesundheitliche und kulturelle Versorgung einschließlich Verwaltungs- und Schulstandort (Grundschule)
- Konfliktarme Gliederung des Siedlungsraumes durch räumliche Trennung von Gewerbenutzungen im Osten, dem historisch gewachsenen Dorf und der Wohnnutzung im Westen sowie dem zentral gelegenen Landschaftsraum mit sehr hohem Erholungswert
- Saniertes Ortszentrum (Flächendenkmal) mit historischem Gebäudebestand und interessanten Freiräumen (z.B. Gutshof mit Park, Kirche, Schmiede, sanierte Wohnhäuser usw.)
- großes Industrie- und Gewerbegebiet im Osten mit vielen Arbeitsplätzen und einer sehr guten Anbindung durch die Bahn und die kurze Entfernung zur Bundesstraße 2 (Schwedt / Angermünde / A11)
- Anbindung an das Schienennetz an die Bahnlinie Angermünde-Schwedt durch den „Nationalpark-Bahnhof“
- Geringfügiger Bevölkerungszuwachs in den letzten 5 Jahren
- Nachfrage nach Wohnungen und Bauflächen für Einfamilienhäuser

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

• ***Pinnow als grundfunktionalen Schwerpunkt mit Versorgungsfunktionen entwickeln***

Pinnow ist mit seinem großen Industrie- und Gewerbegebiet, dem Schulstandort, sozial-kulturellen Einrichtungen sowie dem Sitz der Verwaltung des Amtes Oder-Welse ein Schwerpunkt mit Versorgungsfunktion für den südlichen Amtsbereich und darüber hinaus. Wohnen, Arbeiten und Erholen finden in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang statt. Charakteristisch ist die günstige städtebaulich-räumliche Struktur und funktionelle Gliederung aus Gewerbe, Wohnen und Freiraum zur Naherholung. Im Ortskern befinden sich eine Grundschule, eine Kita, ein Allgemeinarzt, ein Dorfladen, eine Gärtnerei, eine Gastronomie, ein Dorfgemeinschaftshaus, ein Begegnungszentrum und Museum. Von wesentlicher Bedeutung ist auch die Anbindung an die Bahnlinie Angermünde – Schwedt (Nationalpark-Bahnhof). Grundlegende Funktionen der Versorgung sind somit bereits vorhanden, es sind jedoch weitere Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Daseinsvorsorge und (Nah-)Versorgung der Bevölkerung erforderlich. Daher soll Pinnow als grundfunktionaler Schwerpunkt im Sinne von Ziel 3.3 des LEP HR weiterentwickelt und im zu erarbeitenden Regionalplan als solches verankert werden (siehe Ausführungen hierzu in Kapitel 3.1).

Zur Stärkung der Versorgungsfunktion können weitere Versorgungseinrichtungen im Ortskern von Pinnow angesiedelt werden, wozu zukünftig auch der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs gehören sollte. Im Dorfladen an der Gärtnerei ist gegenwärtig nur ein sehr eingeschränktes Angebot vorhanden. Zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes ist zukünftig der Gutshof im

Zusammenhang mit dem Aufbau eines ländlichen Vermarktungszentrums geeignet (siehe Erläuterungen im folgenden Abschnitt). Hier sollte Wert auf die Vermarktung regionaler Produkte gelegt werden.

In Pinnow gibt es eine Grundschule und eine Kita. Da die Nachfrage nach Kitaplätzen zunimmt, ist langfristig auch mit erhöhtem Bedarf in der Schule zu rechnen. Hierfür sind Flächen für einen Schulneubau vorzuhalten und zu sichern. Darüber hinaus muss das Angebot für Senioren erweitert werden (z.B. Pflege, betreutes Wohnen etc.).

Pinnow ist als Versorgungszentrum ein Schwerpunkt für die Wohnraumentwicklung im Amt Oder-Welse, was auch der Auslastung und somit dem Erhalt und der Entwicklung der sozialen Infrastruktur dient. Das Gewerbe- und Industriegebiet als wichtige Grundlage für Arbeitsplätze ist zu erhalten und zu entwickeln (siehe unten).

- ***Potenziale im Gutshof als Kristallisationspunkte des dörflichen Gemeinschaftslebens nutzen***

Der sanierte Gutshof ist wesentlicher Teil des Ortskerns von Pinnow und als solcher mit seinen großen regionaltypischen Gebäuden ortsbildprägend. Er ist baulich-räumliches und funktionelles Zentrum von Pinnow. Nach der umfassenden Sanierung befinden sich hier die Verwaltung, das Deutsch-Polnische Jugend-, Bildungs- und Kommunikationszentrum mit Kita, Hort und Begegnungszentrum sowie ein Wohnhof mit „Generationswohnen“ - alles Nutzungen, die sehr gut angenommen werden. Darüber hinaus sind in den historischen Gebäuden das Museum „Natur und Geschichte erleben“ sowie Unterstellmöglichkeiten für Pferde vorhanden. Die Gutscheune bietet Platz für verschiedene kulturelle Veranstaltungen wie Feste, Konzerte, Märkte, Ausstellungen und Ähnliches. Es gibt auch sanitäre Anlagen sowie eine Ausgabeküche. Die in der Vergangenheit intensiv betriebene Entwicklung des Gutshofes sollte daher zur Stärkung des Ortskerns und des dörflichen Lebens unbedingt fortgesetzt werden. Die sanierten Gebäude bieten dafür ein großes und flexibel nutzbares Potenzial.

Als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens sollte im Gutshof und dessen unmittelbarer Umgebung der räumliche Schwerpunkt der Infrastruktur zur Daseinsvorsorge liegen. Insbesondere Nutzungen mit hohem Anteil an Besucherverkehr sollten ergänzt und angesiedelt werden. Sehr zu begrüßen ist deshalb der bereits begonnene Aufbau eines ländlichen Vermarktungszentrums im Gutshof, in dem durch das Angebot lokaler und regionaler Produkte gleichzeitig auch die lokale Wirtschaft profitieren kann. Empfehlenswert ist die Kombination mit kleinteiligen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, auch von historischen Gewerken mit regionalen Bezügen usw.

Darüber hinaus sollte an die für das Amt Oder-Welse charakteristische Nutzung durch Pferde angeknüpft werden (siehe unten). Hierfür eignet sich der nördliche Bereich mit seiner unmittelbaren Verbindung zu Koppeln und Weiden und mit Bezügen zu oben genanntem Kleingewerbe (Sattlerei, Hufschmied usw.).

Baulich-räumlich ist eine grundlegende Umgestaltung des nördlichen Gutshofbereiches erforderlich. Ehemalige Landwirtschaftshallen stören die historische Struktur und sinnvolle Wegebeziehungen. Hier liegt ein Knotenpunkt für Wege aus dem Gutshof in die umgebenden Siedlungsgebiete, zum Bahnhof und in die Landschaft. Insbesondere der Nationalparkbahnhof mit großer Bedeutung für den Tourismus sollte durch die Schaffung einer direkten Verbindung besser an das Ortszentrum, den Gutshof, angebunden werden.

Entwicklungspotenziale im Gutshof nutzen



Der historische Gutshof als Kristallisationspunkt des dörflichen Gemeinschaftslebens. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion und zur Belebung des Ortskerns wird ein ländliches Vermarktungszentrum entwickelt.



Direkte Verbindung zum Bahnhof

Direkte Verbindung zum Naherholungsraum



Baulich-räumliche Gestaltung und Entwicklung der „Nordhälfte“ des Gutshofes (oberes Bild), Ausbau der Wegebeziehungen ins Dorf, in die Landschaft und zum Nationalparkbahnhof:

- **Sicherung und Entwicklung des Gewerbe- / Industriegebietes**

Pinnow ist ein Schwerpunkt für die Gewerbeentwicklung im Amtsgebiet mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung. Das ergibt sich aufgrund der großen, rund 100 ha umfassenden Fläche in relativ konfliktarmer Lage östlich des Dorfes und fast direktem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz einschließlich Bahnanschluss. Diese herausragenden Standortfaktoren sollten unbedingt als zu berücksichtigende Belange beachtet werden.

Für das Industrie- und Gewerbegebiet besteht hinsichtlich der Ansiedlungspolitik und Flächenvermarktung Handlungsbedarf, da in den vergangenen Jahren zwei große Betriebe geschlossen haben und Arbeitsplätze wegfielen. Die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze und deren Vermehrung

ist wesentliches Entwicklungsziel, um die oben mehrfach beschriebene Lebensqualität zu erhalten und den aktuell positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung in Pinnow fortsetzen zu können. Langfristig ist hierfür ein Maßnahmenpaket zur Sicherung des Gewerbegebietes zu ergreifen, in dem verschiedene Maßnahmen aufeinander abgestimmt und gebündelt werden. Im Folgenden sind geeignete Maßnahmen beispielhaft aufgeführt, bei denen sich für eine aufeinander abgestimmte Gewerbeentwicklung im gesamten Amtsgebiet grundsätzlich auch die gemeinsame Betrachtung aller Gewerbegebiete im Amt Oder-Welse anbietet.

- Zentrales Management
- Imageentwicklung
- Erstellung eines Vermarktungskonzeptes
- Erstellung eines Nutzungskonzeptes, Gliederung der Gewerbegebiete
- Ausbildungskooperationen mit Gewerbebetrieben etc.
- Fortführung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (der Katalog ist als Anregung gedacht und keinesfalls abschließend).

Die Sicherung und Entwicklung des Standortes hat aus heutiger Sicht reale Chancen, da immer wieder Ansiedlungswünsche an die Gemeinde herangetragen werden, die in einem Konzept koordiniert und gesteuert werden sollten. Dabei spielen auch regionale Bezüge in dem Spannungsfeld zwischen den beiden Mittelzentren Schwedt und Angermünde eine wesentliche Rolle. Ein Mittelbereichskonzept ist hier erforderliche Grundlage für die koordinierte langfristige Entwicklung der Region.

Das kleine Gewerbegebiet am Bahnhof wurde in die Aufstellung eines Bebauungsplanes einbezogen, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, um den Störgrad für die umgebende Wohnbebauung zu minimieren. Damit wird nicht nur die Gemengelage mit der benachbarten Wohnnutzung langfristig aufgehoben, sondern auch Planungssicherheit für die dort ansässigen Betriebe geschaffen. Emissionsintensive Betriebe müssen in dem oben beschriebenen Industrie- und Gewerbegebiet untergebracht werden.

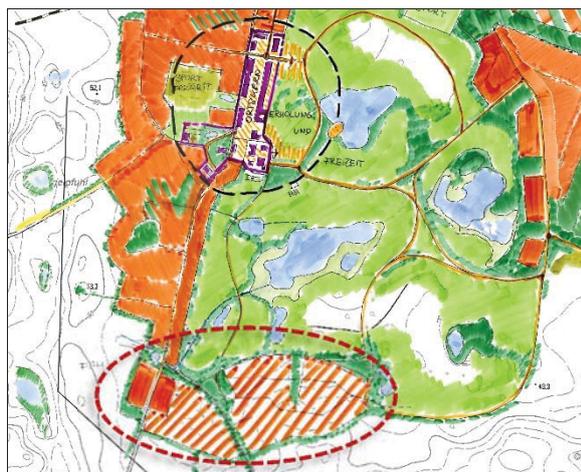
Das Technologie- und Gemeindezentrum an den ehemaligen Kasernen – zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet gelegen – wird teilweise genutzt. Gegenwärtig entsteht in mehreren Gebäuden eine „Werkstatt für Behinderte Menschen“ der AWO (Uckermärkische Werkstätten gGmbH). Die Baugenehmigung wurde im Juli 2018 erteilt. Es werden voraussichtlich 80 neue Arbeitsplätze für Menschen mit teils schwerer Behinderung geschaffen.

• **Schwerpunkt der Wohnentwicklung**

- **arbeitsnahe Wohnraumentwicklung sichern**
- **Wohnraumpotenziale der Innenentwicklung nutzen**
- **städtebaulich-räumlich und funktionell begründete Flächen arrondieren**
- **ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen schaffen**
- **altengerechtes Wohnen in unterschiedlicher Ausprägung ausbauen**

Aufgrund des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes und dessen Entwicklungspotenzial sowie zur Stärkung der Versorgungsfunktion ist Pinnow ein Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung. Die Nachfrage ist hoch, insbesondere nach Einfamilienhäusern auch auf größeren Grundstücken mit Flächen zur gärtnerischen und „landwirtschaftlichen“ Nutzung. Auch altersgerechter Wohnraum und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden zunehmend nachgefragt. Aufgrund der Lage zwischen Angermünde und Schwedt können hier ergänzend spezifische Wohnangebote untergebracht werden. Entwicklungsziel ist daher die Schaffung eines möglichst differenzierten Wohnraumb Angebotes für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen.

Entwicklungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Lückenschließung und Abrundung sind weitgehend ausgeschöpft. Im Rahmen der Innenentwicklung sind potenzielle Einfamilienhausgebiete zentrumsnah planungsrechtlich vorbereitet worden (BP 11 „Wohnen im Ortskern“) und am südlichen Ortsausgang ist ein Bebauungsplan in Aufstellung (BP 10 „Am Ortsrand“). Die erforderlichen Flächen müssen daher im Rahmen der Möglichkeiten des LEP HR zeitnah mit den anderen Gemeinden abgestimmt und deren Entwicklung vorbereitet werden. Ein denkbares Flächenpotenzial zur schrittweisen Entwicklung eines sehr differenzierten Angebotes liegt südlich des Haussees und berücksichtigt viele der oben genannten öffentlichen Belange der künftigen städtebaulichen und naturräumlichen Entwicklung von Pinnow. Die beiden Abbildungen sollen lediglich die vielfältigen Möglichkeiten der Bebauung andeuten, sind jedoch noch keine abschließenden Konzepte.



Entwicklungspotenziale für Wohnen bestehen langfristig insbesondere im Süden

Für die Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern in attraktiver Lage wurden im Bebauungsplan 01 „Nördlich Straße der Jugend“ bereits planungsrechtliche Grundlagen geschaffen.

Altersgerechte Wohnungen sind bisher nur im Mehrgenerationenhaus im Gutshof vorhanden. Dieses Angebot von zwölf Wohnungen wird langfristig nicht ausreichen. Es soll künftig eine bestimmte Anzahl Wohnungen ausschließlich pflegebedürftigen Menschen vorbehalten bleiben. Ein Pflegedienst gibt es vor Ort nicht, stattdessen erfolgt die Versorgung der Bewohner durch mobile Pflegekräfte. Zur Entwicklung von Seniorenwohnanlagen fehlt es gegenwärtig an Betreibern. Auch die Ausstattung des öffentlichen Raumes muss zunehmend barrierefrei werden, obwohl das im dörflichen Umfeld mit denkmalpflegerischen Anforderungen nicht unproblematisch in der Umsetzung ist. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und ihrer Altersstruktur besteht jedoch dringender Handlungsbedarf. In diesem Zusammenhang sind auch geeignete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung erforderlich, die gleichzeitig der Verbesserung der Barrierefreiheit dienen können, wie aufgepflasterte Querungshilfen usw.

Zur Sicherung der Wohnqualität ist ein weiteres Heranrücken von Windparks an die Wohnbebauung zu vermeiden.

Bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden ist auf die Verwendung regional- und dorftypischer Gestaltungselemente zu achten (siehe auch Seite 54). Hier hat die Gemeinde mit der Sanierung der historischen Bausubstanz bereits klare Maßstäbe gesetzt.

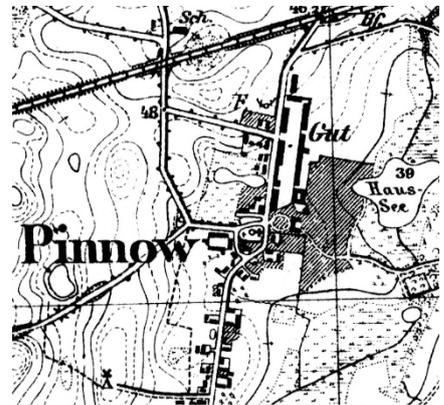
• **Touristische Entwicklungspotenziale nutzen – Natur und Landschaft, Reittourismus**

Aufgrund der Nähe zum Nationalpark „Unteres Odertal“ und zum Felchowsee sowie der Anbindung an das Schienennetz (Nationalpark-Bahnhof Pinnow) soll der Tourismus in Pinnow als Wirtschaftsfaktor in der Region weiter ausgebaut werden. Hierfür sollten kleinteilig differenzierte Angebote zur Beherbergung und Gastronomie im Ortskern ergänzt werden. Im Bereich des Gutshofs werden diesbezüglich bereits Investoren gesucht. Außerdem sind die Wegeverbindungen in die Landschaft und die umliegenden Orte weiter auszubauen (siehe unten).

Darüber hinaus stellt auch die wachsende Nachfrage nach Angeboten im Rahmen der Pferdehaltung ein großes Entwicklungspotenzial dar. Im Gutshof sind bereits Unterstellmöglichkeiten für (Pensions-)Pferde vorhanden. Hier können durch den Ausbau von Reitwegen weitere vorhandene Angebote im Landschaftsraum angeschlossen werden (siehe auch Kapitel 3.2).

• **Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit dorftypischen Gestaltungselementen der Gebäude und Freiräume**

Pinnow ist ein ehemaliges Guttdorf (ehem. Rittergut) mit dem großen Gutshof im Ortskern. Hier wurden viele Gebäude wie die Kirche und ehemalige Landarbeiterhäuser bereits saniert, Straßen und Wege wurden unter Verwendung historischer Materialien instand gesetzt, der Bereich steht unter Denkmalschutz. Dieses regionaltypische und sehr gepflegte Ortsbild ist wesentlich für die weitere Entwicklung von Pinnow als attraktiver Ort zum Wohnen, Arbeiten und Erholen.



Pinnow 1889 (Ausgabe 1932)



Die regional- und dorftypischen Gebäude mit ihren charakteristischen Gestaltungsmerkmalen sind unbedingt zu erhalten und in eine dorftypische Freiraumgestaltung zu integrieren. Neubauten müssen sich entsprechend in das Ortsbild einfügen.

- **Gestaltung der Landschaft als Naherholungsraum mit Ausbau des Wander-, Rad-, Reitwegenetzes**

Pinnow umschließt im Osten, Westen und Norden einen einzigartigen Landschafts- und Naherholungsraum mit Haussee und Hauptmannsee. Hier sind bereits viele Ansätze für die umweltverträgliche Nutzung vorhanden durch Wege, Angelstege, Feuerstelle usw. Diese bieten erhebliches Entwicklungspotenzial. Der Haussee ist beispielsweise traditionelles Angelgewässer und soll als solches erhalten und bei Bedarf saniert werden. Gebadet wird im Stebensee am Forsthaus / Julienwalde. Die Wegeverbindung dorthin muss verbessert werden, insbesondere fehlt eine angemessene Befestigung für Radfahrer.

Die Wegeverbindungen sollten ausgehend vom Gutshof und dem Bahnhof ausgeschildert werden. Priorität haben aus gegenwärtiger Sicht die Wege um den Haus- und Hauptmannsee und den Felchowsee. Am Felchowsee könnten auch Aussichtspunkte zur Vogelbeobachtungen entstehen.

Bestehende Verbindungen in die Nachbarorte sollten ergänzt oder ausgebaut werden. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei folgenden Verbindungen (siehe auch Kapitel 3.2. – Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege):

- Ländlicher Wegebau zwischen Pinnow und Schönermark
- Radweg nach Angermünde
- Radweg (Rundweg) zwischen Pinnow und dem Felchowsee bis zum Stebensee / Landin

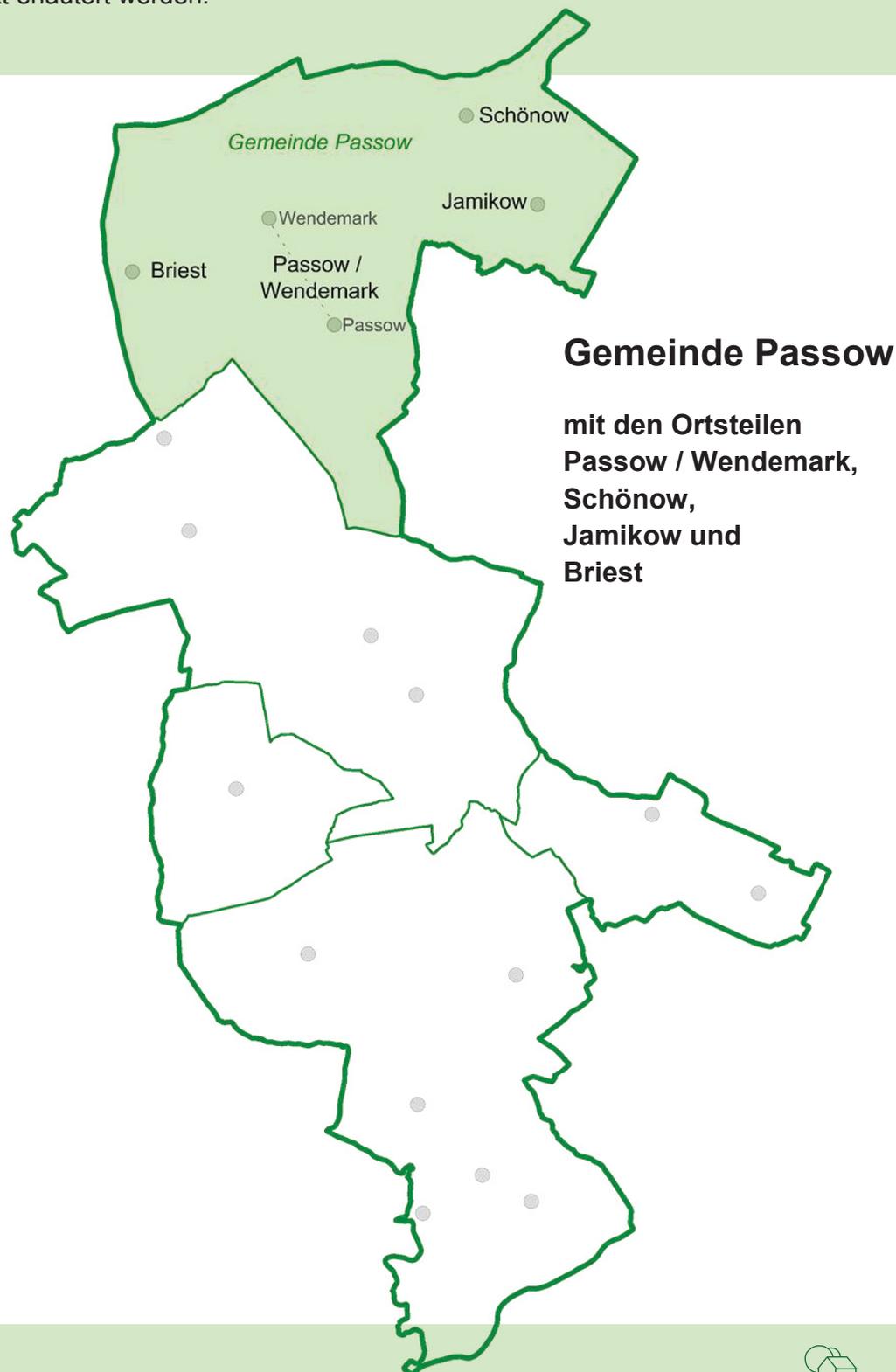


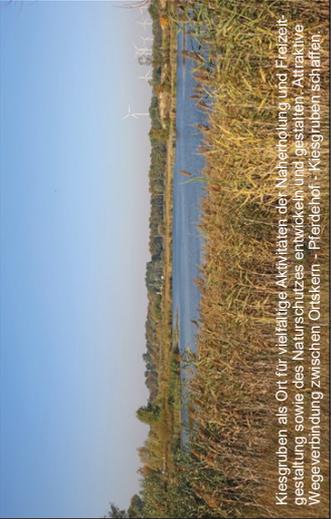
Direkt angrenzend an den Ortskern mit Gutshof (linkes Bild) erstreckt sich ein einzigartiger Naturraum mit Haussee (rechtes Bild) der von Spazierwegen durchzogen die verschiedenen Siedlungsbereiche verbindet und gleichzeitig Pinnow großräumig gliedert. – Eine Situation, die unbedingt erhalten werden muss.

4.2 Gemeinde Passow Leitbild und Entwicklungsziele

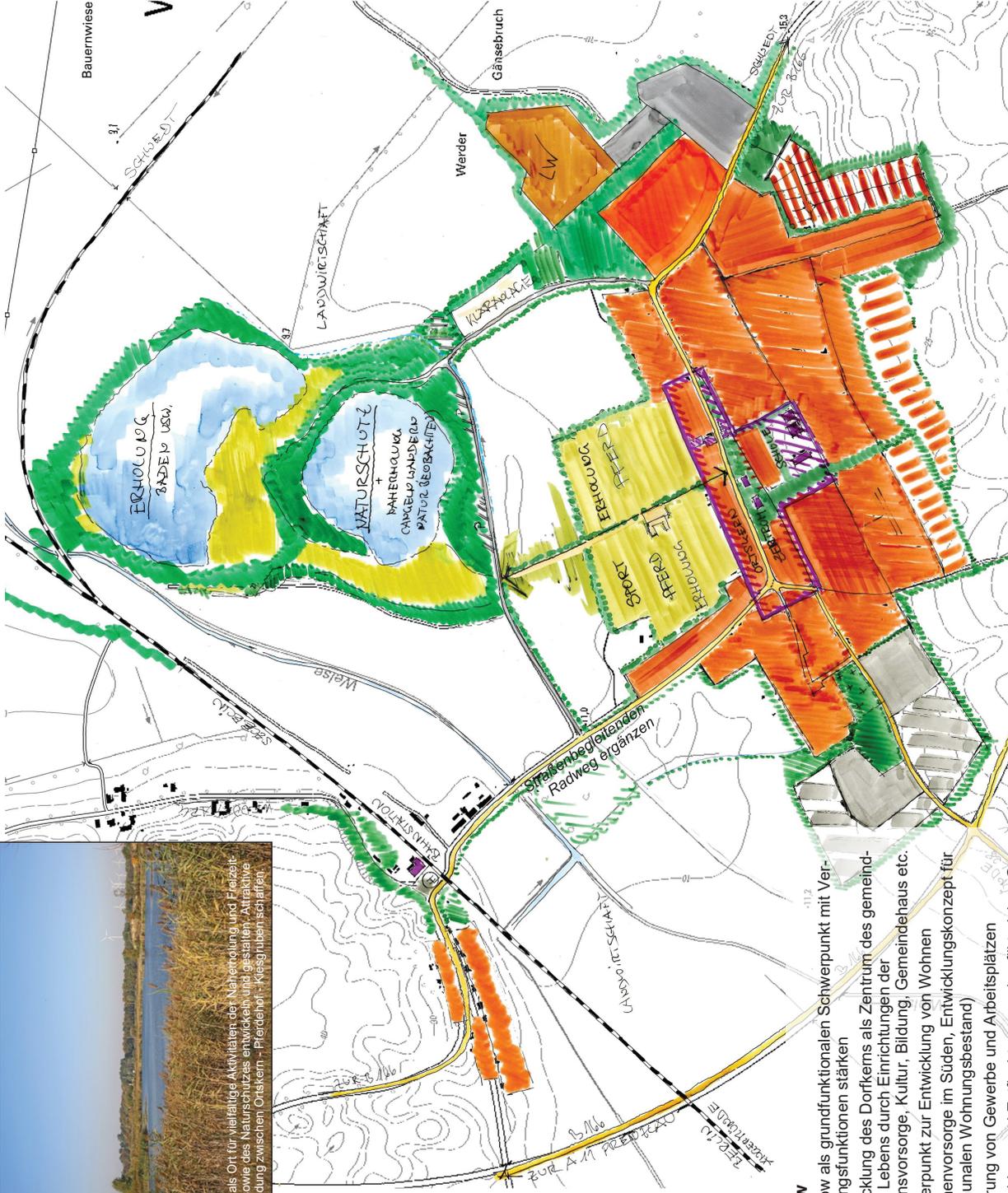
Aufbauend auf den Analyseergebnissen und Handlungserfordernissen werden im Folgenden Leitbild und Entwicklungsziele für die **Gemeinde Passow** zusammengefasst.

Vorangestellt auf den Blättern 3 - 6 ist zunächst das baulich-räumliche Leitbild mit den Schwerpunkten der Entwicklung, die im anschließenden Text erläutert werden.





Kiesgruben als Ort für vielfältige Aktivitäten der Naherholung und Freizeitgestaltung sowie des Naturschutzes entwickeln und gestalten. Attraktive Wegeverbindung zwischen Ortskern - Pferdehof - Kiesgruben schaffen.

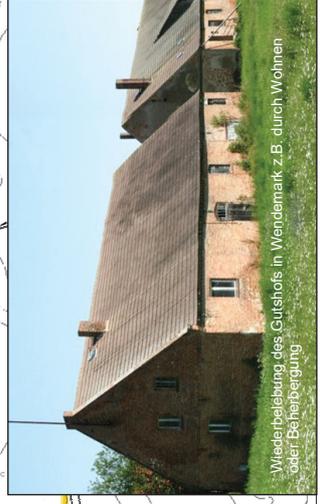


Passow

- Passow als grundfunktionalen Schwerpunkt mit Versorgungsfunktionen stärken
- Entwicklung des Dorfkerns als Zentrum des gemeindlichen Lebens durch Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Kultur, Bildung, Gemeindehaus etc.
- Schwerpunkt zur Entwicklung von Wohnen (Flächenvorsorge im Süden, Entwicklungskonzept für kommunalen Wohnungsbestand)
- Sicherung von Gewerbe und Arbeitsplätzen
- Vermeidung und Entflechtung von konfliktreichen Gemengelage
- Kieselgruben zur Naherholung und Freizeitgestaltung
- Reittourismus im Ortskern stärken
- Bahnhofsvorplatz als Knotenpunkt ausbauen
- Ausbau von Rad-, Reit- und Wanderwegen; z.B. Verbindung Ortskern-Pferdehof-Kiesgruben sowie Ortskern-Bahnhof und weiter nach Wendemärk und Birst
- Regional- und dorftypische Gestaltungselemente erhalten - Gestaltung und Pflege der Freiflächen sichern



Gestaltungs- und Nutzungskonzept für das Kulturhaus in Passow als Teil der Ortsmitte - Mögliche Nutzungen: Gastsstätte, Gemeindehaus, produzierendes Gewerbe, Bildung ...

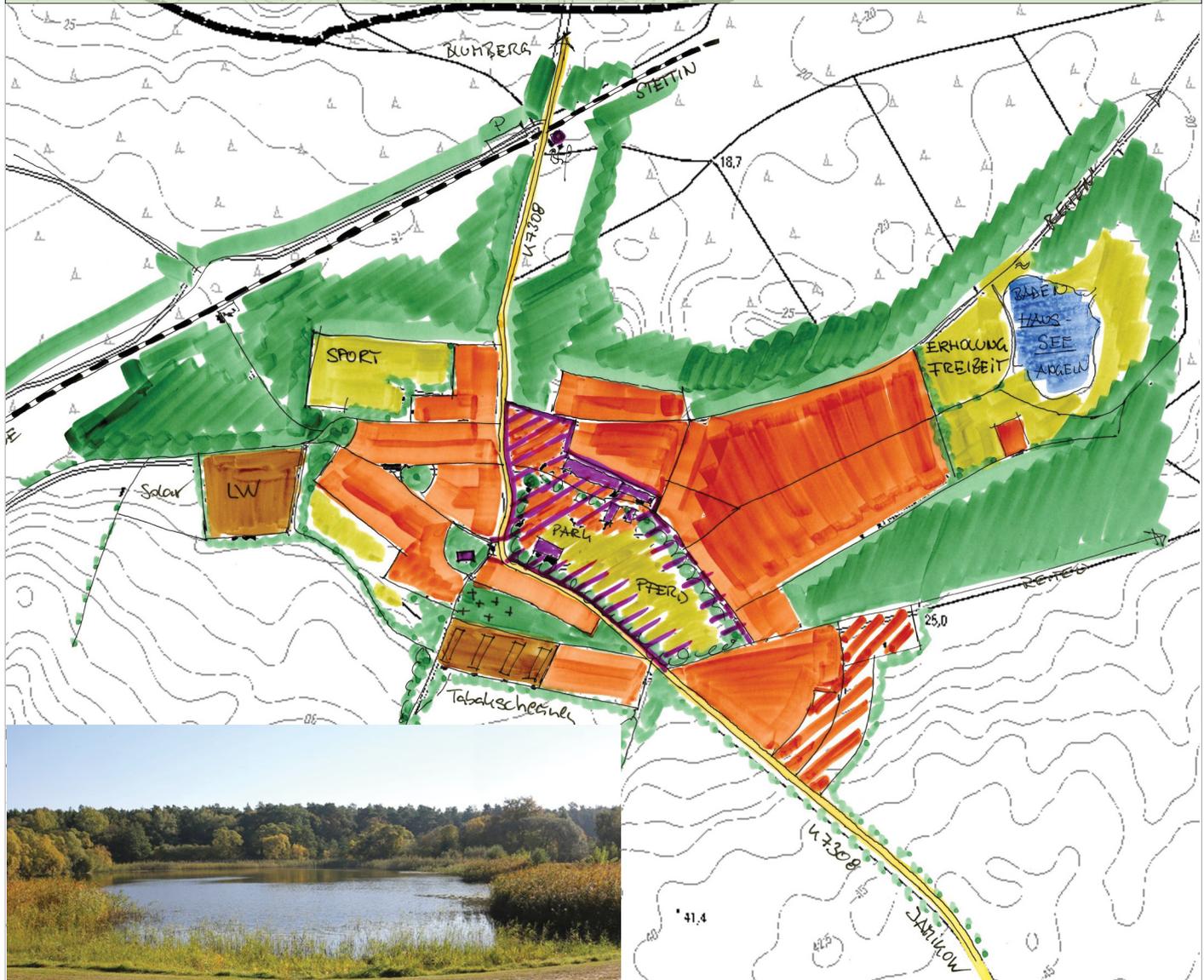


Wiederbelebung des Gutshofs in Wendemärk z.B. durch Wohnen oder Beherbergung



Wendemärk

- Erhalt der sehr lockeren historischen Siedlungsstruktur und des ländlichen Charakters
- Angemessenes Wohnraumangebot durch Innenentwicklung, Umnutzung und Verdichtung
- Regional- und dorftypische Gestaltung sichern
- Wiederbelebung der historischen Gebäude auf dem ehemaligen Gutshof
- Erschließung des Landschaftsraumes durch Wander-, Reit- und Radwege zur Naherholung; auch in Verbindung mit dem Reittourismus in Passow

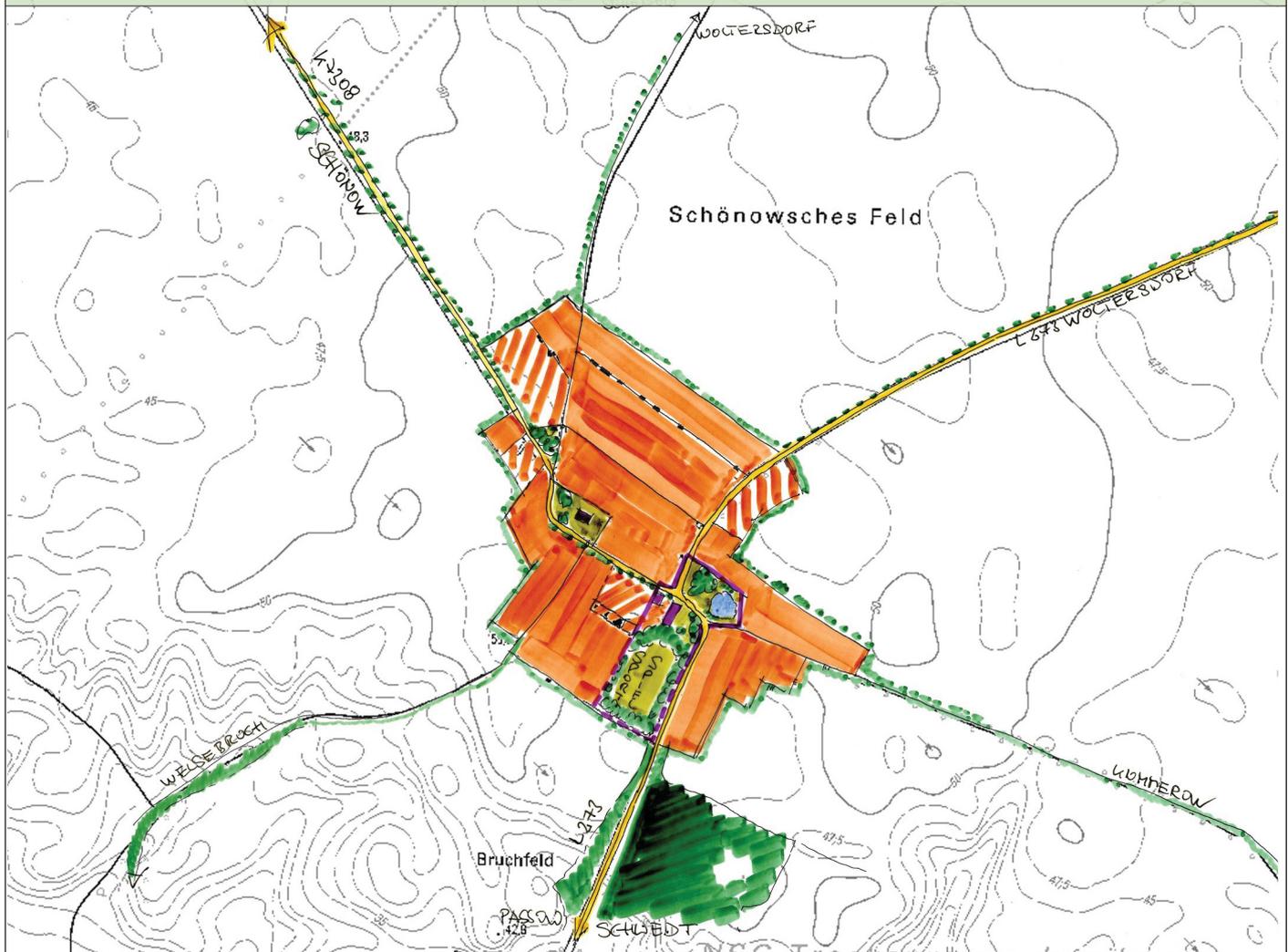


Naturverträgliche Sanierung und Entwicklung des Haussees zu einem attraktiven Angebot der Naherholung

Reiterhof mit Gastronomie und Beherbergung als Teil eines vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebotes



- Sicherung und Entwicklung des touristischen Angebotes mit Reiten, Sport, Gastronomie, Beherbergung, Bademöglichkeit am Haussee, Vereine (und Bahnanschluss)
- Erhalt, Pflege und Nutzung der historischen Bausubstanz in Verbindung mit den vielfältigen Grünflächen - Nutzungskonzept für das „Schloss im Park“ erarbeiten
- Entwicklung als attraktiver Wohnort
- Erhalt der Bahnverbindung und Ausbau der Verbindung vom Dorf zum Bahnhof
- Naturverträgliche Entwicklung und Sanierung des Haussees, Naherholungsangebot mit Bade- und Spielmöglichkeit, Rundwanderwegen usw.
- Anbindung an zahlreiche Rad- und Wanderwege verbessern
- Regional- und dorftypische Gestaltung



- Sicherung als attraktiver, ruhiger Wohnort mit hoher Lebensqualität am Rande des Welsebruchs
- Wohnraumpotenziale der Innenentwicklung nutzen (Abrundung vorhandener Baugebiete und Wohnraumentwicklung im Gutshof)
- Bereich des historischen Gutshofes als Teil des Ortskerns entwickeln
 - Sicherung und Ergänzung der öffentlichen Einrichtungen
 - Wohnraumentwicklung, z.B. Mietwohnungen, Seniorenwohnen
 - Ergänzende Nutzungen, z.B. Gastronomie, Beherbergung (Fahrradpension)...
- Sicherung der Grünverbindung und des Dorfteiches
- Regional- und dorftypische Gestaltung der Freiräume und Gebäude
- Anbindung an das Netz überregionaler Rad-, Reit- und Wanderwegenetz ausbauen

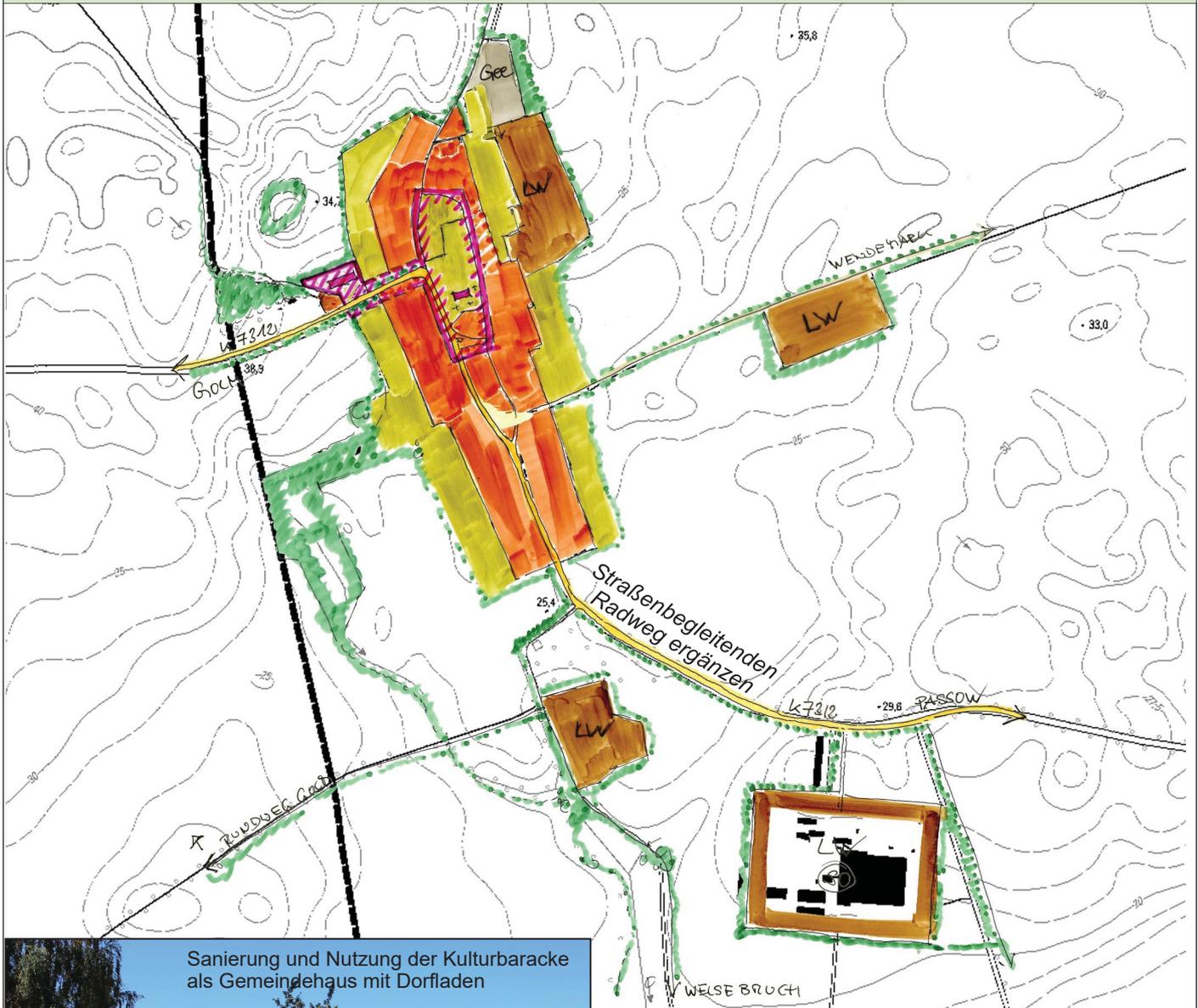


Wohnraumentwicklung im Gutshof, z.B. Miet- oder Seniorenwohnen



Gestaltung und Pflege der Freiräume für einen attraktiven Wohnort





Sanierung und Nutzung der Kulturbaracke als Gemeindehaus mit Dorfladen



Erhalt der Siedlungsstruktur, der regional- und dorftypischen Gestaltung

- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur als Angerdorf mit typisch kleinteiliger dörflicher Nutzungsmischung - Erhalt der regionalen- und dorftypischen Gestaltung
- Sicherung der Landwirtschaft und des Gewerbes
- Gestaltung des Ortsrandes und Abgrenzung zur Landwirtschaft
- Sanierung und Nutzung der „Kulturbaracke“ als Gemeindehaus mit Dorfladen usw.
- Anbindung an das Wander-, Rad- und Reitwegenetz zur Ortsverbindung und Naherholung

4.2. Erläuterungen zur Gemeinde Passow (siehe Blätter 3 – 6)

Im Folgenden werden ergänzend zu den vorhergehenden Blättern 3 – 6 wichtige Zusammenhänge und Schwerpunkte der Leitbilder zusammenfassend erläutert. Auf eine detaillierte Beschreibung der zum größten Teil selbsterklärenden Zeichnungen wird bewusst verzichtet.

Wesentlich für die Entwicklung sind **Erhalt und weitere Ausprägung der Eigenart** der Dörfer.

4.2.1. Passow (siehe Blatt 3) (Wendemark siehe gesondertes Kapitel 4.2.2.)

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- Zentrum für die soziale, gesundheitliche und kulturelle Versorgung
- Schulstandort (Grundschule), Kita
- typisch dörfliche Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungseinrichtungen, Handwerk und Gewerbe, Läden im historischen Ortskern
- Verschiedene Wohnformen mit relativ hohem Anteil an Mietwohnungen
- Gewerbeflächen am östlichen und westlichen Ortsrand mit Arbeitsplatzangebot
- Reitsport mit moderner Reithalle, Reitplätzen usw.
- gute überörtliche Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B166 und an die Bahnlinie Berlin - Stettin
- Kiesgrube / Kiessee mit speziellem Nachnutzungspotenzial für die Erholung

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- **Passow als grundfunktionalen Schwerpunkt mit Versorgungsfunktionen stärken**
- **Entwicklung des Dorfkerns als Zentrum des gemeindlichen Lebens durch Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Kultur, Bildung, Gemeindehaus etc.**

Neben Pinnow ist Passow ein wichtiger Siedlungsschwerpunkt mit Versorgungsfunktionen für den nördlichen Amtsbereich und hat außerdem einen Bahnhof an der Strecke Berlin - Stettin. Im Ortskern ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und verschiedenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden, die sowohl für die Einwohner von Passow als auch für die umliegenden Dörfer und Gemeinden von wesentlicher Bedeutung sind. Vorhanden sind beispielsweise ein Bäcker, eine Gastronomie mit Mittagstisch, ein Blumenladen mit Postservice, eine Sparkasse, eine Grundschule mit ausreichend Reserven für eine wachsende Anzahl Kinder, eine Kita und Allgemein- und Zahnmediziner. Passow übernimmt somit eine überörtliche Versorgungsfunktion im nördlichen Bereich des Amtes Oder-Welse. Aufbauend auf diesem vorhandenen Angebot ist das grundlegende Entwicklungsziel die Stärkung Passows als Versorgungszentrum des nördlichen Raums mit einer entsprechenden sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Infrastruktur. Passow soll als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit Versorgungsfunktionen im Sinne des LEP HR weiterentwickelt und im zu erarbeitenden Regionalplan als solches dargestellt werden (siehe Kapitel 3.1). Dabei sind auch wichtige Details, wie beispielsweise die Barrierefreiheit der Einrichtungen und des öffentlichen Raumes insgesamt zu berücksichtigen.

Die Stärkung von Passow als Versorgungszentrum muss einerseits durch die Ansiedlung weiterer **Versorgungseinrichtungen im Ortskern** und Gewerbebetriebe mit Konzentration auf die Gewerbegebiete erfolgen, was gleichzeitig auch Arbeitsplätze schafft. Andererseits muss ein vielfältiges Flächenangebot für die ergänzende Wohnraumentwicklung geschaffen werden (siehe nächster Punkt). Nur eine ausgewogene Entwicklung der Lebensgrundlagen führt langfristig zu einer gesicherten Versorgungsfunktion im ländlichen Raum.

Gerade für den Ausbau der Versorgungsinfrastruktur sind innovative Lösungen für den ländlichen Raum erforderlich. So wurde nach der Schließung der ursprünglichen Postfiliale ein Postservice im Blumenladen eingerichtet und die medizinische Versorgung wird durch einen mobilen Pflegedienst unterstützt und getragen. Bedarf besteht insbesondere in der Ergänzung durch Freizeitangebote für Jung und Alt oder im Bereich der Pflege älterer Menschen.

Das zurzeit ungenutzte Kulturhaus am Anger bietet ein großes Entwicklungspotenzial zur Stärkung des Ortszentrums und des dörflichen Lebens. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Als erster Schritt sollte unter Beachtung der Finanzierungsmöglichkeiten ein konkretes Nutzungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet werden. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion von Passow ist beispielsweise ein Mix aus Gemeindehaus, Gaststätte, Bildungsangeboten und / oder kleinteiligem Gewerbe vorstellbar. In Gesprächen wurde auch die Möglichkeit einer Nutzung durch die Feuerwehr erwogen. Die Vertreter der Feuerwehr bevorzugen jedoch den Ausbau am bisherigen Standort. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtplanung können nur erste Anregungen und Handlungserfordernisse zusammengefasst werden, die als Grundlage für oben genanntes Konzept dienen. In jedem Falle hat die Nachnutzung dieses Gebäudes im Ortskern und als Teil des künftigen Versorgungszentrums wesentliche Bedeutung und bedarf eines schlüssigen Konzeptes unter aktiver Einbeziehung der Bürger. Eine reine private „Vermarktung“ würde wichtige Potenziale zur Stärkung von Passow mit seiner gemeindeübergreifenden Funktion ungenutzt lassen.

- **Passow als ein Schwerpunkt zur Entwicklung von Wohnen**

Neben der großen Nachfrage nach Wohnraum (siehe Kapitel 2.4.2 – Analyse Wohnen) ist Passow wegen seiner mehr oder weniger ausgewogenen Funktionsmischung aus Versorgungsstandort, Gewerbestandort mit hohem (auch entwicklungsfähigem) Arbeitsplatzangebot ein Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung im Amt Oder-Welse. Nachgefragt werden sowohl Miet- und Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser, wobei für den Bereich des Amtes Oder-Welse ein möglichst vielfältiges Wohnraumangebot entwickelt werden soll.

Flächenpotenziale sind sowohl im Rahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Lückenschließung oder die Wiedernutzbarmachung von Gebäuden als auch durch Abrundung und Ergänzung der Siedlungsfläche vorhanden (siehe Abbildung). Diese Flächen sind in einem ersten Schritt bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen (langfristig vorzuhalten).

Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser sind gut ausgelastet, für die Mehrfamilienhäuser der Wohnungsbaugesellschaft besteht Investitionsbedarf (die Wohnungen werden jeweils bei Auszug saniert). Bisher ist unklar, wie trotz Sanierung eine angemessene Miete gehalten werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch über altersgerechtes Wohnen nachgedacht, wozu Erdgeschoss-Wohnungen für Senioren schwellenlos umgebaut werden könnten. Denkbar ist auch die Einrichtung von Mietergärten. Ein Entwicklungskonzept für den kommunalen Wohnungsbestand kann hier langfristig die Bereitstellung geeigneter Wohnraumflächen sichern. Darüber hinaus sind evtl. Wohnungen für Landarbeiter oder Auszubildende oder auch Möglichkeiten für betreutes Wohnen vorzuhalten. In Ergänzung hierzu stehen außerdem Wohnraumpotenziale im benachbarten Grünow zur Verfügung (siehe Kapitel 4.3.3).



Wohnbaupotenziale im Süden

- **Sicherung von Gewerbe und Arbeitsplätzen**
- **Vermeidung und Entflechtung von konfliktreichen Gemengelagen**

Passow ist mit seinen zwei Gewerbegebieten einer von drei Schwerpunkten der Gewerbeentwicklung im Amt Oder-Welse. Die jeweils relativ kleinen Gebiete befinden sich am westlichen und östlichen Ortsrand und tragen durch ihr Arbeitsplatzangebot zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei. Die Sicherung der Gewerbeentwicklung mit entsprechender Flächenvorsorge ist somit von hoher Bedeutung für Passow selbst und das Amt. Für die Sicherung der Standorte spricht auch deren sehr günstige verkehrliche Anbindung, beispielsweise an die B 166 aber auch den Bahnanschluss auf der Strecke Berlin – Stettin.

Durch die Nähe der Gewerbegebiete zu Wohngebieten besteht jedoch auch Konfliktpotenzial, das bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden muss. Zur Sicherung der Standorte sind daher Maßnahmen zur Konfliktminderung in der Gemengelage erforderlich. Dies kann unter anderem durch Trennung der widerstreitenden Nutzungen, ausreichend Abstand mit Grünzügen, durch geeignete Gliederung des Gewerbegebietes (Abstufung der Nutzungsarten) oder durch Emissionsmindernde Maßnahmen der Betriebe erfolgen. Potenziale zur Erweiterung der Gewerbeflächen bestehen am westlichen Ortsrand in Richtung Westen (siehe Blatt 3).

Der ehemalige Gutshof im Osten von Passow wird zurzeit noch durch den Passower Landwirtschaftsbetrieb (AHV Passow) genutzt. Hier besteht langfristig ein Entwicklungspotenzial, z.B. auch durch die Nachnutzung für Wohnen. Aufgrund der Gemengelage mit dem angrenzenden Gewerbe besteht hier in jedem Fall Planungsbedarf.

- **Kiesgruben zur Naherholung und Freizeitgestaltung**

Die nördlich gelegenen Kiesgruben sind im Regionalplan Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ als Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe Nr. 11 „Passow“ festgelegt. Insbesondere im nördlichen Bereich wird noch Kies abgebaut.

Nach Beendigung der Abbauarbeiten besteht die Möglichkeit, die Seen und ihre unmittelbare Umgebung langfristig als Ort für vielfältige Aktivitäten der Naherholung und Freizeitgestaltung in Verbindung mit dem Naturschutz zu entwickeln und zu gestalten. Der nördliche See eignet sich hierbei zur Naherholung mit Badestelle usw., während der südlich gelegene See mit den bereits vorhandenen zum großen Teil geschützten Biotopen hauptsächlich dem Natur- und Artenschutz dienen sollte. Für den nördlichen See sind verschiedene Angebote denkbar, wie Kletterpark, Bereiche für temporäre Veranstaltungen usw., was die Attraktivität des Standortes als Ausflugsziel auch in der Region unterstützen würde. Eine erste artenschutzrechtliche Überprüfung hat ergeben, dass die angestrebte Erholungsnutzung im Bereich der Kiesgruben unter Beachtung dieser Belange möglich ist:

„Eine künftige Erholungsnutzung der Kiesgrubenbereiche bei Passow ist angestrebt und möglich, muss jedoch im Einklang mit naturschutzfachlichen Belangen stehen.“

„Ohne eine artspezifische Maßnahmenplanung [...] können eintretende Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht vermieden werden. Dazu zählen die Einrichtung von Wegen zur Steuerung von Besuchern, die sich klar von den Habitaten geschützter Arten abgrenzen sowie Nutzungseinschränkungen bestimmter Bereiche während der Brut- und Rastzeit.“

(Passow-Beach, Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung vom 12.07.2017, Planungsgruppe trias)

Die Idee, hier auch Großveranstaltungen und bekannte Festivals durchzuführen, ist aus naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen sowie auch aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen nicht zu empfehlen.

Als Voraussetzung zur Entwicklung der Kiesgrube als Naherholungsort sind attraktive Wegeverbindungen um die Seen (Wanderwege) sowie zwischen Ortskern, Pferdehof und Kiesgruben zu schaffen. Außerdem ist der Anschluss an das übergeordnete Rad- und Wanderwegenetz ebenso erforderlich wie die Einrichtung eines kleinen Parkplatzes. In einem ersten Umsetzungsschritt wären beispielsweise die Ausschilderung der Wege und eine lokale Wanderkarte zu empfehlen.

- **Reittourismus im Ortskern stärken**

Im nördlichen Bereich des Ortes gibt es die Reitanlage Passow „Reiten mit Freunden“ mit Stallanlagen, Reithalle, Koppeln usw. sowie gastronomischem Angebot („Saloon“). Dies ist sowohl für die Bewohner von Passow als auch für Besucher ein interessantes Angebot zur Freizeitgestaltung und Erholung. Der Pferdesport ist als



Reitanlage Passow mit Saloon

Bestandteil der Freizeitgestaltung zunehmend beliebt und entwickelt sich auch im Bereich des Tourismus als wichtiger Wirtschaftszweig, der aktiv genutzt und gefördert werden sollte, beispielsweise durch die Einbeziehung dieser Reitanlage in die Ortsentwicklung. Als erster Schritt wäre beispielsweise die Wegeverbindung in den Ortskern und zu den Kiesseen auszubauen, einschließlich Reitwege (siehe Blatt 3).

Wirtschaftlich hilfreich wäre auch ein aufeinander abgestimmtes Tourismuskonzept der Branche mit gemeinsamer Marketingstrategie, ohne dabei die jeweiligen Besonderheiten der konkreten Standorte aufzugeben. Hier liegt ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die gesamte Region.

- **Bahnhofsvorplatz als Knotenpunkt ausbauen**

Der Bahnhof befindet sich ca. 15 Gehminuten nördlich von Passow auf halben Weg nach Wendemark und hat wesentliche Bedeutung für die Entwicklung von Passow und den gesamten nördlichen Bereich des Amtes. Die hier verlaufende Strecke ist die Verbindung zwischen Berlin und Stettin, für die in den nächsten Jahren der Ausbau beschlossen wurde. Das Bahnhofsgebäude ist in kommunalem Eigentum und steht leer, wurde allerdings gesichert und steht somit zur Um- oder Nachnutzung zur Verfügung. Auf dem Bahnhofsvorplatz befindet sich auch die Bushaltestelle.



Der Bahnhof von Passow soll künftig als Knotenpunkt ausgebaut werden

Grundlegend für die Entwicklung von Passow ist, dass der Bahnhof auch nach erfolgtem Streckenausbau durch die Züge zwischen Berlin und Stettin angefahren wird. Der Bahnhof mit seinem Vorplatz sollte als Knotenpunkt (Umsteigepunkt) genutzt und ausgebaut werden. Hierfür ist nicht nur die Nachnutzung des Bahnhofsgebäudes erforderlich, sondern auch insbesondere die Verbesserung der Fahrrad-Anbindung von Briest, Passow und Wendemark. Ein Konzept zur Nutzung und Gestaltung des Vorplatzes wäre sinnvoll und hilfreich. Hierbei spielen sowohl die Einordnung von Parkstellplätzen und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie die kurzen Wege in die Ortsteile eine wichtige Rolle. Zur weiteren Qualifizierung als Knotenpunkt, insbesondere auch zur Ausschöpfung des vorhandenen touristischen Entwicklungspotenzials, sind z.B. folgende Nutzungen auf dem Bahnhofsvorplatz hilfreich:

- Park + Ride, Fahrradabstellplatz, Parkplatz (z.B. für Pendler aus Briest)
- Car-Sharing-Station / Mietwagen-Station
- Ladestation für Elektroautos und Fahrräder

In Richtung des Passower Ortszentrums ist ein Gehweg vorhanden, der auch als Schulweg dient. Er soll als sicherer und ausreichend beleuchteter Geh- und Radweg ausgebaut werden. Eine Bebauung entlang dieses Weges und somit ein Zusammenwachsen von Passow und Passow Bahnhof ist aus städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht zu empfehlen. In Richtung Briest ist die straßenbegleitende Ergänzung eines Radweges erforderlich. Entlang des Weges zwischen Bahnhof und Passow müssen die Ruinen möglichst zeitnah abgerissen werden, um Verkehrssicherheit herzustellen.

- **Ausbau von Rad-, Reit- und Wanderwegen** (siehe auch *Reittourismus im Ortskern*)

Passow ist das nördliche Zentrum des Amtes Oder-Welse. Im Sinne des oben bereits erwähnten aufeinander abgestimmten Tourismuskonzeptes (*Reittourismus im Ortskern*) ist eine bessere Verbindung mit den Nachbarorten und zu landschaftsräumlichen Besonderheiten von herausragender Bedeutung. In vielen Gesprächen wurde Handlungsbedarf insbesondere zu folgenden Punkten ermittelt (siehe Kapitel 3.2. – Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege):

- Reitwege rund um die Reitanlage Passow ausbauen
- Landwirtschaftliche Erschließungswege für Landwirtschaftsfahrzeuge, Autos und Radfahrer insbesondere zwischen Schönermark und Passow
- Bau eines straßenbegleitenden Radweges zwischen Passow und Briest
- Anlage eines bahnbegleitenden Radweges zwischen Passow und Schönnow (eventuell in Verbindung mit dem Ausbau der Bahnstrecke und einer ohnehin temporär erforderlichen Baustraße planen und umsetzen, die später dauerhaft als Radweg erhalten werden könnte.)

Darüber hinaus sind, wie in den vorigen Abschnitten bereits angedeutet, auch innerörtliche Wege und Verbindungen erforderlich.

- **Regional- und dorftypische Gestaltungselemente erhalten - Gestaltung und Pflege der Freiflächen sichern**

Passow ist ursprünglich ein historisch gewachsenes typisches Angerdorf, in dem der Anger mit angrenzender typisch ortsbildprägender Bausubstanz erhalten ist. Vor allem im Verlaufe der Jahrzehnte nach 1945 wurde die Bebauungsstruktur durch Erweiterungsgebiete baulich stark entwickelt. Dazu gehören Bereiche mit Wohnblocks und typischen Schulneubauten ebenso wie die großen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen am Ortsrand und Einfamilienhausgebiete der letzten 30 Jahre.

Dessen ungeachtet bildet der Angerbereich mit der Dorfkirche noch immer das Ortszentrum sowie eine Nutzungsmischung aus Wohnen und wichtigen Versorgungseinrichtungen. Im Osten des Ortes befindet sich die ehemalige Gutsanlage, die aktuell auch landwirtschaftlich genutzt wird.

Die historische und ortsbildprägende Bausubstanz vor allem im Ortskern sollte unbedingt erhalten und Lücken mit Gebäuden in entsprechender Maßstäblichkeit geschlossen werden. Die ebenfalls ortsbildprägenden Freiflächen spielen für das Image von Passow und die Lebensqualität eine wichtige Rolle und sollten angemessen gestaltet und gepflegt werden.



Beispiele gut erhaltener regional- und dorftypischer Gestaltungselemente in Passow und das historische Angerdorf in der für die Uckermark oftmals typischen Kombination mit einem Gutshof

4.2.2. Wendemark (siehe Blatt 3)

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- ruhiger Wohnstandort mit ehemaligem Gutshof und historischer Bausubstanz
- attraktive Außenbereichshöfe mit Wohnnutzung entlang der Straße zwischen Passow und Wendemark

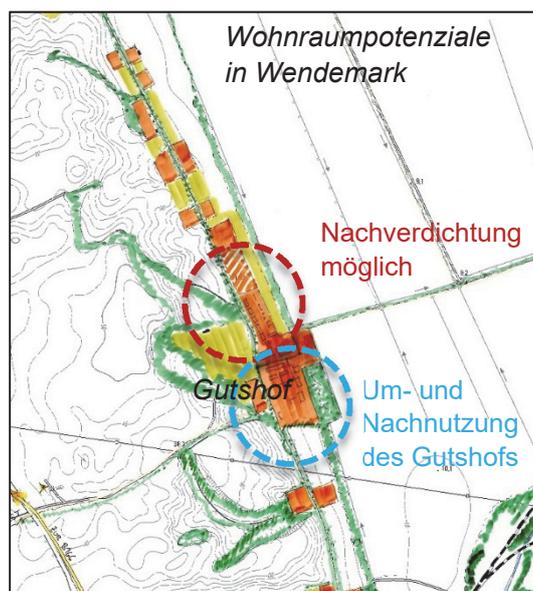
Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- **Erhalt der sehr lockeren historischen Siedlungsstruktur und des ländlichen Charakters**
- **Angemessenes Wohnraumangebot durch Innenentwicklung, Umnutzung und Verdichtung**
- **Regional- und dorftypische Gestaltung sichern**

Der Ortsteil Wendemark entlang der Lindenallee ergänzt mit seiner eigenen Struktur und typischen Gestaltung Passow als ein ruhiger Wohnstandort in sehr attraktiver Lage am Randow-Welsebruch. Im südlichen und nördlichen Bereich befinden sich einzelne Außenbereichshöfe. Die Siedlungsstruktur mit ihrer charakteristischen ländlichen Prägung mit Tierhaltung und Gärten soll erhalten bleiben, hingegen das Zusammenwachsen der einzelnen Höfe vermieden werden.

Geringfügiges Wohnraumpotenzial besteht in einem kleinen Bereich nördlich des Gutshofes durch behutsame Nachverdichtung (siehe Abbildung) sowie in der Entwicklung des Gutshofes (siehe folgenden Abschnitt).

Die regional- und dorftypische Gestaltung der teilweise sehr gut erhaltenen Gebäude sollte nicht verändert werden, Neubauten müssen sich in Größe, Proportion und Gestaltung gut in das Ortsbild einfügen.



Wendemark 1890 (Ausgabe 1912)

- **Widerbelebung der historischen Gebäude auf dem ehemaligen Gutshof**

Im Kern von Wendemark liegen die historischen Gebäude des ehemaligen Gutshofes, bestehend aus einem Gutshaus, Speichergebäuden und Ställen. Die Gebäude standen lange leer, in den letzten Jahren wurde jedoch mit der Sanierung der sich überwiegend in Privatbesitz befindlichen Gebäuden zu Wohnzwecken begonnen. Diese Entwicklung soll fortgesetzt werden, insbesondere aufgrund der nur geringen Wohnraumpotenziale in Wendemark (siehe oben). Wegen der Nähe zu Passow mit seinen touristischen Angeboten sowie zum Bahnhof ist in Ergänzung hierzu auch die Entwicklung kleiner Beherbergungsbetriebe möglich und sinnvoll (z.B. Bed & Breakfast, Ferienwohnung). Ein erstes Angebot ist bereits vorhanden und kann kleinteilig ausgebaut werden.

- **Erschließung des Landschaftsraumes durch Wander-, Reit- und Radwege zur Naherholung; auch in Verbindung mit dem Reittourismus in Passow**

Wendemark ist aufgrund seiner herausragenden Lage im Landschaftsraum am Rand des Randow-Welse-Bruchs und in räumlicher Nähe zu Passow ein sehr attraktives Ausflugsziel. Dabei bietet der ansässige Reitsport und -tourismus ein interessantes Entwicklungspotenzial. Die weiträumig vernetzte Erschließung für Bewohner und Besucher auf Pferd, Rad oder zu Fuß ist ein Handlungsfeld mit vielen auch wirtschaftlichen Effekten. Für größere Touren ist insbesondere der Weg zwischen Wendemark und Zichow im Rahmen des ländlichen Wegebbaus von großem Interesse (siehe Kapitel 3.2. – Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege).

4.2.3. Schönow (siehe Blatt 4)

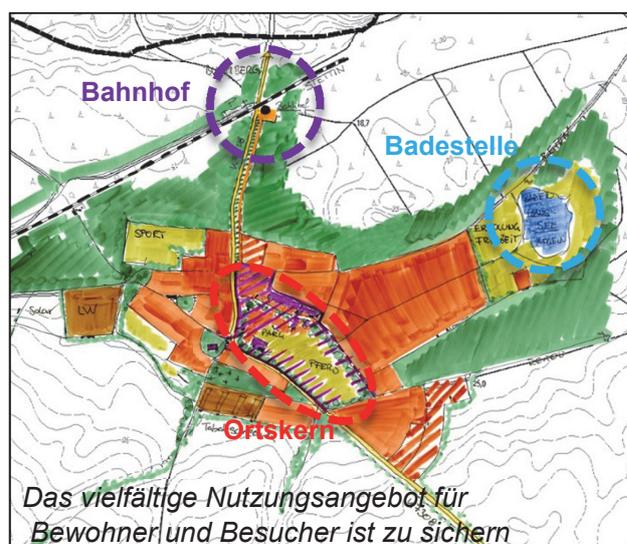
Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- ruhiger und attraktiver Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage im Übergangsbereich von Wald und Feldflur mit sehr hohem Anteil innerörtlicher Grünflächen und dem Haussee
- Ortskern, geprägt durch das kleine Schloss mit Park sowie Pferdehaltung in größtenteils sanierten historischen Stallanlagen mit Reitplätzen, Gastronomie, Beherbergung usw.
- ehemalige Tabakscheunen als regionale Besonderheit
- günstige Verkehrsanbindung an die Bahnlinie Berlin - Stettin

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- **Sicherung und Entwicklung des touristischen Angebotes mit Reiten, Sport, Gastronomie, Beherbergung, Bademöglichkeit am Haussee, Vereine (und Bahnanschluss)**

Schönow hat aufgrund der vorhandenen Ausstattung großes Potenzial für den Tourismus und als Naherholungsort. Im Dorf ist der Reit- und Fahrverein „Hubertus“ ansässig, der im Ortskern Reitunterricht, Bewegungstherapie, Kutsch- und Kremserfahrten usw. anbietet. Ein historisches Gebäude des ehemaligen Gutshofes wird als Reithalle genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Ortskern der Landgasthof Schönow mit Pension sowie ein Fahrradverleih. Mit dem Haussee östlich der Ortslage ist in nur wenigen Gehminuten eine Badestelle erreichbar. Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt der Schönower Bahnhof an der Strecke Berlin – Stettin. Er ist sowohl für den Nahverkehr als auch die Anbindung und touristische Entwicklung von hoher Bedeutung. All diese Funktionen bilden den Kristallisationspunkt für die Weiterentwicklung eines typisch dörflichen Gemeinschaftslebens im Ortskern.



Zur Entwicklung von Tourismus und Naherholung wäre ein abgestimmtes Tourismuskonzept mit gemeinsamer Marketingstrategie hilfreich. Ergänzend zu den genannten Angeboten hat sich eine aktive Vereinskultur im Ort etabliert, sodass für Bewohner und Besucher vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung verfügbar sind. Dieses Potenzial ist als Grundlage einer stabilen Entwicklung unbedingt langfristig zu sichern und zu pflegen.

Gerade diese Nutzungsvielfalt im Ortskern ist ein Alleinstellungsmerkmal für Schönow und ein Garant für den Erhalt der historischen Gebäude. An diese Entwicklung muss angeknüpft werden, beispielsweise durch die Umnutzung weiterer Nebengebäude sowie die Belebung des vor einiger Zeit sanierten Schlosses mitten im Dorf.



Reiterhof, Gastronomie u. Beherbergung als Teil eines vielfältigen Freizeit- u. Erholungsangebotes

- ***Erhalt, Pflege und Nutzung der historischen Bausubstanz in Verbindung mit den vielfältigen Grünflächen - Nutzungskonzept für das „Schloss im Park“ erarbeiten***

Schönow ist insbesondere durch das historische Schloss mit dem großen Park, den dort angrenzenden Gebäuden der ehemaligen Brennerei und Schmiede sowie durch die Pferdehaltung in historischen Stallanlagen im Ortskern geprägt. Das Schloss befindet sich in Privateigentum und ist teilweise saniert, Brennerei und Schmiede sind hingegen in einem schlechten baulichen Zustand. Eine kontinuierliche Nutzung des einmaligen Ensembles ist nicht zu verzeichnen. Das Schloss wird sporadisch von Künstlern oder für Filmproduktionen genutzt. Ungünstig wirkt sich aus, dass das ursprünglich zusammenhängende Gelände heute auf mehrere Eigentümer aufgeteilt ist. Diese mit einem gemeinsamen oder wenigstens aufeinander abgestimmten Nutzungs- und Gestaltungskonzept zusammenzuführen ist eine wichtige Grundlage, die mit Unterstützung des Amtes eine Entwicklung von Schönow sichern kann. Bislang fehlen langfristig tragfähige Konzepte, sodass sich der Zustand des Gebäudes wieder verschlechtert. Hier besteht dringender Handlungsbedarf durch die Aufstellung eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes.

Das historische Gebäudeensemble prägt entscheidend das Ortsbild. Sein Erhalt und die Um- und Nachnutzung der einzelnen Gebäude ist wesentlich für die weitere Profilierung des Ortes als Ausflugsziel und Wohnort mit sehr hoher Lebensqualität.



Zur Aktivierung der Entwicklungspotenziale ist langfristig ein gemeinsames Nutzungs- und Gestaltungskonzept erforderlich.

- **Entwicklung von Schönow als attraktiver Wohnort**

Schönow ist ein attraktiver Wohnort mit engagierten und verwurzelten Einwohnern. Die historische, größtenteils sanierte Bausubstanz im Dorfkern trägt wesentlich zu dem regionaltypischen dörflichen Ortsbild bei und bietet vielfältigen Raum zur Wohnnutzung in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe. Im Osten befindet sich ein ruhiger Wohnstandort in Nähe zum Haussee und umgebenden Wäldern. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage, der Ausstattung und der Verkehrsanbindung an die übergeordneten Zentren kann auch in Zukunft durchaus von einem maßvollen Einwohnerzuwachs ausgegangen werden. Die Herausforderung hierbei besteht im Erhalt von Schönow als attraktiven Wohnstandort durch behutsame Nachverdichtung, auch für altersgerechtes und generationsübergreifendes Wohnen. Langfristig befindet sich eine Entwicklungsfläche für Wohnen im Südosten durch Abrundung der Siedlungsfläche. Die Flächenpotenziale sind in der Skizze zum Leitbild dargestellt.

Das Wohnen in Verbindung mit Pferdehaltung ist auch in Schönow – wie an anderer Stelle im Amtsgebiet – ein interessantes Entwicklungspotenzial im ländlichen Raum. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe (Handwerk) zur Thematik Pferdehaltung würde das Wohnen sinnvoll ergänzen können (auch im Kontext des gesamten Amtsgebiets).

- **Erhalt der Bahnverbindung und Ausbau der Verbindung vom Dorf zum Bahnhof**

Nördlich von Schönow befindet sich nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt ein Bahnanchluss auf der Linie Berlin – Stettin. Das Bahngelände wurde ehrenamtlich hergerichtet und bietet großes Entwicklungspotenzial. Die Gemeinde hat die Idee dort eine Waldschule unterzubringen.

Hierzu ist die Zusammenarbeit mit der Forstbehörde und einem geeigneten Trägerverein erforderlich. Schönow hat damit einen der drei Bahnhaltedpunkte im Amt Oder-Welse, der für die Entwicklung von Schönow und des Amtes unbedingt zu sichern ist. Dies ist auch für eine weitere touristische Entwicklung des Ortes wesentlich. Vor dem Hintergrund der zwingend erforderlichen Verbesserung des ÖPNV werden langfristig schienengebundene Lösungen an Bedeutung gewinnen. In vielen Gesprächen wurden diese Anforderungen von den Akteuren formuliert.

Der Weg zwischen dem Bahnhof und dem Ortszentrum von Schönow muss ausgebaut werden, um eine Bahnreise attraktiver zu machen. Darüber hinaus ist angedacht, zwischen dem Schönower und dem Passower Bahnhof ein Radweg im Zuge des Trassenausbaus anzulegen.

- **Naturverträgliche Entwicklung und Sanierung des Haussees, Naherholungsangebot mit Bade- und Spielmöglichkeit, Rundwanderwegen usw.**

Der Haussee östlich des Dorfes wird als Badestelle und zur Naherholung genutzt. Er ist in den vergangenen Jahren jedoch zunehmend verlandet und „vermüllt“. Als attraktiver Naherholungsort für die Einwohner von Schönow und für Besucher muss eine dauerhafte Pflege gesichert, gegebenenfalls auch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Rahmen des „sanften Tourismus“ und unter Berücksichtigung des Naturschutzes kann das Naherholungsangebot weiter ausgebaut werden, z.B. durch einen Steg, erweiterte Bade- und Spielmöglichkeiten oder einen Rundwanderweg.

- **Anbindung an zahlreiche Rad- und Wanderwege verbessern**

Das Wegenetz zur Ortsverbindung und Naherholung sollte langfristig weiter ausgebaut werden (siehe auch Kapitel 3.2. – Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege). Bedarf besteht insbesondere hinsichtlich der Reitwege sowie des entlang der Bahngleise verlaufenden Radweges zwischen den Bahnhöfen von Schönow und Passow. Für den Ausbau der Bahnstrecke ist ohnehin der Bau einer temporären Baustraße erforderlich. Dieser soll dauerhaft als Radweg erhalten werden.

- **Regional- und dorftypische Gestaltung**

Der Ort wird von dem ehemaligen Gutshof mit Schloss im Ortskern geprägt. Die Gebäude sind teilweise saniert und teilweise in schlechtem baulichem Zustand. Die historische, größtenteils sanierte Bausubstanz im Dorfkern trägt wesentlich zu dem regionaltypischen dörflichen Ortsbild bei, ebenso wie eine starke Durchgrünung. Die historische, ortsbildprägende Bausubstanz sollte unbedingt erhalten werden, Neubauten müssen sich harmonisch in die regional- und dorftypische Gestaltung einfügen bzw. diese berücksichtigen. Die historischen Tabakscheunen sind als regionale Besonderheit zu erhalten.



Schönow 1890 (Ausgabe 1912)



Historische Mauer am Schloss



Sanierter ehemaliger Gutsspeicher



Historische Tabakscheunen

Die regional- und ortstypische Gestaltung ist ein wichtiges Ziel der Dorfentwicklung und Gestaltung, um die Eigenart von Schönnow als Alleinstellungsmerkmal zu erhalten und weiter auszuprägen. Dazu gehören sowohl das Ensemble des ehemaligen Gutshofes mit Park und sehr interessanten gestalterischen Details als auch die ehemaligen Tabakscheunen am südlichen Ortsrand.

4.2.4. Jamikow (siehe Blatt 5)

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- In sich geschlossener ruhiger und attraktiver Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage mit Einfamilienhäusern in Erweiterung einer ehemaligen Gutsanlage
- Prägung des Ortskerns durch Reste des ehemaligen Gutshofes mit Dorfkirche und Teich

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- **Sicherung als attraktiver, ruhiger Wohnort mit hoher Lebensqualität am Rande des Welsebruchs**
- **Wohnraumpotenziale der Innenentwicklung nutzen**

Jamikow ist ein attraktiver Wohnstandort am Rande des Welsebruchs und angrenzend an naturräumlichen Besonderheiten wie das Naturschutzgebiet „Trockenrasen Jamikow“. Geprägt wird es durch eine lockere Einfamilienhausbebauung mit Verdichtungspotenzial. Den Ortskern prägen einzelne große Gebäude des ehemaligen Gutshofes und zum großen Teil öffentlich nutzbare Freiräume. Es gibt einen sanierten Dorfteich mit seinen Uferbereichen und einen südlich vom Gutshof gelegenen Sport- und Spielplatz - Angebote, die zum Verweilen einladen und die hohe Lebensqualität in dem kleinen Ort ausmachen.

Grundlegendes Ziel der Entwicklung ist, Jamikow als ruhigen Wohnstandort in attraktiver Lage zu erhalten und angemessen weiter auszuprägen. Für Jamikow bedeutet das die kleinteilige Abrundung und Verdichtung der Wohngebiete in Verbindung mit der Entwicklung eines Identität stiftenden Zentrums im Bereich des ehemaligen Gutshofes.

Durch die kleinteilige Abrundung der bestehenden Baugebiete (siehe Abbildung) kann die Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Nachfrage nach Wohnraum erfolgt vermehrt aus dem Raum Schwedt. In diesem Rahmen ist der Wohnraumbedarf im Bereich des Mittelzentrums Schwedt zu untersuchen und gegebenenfalls sind Vereinbarungen für Folgeeinrichtungen zur Kinderbetreuung (Schule, Kita) erforderlich.

Im Bereich des ehemaligen Gutshofes bietet sich die Nutzung der Flächen für besondere Wohnformen an. Das kann betreutes Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen mit Pflege usw. sein (siehe folgender Abschnitt).



Wohnbauflächenentwicklung durch kleinteilige Abrundung der Siedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung

- ***Bereich des historischen Gutshofes als Teil des Ortskerns entwickeln***

Der Bereich des ehemaligen Gutshofs mit Gutshaus und Resten der historischen Bebauung prägt auch heute noch in Verbindung mit den angrenzenden Freiräumen den Kern des Dorfes. Die Gebäude sind zum Teil ungenutzt. Im ehemaligen Gutshaus besteht einmal im Monat die Möglichkeit, eine Bücherstube zu besuchen. Darüber hinaus nutzt der Dorfverein die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand. Die noch vorhandenen Nebengebäude werden teilweise durch die Freiwillige Feuerwehr genutzt, die übrigen Gebäude stehen leer.

Dieser sehr zentral gelegene und historisch wichtige Bereich bietet ein großes bisher noch ungenutztes Potenzial und sollte künftig funktionell und gestalterisch zentraler Ort des Dorfes werden. Da Jamikow in der Historie ein typisches Gutsdorf - mit wenig ergänzender Bebauung - war, bietet es sich an, hier an diese Tradition durch ein neues identitätsstiftendes Zentrum anzuknüpfen. Die bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im vorderen Bereich des Gutshofs sollten in diesem Rahmen gesichert und ergänzt werden. In der Beratung mit den Akteuren wurde die Möglichkeit der Einrichtung einer Kita verworfen.

Im Sinne der Innenentwicklung besteht hier großes Potenzial zur Entwicklung von Wohnbauflächen spezieller Bedürfnisse, wie oben bereits angedeutet. Bebauungsstruktur und Ortsbild müssen in diesem Bereich angemessen ergänzt werden. Dazu werden Gebäudekubaturen erforderlich, die auch Wohnungsbau ermöglichen. Städtebaulich unvertretbar wäre eine Aufteilung der Fläche in Parzellen und deren Bebauung mit Einfamilienhäusern. Hierfür stehen am Ortsrand Flächen zur Abrundung und Verdichtung zur Verfügung. Vorstellbar und städtebaulich sinnvoll ist in diesem Bereich die Errichtung von Gebäuden in Anlehnung an die historische Bebauungsstruktur.

Zu empfehlen ist ergänzend auch eine touristische Entwicklung, da der regional bedeutsame „Kranichradweg“ und der „Uckermärkische Radrundweg“ durch das Dorf verlaufen. Hier können kleinteilig Rastmöglichkeiten bis hin zur Beherbergung (Fahrradpension) und ähnlichem zur Förderung einer Entwicklung im ländlichen Raum an dieser Stelle beitragen. Auf das Wohnen wesentlich beeinträchtigende Nutzungen ist zugunsten der ruhigen Wohnlage jedoch unbedingt zu verzichten.



Gutshaus (Rückseite)



Guttscheune



Freiflächen angrenzend an den Gutshof



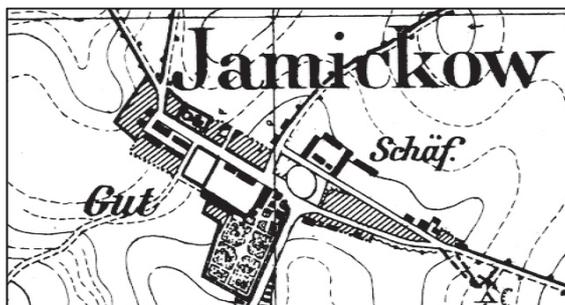
Gutsstall

Der zum großen Teil ungenutzte Gutshof bietet erhebliches Entwicklungspotenzial und sollte als Teil des Ortskerns zu einem identitätsstiftenden Zentrum baulich-räumlich und funktionell entwickelt werden.

- **Sicherung der Grünverbindung und des Dorfteiches**
- **Regional- und dorftypische Gestaltung der Freiräume und Gebäude**

Der Dorfteich von Jamikow wurde in den vergangenen Jahren saniert und trägt in Verbindung mit weiteren öffentlich aber auch privaten Freiräumen zum typisch dörflichen Erscheinungsbild von Jamikow bei. Dieser Fokus auf die Gestaltung sollte langfristig unbedingt beibehalten werden.

Das Zentrum des kleinen Gutsdorfs wird durch Reste der ehemals typischen Bebauung geprägt. Dazu gehört auch die Dorfkirche. Unabhängig von dem Ziel der Erhaltung der verbliebenen Gebäude muss bei der Bebauung dieses Bereichs auf historisch vormalig prägende Strukturen und Gestaltungselemente eingegangen werden. Maßstäblichkeit und Materialverwendung in Verbindung von historischen und zeitgemäßen Elementen können zu einem gestalterisch und funktionell herausragenden Ensemble entwickelt werden. Ziel könnte sein, gerade anstelle eines ehemaligen Gutshofes, ein Ensemble des einundzwanzigsten Jahrhunderts zum Kern und Kristallisationspunkt für Jamikow zu machen.



Historisches Jamikow (1890, Ausgabe 1932)

- **Anbindungen an das Netz überregionaler Rad-, Reit- und Wanderwege ausbauen**

Durch den Ort verlaufen der regional bedeutsame „Uckermärkische Radrundweg“ und der „Kra-nichradweg“. Das kleine Naturschutzgebiet „Trockenrasen Jamikow“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und bildet einen interessanten Kontrast zum feuchten Welsebruch. Die Einwohner von Jamikow merkten in den Bürgerveranstaltungen jedoch an, dass diese Wege innerhalb der Ortslage nicht zu erkennen bzw. gar nicht vorhanden sind. Zur Aufwertung der Lebensqualität sowie des touristischen Potenzials (auch i. V. m mit der Entwicklung des Gutshofs) ist der weitere Ausbau der Rad-, Reit- und Wanderwege als Ortsverbindungen mit Anschluss an das überregionale Wegenetz von wesentlicher Bedeutung (hierfür ist ein touristisches Gesamtkonzept erforderlich – siehe Ausführungen oben) - siehe auch Kapitel 3.2.

4.2.5. Briest (siehe Blatt 6)

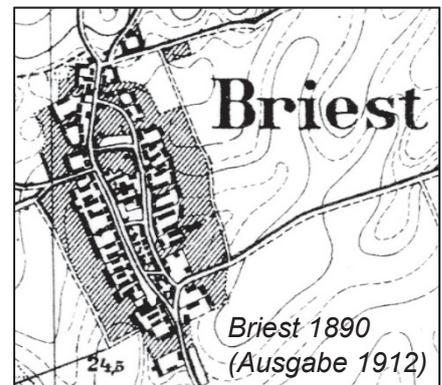
Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- In seiner typischen Bebauungsstruktur geschlossenes Angerdorf in sehr interessanter topografischer Lage, mit typischen Gehöften und Gartenkranz in der umgebenden Feldflur
- Landwirtschaftlich geprägter Ort mit großen Landwirtschaftsbetrieben am Ortsrand und im Außenbereich sowie einem großen Anteil an Selbstversorgern

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- ***Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur als Angerdorf mit typisch kleinteiliger dörflicher Nutzungsmischung - Erhalt der regional- und dorftypischen Gestaltung***

Die historische Bebauungsstruktur als kleines aber relativ geschlossenes Angerdorf mit Kirche und Friedhof auf dem Anger ist noch gut erhalten und vor Ort durch das bewegte Gelände nachvollzieh- und erlebbar. Auch der Gartenkranz mit privater gärtnerischer und landwirtschaftlicher Nutzung ist in seiner Geschlossenheit noch vorhanden. Die großen Landwirtschaftsbetriebe befinden sich am Ortsrand und im angrenzenden Außenbereich.



Briest hat sich damit eine typisch dörfliche Nutzungsmischung und Siedlungsstruktur bewahrt. Im Dorf wird nicht nur gewohnt, sondern auch Tierhaltung und Gartenbau zur Selbstversorgung betrieben. Eingestreut liegen kleine Gewerbebetriebe. Es handelt sich hierbei um ein typisches Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung.

Gerade dieses noch relativ geschlossen wirkende Ortsbild sollte unbedingt erhalten werden. Die Gehöfte sollten durch Nutzung (auch Umnutzung) der großen Stallgebäude und Scheunen gesichert und gegebenenfalls entsprechend ergänzt werden. Gebäude mit entsprechenden Proportionen und Gestaltungselementen sollten die Lücken schließen, die zwangsläufig entstanden sind.

- ***Sicherung der Landwirtschaft und des Gewerbes***

In der Gemarkung von Briest gibt es mehrere große Landwirtschaftsstandorte, die ein erhebliches Potenzial an Arbeitsplätzen in der Region sichern und wirtschaftliche Grundlage sind. Die große Milchviehanlage und der Zuchtbetrieb südlich des Dorfes sowie die Tierhaltungsanlage im Osten prägen die örtliche Wirtschaftsstruktur. Darüber hinaus sind im Rahmen der vorhandenen Nutzungsmischung auch kleinere Gewerbebetriebe vorhanden. Die großen Dachflächen der Wirtschaftsgebäude werden durch Solaranlagen genutzt. Zur Sicherung der Wirtschaftskraft und der damit verbundenen Arbeitsplätze müssen die Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe gesichert werden.

Daneben ist die Sicherung der kleinteiligen Nutzungsmischung innerhalb und am Rand der Ortslage für den Bestand des Dorfes in seiner typischen Ausprägung von wesentlicher Bedeutung und durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen, beispielsweise im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

- ***Gestaltung des Ortsrandes und Abgrenzung zur Landwirtschaft***

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten aber auch zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum sollten die großen Landwirtschaftsbetriebe massiv eingegrünt bzw. deren Eingrünung ergänzt werden. Der Ortsrand ist als Übergang und Abgrenzung zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen zu gestalten. In dem Zusammenhang sollte auch der zu empfehlende Rückbau der ehemaligen Anlage westlich des Dorfes geprüft werden

- ***Sanierung und Nutzung der „Kulturbaracke“ als Gemeindehaus mit Dorfladen usw.***

Am Ortsausgang Richtung Golm befindet sich ein kleines dorfeigenes Kulturhaus („Dorfkrug“), das auch von der freiwilligen Feuerwehr genutzt wird (einmal pro Woche als Feuerwehrtreff und für Veranstaltungen). In Ergänzung zum historisch gewachsenen Dorfkern wird eine vielfältige Nutzungsmischung für dieses Gebäude empfohlen (z.B. Gemeindehaus mit Dorfladen oder / und gastronomischem Angebot etwa durch Vereinsarbeit oder die freiwillige Feuerwehr etc.), die auch zur Belebung des Dorfes beiträgt.

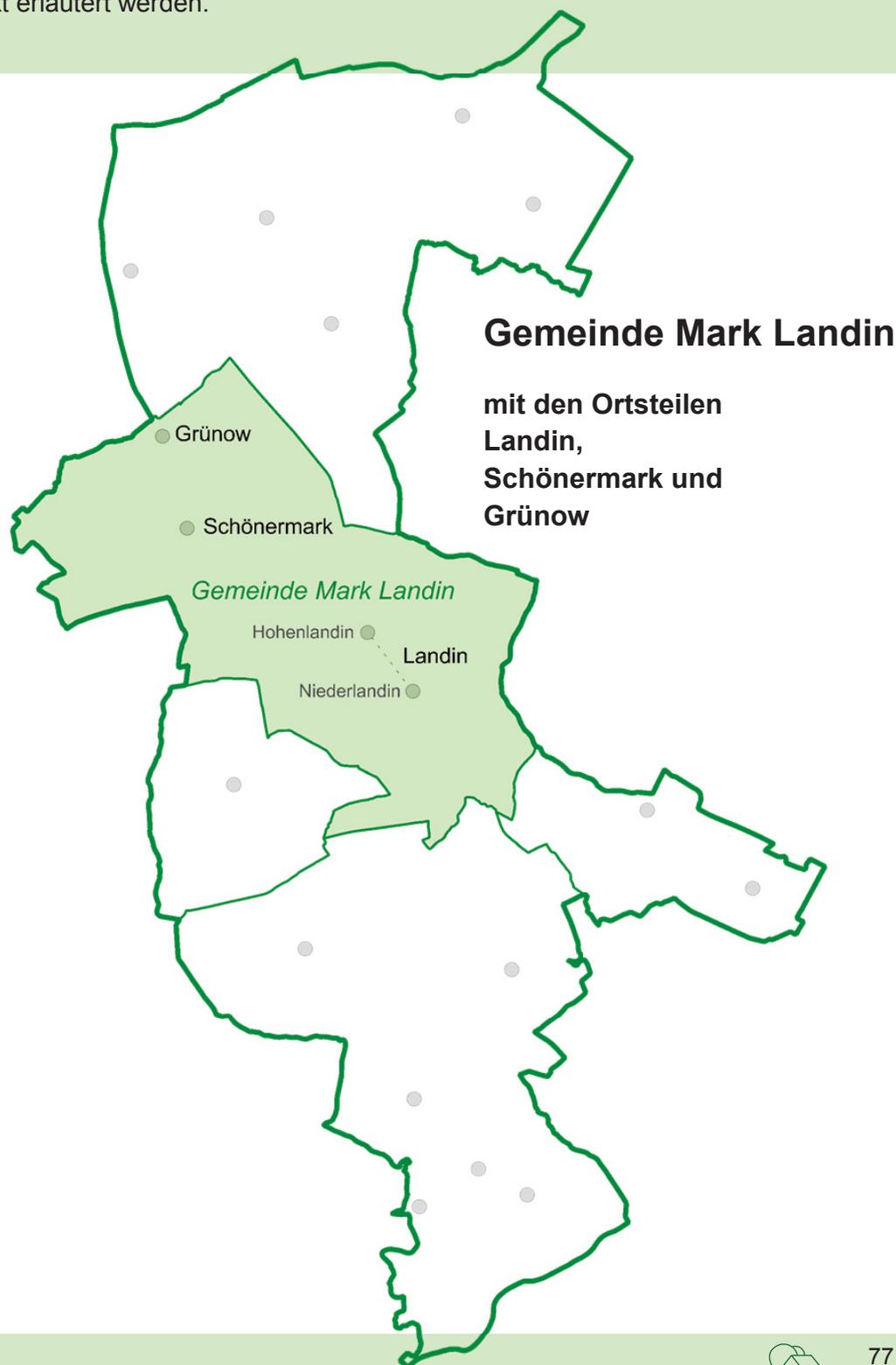
- ***Anbindung an das Wander-, Rad- und Reitwegenetz zur Ortsverbindung und Naherholung***

Das vorhandene Wegenetz sollte weiter ausgebaut werden, erforderlich ist ein straßenbegleitender Radweg nach Passow sowie nach Zichow (siehe Kapitel 3.2. – Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege).

4.3 Gemeinde Mark Landin Leitbild und Entwicklungsziele

Aufbauend auf den Analyseergebnissen und Handlungserfordernissen werden im Folgenden Leitbild und Entwicklungsziele für die **Gemeinde Mark Landin** zusammengefasst.

Vorangestellt auf den Blättern 7 – 9 ist zunächst das baulich-räumliche Leitbild mit den Schwerpunkten der Entwicklung, die im anschließenden Text erläutert werden.

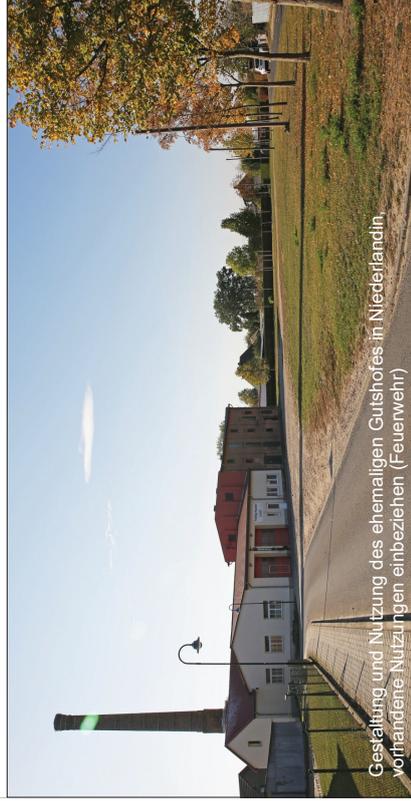


Leitbild - Ziele - Schwerpunkte

- Erhalt und Nachnutzung der historischen Bausubstanz im Dorkern von **Hohenlandin** als ortsprägenden und identitätsstiftenden Kristallisationspunkt langfristiger Entwicklung und Belebung der Gemeinde
- Gestaltung und Nachnutzung des ehemaligen Gutshofs in **Niederlandin** als Kern des dörflichen Gemeinschaftslebens, vorhandene Nutzungen einbeziehen (Feuerwehr)
- Wohnraumentwicklung durch Verdichtung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen (Innenentwicklung), insbesondere durch Angebote für typisch ländliches Wohnen in sehr attraktiver Lage
- Sicherung des Landwirtschaftsstandortes an der Kastanienallee
- Rückbau des ehemaligen Landwirtschaftsstandortes im Nordwesten (als „Ersatzflächenpool“ nutzen)

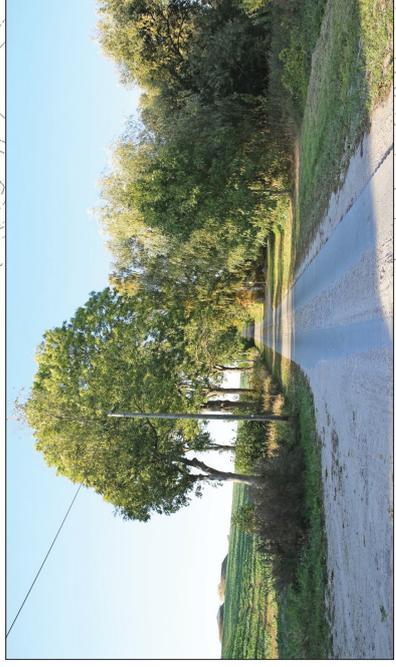


Nutzungskonzept und Bodenordnung für das historische Schloss mit Lenné-Park, Erhalt und Nachnutzung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude im Ortskern



Gestaltung und Nutzung des ehemaligen Gutshofes in Niederlandin, vorfindbare Nutzungen einbeziehen (Feuerwehr)

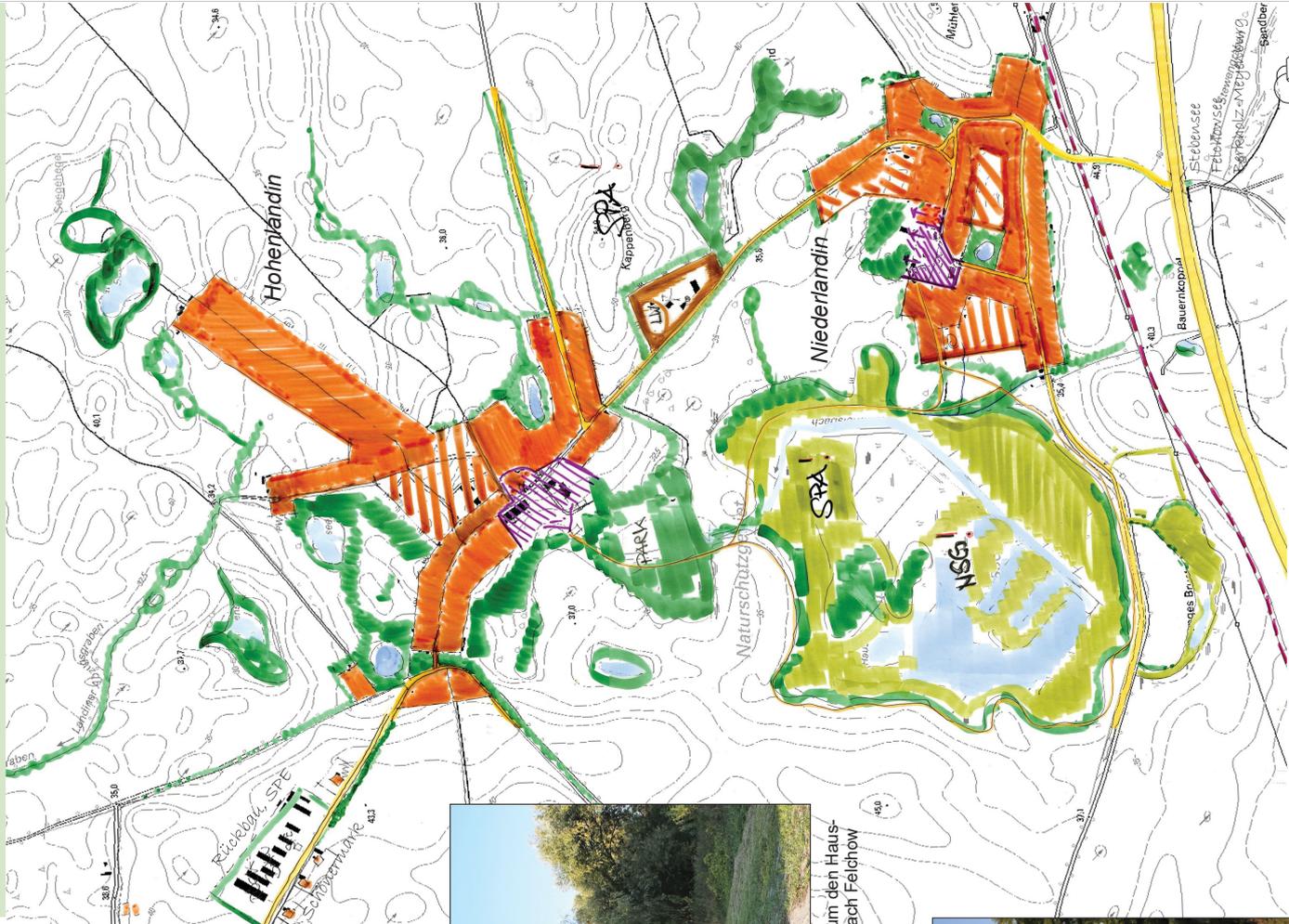
- Umgebenen Landschaftsraum zur Freizeitgestaltung und Erholung nutzen, Dörfer harmonisch in die Landschaft einbetten, Ortsrandbepflanzung ergänzen
- Ausbau des Wegenetzes zur Ortsverbindung und Naherholung
- Regional- und dorftypische Gestaltung der Gebäude und Freiräume



- Ergänzung des Wegenetzes (Rad-, Reit-, Wanderwege) z.B. um den Haussee, nach Schönemark, zum Siebensee, zum Felchowsee, nach Felchow
- Rundwege ausgehend vom Gutshof / Schlosspark
- Möglichkeiten zur Naturbeobachtung, Ausschilderung



Integration historischer Gebäude in die Entwicklung





- Erhalt und Entwicklung der vielfältigen Mischung aus dörflichem Wohnen und Gewerbe
- Baulich-räumliches und funktionelles Gesamtkonzept für den Bereich des Gutshofes als Ortskern ergänzend zum Anger erarbeiten
- Sicherung und Entwicklung des Reiterhofes als Teil eines vielfältigen Naherholungsangebotes
- Dorftypische Gestaltung der Gebäude und Freiräume (Anger, Kirche, Dorfteich...)
- Wegeverbindung vom Dorfkern zum Sportplatz herstellen
- Entwicklung der südlich liegenden Grünfläche als öffentlichen Park mit Spielplatz
- Ausbau des Wegenetzes zur Ortsverbindung und Naherholung im Landschaftsraum
- Sicherung des Landwirtschaftsstandortes im Süden



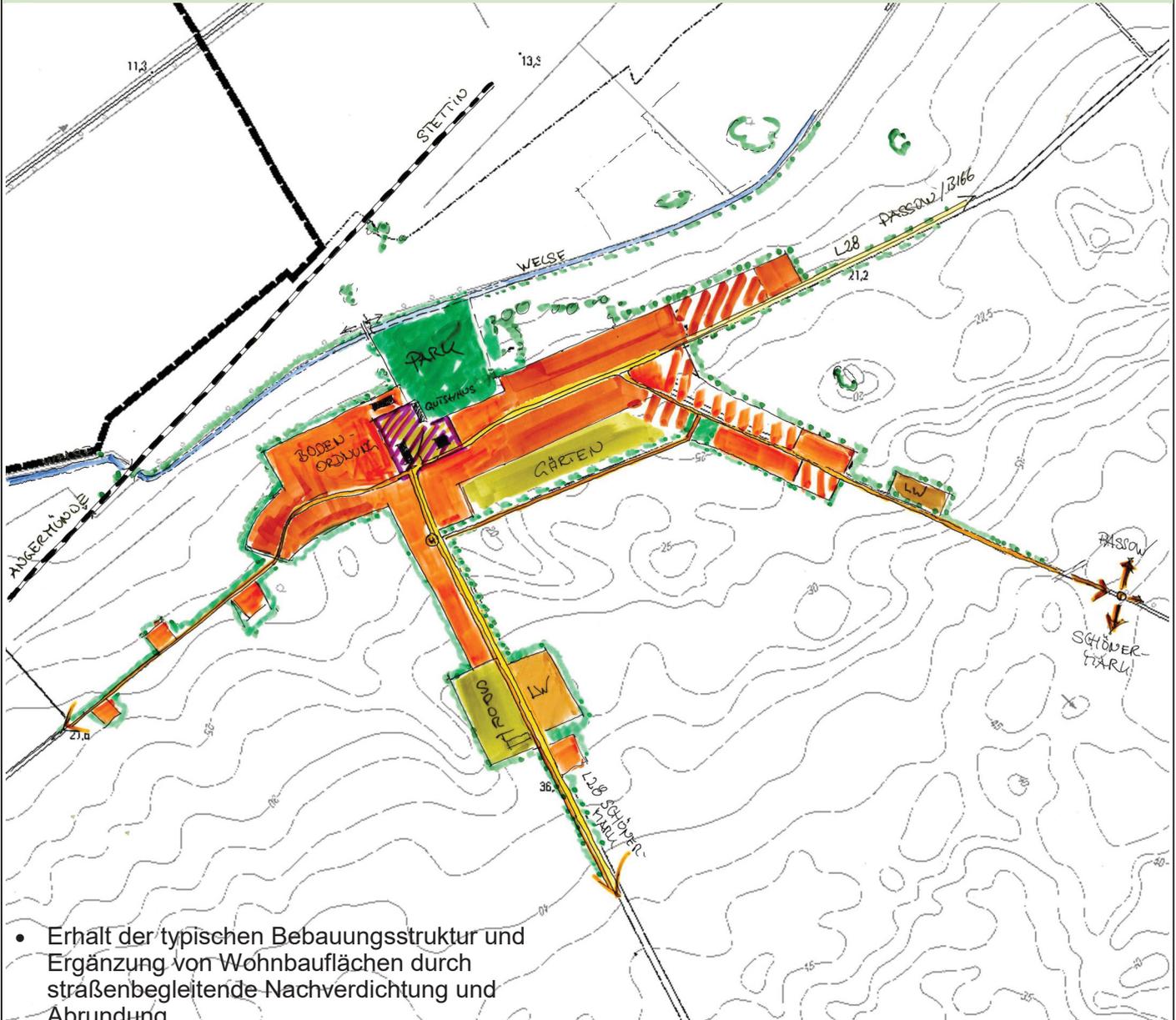
Ausbau des Wegenetzes zur Ortsverbindung und Naherholung



Nachnutzung des Gutshofbereiches in der Hauptsache für Wohnen



Entwicklungspotenzial: Gestaltung des Angers



- Erhalt der typischen Bebauungsstruktur und Ergänzung von Wohnbauflächen durch straßenbegleitende Nachverdichtung und Abrundung
- Entwicklung des Gutshofes in der Verbindung von Wohnen und öffentlicher Nutzung der Freiflächen – räumliche und funktionelle Entwicklung eines Ortskernes
- Erhalt und Entwicklung des angrenzenden Landschaftsraumes und Gestaltung des Ortsrandes
- Ausbau des Rad-, Reit- und Wanderwegenetzes zur Ortsverbindung und Naherholung



Gestaltung des Ortsrandes



Entwicklung des Gutshofes zu einem „Wohnhof“

4.3.1. Erläuterungen zur Gemeinde Mark Landin (siehe Blätter 7 – 9)

Im Folgenden werden ergänzend zu den vorhergehenden Blättern 7 – 9 wichtige Zusammenhänge und Schwerpunkte der Leitbilder zusammenfassend erläutert. Auf eine detaillierte Beschreibung der zum größten Teil selbsterklärenden Zeichnungen wird bewusst verzichtet.

Wesentlich für die Entwicklung sind **Erhalt und weitere Ausprägung der Eigenart** der Dörfer.

4.3.2. Landin (siehe Blatt 7)

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- Zwei Ortsteile mit jeweils baulich-räumlicher und funktioneller Eigenart
- Förderung verbindender Elemente, wie:
 - der gemeinsamen Bedeutung zur Sicherung der Landwirtschaft
 - aktive gemeinsame Nutzung der landschaftsräumlichen Ressourcen (insbes. Landiner Haussee)
 - Erhalt und Ergänzung der regionaltypischen Bebauung
- Erhalt und weitere Ausprägung der jeweiligen Besonderheiten als identitätsstiftende Komponenten der Entwicklung:

Hohenlandin

- attraktiver Wohnstandort mit einer Mischung aus historischen Gehöften, Neubauernsiedlung und neueren Einfamilienhäusern
- Besonderheit ist das teilweise verfallende Schloss mit Nebengebäuden und Schlosspark von Lenné

Niederlandin

- ländlicher Wohnstandort mit relativ großen Gärten, Kleintierhaltung und Landwirtschaft zur Selbstversorgung oder im Nebenerwerb
- Historische Bausubstanz im ganzen Ort verteilt
- historischer Ortskern (Gutshof) ist stark überformt
- Badensee in Julienwalde

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- ***Erhalt und Nachnutzung der historischen Bausubstanz im Dorfkern von Hohenlandin als ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Kristallisationspunkt langfristiger Entwicklung und Belebung der Gemeinde***

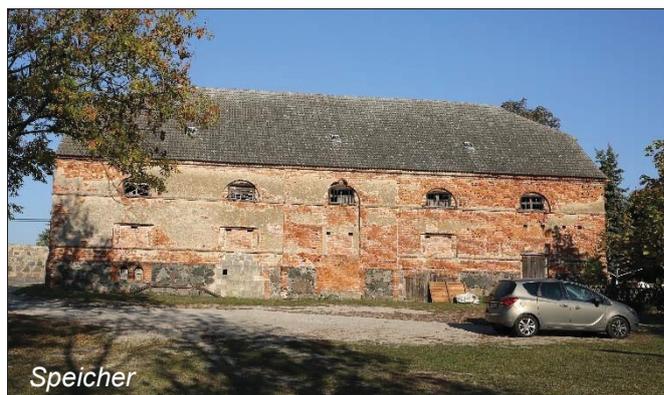
Der Erhalt und die Nachnutzung der historischen Bausubstanz im Dorfkern mit Kirche und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden sind für die Entwicklung und Belebung sowie zur Wahrung einer gewachsenen Identität und des Ortsbildes von hoher Bedeutung. In **Hohenlandin** ist die Nachnutzung des ortsbildprägenden Schlosses mit Nebenanlagen und Lenné-Park wesentlich. Das ehemalige Schloss befindet sich in einem ruinösen baulichen Zustand. Die dazugehörigen Flächen gehören verschiedenen Eigentümern. Integriert in konkrete Planungen muss die gut frequentierte Kita im Bereich der ursprünglichen Zufahrt zum Schloss werden. Zurzeit werden Gespräche mit Kaufinteressenten für das Schloss geführt. Dabei sind für die Gemeinde insbesondere die weiterhin öffentliche Nutzung des Parks sowie der Erhalt der Kita wichtig und vertragsrechtlich zu sichern. Für die Nachnutzung ist ein schlüssiges Konzept erforderlich, worauf die erforderliche Bodenord-

nung aufbauen kann, um das zersplitterte Eigentum neu zu regeln, das gegenwärtig eine städtebauliche sinnvolle und geordnete Entwicklung verhindert. Teilweise befindet sich die Anlage planungsrechtlich im Außenbereich, eine Nachnutzung ist nicht ohne weiteres möglich. Zur Sicherung der kommunalen Interessen und deren ausgewogenen Abwägung mit privaten Interessen ist eine Bauleitplanung zu empfehlen.

Das Hohenlandiner Schloss mit seinen Freianlagen kann bei entsprechender Nutzung ein sehr interessanter Anziehungspunkt für Einwohner und Besucher werden und die Entwicklung der Orte bereichern. Geeignete Nutzungen mit positiven Effekten für Landin wären beispielsweise alle öffentlichkeitswirksamen Funktionen beispielsweise die Kombination mit Gemeinbedarfseinrichtungen, kulturelle, gastronomische und / oder touristische Angebote, als Veranstaltungsort oder ein Angebot zur bisher weitgehend fehlenden Beherbergung.



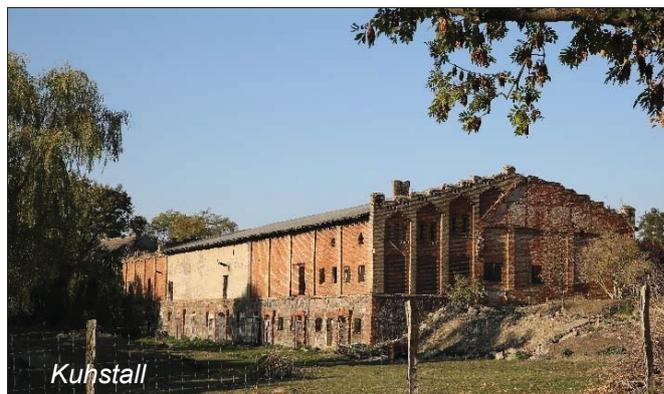
Schloss



Speicher



Brennerei, Stall



Kuhstall

Erhalt und Nachnutzung der historischen Bausubstanz im Ortskern von Hohenlandin haben eine hohe Bedeutung für die Entwicklung und Belebung der Dörfer sowie zur Wahrung einer gewachsenen Identität und des Ortsbildes

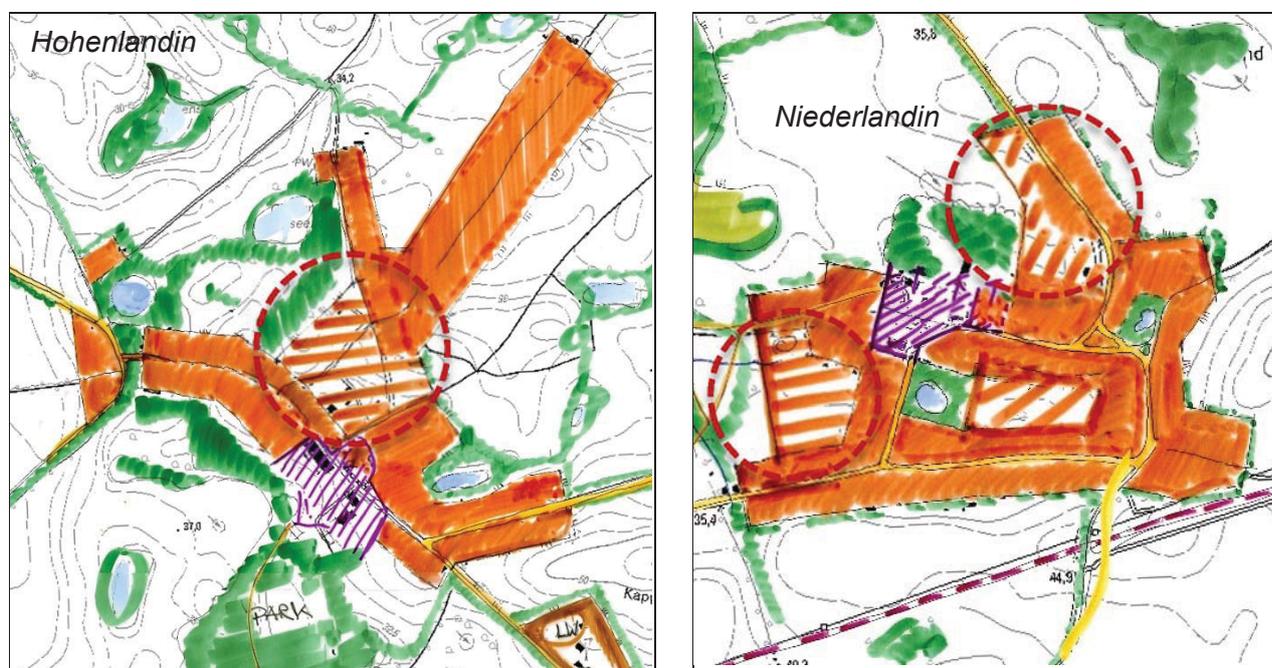
- ***Gestaltung und Nachnutzung des ehemaligen Gutshofs in Niederlandin als Kern des dörflichen Gemeinschaftslebens, vorhandene Nutzungen einbeziehen (Feuerwehr)***

Auch für Niederlandin ist die Entwicklung eines kleinen Ortszentrums ein wichtiges Handlungserfordernis, wobei die Gestaltung des Freiraums vor dem ehemaligen Gutshof eine große Rolle spielen sollte. Hier sind erhebliche Potenziale unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen, wie Bürgerhaus, Feuerwehr, Volleyballfeld usw. Von dem ehemaligen Schloss ist nur noch ein Treppenturm erkennbar, der ungenutzt ist und verfällt (siehe Blatt 7). In einem ersten Schritt wäre die Erarbeitung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes unter Einbeziehung der ortsansässigen Vereine und der Einwohnerschaft wesentlich. Darauf aufbauend können dann weiterführende Planungs- und Investitionsschritte festgelegt werden.

- **Wohnraumentwicklung durch Verdichtung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen (Innenentwicklung), insbesondere durch Angebote für typisch ländliches Wohnen in sehr attraktiver Lage**

Größere Wohngebietserweiterungen sind in beiden Dörfern nicht geplant, da durch Verdichtung und Abrundung der Ortslagen ausreichend Entwicklungspotenzial vorhanden ist (siehe nachstehende Abbildungen). In der Vergangenheit wurde kontrovers diskutiert, ob die beiden Dörfer auch baulich „zusammenwachsen“ sollten. Davon wird abgesehen, da gerade die eigenständig erlebbaren Ortsteile ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal bilden, auf das nicht verzichtet werden sollte. Hierfür gibt es vielfältige Gründe, so auch naturschutzfachliche und –rechtliche Gründe, wie den Schutz der landwirtschaftlichen Standorte usw. Stattdessen soll durch die Verbesserung der Wegebeziehungen die Verbindung der beiden Dörfer gestärkt werden (siehe Abschnitt unten). Dies entspricht auch dem Ziel, die Siedlungsstruktur und die klar von der Landschaft abgegrenzten Orte zu erhalten.

Auch in Hohenlandin sind für die Splittersiedlung im Außenbereich (nordwestlich des Ortes) keine Erweiterungen oder Lückenschließungen geplant. Die Siedlung soll im Bestand erhalten bleiben.



In Landin sind ausreichend Wohnbaupotenziale durch Verdichtung und Abrundung bestehender Siedlungsbereiche vorhanden (schraffiert und rot hervorgehoben). Diese Bereiche sind Grundlage für die Flächennutzungsplanung.

- **Sicherung des Landwirtschaftsstandortes an der Kastanienallee und**
- **Rückbau des ehemaligen Landwirtschaftsstandortes im Nordwesten (als „Ersatzflächenpool“ nutzen)**

Zwischen den beiden Ortsteilen liegt ein Landwirtschaftsbetrieb (Landiner Land Agrargesellschaft mbH), der als wesentlicher Bestandteil der Wirtschaft in der Region langfristig gesichert werden soll. Zu empfehlen ist die Eingrünung des Standortes.

Nordwestlich von Hohenlandin befindet sich ein ehemaliger und ungenutzter Landwirtschaftsstandort, der abgerissen werden soll. Um die Flächen langfristig zu entwickeln, ist es sinnvoll diesen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen zurückzubauen, zu entsiegeln und neu zu bepflanzen. Geeignetes Mittel ist die Planung eines Ersatzflächenpools, in den Mittel zusammenfließen, um diese relativ große Maßnahme finanzieren zu können.

- ***Umgebenden Landschaftsraum zur Freizeitgestaltung und Erholung nutzen, Dörfer harmonisch in die Landschaft einbetten, Ortsrandbepflanzung ergänzen***

Westlich von Hohenlandin schließt sich an den Gutshof der ehemalige von Lenné gestaltete Gutspark an. Dieser eignet sich im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Schlosses als wohnortnaher Erholungspark unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Ein schrittweise umsetzbares langfristiges Konzept ist hierzu unabdingbare Voraussetzung. Hieran schließt sich das Naturschutzgebiet Landiner Haussee an und bietet interessante Möglichkeiten der naturverträglichen Erholung und Verbindung von Hohen- und Niederlandin.

Um diesen vielgestaltigen Landschaftsraum erlebbar zu machen und mit den Nutzungspotenzialen des Schlossareals zu verbinden, wäre ein Spazierweg als Rundweg ausgehend vom Gutshof / Schlosspark in Hohenlandin anzulegen und durch naturverträgliche Angebote, wie Möglichkeiten zur Naturbeobachtung zu ergänzen. Belange von Reitern, Fußgängern und Radfahrern sind zu berücksichtigen und im Rahmen eines schlüssigen Gesamtkonzeptes mit allen anderen Belangen abzuwägen.

- ***Ausbau des Wegenetzes zur Ortsverbindung und Naherholung***

Das Wegenetz zur Verknüpfung von Hohenlandin mit Niederlandin sowie mit den umgebenden Dörfern und der Landschaft hat erhebliches Entwicklungspotenzial (siehe auch Kapitel 3.2. - Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege). Besonderer Bedarf nach dem Ausbau folgender Verbindungen wurde in vielen Gesprächen gemeinsam ermittelt:

- Ländlicher Wegebau für Landwirtschaftsfahrzeuge, Autos sowie Radfahrer zwischen Schönermark, Augustenhof, Hohenlandin, Niederlandin über die Bahngleise bis zum Felchowsee und zum Stebensee
- Radweg zwischen Augustenhof und Herrenhof (bis nach Passow)
- Radweg zwischen Niederlandin und Heinersdorf

Für die Entwicklung der Orte wäre die Inbetriebnahme des ehemaligen Haltepunktes südlich von Niederlandin an der Bahnstrecke Angermünde – Schwedt hilfreich.

- ***Regional- und dorftypischen Gestaltung der Gebäude und Freiräume***

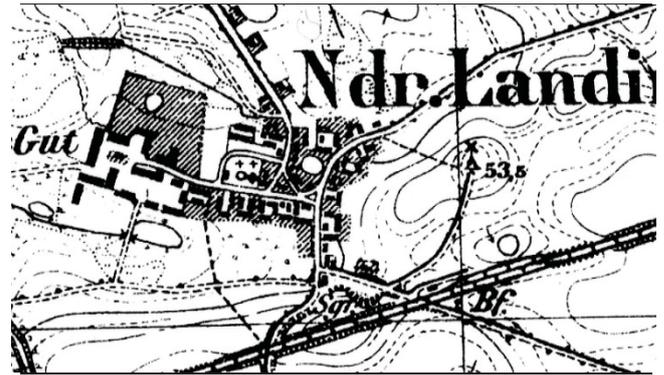
Hohen- und Niederlandin sind typische Straßendörfer mit ehemals großen Gutsanlagen. Straßenbegleitend liegen Gehöfte in unterschiedlicher Größe aber zum Teil noch erhaltener regionaltypischer Gebäudegestaltung. Der Gutshof (mit Schloss, Stall, Speicher, Brennerei, Lenné-Park etc.) in Hohenlandin steht zum Großteil leer und verfällt. Aufgesplittertes Eigentum und zum Teil sehr schlechter Zustand erschweren die Sanierung und Nutzung dieses für das Ortsbild prägenden Gebäudebestandes.

Der ehemalige Gutshof im Ortszentrum von Niederlandin ist stark überformt und durch viele Freiflächen geprägt. Von der ehemaligen Burganlage sind noch Treppentürme vorhanden, die aber leer stehen und verfallen. Darüber hinaus ist besonders die ehemalige Mühle hervorzuheben, die sich in Privatbesitz befindet.

In beiden Dörfern gibt es Siedlungsbereiche, die sich vor allem nach 1945 als ländliche Wohnstandorte entwickelt haben. Beispielsweise entwickeln sich entlang der Straßen Siedlungsfinger in den Landschaftsraum. Ebenfalls typische Strukturen sind Neubauernhäuser oder aus jüngster Vergangenheit Einfamilienhäuser. All diese Bereiche zusammen prägen das Ortsbild der heutigen Dörfer. Der Erhalt des Ortsbildes – sowohl durch Erhalt und Sanierung der baulichen Anlagen als auch der die Bereiche verbindenden Freiräume mit ihrem prägenden Baumbestand - sind wesentlich für die Bewahrung und weitere Ausprägung der Identität der beiden Dörfer.



1889 (Ausgabe 1932)



1889 (Ausgabe 1932)



Beispiele erhaltener Gebäude mit ortsbildprägender regional- und dorftypischer Gestaltung in Niederlandin

4.3.3. Schönermark (siehe Blatt 8)

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- typisches Angerdorf mit kompakter Bebauung am Anger aus historischen zum großen Teil sanierten Hofanlagen
- geprägt durch eine Mischung aus dörflichem Wohnen und ruhigem Gewerbe
- der ehemalige Gutshofs ist stark überformt, Teile der historischen Gebäude werden bereits umgenutzt, z.B. als regional bekannte Whiskybrennerei
- „Schönermarker Pferdeparadies“ mit Reithalle, Ferienwohnungen und großer Pferdekoppel
- gestalterische Besonderheit ist das restaurierte Fachwerkhaus im Ortskern, welches als Heimatmuseum dient und als Blickfang an der Landesstraße liegt

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- ***Erhalt und Entwicklung einer vielfältigen Mischung aus dörflichem Wohnen und kleinteiligem Gewerbe***
- ***Baulich-räumliches und funktionelles Gesamtkonzept für den Bereich des Gutshofes als Ortskern ergänzend zum Anger erarbeiten***

Schönermark ist ein typisches Angerdorf in Verbindung mit einer ehemals großen Gutsanlage im Zentrum. Am Anger dominiert überwiegend sanierte Bebauung mit historischen Hofanlagen. Es besteht eine vielseitige Mischung aus Wohnen und ruhigem Gewerbe, leider teilweise leerstehend (ehemaliges Ladenlokal neben dem Bürgerhaus). Diese Mischung ist charakteristisch für das Dorf und sollte erhalten werden.

Das Areal des ehemaligen Gutshofes ist stark durch neuere Gebäude überformt. Nur wenige der ehemaligen Nebengebäude werden genutzt und sind damit in gutem Zustand. Jüngere Bausubstanz steht zu einem großen Teil leer und hat einen schlechten baulichen Zustand.

Hier besteht großes Potenzial zur Umnutzung und Verdichtung, wobei der Fokus auf die Entwicklung von Wohnraum gelegt werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sind in diesem Bereich neben dem klassischen Wohnen auch verschiedene Konzepte des betreuten Altenwohnens oder „Wohnen mit Pferd“ denkbar, wofür verstärkt Nachfrage besteht. Die Entwicklung des Bereiches sollte im Rahmen einer Gesamtentwicklung und in Abstimmung mit der Wohnraumentwicklung in den anderen Gemeinden erfolgen. Ein schrittweise umsetzbares langfristiges städtebauliches Gesamtkonzept ist unabdingbare Grundlage für notwendige Investitionsentscheidungen. Größere Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich sind aktuell nicht Planungsziel der Gemeinde. Im Bereich des Gutshofes befinden sich verschiedene Altlasten, die z.B. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen saniert werden können. Auf dem Sportplatz sind die Gebäude und die Bühne veraltet und sollten erneuert werden.

- ***Sicherung und Entwicklung des Reiterhofes als Teil eines vielfältigen Naherholungsangebotes***

Wesentliches touristisches Potenzial in Schönermark ist der Reiterhof „Schönermarker Pferdeparadies“ am östlichen Ortsrand mit vielen Angeboten rund um das Thema Pferd sowie Gastronomie und Beherbergung. In den vergangenen Jahren erfolgten umfangreiche Ausbauten der Gebäude und Koppeln. Dieser Tourismuszweig entwickelt sich mehr und mehr zu einem wichtigen und langfristig tragfähigen Wirtschaftszweig für die Region. Auch in anderen Gemeinden des Amtes haben sich Reiterhöfe etabliert. Zur Sicherung deren Existenzgrundlage ist der Ausbau des Reitwegenetzes erforderlich (Weiteres siehe unten).

Zur Sicherung des Pferdeparadieses mit seinen touristischen Nutzungen muss auch die weitere Entwicklung des geplanten Windparks südöstlich der Ortslage gesteuert werden. Die Belange des ruhigen Wohnens, der von Erholung und aktiver Freizeitgestaltung in diesem Bereich müssen bei dessen Ausgestaltung berücksichtigt werden, um die Attraktivität von Schönermark nicht zu verlieren. Im Rahmen der Teilflächennutzungsplanung werden hierfür bereits wichtige Grundlagen geschaffen.

- **Dorftypische Gestaltung der Gebäude und Freiräume (Anger, Kirche, Dorfteich...)**

Für Schönermark charakteristisch sind die dörfliche Bebauungsstruktur aus Höfen und der dicht bebaute Anger. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem guten Zustand und tragen zu einem attraktiven Ortsbild bei. Dies ist wichtige Grundlage für die Lebens- und Erholungsqualität im Dorf. Erforderliche Maßnahmen zur Entwicklung des Ortsbildes sind beispielsweise die Gestaltung der westlichen Angerspitze, die Beseitigung der Garagen an der Kirche sowie die Nachnutzung des zentral gelegenen Gutshofs.



Erhalt der dorftypischen Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen – hier die westliche Spitze des Angers gegenüber des Gutshofes – als wichtiger Teil der zu bewahrenden Lebensqualität

- **Wegeverbindung vom Dorfkern zum Sportplatz herstellen**

Für das dörfliche Gemeinschaftsleben sind kurze Wege zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen und Funktionen von wesentlicher Bedeutung. Zurzeit ist beispielsweise der Sportplatz im Norden von Schönermark nur über die Grünower Straße schlecht zu erreichen, gerade für Kinder. Daher soll eine Wegeverbindung ausgehend vom Dorfkern hergestellt werden. Diese ist ausgehend vom Gemeindehaus im Grundsatz bereits vorhanden, muss jedoch in die Gestaltung der Freiräume einbezogen und aufgewertet werden. In den Gesprächen mit Bürgern wurde gerade für diesen Bereich mit Weg und parallel verlaufendem Graben und Teich vielfach der Wunsch nach Gestaltung als öffentliche nutzbare Verbindung mit „Erlebnisteich“ geäußert.

Weitere solcher kurzen Wegeverbindungen müssen bei der Planung des Gutshofareals Berücksichtigung finden ebenso, wie vielfältige Verbindungen in den umgebenden Landschaftsraum.

- **Entwicklung der südlich liegenden Grünfläche als öffentlichen Park mit Spielplatz**

Der vorhandene Spielplatz am Gutshaus soll verkauft werden, sodass dringend Bedarf an einem neuen Spielplatz im Dorf besteht. In diesem Zusammenhang soll die im Süden des Ortes liegende Grünfläche beim Wasserwerk als öffentlicher Park mit Spielmöglichkeiten entwickelt werden. Der Bereich befindet sich in einer Wasserschutzzone und darf nicht bebaut werden, sodass sich hier die Kombination einer öffentlichen Grünfläche mit Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen, aber auch Naherholungs- und Freizeitangebote für Erwachsene anbietet. Der nordwestlich gelegene Dorfteich sollte in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Auch für diesen Bereich wäre ergänzend zum Gutshofareal ein städtebauliches Gesamtkonzept erforderlich, im Idealfall gemeinsam zu erarbeiten.

- **Ausbau des Wegenetzes zur Ortsverbindung und Naherholung im Landschaftsraum**

Das Wegenetz zur Ortsverbindung und Naherholung sollte ausgebaut werden (siehe Kapitel 3.2. – Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege). Ausbaubedarf besteht insbesondere bei folgenden Verbindungen:

- Straßen- und Wegeausbau innerhalb des Dorfes (beispielsweise auch zum Pferdehof und zum Sportplatz – siehe oben)
- Ergänzung der Reitwege, Ausbau eines Wegenetzes mit vielfältigen und flexibel kombinierbaren Verbindungen zu anderen Dörfern und in die Landschaft
- straßenbegleitender Radweg zwischen Schönermark und Grünow und zwischen Schönermark und Schönermark Bahnhof (außer Betrieb)
- Ländlicher Wegebau für Landwirtschaftsfahrzeuge, Autos sowie Radfahrer insbesondere nach Passow, Pinnow und Hohenlandin



Ergänzung und Ausbau des Wegenetzes zur Verbesserung der Ortsverbindung und Naherholung, viele interessante Ansätze dafür gibt es bereits

- **Landwirtschaftsstandort sichern**

Südlich und nördlich von Schönermark befinden sich Landwirtschaftsstandorte am Ortsrand bzw. außerhalb der Ortslage. Beide liegen in ausreichendem Abstand zum Ort und sollen als wesentlicher Bestandteil der Wirtschaft im ländlichen Raum langfristig gesichert werden. Beim nördlichen Standort ist zur Integration in den Landschaftsraum langfristig die Ergänzung einer Eingrünung sinnvoll.

4.3.4. Grünow (siehe Blatt 9)

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- Kleines typisches Straßendorf in Verbindung mit einer Gutsanlage und kleinteiligen Erweiterungen durch Gehöfte im Außenbereich
- Vorhandene Mischung aus Wohnen und kleinteiliger landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischen Nutzung im Sinne einer typisch dörflichen Prägung
- Prägend ist der ehemalige Gutshof mit den noch erhaltenen Gebäuden und dem Gutspark mit waldartigem Baumbestand

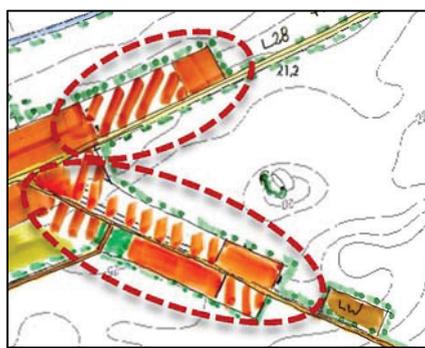
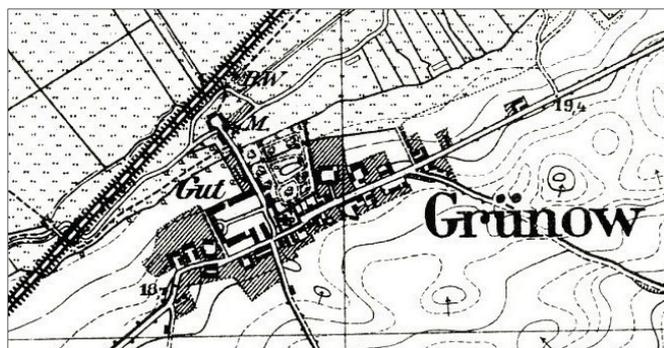
Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- **Erhalt der typischen Bauungsstruktur und Ergänzung von Wohnbauflächen durch straßenbegleitende Nachverdichtung und Abrundung**

Grünow ist ein kleines Straßendorf mit ehemaligem Gutshof an einer Straßenkreuzung. Das sanierte Gutshaus mit einigen erhaltenen Wirtschaftsgebäuden prägt weiterhin nachhaltig das Ortsbild. Teile der „Hoffläche“ bieten sehr gute Möglichkeiten zur Entwicklung eines kleinen öffentlich nutzbaren Ortszentrums. Das Gutshaus mit angrenzendem Park wurde privatisiert. Die übrigen Flächen sind in unterschiedlichem Eigentum, wichtige Voraussetzung für die Entwicklung wäre die Bodenordnung auf der Grundlage eines schlüssigen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für den Bereich. Hierin muss auch die kleine Kirche einbezogen werden.

Entlang der Dorfstraßen haben sich in alle Richtungen einzelne Gehöfte und Wohnhäuser angesiedelt. Grünow ist geprägt durch eine typisch dörfliche Nutzungsmischung mit Tierhaltung und Selbstversorgen, die erhalten bleiben sollte. Auf großflächige Wohnerverweiterungen sollte unbedingt verzichtet werden. Hierfür stehen ausreichend geeignete Flächen in anderen Gemeinden zur Verfügung, z.B. in den Versorgungszentren Pinnow und Passow.

In Grünow können vielmehr kleinteilig Lücken und Abrundungsflächen zur weiteren baulichen Innenentwicklung genutzt werden (siehe folgende Abbildung).



Die weitgehend noch erhaltene historische Bauungsstruktur soll erhalten werden (Abb. links, Grünow 1890 (Ausgabe 1912)). Die Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgt durch Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches (Abb. rechts).

- **Entwicklung des Gutshofes in der Verbindung von Wohnen und öffentlicher Nutzung der Freiflächen – räumliche und funktionelle Entwicklung eines Ortskernes**

Der Gutshof von Grünow mit Herrenhaus prägt das Ortsbild noch heute und beherbergt verschiedene Nutzungen. So ist der Wirtschaftshof noch durch Tierhaltung geprägt und auch die Wirtschaftsgebäude werden teilweise als Ställe genutzt. Im Sinne der typisch dörflichen Mischnutzung bietet sich auf dem Gutshof und in den Wirtschaftsgebäuden die Nachnutzung für Wohnen, eventuell auch mit Pferdehaltung, sowie die Entwicklung eines Dorfplatzes zur Belebung des öffentlichen Raumes an. Im Rahmen der Bürgerveranstaltungen wurde auch das Fehlen von Freizeitangeboten, Gastronomie oder eines Gemeinderaumes angemerkt, die sich ebenfalls gut in den zentralen Gutshof eingliedern würden.

Der Gutshof ist eigentumsrechtlich aufgelöst und befindet sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer. Auch das Gutshaus mit Park wurde inzwischen verkauft. Die öffentliche Zugänglichkeit des Parks ist vertraglich geregelt.

Für eine Gesamtentwicklung des Gutshofes wären daher bodenordnende Maßnahmen erforderlich, z. B. über Ankauf, Flächentausch etc. In den Bürgerveranstaltungen wurde angeregt durch Flächenankäufe einen Wohnhof mit Dorfplatz und evtl. Pferdehaltung zu entwickeln. Nutzungen, die hier untergebracht werden könnten sind Läden, Bäcker, Post oder ein kleiner Dorfplatz.



Das sanierte Gutshaus prägt das Ortsbild in diesem Bereich maßgeblich

- **Erhalt und Entwicklung des angrenzenden Landschaftsraumes und Gestaltung des Ortsrandes**

Grünow liegt in vielen Bereichen direkt angrenzend an die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen. Hier ist im Sinne einer Konfliktvermeidung und Trennung zwischen Landwirtschaft und Wohnen langfristig eine Eingrünung des Ortes empfehlenswert. Darüber hinaus kann im Rahmen der Entwicklung des Gutshofes der Gutspark im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum in die Gestaltung des Ortsrandes einbezogen werden – sofern möglich. Dies kann am besten im Rahmen der Gesamtentwicklung des Gutshofs erfolgen.

Ein für das Dorfleben weiterer wichtiger Standort ist die Sportanlage mit Vereinsheim am Ortsausgang nach Schönermark – eine Anlage, die mit sehr viel Engagement der Bewohner errichtet wurde. Oben genannter Rad- und Fußweg ist eine wichtige Baumaßnahme um die Attraktivität der Anlage noch zu erweitern. Ergänzende Baum- und Gehölzpflanzungen am Rand zur Abgrenzung der Landschaft wären sinnvoll und empfehlenswert.

- **Ausbau des Rad-, Reit- und Wanderwegenetzes zur Ortsverbindung und Naherholung**

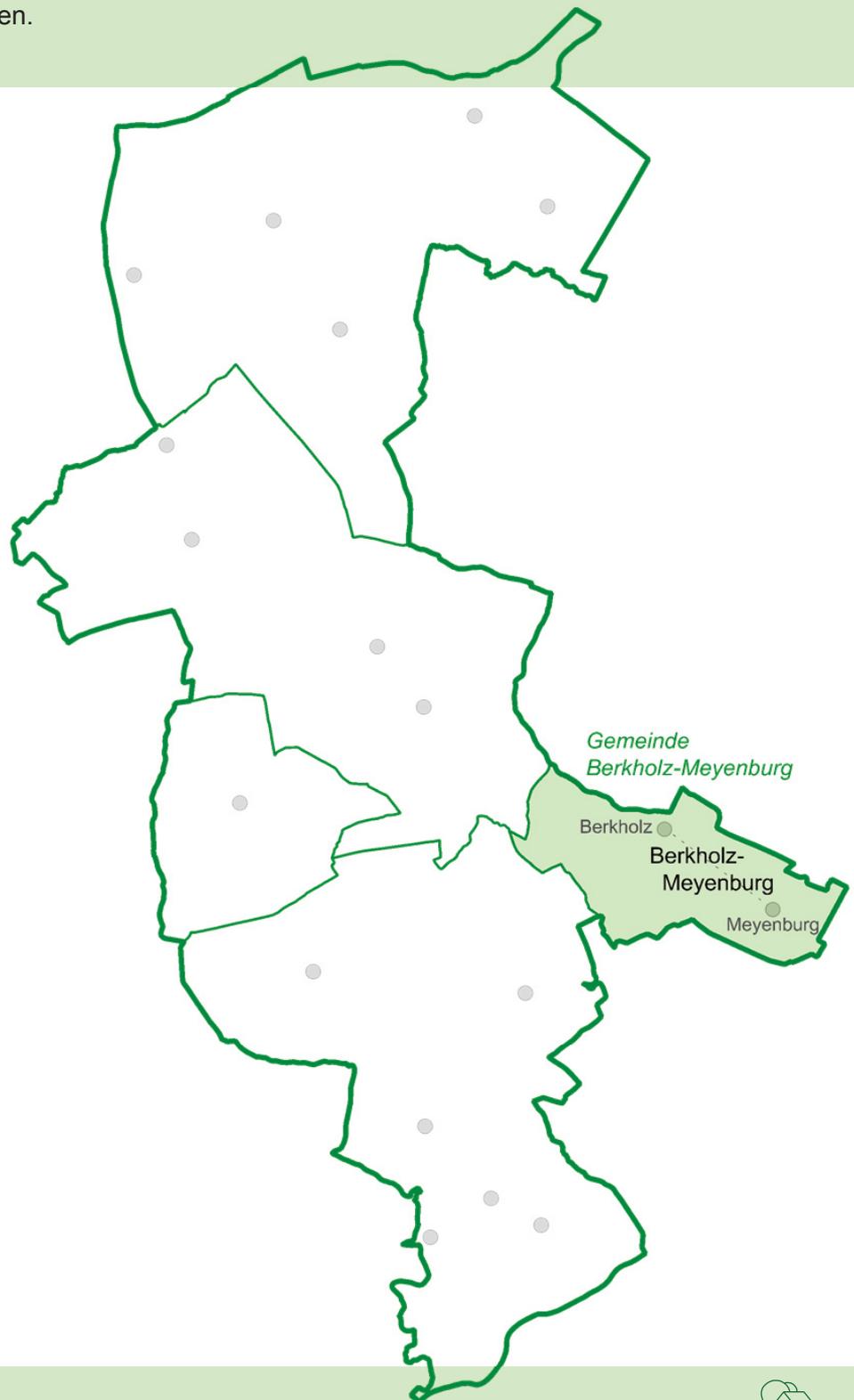
Das Wegenetz zur Ortsverbindung und Naherholung sollte ausgebaut werden (siehe Kapitel 3.2. – Ergänzung Radwegenetz und ländliche Erschließungswege). Bedarf besteht insbesondere bei folgenden Verbindungen:

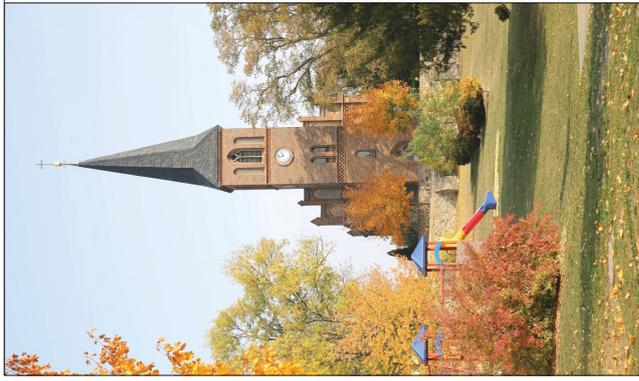
- Straßenbegleitender Radweg zwischen Grünow und Schönermark
- Straßenbegleitender Radweg zwischen Grünow und Passow

4.4 Gemeinde Berkholz-Meyenburg Leitbild und Entwicklungsziele

Aufbauend auf den Analyseergebnissen und Handlungserfordernissen werden im Folgenden Leitbild und Entwicklungsziele für die **Gemeinde Berkholz-Meyenburg** zusammengefasst.

Vorangestellt auf Blatt 10 ist zunächst das baulich-räumliche Leitbild mit den Schwerpunkten der Entwicklung, die im anschließenden Text erläutert werden.

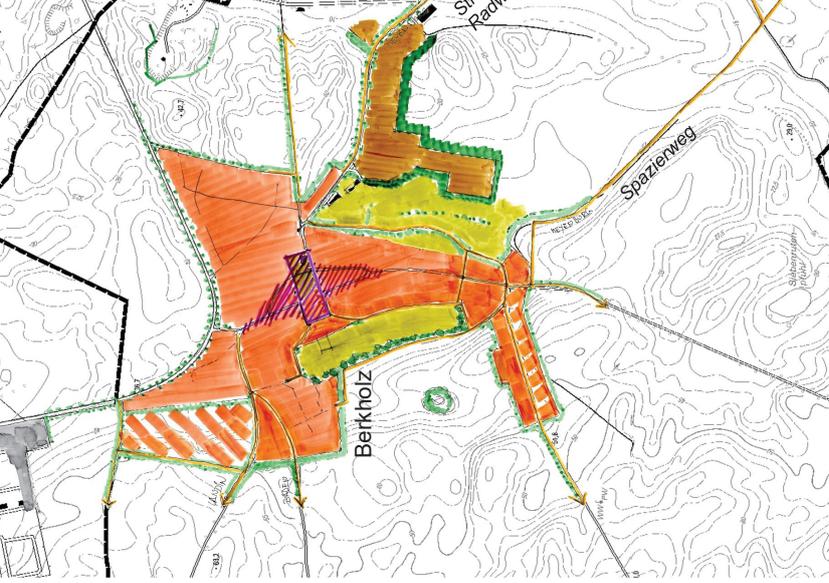




Entwicklung des Dorfkerns von Berkholz als soziales und kulturelles Zentrum für Berkholz und Meyenburg, mit öffentlichem Freiraum und Gemeindefeuerhaus für Veranstaltungen, Gastronomie, Treffpunkt, Kita, Gutsgarten....



Erhalt der historisch gewachsenen Struktur sowie der regional- und dorftypischen Gestaltung der Gebäude und Freiräume (hier Berkholz)



- Flächenvorsorge zur Wohnraumentwicklung in Meyenburg (Nordwesten), langfristige Option im Norden und Süden (siehe Abb. rechts)
- Differenziertes Wohnraumangebot schaffen - Bedarf an altengerechtem Wohnen

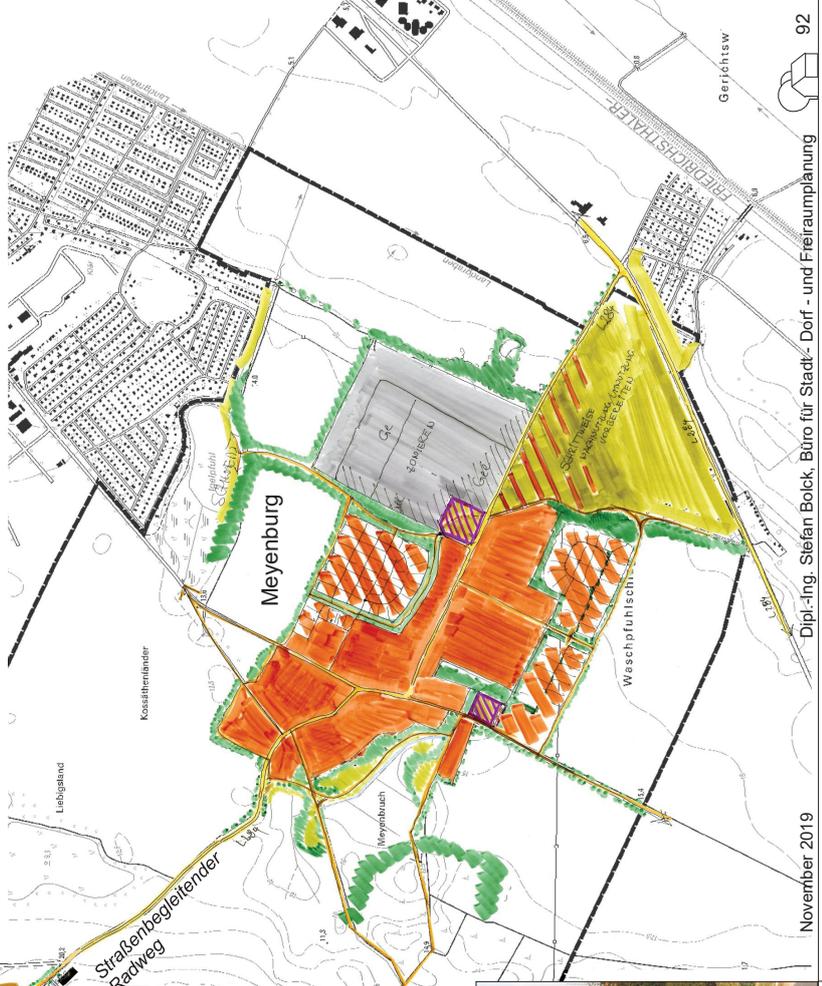


Integration von Landwirtschafts-Standorten in einen Grünzug, Umsetzung von SPE-Maßnahmen, Trennen von Wohnen und Landwirtschaft, Ortseingang gestalten / Ortsrand bepflanzen (hier Ortseingang Meyenburg)



Dorfentwicklung: Leitbild - Ziele - Schwerpunkte Gemeinde Berkholz-Meyenburg

- Stärkung und Entwicklung des Dorfkerns von **Berkholz** als Kristallisationspunkt des gemeindlichen Lebens für beide Ortsteile mit Nutzungskonzept für das Gutshaus
- Erhalt der historisch gewachsenen Struktur von **Berkholz** (Ager, Gehöfte, Kirche, Freiflächen...) sowie der regional- und dorftypischen Gestaltung der Gebäude und Freiräume
- Attraktivität und eigene Identität von **Meyenburg** fördern durch Entwicklung öffentlicher Freiflächen (Festplatz, Spielplatz, Kita...) sowie kleinteilige Angebote für das gemeindliche Leben
- gezielte Ansiedlung von Unternehmen in **Meyenburg** durch eine
- Entwicklungsstrategie Gewerbe in Abstimmung im regionalen Kontext
- Konflikte vermeiden durch Zonierung des Gewerbegebietes in **Meyenburg**
- Umnutzungskonzept „Kleingärten“ in **Meyenburg** vorbereiten
- Langfristige Flächenvorsorge zur Wohnraumentwicklung mit dem Schwerpunkt in Meyenburg
- Ausbau des Wegenetzes zur Ortsverbindung, Naherholung und Tourismus (Rundwege um die Dörfer, Ausschilderung und Wanderkarten, Parkplätze, Grillmöglichkeiten, Anbindung Schwedt)
- Pflege und Entwicklung des Landschaftsraumes, Gestaltung der Ortsränder durch Bepflanzung, Einbindung in die Landschaft



4.4. Erläuterungen zu Berkholz-Meyenburg (siehe Blatt 10)

Im Folgenden werden ergänzend zu dem vorhergehenden Blatt 10 wichtige Zusammenhänge und Schwerpunkte des Leitbildes zusammenfassend erläutert. Auf eine detaillierte Beschreibung der zum größten Teil selbsterklärenden Zeichnung wird bewusst verzichtet.

Wesentlich für die Entwicklung sind **Erhalt und weitere Ausprägung der Eigenart** der Dörfer.

Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale sind:

- Zwei Ortsteile mit jeweils baulich-räumlicher und funktioneller Eigenart aber einem gemeinsamen Entwicklungskonzept
- Beide Ortsteile haben enge Verflechtungsbeziehungen mit der nahegelegenen Stadt Schwedt
- zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeiten auf der Grundlage der Besonderheiten beider Siedlungen

Berkholz

- Angerdorf mit intaktem Dorfkern zwischen Dorfkirche und Gutshaus als Kristallisationspunkt eines vielfältigen sozialen und kulturellen Lebens
- Vor allem im Ortskern Mischung aus Wohnen und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, die Bebauungsstruktur ist hier geprägt von historischen Hofanlagen
- große Einfamilienhausgebiete als Erweiterung an den Ortseingängen durch erheblichen Zuzug vor allem aus Schwedt

Meyenburg

- große Siedlungsfläche, geprägt von oft in sich sehr geschlossenen Einfamilienhausgebieten durch erheblichen Zuzug vor allem aus Schwedt
- wenig historische Bausubstanz ohne erlebbares Ortszentrum
- großflächiger Gewerbestandort am Ortsrand mit Entwicklungspotenzial
- großflächige (Klein-) Gartenanlagen mit Nachnutzungs- und Umnutzungspotenzial am Ortsrand

Zusammenfassung von Zielen, Potenzialen und Entwicklungsschwerpunkten

- ***Stärkung und Entwicklung des Dorfkerns von Berkholz als Kristallisationspunkt des gemeindlichen Lebens für beide Ortsteile mit Nutzungskonzept für das Gutshaus***

Berkholz-Meyenburg besteht aus zwei räumlich getrennten Dörfern, verfolgt aber schon seit Jahren eine gemeinsame Entwicklungsstrategie.

Während Meyenburg vordergründig ein ausgeprägter Wohnstandort mit Gewerbegebiet im unmittelbaren Umfeld der industriell geprägten Stadt Schwedt ist, soll im dörflich geprägten Berkholz mit lebendiger Nutzungsmischung und Ortskern das Ortszentrum als Kristallisationspunkt des gemeindlichen Lebens für Berkholz und Meyenburg weiter ausgebaut und entwickelt werden.



Entwicklung des Berkholzer Gutshauses als Teil des Ortszentrums

Im Dorfkern von Berkholz befindet sich angrenzend an die Dorfkirche das ehemalige Gutshaus (Gemeindehaus) mit Park und Spielplatz. Für die angestrebte Entwicklung und zur Wahrung der Identität und des dörflichen Lebens ist das zentral gelegene Gutshaus von hoher Bedeutung. Aktuell wird es vom Dorfgemeinschaftsverein genutzt, die innere Aufteilung und Ausstattung des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß. Zur Aktivierung des erheblichen Entwicklungspotenzials zur Stärkung des gemeindlichen Lebens für beide Ortsteile ist unter Einbeziehung des Dorfgemeinschaftsvereins Berkholz-Meyenburg e.V. ein langfristiges Nutzungskonzept erforderlich, um die anschließende Sanierung und Umgestaltung vorzubereiten. Kombiniert werden sollte dies mit einem parallel zu erarbeitenden Konzept für die sehr aktive öffentliche Gemeindegemeinschaft. Im Dorfkern soll auf diese Weise ein soziales und kulturelles Zentrum entstehen. Zur Förderung des gemeindlichen Lebens ist beispielsweise die Unterbringung von Gastronomie in Kombination mit Freizeitangeboten für Jung und Alt zu empfehlen. Von den Bürgern vorgeschlagen wurde in diesem Zusammenhang die Einrichtung einer sogenannten „Quatschhütte“ als Treffpunkt für Kinder und Jugendliche. Weiterhin soll der Vorplatz des Gutshofes sowie der „Gutsgarten“ (Bereich zwischen Gutshaus und Kirche) gestaltet werden, z.B. durch ergänzende Baumpflanzungen, Bänke usw. Der Gutsgarten kann als Festplatz für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden. Darüber hinaus wurde der Wunsch nach einem öffentlichen W-LAN-Angebot geäußert, was gerade für Jugendliche im ländlichen Raum wesentlich zur Attraktivität des Lebensmittelpunktes beiträgt. Für diese Entwicklung muss grundlegend die Erreichbarkeit der beiden Ortsteile untereinander gestärkt werden.

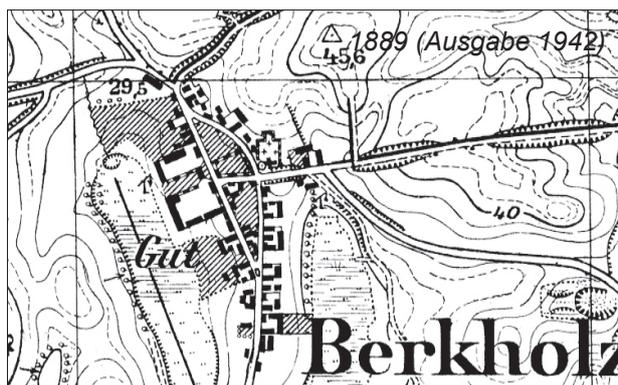
Im weiteren Planungsprozess muss geprüft werden, in welchem Umfang Folgeeinrichtungen der Einwohnerentwicklung benötigt werden. Hierzu bedarf es strategischer Entscheidungen im Kontext der Entwicklung und Verflechtung mit dem Mittelzentrum Schwedt. In jedem Falle sind hier aufwendige Investitionen am Ort erforderlich. Geprüft werden muss, inwieweit vorhandene Einrichtungen erweitert werden können oder wegen der ohnehin bestehenden Pendlerbeziehung Schwedter Einrichtungen genutzt werden können. Hier bedarf es unter anderem einer intensiven Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den Verwaltungen.

- ***Erhalt der historisch gewachsenen Struktur von Berkholz sowie der regional- und dorftypischen Gestaltung der Gebäude und Freiräume***

Der historische Ortskern von Berkholz als kleines Angerdorf ist noch gut erkennbar. Dazu tragen die dorftypischen Sanierungsmaßnahmen im Freiraum wesentlich bei. Die historische Struktur aus Anger, Hofanlagen mit rückwärtig gelegenen Scheunen, Kirche und dazwischen liegenden Freiflächen ist im Wesentlichen erhalten, ein Großteil der historischen Gehöfte konnte ebenfalls erhalten werden. Das ehemalige Gutshaus im Dorfkern soll als identitätsstiftendes Ortszentrum und kulturelles Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Diese historische gewachsene Struktur mit den charakteristischen Gebäuden prägt das Ortsbild, soll erhalten und weiter gesichert werden.

Um die historischen Besonderheiten hervorzuheben sowie zur Förderung des Tourismus regt der Dorfgemeinschaftsverein die Anbringung von Hinweistafeln an historischen Gebäuden sowie zur Ortsgeschichte an. Dieses Informationsangebot sollte auf Spazier- und Wanderwege in die Landschaft erweitert werden, sowohl in Richtung Nationalpark Unteres Odertal als auch zu anderen landschaftlichen Anziehungspunkten in Richtung Flemisdorf und das Felchowseegebiet.

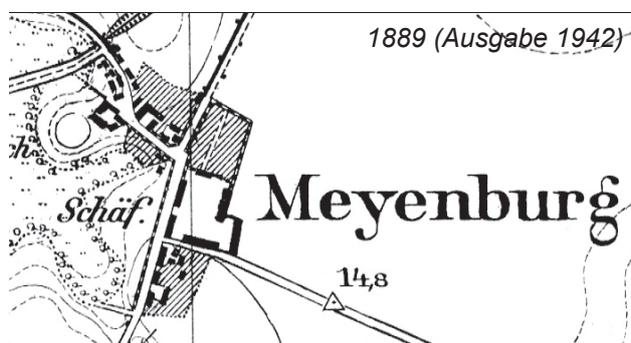
Die Wohnraumentwicklung sollte sich vordergründig auf Meyenburg konzentrieren, wo noch städtebaulich sinnvoll zu entwickelnde Flächenreserven vorhanden sind. In Funktionsteilung sollte demgegenüber in Berkholz auf die Entwicklung weiterer großer Wohnbaugebiete verzichtet werden.



Während die Struktur von Meyenburg weitergehend überformt ist, wurde im Ortskern von Berkholz die historisch gewachsenen Strukturen und Gebäude zu einem Großteil erhalten.

- **Attraktivität und eigene Identität von Meyenburg fördern durch Entwicklung öffentlicher Freiflächen sowie kleinteilige Angebote für das gemeindliche Leben**

In Meyenburg sollen kleinteilige Maßnahmen das gemeindliche Leben stärken und zur Entwicklung einer eigenen Identität des Ortes beitragen, die in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit Berkholz die ergänzenden Besonderheiten von Meyenburg unterstützen. Die vorhandenen öffentlichen Freiflächen (u.a. Spielplatz) sollen aufgewertet werden. In Ergänzung zu Berkholz wurde auch die Einrichtung eines kleinen Festplatzes bzw. zentralen Platz vorgeschlagen, der sich früher an der Straße Am Viereck befand und nicht mehr genutzt werden kann. Der Igelpfuhl nördlich des Siedlungsgebietes soll, wie die Kiesgrube in Berkholz, zum Baden und Angeln genutzt werden.



Die historischen Lagepläne beider Orte zeigen im Vergleich zur heutigen Struktur anschaulich, die tiefgreifenden Veränderungen, die sich - nicht nur - in den letzten Jahrzehnten nach 1990 vollzogen haben. Wo in Berkholz auch heute noch im Ortskern die Struktur des kleinen Angerdorfes erkennbar und im Grundsatz erhalten ist, ist in Meyenburg die historische Struktur kaum noch zu erkennen.

- **Gezielte Ansiedlung von Unternehmen in Meyenburg**
- **Konflikte vermeiden durch Zonierung des Gewerbegebietes**
- **Entwicklungsstrategie Gewerbe in Abstimmung im regionalen Kontext erarbeiten**

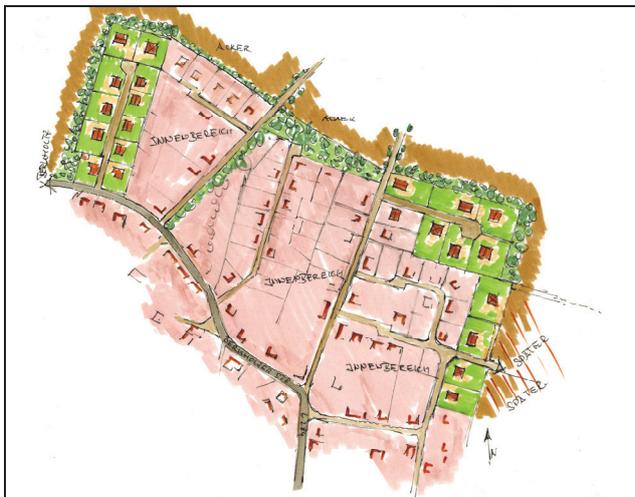
Meyenburg ist einer der drei großen Gewerbestandorte im Amt Oder-Welse und bietet ein hohes Arbeitsplatzpotenzial. Das Gewerbegebiet ist jedoch durch Leerstand geprägt. Zur Entwicklung des Gewerbegebietes muss daher die gezielte Ansiedlung von Unternehmen erfolgen und eine Entwicklungsstrategie mit geeigneten Maßnahmen erarbeitet werden. Wie bereits in Kapitel 3.2 (Ziel C) beschrieben, bietet sich hierbei auch die Betrachtung im Zusammenhang mit den anderen Gewerbegebieten in Pinnow und Passow an, um eine aufeinander abgestimmte Gewerbeentwicklung zu gewährleisten und Synergieeffekte nutzen zu können. Um insbesondere auch Synergieeffekte mit dem angrenzenden Schwedt zu nutzen, ist die Ausrichtung des Gewerbegebietes von besonderer Bedeutung. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten auch mit potenziellen Wohnbauflächen sollte außerdem eine Zonierung des Gewerbegebietes erfolgen. Von den Bürgern wurde die optische Aufwertung des Gewerbegebietes durch Pflege der Frei-/ Grünflächen angeregt.

- **Umnutzungskonzept „Kleingärten“ in Meyenburg vorbereiten**

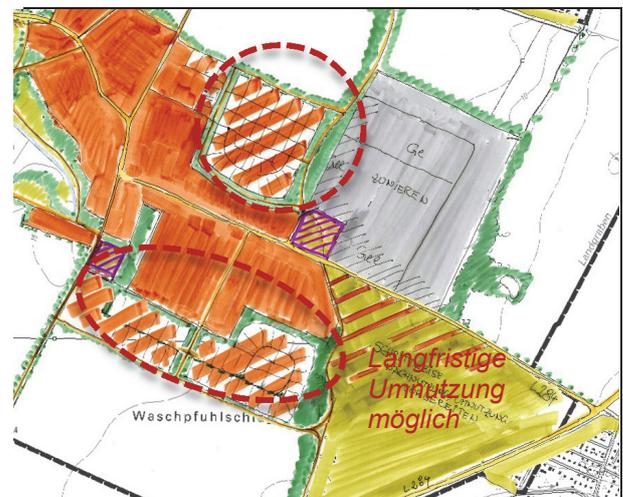
Die großen Kleingartenflächen befinden sich im Südosten von Meyenburg und erstrecken sich zusammenhängend bis nach Schwedt und an die alte Oder. Erfüllen sie traditionell auch die Nachfrage aus dem Schwedter Stadtgebiet, werden sie in den letzten Jahren zunehmend aufgegeben. Hieraus ergibt sich ein sehr großes Flächen- und Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Meyenburg, für das langfristig ein (Um-)Nutzungskonzept erforderlich wird. Langfristig muss in diesem Rahmen auch die zumindest teilweise Umnutzung zu Wohnbauflächen geprüft werden. Potenzial besteht z.B. in der Errichtung von differenziertem Wohnraum für Senioren (auch zur Miete), auch außerhalb von Berkholz-Meyenburg (siehe Kapitel 2.4.2 – Analyse Wohnen). Außerdem nimmt auch in Meyenburg das Thema Wohnen mit Pferden zu, sodass sich aufgrund der großen Flächenverfügbarkeit auch hier langfristig Entwicklungspotenziale eröffnen.

- **Langfristige Flächenvorsorge zur Wohnraumentwicklung mit dem Schwerpunkt in Meyenburg**

Berkholz und Meyenburg haben sich zu zwei typischen Wohnstandorten entwickelt, die in den vergangenen Jahren von der Nähe zur Stadt Schwedt mit breitem Angebot sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur profitiert haben. Entsprechend erfolgte ein Einwohnerzuwachs durch Zuzug. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Die vorhandenen planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete sind in beiden Gemeinden weitgehend ausgelastet, Baulücken sind nur vereinzelt vorhanden. Die Wohngebiete wurden außerdem oft in sich sehr geschlossen geplant, sodass kaum städtebaulich sinnvolle Erweiterungsoptionen bestehen. Durch eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge sollten daher Wohnbauflächen vorgehalten und schrittweise entwickelt werden. Geeignete Flächen zur Bebauung sind vor allem in Meyenburg vorhanden, wo mit dem Gewerbestandort zugleich ein erhebliches Arbeitsplatzpotenzial vorhanden ist. Wohnbauentwicklungsflächen befinden sich im Norden und Süden jeweils am Ortsrand und schließen sich nahtlos an den Siedlungsflächenbestand an. Es sollten durch ein städtebauliches Konzept die planerischen Grundlagen für die Flächenarrondierung vorbereitet werden. Hierbei ist besonders auf die schrittweise Umsetzbarkeit eines solchen Gesamtkonzeptes zu achten. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Berücksichtigung eines differenzierten bedarfsgerechten Angebotes unterschiedlicher Wohnformen. Dazu gehört auch ein Anteil für Seniorenwohnen einschließlich Betreuung, Pflege usw. In diesem Rahmen sollte auch eine möglicherweise langfristige Um- und Nachnutzung der großen Kleingartenflächen am südöstlichen Ortsrand betrachtet werden.



Auch kleinteilige Abrundungen der Siedlungsfläche im Nordwesten bedürfen einer Planung, die langfristige (großflächige) Erweiterungen berücksichtigt



Für großflächige Entwicklungen in Meyenburg sind schrittweise umsetzbare, städtebauliche Konzepte sowie die entsprechende Bauleitplanung erforderlich.

- ***Ausbau des Wegenetzes zur Ortsverbindung, Naherholung und Tourismus***

Die verkehrliche Anbindung der beiden Ortsteile an das überregionale Straßennetz und ihre Verbindung untereinander ist sehr gut. Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zur Ortsverbindung, Naherholung und zur Förderung des Tourismus muss jedoch weiter ausgebaut werden. Bedarf besteht insbesondere in der Wegeverbindung zwischen Berkholz und Meyenburg, wo zur Stärkung der Ortsverbindung ein straßenbegleitender Radweg fehlt. Diese ist insbesondere vor dem Hintergrund der gemeinschaftlichen Entwicklung beider Orte von hoher Bedeutung. Neben dem Ausbau des Wegenetzes in das benachbarte Schwedt mit seinen Arbeitsplatz-, Freizeit- und Kulturangeboten sind Verbindungen nach Landin, an den Oder-Neiße-Radweg, nach Criewen usw. wichtig, um die Lebensqualität in Berkholz-Meyenburg mit einem breiten Freizeit- und Erholungsangebot zu stärken (siehe auch Kapitel 3.2).

In Verbindung mit der langfristig angestrebten Einwohnerentwicklung und entsprechendem Flächenbedarf wird empfohlen, die Anbindung an die L284 über die Apfelallee zu prüfen und gegebenenfalls auszubauen. Diese stellt eine kurze Verbindung nicht nur an die Landesstraße, sondern auch an den Nationalpark Unteres Odertal mit seinem großen Erholungs- und Erlebnispotenzial dar. Es wird vorgeschlagen, dies im Sinne des ländlichen Wegebbaus umzusetzen.

Darüber hinaus soll insbesondere der Ausbau von Spazierwegen als Rundwege mit Grill- und Picknickmöglichkeiten unmittelbar um die Ortsteile erfolgen, ohne diese zwingend zu befestigen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Wegenetzes sollte auch deren Ausschilderung mit Hinweisen auf landschaftliche Besonderheiten oder historische Gebäude, zur Ortsgeschichte und Sehenswürdigkeiten erfolgen sowie lokale Wanderkarten (Tourenkarten) erarbeitet werden. Die Abstimmung mit entsprechenden Vorhaben im Nationalpark Unteres Odertal und in der Stadt Schwedt ist zu empfehlen, beispielsweise durch eine Mitgliedschaft im Tourismusverband.

- ***Pflege und Entwicklung des Landschaftsraumes, Gestaltung der Ortsränder durch Bepflanzung, Einbindung in die Landschaft***

Gerade mit der weiteren Flächenentwicklung gewinnt die Gestaltung eines harmonischen Übergangs der Siedlungsflächen in die Landschaft bzw. deren Abgrenzung zunehmend an Bedeutung. An vielen Stellen fehlen gestaltete Übergänge zwischen Bebauung und umgebender Landschaft. Feldgehölzhecken mit übershirmenden Bäumen, Alleepflanzungen oder markante Einzelbäume zur Markierung der Ortseingänge oder von besonderen landschaftlichen Situationen sind einige Beispiele aus einer breiten Palette von Maßnahmen.

In diesem Zusammenhang ist auch die dringend zu empfehlende Eingrünung des südlich von Berkholz gelegenen Landwirtschaftsstandortes von erheblicher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Auch könnten in diesem Zusammenhang leer stehende Gebäude abgerissen und die Flächen entsiegelt werden. Die Umsetzung solcher Maßnahmen kann auch im Rahmen erforderlicher SPE-Maßnahmen erfolgen.