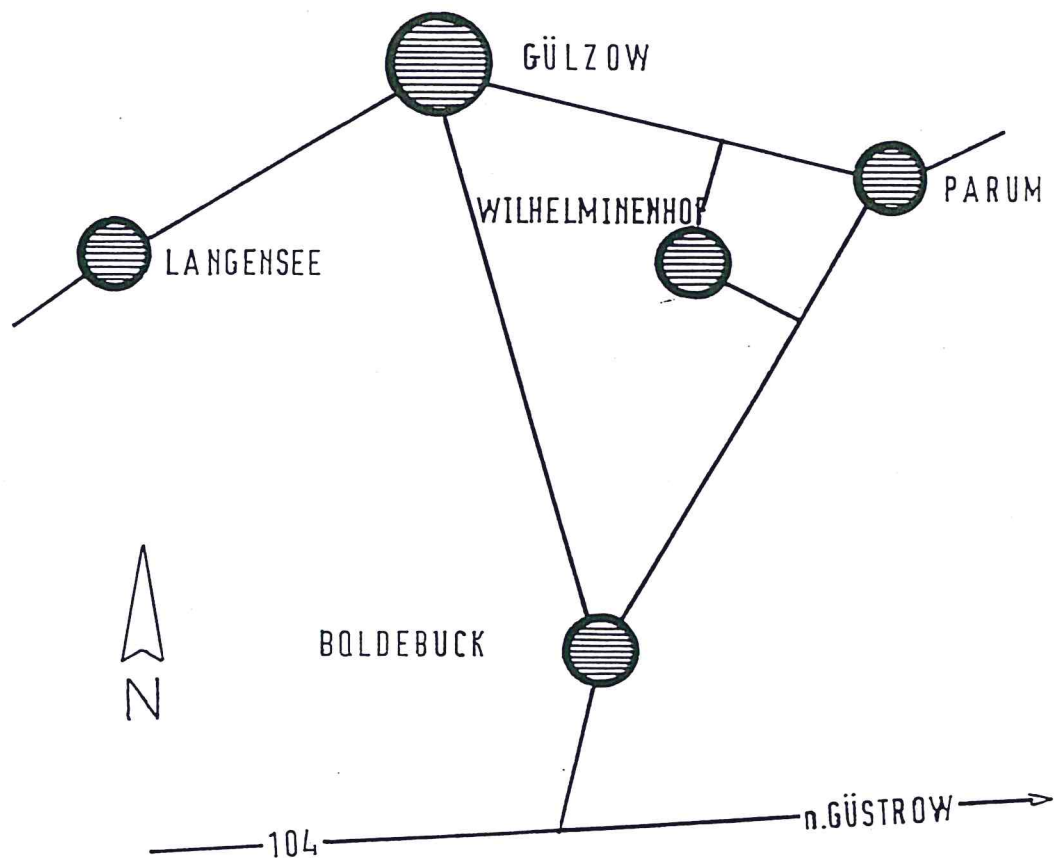


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



GÜLTZOW

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GÜLZOW - ERLÄUTERUNGSBERICHT -

0. Vorbemerkungen

Mit Aufstellungsbeschluß vom 06.01.1994 des Rates der Gemeinde Gülzow, Kreis Güstrow, wurde der Auftrag für die Erstellung eines Flächennutzungsplanes an das Architekturbüro

Dipl.-Ing. Horst Landgraf in 23909 Ratzeburg, Domstraße 29
vergeben.

Begleitend wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in
Arbeitsgemeinschaft von

Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer, Arnimstraße 15, 23566 Lübeck

bearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Bearbeitung sind nicht gesondert dargestellt, sondern sind in den
Flächennutzungsplan und Erläuterungsbericht eingeflossen.

1.00.0 BESTANDSAUFNAHME

1.01.0 Allgemein

Die Gemeinde Gülzow, Kreis Güstrow, ist gegliedert in den Ort Gülzow und die Ortslagen
Boldebuck, Parum, Wilhelminenhof und Langensee.

Das Gemeindegebiet wird etwa begrenzt

- im Norden von der Nebel
- im Osten vom Ostufer des Parumer Sees
- im Süden von der B 104
- im Westen von einer etwa gedachten Linie von Langensee nach Karcheez

1.01.1 Siedlungsgeschichte

a.) Ortslage Gülzow

Gülzow gedeutet als „Ort des Golec“, ist belegt als slawische Siedlung.

Die älteste Siedlungsgeschichte beginnt im Meso- und Neolithikum,
wie Funde von Flintgeräten im Bereich des Instituts für Pflanzenzüchtung ausweisen.
Grabanlagen aus dieser Zeit sind jedoch nur durch eine Sage in Langensee belegt.
Weniger zahlreich sind Funde aus der Bronzezeit und auch in der Eisenzeit scheint der
Raum Gülzow dünn besiedelt gewesen zu sein.

...

Urkundlich wird Gülzow zuerst 1333 erwähnt und zwar die „Veste von Bülow in dem Dorffe zu Guldzoff“. Diese Burganlage, nachgewiesen noch in der Directorial-Vermessungskarte von 1773 als „Schwarzer Berg“ gelegen in den Wiesen vor der Nebel diente als Grenzbefestigung und zwar zur Sicherung des Nebelüberganges, da Gülzow am Ostrand des Stiftlandes Bützow der Schweriner Bischöfe lag. Noch heute ist die Wegeverbindung, die zur Brücke über die Nebel führte als z. T. erhaltene Allee deutlich zu erkennen. Vor dieser urkundlich erwähnten bischhöflichen Veste lag hier „Herrn Godeken (s) Hofe“, der befestigte Hof eines Adligen (der frühdeutsche Turmhügel ist als Denkmal eingetragen und im Plan markiert).

In Urkunden über Verpfändungen, deren Einlösung und über Besitzwechsel wird die bischöfliche Burg und der Gutshof Gülzow immer wieder belegt. Aus diesen Urkunden geht auch hervor, daß bis Ende des 18. Jahrhunderts Langensee, Parum und Wilhelminenhof als Nebengüter zu Gülzow gehören. Parum und Wilhelminenhof werden 1802 abgetrennt und verkauft. 1803 wird auch Langensee verkauft.

1939 wird das frühere Lehngut und jetzige ritterschaftliche Landgut Gülzow von der Freiherr von Lochow-Petkus GmbH gekauft, die hier einen Saatzuchtbetrieb einrichten.

Damit wird die Grundlage für eine spezifische Entwicklung gelegt. Im Bereich der ehemaligen Gutsanlage werden entsprechend den Bedürfnissen der Pflanzenzüchtung und des Lehr- und Versuchsgutes die Gebäude modernisiert. Die Wohnsiedlung für die Mitarbeiter wird innerhalb des Dorfes geschaffen.

In den 50er und frühen 60er Jahren entstanden die Zweifamilienhäuser zwischen Güstrower Str. und Boldeburger Weg und das neue Institut.

Zur Einwohnerentwicklung liegen nur geringe, wenig aussagefähige Quellen vor, z. Zt. sind es 468 Einwohner.

Sieht man die Gutsanlage als ehemaliges Zentrum, so liegen die Gutskatzen östlich davon an der Straße nach Parum, der Güstrower Straße. Rechtwinklig auf die Güstrower Straße stoßen die Straße nach Boldeburg und leicht versetzt die Straße nach Langensee. Die Siedlungserweiterungen, durchgeführt in der 2. Hälfte dieses Jahrhunderts, nahmen die gegebene Siedlungsform des Straßendorfes nicht auf, sondern erschlossen Flächen nördlich der Güstrower Straße, noch wesentlicher in den Südostwinkel zwischen Güstrower Straße und Boldeburger Weg sowie an der Langenseer Straße. Ein Zentrum als geometrischer Mittelpunkt entstand damit nicht, trotzdem ist ein Zentrumsbereich an der Kreuzung Güstrower Straße/Boldeburger Weg mit dem Dorfplatz erkennbar und ist nach Möglichkeit weiter zu entwickeln. Immerhin sind diesem Zentrum das einzige Geschäft, Kindergarten, Schule, Post, Gemeindebüro, Institutgebäude zugeordnet und Planungen weiterer Versorgungs-/Dienstleistungseinrichtungen sind als Chancen der Weiterentwicklung zu nutzen.

Ebenso wichtig ist, die historische Siedlungsanlage -Gutshof und Katzen- ablesbar zu erhalten.

Unter Denkmalschutz stehen das Gutshaus, erbaut etwa 1780, der Pferdestall, das sogenannte Holländerhaus und zwei weitere Ställe der Gutsanlage sowie der Park zur Gutsanlage. Weiterhin die Gutskatze Güstrower Straße 5, erbaut etwa 1780 und das ehemalige Forsthaus.

b.) Boldebeck

Boldebeck wird 1333 erstmalig urkundlich erwähnt. Zu dieser Zeit lag das Dorf aber nicht an der heutigen Stelle, sondern in der Nähe der ehemaligen Ziegelei dicht am Parumer See. Der Name wird aus dem Slawischen als „Buchenort“ gedeutet. Einer erzählten Überlieferung nach, soll aber ein Familienname Pate gestanden haben, nämlich ein „Bolbuck“, der den Ort erschlossen hat.

Ab wann der Standort am See aufgegeben und das Dorf an der heutigen Stelle gegründet wurde, ist nicht belegt. Es kann angenommen werden, daß der Ort Opfer des 30-jährigen Krieges wurde und an gleicher Stelle nicht wieder aufgebaut wurde. Vielmehr entstanden später dort die Ziegelei, die noch bis in die zwanziger Jahre unseres Jahrhunderts produzierte. Das Wohnhaus war noch bis 1958 bewohnt und wurde 1961 abgerissen.

Das neue Boldebeck bestand bis in die sechziger Jahre unseres Jahrhunderts aus dem Gutshof und den Katen an der vom Gutshof nach Osten verlaufenden Seebergstraße. Damit war Boldebeck ein typisches Gutsdorf, die es in Mecklenburg vielfach gab.

Der Gutshof selber besteht noch aus dem im 18. Jahrhundert gebauten Gutshaus sowie Stallungen, Wirtschaftsgebäuden und Gärtnerei. Etwa mit der Errichtung des Gutshauses wurde südlich davon, getrennt durch einen Wasserlauf, ein Gutspark angelegt, der in seiner Anlage auch heute noch gut erkennbar ist.

Die Wohnhäuser der auf dem Gut Beschäftigten, die sogenannten Katen in der Seebergstraße, sind etwa um 1813 gebaut, aber bei den Bränden 1821 und 1826 zum Teil vernichtet. Sie wurden in gleicher Art wieder aufgebaut und somit ist auch diese Wohnanlage trotz einiger Veränderungen ein bemerkenswertes sozialgeschichtliches Zeugnis, dessen Pflege und Erhaltung ein besonderes Anliegen sein muß.

Rechtwinklig zur Achse Gutshof/Seebergstraße verläuft die Kreisstraße von der B 104 in Richtung nach Parum. An dieser Straße liegt nördlich der Seebergstraße die um 1911 erbaute Schule.

Südlich wurden nach 1960 zweigeschossige Wohnblocks, Gebäude der Saatzuchtstation und ein Lehrlingswohnheim gebaut. Diese Entwicklung hängt damit zusammen, daß 1952 das Gut zum Saatzuchtgut ausgebaut wurde. Diese Entwicklung veränderte nachhaltig die ursprüngliche Siedlungsanlage des in Ost-Westrichtung verlaufenden Straßendorfes. Um so notwendiger ist es, diese alte Straßendorfanlage zu erhalten und nicht durch Erweiterungen zu verändern. Damit kann die Siedlungsentwicklung Boldebucks ablesbar bleiben.

Die Schule von 1911 steht unter Denkmalschutz.

Zur Einwohnerentwicklung wenige Zahlen

1911	-	181 Einwohner
1946	-	371 Einwohner
zur Zeit	-	285 Einwohner

c.) Parum

Als Besonderheit für Parum soll zunächst herausgestellt werden, daß dieser Ortsteil als einziger seit jeher im Gemeindegebiet Gülzow eine Kirche besitzt.

Diese wird erstmalig 1233 im Zusammenhang mit der Bewidmung des Bützower Stiftlandes erwähnt.

Der heute bestehende Backsteinbau wird kurz nach 1300 entstanden sein.

...

Eine weitere Besonderheit ist das im 18. Jahrhundert gebaute Pfarrhaus.

Kirche mit Friedhof, das östlich davorgelegene Schulgebäude - 1799 erstmalig erwähnt -, die Pfarrscheune (jetzt Pferdestall) und ein weiterer Stall beidseitig an der Vorfahrt zum Pfarrhaus gelegen sowie ein Hallenhaus südwestlich der Kirche bilden in etwa den ursprünglichen Ortskern, der auch heute noch als solcher erkennbar ist, trotz der Änderung der Straßenführung.

1900 wurde die Straße Güstrow/Parum, die Fortsetzung bis Gülzow 1954, gebaut. Bis dahin war die Wegeverbindung nach Güstrow über Boldebeck-Bülower Burg, geführt. Entsprechend sind die Siedlungserweiterungen bis in die heutige Zeit in Richtung dieser ursprünglichen Wegeführung verlaufen.

Soweit in Parum Siedlungserweiterungen zu planen sind, ist diese natürliche Vorgabe aufzugreifen.

d.) Wilhelminenhof

Wilhelminenhof ist ein um 1796 gegründetes Gut, dessen ursprüngliche Anlage, Gutshof mit Wirtschaftsgebäuden und Katen, noch heute erkennbar ist.

Nach 1945, mit der Ansiedlung des Gutes, wurde Wilhelminenhof in östlicher Richtung als Straßendorf erweitert.

Die Ausdehnungsmöglichkeit dieses Siedlungsbereiches in Form eines Straßendorfes ist damit jedoch erschöpft. Weitere Flächenausweisungen sollte nicht die Tradition des Straßendorfes fortsetzen.

Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind in Wilhelminenhof nicht benannt.

e.) Langensee

Ältestes Zeugnis der Besiedlung Langensee ist neben zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Funden ein mittlerweile überpflügter Burgwall.

Die erste urkundliche Erwähnung ist noch unbekannt, jedoch ist der Ort keine mittelalterliche Gründung.

Zur Zeit der allgemeinen Flächenbonitierung um 1735 war das Gut am Langensee Nebengut von Gülzow.

Die Flurkarte von 1886 zeigt eine geschlossene Gutsanlage, die neben Wirtschaftsgebäuden des wahrscheinlich 18. Jahrhunderts, im wesentlichen im letzten Jahrhundert entstanden ist. Belegt ist eine sehr alte Stallscheune als Fachwerkkonstruktion mit Strohdach, die erst nach 1945 abgetragen wurde.

Nach 1886 wurde die Anlage offenbar verändert und um die Schnitterkaserne und das Gebäude mit Wasserbehälter und Uhr ergänzt.

Die von Felssteinsäulen gesäumte Zufahrt führte seitlich auf das Gutshaus.

Das Gutshaus läßt zahlreiche Umbaumaßnahmen erkennen. Befunde belegen den ursprünglichen Bau als Fachwerkbau mit Strohdach und die Erschließung durch einen mittigen Flur sowie bereits das Zwerchhaus auf der Hochseite.

Das Gutshaus steht unter Denkmalschutz.

1.01.2 Entwicklung der Landschaft

Die landschaftliche Formenvielfalt im Bereich der Gemeinde Gülzow findet ihren Ursprung in der Endzeit des „Pommerschen Stadiums“ der Weichseleiszeit, ~ 10 000 Jahre vor unserer Zeitrechnung.

Während einer Stillstandphase des Eisrandes südlich der Gemeinde Gülzow bildete sich das zum größten Teil noch heute erkennbare Relief. Auf den Flächen vor dem Eisrand lagerte sich eine Endmoräne ab, weiter im Süden davor eine ausgedehnte Sanderfläche.

Die heutigen Flächen der Gemeinde Gülzow lagen im Endstadium der Weichseleiszeit am Rande des großen Inlandeises. Mit zunehmender Erwärmung begannen die Eismassen von den Rändern her abzuschmelzen. Von Nordosten nach Südwesten gerichtete Spalten und Risse im Eis wurden zu den bevorzugten Ablauffrinnen der Schmelzwässer. Besonders in Richtung auf den Eisrand bildeten sich beim Eiszerfall Ablauffrinnen, die auch späterhin die Schmelzwässer des weiter abtauenden Eises aufnahmen und in südwestlicher Richtung ableiteten.

Durch die im Süden von Gülzow liegende Endmoräne wurde jedoch der Wasserabfluß nach Süden verhindert, so daß sich nördlich dieser Barriere eine Landschaft ausbilden konnte, die einem Urstromtal mit Fließrichtung von Südost nach Nordwest gleicht. Am nordöstlichen Rande dieses Urstromtales, daß auf der Linie der Städte Güstrow/Bützow verläuft, ist heute die Flußaue der Nebel zu finden.

Zum Ende des Abschmelzens der Eismassen veränderte sich die Richtung des Schmelzwasserabflusses nach Süden in Richtung Nordosten auf die Ostsee zu. Da in den ehemaligen Rinnen das Eis am frühesten abgeschmolzen war, wurde der Weg für den Wasserabfluß nach Norden frei. Es bildete sich das Tal der Warnow von Bützow in Richtung Schwaan und das Tal der Regnitz von Güstrow in Richtung Laage aus.

Die nun entstandene postglaziale (nacheiszeitliche) Landschaft im Bereich Gülzow zwischen den Tälern und der Endmoräne ist durch Drumlins (Rückenberge) und Seen geprägt. Unter der Geländeoberfläche begrabene Todeisblöcke bildeten nach ihrem Ausschmelzen Eintiefungen in der Erdoberfläche, die sich mit Wasser füllen konnten und so zur Bildung der teilweise noch heute vorhandenen Seen und Sölle führte. Deutliche Beweise für diesen Vorgang sind der Parumer See und die südlich außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Sumpfsee und Inselsee.

Eine Vielzahl von noch vorhandenen Söllen kennzeichnet noch heute die Landschaft im Raum Gülzow.

Zur gleichen Zeit im Postglazial lagerten sich im Nebeltal „anmoorige holozäne Talsedimente“ ab. Am nördlichen Rand der Nebeltalaue entstanden Flächen, die mit Talsanden überdeckt wurden. Südlich des Nebeltals breitete sich bis zur Endmoräne hin eine Fläche mit pleistozänen Grundsedimenten aus.

Unter diesen geologischen Vorgaben entstand bis zur Neuzeit die Landschaft, in deren Areal heute die Gemeinde Gülzow liegt.

Das Gemeindegebiet ist durch verhältnismäßig geringe Höhenunterschiede gekennzeichnet: : an der Nebel 2,1 - 3,3 Meter, nach Süden langsam ansteigend auf Höhen zwischen 10 und 13 Metern. Nur einzelne „Buckel“ erreichen eine Höhe von 15, 17 und maximal 20 Metern Höhe (Quelle : topographische Karte, Ausgabe 1941).

Nach der geologischen Karte von Mecklenburg/Vorpommern aus dem Jahre 1994 M. 1:500 000 des geologischen Landesamtes Schwerin (GLA) gehören die Acker-, Wald- und Grünlandflächen der Gemarkung Gülzow (Kreis Güstrow) zum Pommerschen Stadium der Weichseleiszeit.

Die Flächen der Nebelniederung sind als glazilimnische schluffig-feinsandige Becken dargestellt. Je nach Grundwasserzufluß sind mehr oder wenige eutrophe Gleye bzw. Niedermoore vorhanden.

Die höher gelegenen Flächen bestehen aus periglazial mehr oder weniger überprägtem Geschiebemergel. Hier sind basenreiche Braunerden bzw. Parabraunerden sowie bei Staunassen auch Pseudogleye vorzufinden.

Die Fläche des Gemeindegebietes Gülzow wird mit dem Beginn der Besiedlung überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen, gegliedert und getrennt durch Bachauen, gehölzbestandene Wegräume, Wallhecken, Hoch- und Niederwald dienten dem Ackerbau und der Viehwirtschaft. Erst in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts wurden aus den parzellierten und gegliederten Teilflächen große, zusammenhängende Schläge (Wiesen und Ackerflächen) mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Nutzungsänderung brachte einen gravierenden Wandel im Erscheinungsbild der Gülzower Landschaft. Durch das Fehlen von trennenden Gehölzbeständen, Weg- und Ackerrainen entstand der Eindruck einer großen, weiten und auch offenen Landschaft, wie sie sich heute dem Betrachter darstellt. Mit der Vergrößerung der einzelnen Anbauflächen kam jedoch auch eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas als unerwünschte Nebenwirkung. Besonders während des Winters können nun die Nordoststürme frei und ungehindert über die Flächen der Gemeinde Gülzow hinwegstreichen. Dieses führt dauerhaft zu einer Beeinträchtigung der Ertragsfähigkeit der Ackerböden, da besonders in Trockenzeiten Feinkornbestandteile des Bodens verwehen können, was zu einer irreversiblen Veränderung der Bodenstruktur führen kann.

Seit Bestehen des Saatzuchtbetriebes werden überwiegend im Raum Boldebeck größere Ackerflächen für den Anbau von Kulturpflanzen genutzt. Hier wird das ständig wechselnde Bild der Versuchsfelder mit ihren unterschiedlichsten Kulturen auf kleinen Parzellen zum landschaftlich prägenden Element der Gemeinde Gülzow.

Forstlich genutzte Flächen sind im Verhältnis zur Gesamtfläche der Gemeinde Gülzow nur zu einem geringen Anteil von etwa 10% vorhanden. Sie verteilen sich auf zwei größere zusammenhängende Lagen, am 'Gülzower Bruch' überwiegend als Laubwald und der Nadelholzbestand nördlich der Güstrower Straße zwischen Ort Gülzow und der Stallanlage am Abzweig nach Wilhelminenhof. Neupflanzungen eines Eichenbestandes finden sich an der Nordseite des Krebssees, sowie ein höherer Laubholzbestand südlich Langensee, am Wasserwerk.

Seit dem Ende der letzten Eiszeit hat sich das äußere Erscheinungsbild der Landschaft nur noch unwesentlich gewandelt.

Stillgewässer, die aus Toteisblöcken entstanden, sind teilweise verlandet. Das Relief hat sich weiter abgeflacht und sich an die Erosionsbasis der Fließgewässer angenähert. Dadurch sind eine Reihe kleinerer Täler und Sölle verschüttet, die heute bisweilen nur noch schwer in der freien Landschaft erkennbar sind.

Die fortschreitende Verlandung der drei größeren Seen im Gemeindegebiet hat im Laufe der Jahrhunderte auch zur Veränderung der Wasserqualität geführt. Durch die geringe Wassertiefe können im Sommer die Wassertemperaturen soweit ansteigen, daß auch bei nur geringen Nährstoffgehalten das biologische Gleichgewicht nachhaltig gestört und beeinflusst wird. Mangelnde Vorflut der Seen reduziert außerdem einen ausreichenden Wechsel des in den Seen gespeicherten Wassers

1.01.3 Zusammenfassung

Gülzow liegt ~ 8 km nordwestlich von Güstrow und ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburg/Rostock im Ordnungsraum des Mittelzentrums Güstrow dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Warnow zugewiesen.

In der Gemeinde Gülzow ist auf Niederungsflächen und den staunassen Böden eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenwärtig nicht mehr kostendeckend durchzuführen.

Alleine Gründlandnutzungen mit minimierten Erträgen rechtfertigen noch den erforderlichen Kapitaleinsatz der Landwirtschaft. Diese Flächen dienen daher z. Zt. nur der sporadischen Beweidung durch Rinder, Pferde oder Schafe. Ein geringer Teil der Niederungsflächen ist aufgeforstet, überwiegend mit heimischen Laubgehölzen.

Auf den höher gelegenen Flächen mit teilweise basenreichen Braunerden wird eine überwiegend ertragreiche landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erreicht. Hier findet sich auch die Versuchsstation des Saatzuchtbetriebes.

Der Baugrund der ausgewiesenen Bebauungsgebiete setzt sich aus Sedimenten der Grundmoräne zusammen. Es handelt sich um Geschiebemergel, der stellenweise von Hochflächensand bedeckt ist und um den sogenannten „Unteren Sand“. Der „Untere Sand“ streicht an den Talrändern der Nebel oberflächlich aus, da hier der obere Geschiebemergel durch Erosionsvorgänge ausgeräumt wurde. Geschiebemergel und Sand sind generell tragfähige Böden.

Die siedlungsgeschichtliche Entwicklung ist, wie ich schon dargestellt, in den Ortslagen durchaus noch ablesbar, d. h., sie ähneln sich insofern, daß ein dörflich geprägter Kern jeweils noch vorhanden ist, durch bauliche Erweiterung der Ortslagen aber mehr- oder minder stark verändert bzw. in den Hintergrund gedrängt wurde.

Dies trifft am stärksten auf Gülzow zu. Das Ortsbild war geprägt durch die Gutsanlage und die Landarbeiterhäuser an der Güstrower Straße. Flächenhafte Erweiterungen mit Einfamilienhäusern, Bau der Institutsgebäude und die teilweise Umwandlung der Ställe und Scheunen der Gutsanlage in gewerblich genutzte Gebäude haben die dörfliche Struktur überdeckt.

Ähnlich verhält es sich in Boldebeck. Auch hier zunächst die Gutsanlage und die Wohnhäuser der Gutsarbeiter ausgerichtet in Ostwestrichtung. In Nordsüdrichtung verläuft die Straße des Friedens von der B 104 kommend nach Parum. An dieser Straße entstanden mehrgeschossige Wohnblocks, ein Lehrlingsheim und Gebäude der Saatzuchtstation. Diese Gebäude bestimmen, weil an der „Hauptverkehrsstraße“ gelegen, wesentlich das Ortsbild.

Anders verhält es sich in Parum. Der alte Ortskern ist durch die Verlegung der Verkehrsanbindung an die Kreisstraße Güstrow-Gülzow zwar an den Rand der heutigen Ortslage gerückt, trotzdem noch ablesbar, und der dörfliche Charakter Parums ist auch trotz der Erweiterungen mit Einfamilienhäusern insgesamt erhalten geblieben.

Auch in Wilhelminenhof hat die bandartige Fortsetzung der alten Ortslage die dörfliche Struktur nicht aufheben können, aber in dieser Form kann eine künftige Siedlungserweiterung nicht fortgesetzt werden.

Die an der Kreisstraße gelegene Ortslage Wilhelminenhof ist als sogenannte Splittersiedlung entstanden und ist lediglich im Rahmen des Bestandschutzes planungsrelevant.

Langensee hat kaum Veränderungen erfahren und sollte auch nicht erweitert werden.

In Bezug auf Natur und Landschaft sind demgegenüber sicher die geringsten Veränderungen eingetreten. Wichtig erscheint, die Flußaue der Nebel als Zeugnis der erdgeschichtlichen Entwicklung ablesbar zu erhalten. Dies trifft auf die Sölle im gleichen Maße zu.

Aus lagerstätteengeologischer Sicht ist anzumerken, daß sich im Gemeindegebiet - an der Südspitze des Parumer Sees und im Nebeltal - Torflagerstätten befinden, die im Torfkatalog der ehemaligen DDR erfaßt und mit einer Lagerstättennummer versehen sind. Erkundungen und Abbau sind gegenwärtig nicht vorgesehen.

1.01.4 Geschützte Biotope

Grundlage ist die Liste der Biotopkartierungen der „Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow“, in der die Ergebnisse einer Luftbildauswertung dargestellt sind (Stand : September 1993). Die Liste umfaßt eine Auswahl gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 20c BNatSchG und § 21 NatS.

Zur vorläufigen Liste der erfaßten nach § 2. Abs.1 des 1. NatSchGM-V geschützten Biotope im Landkreis Güstrow enthält die Planungshilfe außerdem die nachfolgend aufgeführten Anmerkungen:

Zitat: - Bei der Auflistung handelt es sich um keine abschließende Liste.
- Die Liste enthält vorrangig die in der freien Landschaft anzutreffenden Biotope. Nicht bzw. nicht vollständig aufgenommen sind bisher in der Auflistung:

- * naturnahe und unverbaute Bachabschnitte
- * Quellbereich
- * Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- * Oser
- * Gebüsch und Wälder trockenwarmer Standorte
- * natürliche Waldränder

In der Liste sind außerdem unter dem Begriff „Naßwiesen“ sowohl Flächen mit extensiver als auch (noch) intensiver Bewirtschaftung aufgenommen.

Zitat: Nicht für alle Flächen konnte vor Ort das Vorhandensein von Binsen und Seggen überprüft und die eindeutige Klärung der Zuordnung zur Schutzkategorie gemäß § 2 Abs.1, Ziffer 1 vorgenommen werden. Es erfolgt weiterhin der Hinweis, daß bei Nichtvorhandensein dieses Biotopanspruchs die Entwicklung dieser Naßwiesen die Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zur „Entwicklung von Natur und Landschaft“ (z. B. auch durch Extensivierungsförderung) anzustreben und vorzusehen ist.

Alle aufgelisteten Biotope wurden bei der Erstellung des F-Plans berücksichtigt, soweit dieses der Planungsmaßstab zuläßt. Vor allem fand der Hinweis auf die Bewertung der „Naßwiesen“ besondere Beachtung bei der Festlegung der geplanten Flächen, die für eine Extensivierung der landschaftlichen Nutzung bzw. Sukzessionsflächen ausgewiesen sind. Teilflächen, die aus dem Luftbild nicht deutlich zu bestimmen waren, wurden durch örtliche Inaugenscheinnahme kontrolliert und soweit erforderlich bewertet.

Insofern hat das 1. Gesetz zum Naturschutz in M-V vom 10. Jan. 1992 Berücksichtigung gefunden, insbesondere in Hinblick auf §§ 1, 2, 4 und 7.

...

1.01.5 Vegetationskundliche Aufnahmen - Vorbemerkung -

Zur Bestimmung der vorhandenen, tatsächlichen Vegetation im Gemeindegebiet wurden einige Standorte, die exemplarisch aussagekräftig erschienen, vegetationskundlich kartiert. Hierbei galt es festzustellen, in wie weit standortgerechte Pflanzengesellschaften oder auch Besonderheiten in der Vegetation auf den verschiedenen Standorten anzutreffen sind. Die Ergebnisse der Kartierung sind Grundlage für die Bewertung der Flächen, insbesondere in den Bereichen, die für eine Extensivierung der Bewirtschaftung oder als Sukzessionsflächen vorgeschlagen sind.

Ausgewählt für eine vegetationskundliche Aufnahme wurden vier Standorte, mit unterschiedlichen Vorgaben durch Bodenart und natürliche Bodenwasserversorgung.

Die folgend dargestellten Ergebnisse der Aufnahmen fand an Terminen im Frühjahr und Frühsommer 1994 statt. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da sie als Momentaufnahme auch gewissen Zufallseinflüssen unterliegen, geben jedoch deutliche Hinweise auf die vorhandenen Pflanzengesellschaften am untersuchten Standort. Die Aufstellung der jeweils bestimmten Pflanzen ist so dargestellt, wie sie am Standort vorgefunden wurden. Eine Unterteilung in Einjährige, Mehrjährige, Ausdauernde oder Gehölze ist nicht vorgenommen. Aus der Reihenfolge der Tabellen können keine Rückschlüsse auf eine Häufigkeit des Vorkommens der einzelnen Arten gezogen werden.

1.01.5a Nebeltal von Nordwest beginnend Wiesenfläche bis Gewässerrand

Eine repräsentative Aussage für die Kartierung eines feuchten Standortes war in der Nebelniederschlag zu erwarten. Das Ergebnis der vegetationskundlichen Aufnahme soll die Beurteilung der Niederungsflächen unterstützen, besonders mit Hinblick auf die Ausweisung als „zu extensivierende Flächen“.

Untersucht wurde die Fläche zwischen Gülzow (Weg zur ehemaligen Nebelbrücke) und der Stallanlage gegenüber der Straße nach Wilhelminenhof in der Breite vom Ufer der Nebel bis auf die Linie des Kiefernwaldes.

<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
<i>Rumex hydrolapathum</i>	Flußampfer
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Glyceria maxima</i>	großer Schwaden
<i>Epilobium hirsutum</i>	behaartes Weidenröschen
<i>Typhoides arundinacea</i>	Rohrglanzgras
<i>Poa trivialis</i>	gemeine Risppe
<i>Poa pratensis</i>	Wiesenrispe
<i>Angelica archangelica</i>	Arznei-Engelwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Eriophila verna</i>	Frühjahrs-Hungerblümchen
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Rumex obtusifolius</i>	stumpfbllättriger Ampfer
<i>Acorus calamus</i>	Kalmus
<i>Alopecurus geniculatus</i>	Knick-Fuchsschwanz
<i>Cerastium semidecandrum</i>	Sandhornkraut
<i>Nasturtium officinale</i>	Brunnenkresse
<i>Sium erectum</i>	Berle
<i>Carex paniculata</i>	Rispensegge

...

<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse
<i>Juncus inflexus</i>	graue Binse
<i>Veronica beccabunga</i>	Bachbunge
<i>Mentha aquatica</i>	Wasserminze
<i>Elatine specc.</i>	Tännelkraut
<i>Scrophularia umbrosa</i>	geflügelte Braunwurz
<i>Lemna minor</i>	kleine Teichlinse
<i>Typha latifolia</i>	breitblättriger Rohrkolben
<i>Alisma plantago-officinale</i>	Froschlöffel
<i>Symphytum officinale</i>	Beinwell

Die überwiegende Anzahl der in der Nebelniederung vorgefundenen Pflanzen ist für den wechselfeuchten, teils anmoorigen Standort typisch. Tiefer gelegene, beweidete Flächen sind den „Flutrasen und Naßweiden“ zuzuordnen, für die Flatterbinse (*Juncus effusus*) und das Rohrglanzgras (*Typhoides arundinacea*) typisch sind. In höher gelegenen Bereichen findet man Arten, die in feuchten und teilweise überfluteten „Tal-Glatthaferwiesen“ anzutreffen sind. Dieser nicht ackerfähige Standort wird gekennzeichnet durch eine meist zweimalige Mahd, die überwiegend zur Silagebereitung genutzt wird. Als typische Arten wurden hier der stumpfblättrige Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Beinwell (*Symphytum officinale*) vorgefunden.

1.01.5b Baumreihen am Graben quer zum Nebeltal

Quer zum Flußlauf der Nebel, ~ 1.000 m östlich des Ortsrandes von Gülzow (oder ~ 500 m westlich der Stallanlage Güstrower Straße) sind am Rand eines Wasserzuges (Entwässerungsgraben, Vorfluter) Reste einer Gehölzuferflora zu finden, die deutlich Aufschluß über die für diesen Standort typische Gehölzvegetation gibt. Einzelexemplare der Gehölze sind weit über 50 Jahre alt. Sie haben sich auf den trockeneren Bereichen neben dem Wassergraben dauerhaft erhalten können. Die höhere Lage des Standortes ist auf den Bodenausschub vom Bau des Vorfluters zurückzuführen, der Boden ist hier überwiegend sandig, humos und nährstoffreich.

<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Populus tremula</i>	Esse, Zitterpappel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle

Der angetroffene Gehölzbestand gibt einen Hinweis auf einen gut bis ausreichend mit Nährstoff und Wasser versorgten Boden, basenreich und gut durchlüftet. Die Artenzusammensetzung entspricht der, die in den Endmoränenzonen entlang der südlichen Ostseeküste anzutreffen ist, besonders in alten Hecken. Ein so wertvoller Bestand sollte unbedingt gegen Beschädigung durch Weidevieh, Ackergerät bei der Feldbestellung und Bodenanschüttungen geschützt werden.

1.01.5c Waldrand Eichen-Ulmen-Wald (Hartholzaue)

Als südliche Begrenzung der Nebelniederung im Bereich des Nadelholzbestandes an der Güstrower Straße gab der Waldsaum mit seiner Artenzusammensetzung den Ausschlag für eine nähere Betrachtung der Pflanzengesellschaften. Hier haben sich im lichterem Übergangsbereich der Flußniederung die standortgerechten Arten im Laufe der Zeit gegenüber dem Nadelholzbestand durchzusetzen versucht. Dieses war insbesondere auf Waldlichtungen zu beobachten, die nach Windbruch einen lichterem Standort boten. Alle forstlich gepflanzten Nadelhölzer sind in der Tabelle nicht mit berücksichtigt (Lärche, Kiefer, Fichte).

<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Milium effusum</i>	Flattergras
<i>Oxalis acetosella</i>	Sauerklee
<i>Dryopteris dilatata</i>	breiter Dornfarn
<i>Agrostis capillaris</i>	rotes Strausgras
<i>Avenella flexuosa</i>	Drahtschmiele
<i>Holcus lanatus</i>	wolliges Honiggras
<i>Rumex acetosella</i>	kleine Sauerampfer
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Ackerhohlrhiz
Hecke am Waldrand	
<i>Populus italica</i>	Pappel
<i>Symphoricarpos racemosus</i>	Schneebeere

Nach seiner Artenzusammensetzung ist der untersuchte Waldsaum einem „Eichen-Ulmen-Wald“ zuzuordnen, einer standorttypischen Hartholzaue. Ihr Vorhandensein gibt einen Hinweis darauf, daß der hier vorhandene Nadelholz-Hochwald nicht unbedingt als standortgerecht zu bezeichnen ist. Im Bereich der Hecke am Waldrand ist zu vermuten, daß Baumschulgehölz in Reihe angepflanzt wurden, da weder die italienische Pappel noch die Schneebeere auf diesem Standort heimisch ist.

1.01.5d Wald in Wilhelminenhof

Exemplarisch für die höher gelegenen Lagen (15-20 m ü. NN) wurde eine Waldfläche südwestlich der Ortslage Wilhelminenhof auf ihre Vegetation untersucht. Es handelt sich hier um einen ~ 30 ha großen Bestand mit hochwaldartigem Charakter. Innerhalb des Waldes fanden sich feuchte Senken, die zum Teil in der topographischen Karte (1 : 10.000) als vollständige Sölle dargestellt sind, jedoch zum Zeitpunkt der Untersuchung größtenteils trockengefallen waren. Eine dieser Senken muß in der Vergangenheit einen umfangreichen Nährstoffzufluß erhalten haben, der zum Totalausfall der gesamten Vegetation (Bodenflora, Bäume und Großgehölze) auf einer Fläche von ~ 2 ha geführt hat.

Quercus robur	Steileiche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Ulmus glabra	Bergulme
Maianthemum bifolium	Schattenblümchen
Ficaria verna	Scharbockskraut
Viola reichenbachiana	Waldveilchen
Polygonatum multiflorum	Weißwurz
Aegopodium podagraria	Giersch
Milium effusum	Flattergras

Der hier untersuchte Standort ist von der Artenzusammensetzung der Pflanzengesellschaft eines Eiche-Ulmen-Waldes und eines feuchten Eichen-Hainbuchwaldes zuzuordnen. Da der Bestand über lange Zeit keine radikale forstliche Nutzung erfahren hat, läßt sich hier deutlich erkennen, welcher Waldtyp auf den höhergelegenen Bereichen innerhalb der Gemeinde Gülzow standortgerecht ist.

Ähnliche Arten waren im Bereich der nur ~ 500 m entfernten 'hohen' Uferböschung des Parumer Sees anzutreffen, die eine waldartige Vegetation zwischen Acker und Wasserfläche zeigt (Nordwestseite von der Feriensiedlung in Parum, südlich bis ~ 1.600 m).

1.02.0 Flächen

Das gesamte Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von 2.800 ha.
Diese Fläche ist gegliedert in :

- Waldfläche			283,0 ha
- Fläche für Landwirtschaft			2.180,8 ha
- Wasserfläche (ohne Nebel und Sölle)			252,0 ha
- bebaute Fläche	Gülzow	~	26,0 ha
	Boldebuck	~	23,8 ha
	Parum (ohne SO-Ferien)	~	4,5 ha
	Wilhelminenhof	~	17,3 ha
	Langensee	~	3,6 ha
- ortsverbindende Straßen			75,2 ha
			9,0 ha

1.03.0 Einwohner

Im Gemeindegebiet leben 1.026 Einwohner. Davon in :

- Gülzow	468 Einwohner
- Boldebuck	285 Einwohner
- Parum	93 Einwohner
- Wilhelminenhof	132 Einwohner
- Langensee	48 Einwohner

Die Alterspyramide zeigt folgendes Bild:

Alter	männlich		weiblich		gesamt	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1 - 5	50	4,8	35	3,4	85	8,2
6 - 10	45	4,3	35	3,4	80	7,7
11 - 14	42	4,1	31	3,1	73	7,2
15 - 18	40	3,9	40	3,9	80	7,8
19 - 45	213	20,5	204	20,2	417	40,7
46 - 65	104	10,0	106	10,5	210	20,5
älter 65	25	2,4	56	5,5	81	7,9
insgesamt	519	50,0	507	50,0	1.026	100,0

Teilanalyse dieser Zahlen :

Im Alter bis 6 Jahren sind :	8,2 % der Bevölkerung
im Grundschulalter sind :	7,7 % „ „
im Hauptschulalter sind :	7,2 % „ „
im Alter für weiterführende Schulen sind :	7,8 % „ „
im Erwerbsalter sind :	61,2 % „ „
älter als 65 Jahre sind :	7,9 % „ „

1.04.0 Einrichtungen des Gemeinbedarfs

1.04.1 Kindertagesstätte

Eine Kindertagesstätte befindet in Gülzow. Diese Einrichtung wird von 102 Kindern besucht. Davon 34 Kinder halbtägig, 68 Kinder ganztägig. Da im Gemeindegebiet 85 Kinder im Alter von 1-5 Jahren leben, (63 Kinder im Alter 3-5 Jahren) ist der Kindergarten ausreichend groß. Erweiterungsflächen sind nicht zu planen.

1.04.2 Schulen

Im Gemeindegebiet befindet sich eine Grundschule in Gülzow. Diese wird einzügig geführt, was bei zur Zeit 86 Schülern im Alter von 6-10 Jahren und folgend 85 Kindern, die zur Zeit im Alter von 1-5 Jahren sind, ausreichend ist.

Geht man davon aus, daß der Bevölkerungsanteil der 6-10 Jährigen weiterhin bei 7,7 % bleibt, könnte die Gesamtbevölkerung auf 1300 Einwohner anwachsen, (ein mehr von 274 Bürgern) um weiterhin mit einer einzügigen Grundschule den Bedarf decken zu können (unterstellt 25 Kinder je Klasse).

Die Schule verfügt über einen Sportplatz und eine Sporthalle in einer Entfernung von 650 Meter von der Schule gelegen. Schwimmunterricht kann in der ebenfalls dort gelegenen Badeanstalt unterrichtet werden.

Diese Badestelle bedarf dringend der Sanierung.

Der Schülertransport aus den übrigen Gemeindeteilen wird mit dem Schülerbus der OVG-Omnibus GmbH Güstrow durchgeführt. Die Linie führt über Parum, Wilhelminenhof, Gülzow bzw. Boldebuck, Langensee, Gülzow.

...

Die Haupt- und Realschule befindet sich in Prüzen, die Oberschule in Güstrow. Der Schülertransport nach diesen Schulstandorten wird ebenfalls mit Schülerbussen abgewickelt. Die von Parum über Wilhelminenhof, Gülzow, Langensee, Boldebeck nach Prüzen, Schule und zurück verkehren. Die Haupt- und Realschule wird zur Zeit von 98 Kindern besucht.

1.04.3 Krankenhaus

Entsprechend dem Krankenhausbedarfsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll die stationäre Versorgung durch Krankenhäuser folgender Art und Größe sicher gestellt werden.

Regelversorgung :	Bützow, Krankenhaus der Regelversorgung
Schwerpunktversorgung :	Güstrow, Krankenhaus der Schwerpunktversorgung mit Rehabilitationszentrum, Psychiatrie, Geriatrie

1.04.4 Altenbetreuung

Einrichtungen der Altenbetreuung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist ausgesagt, daß durch Schaffung von Einrichtungen der Tages- und Kurzzeitpflege die Selbständigkeit alter Menschen in ihren bisherigen Lebensraum möglichst lang erhalten bleiben soll. Dazu sind Einrichtungen der Tages- und Kurzzeitpflege als dezentrales wohngebietsnahes Angebot zu schaffen. Für die Verbesserung der Betreuung in Altenwohn-, Alten- und Pflegeheimen sind bestehende Einrichtungen qualitativ aufzuwerten. Die nächstgelegene Alteinrichtung gibt es in Güstrow. Neubauten sind im Gemeindegebiet Gülzow nicht vorgesehen.

1.04.5 Feuerwehr

Brandbekämpfung und Rettungsarbeiten werden von der Freiwilligen Feuerwehr Gülzow, die 27 Mitglieder zählt, durchgeführt.

Zur Verfügung steht ein Löschfahrzeug, Baujahr 1980 sowie folgende Einrichtungen :
in Gülzow :

2 Unterflurhydranten (Kreuzung Dorfplatz und Kreuzung
Mühlbergstraße),
4 offene Löschwasserstellen (Nebelwiesen, Tümpel, Badestelle,

Hotel)
in Boldebeck : 2 Zisternen (ehemaliges Lehlingsheim Gutshof),
Teich an der Seebergstraße.

Wilhelminenhof : Löschteich, Teich
Parum : Löschwasserstelle Parumer See, Löschwasserstelle Klärwerk
Langensee : Löschwasserstellen Langensee

1.04.6 Gemeindeamt

Der Amtssitz der Gemeindeverwaltung ist in Tarnow. In Gülzow ist ein Büro, mit einer Sachbearbeiterstelle besetzt, für den Bürgermeister eingerichtet.

1.04.7 Polizei

Eine Polizeistation befindet sich in Warnow. Im Gemeindegebiet Gülzow ist keine Polizeistation gegeben.

1.04.8 Post

Eine Poststelle, die täglich besetzt ist, befindet sich in Gülzow.

1.05.0 Weitere Einrichtungen der Versorgung

1.05.1 Ärzte

In Gülzow ist eine Praxis für Allgemeinmedizin vorhanden.

1.05.2 Apotheke

Die Versorgung mit rezeptpflichtigen Medikamenten ist in der Form geregelt, daß Rezepte in einem Briefkasten gesammelt werden und die Auslieferung täglich von einer Apotheke in Güstrow vorgenommen wird.

1.06.0 Versorgung mit Gütern des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs

Für die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen ein Lebensmittelmarkt mit Angeboten auch im Nonfoodbereich in Gülzow und in Boldebeck zur Verfügung.

Die Versorgung mit Gütern des langfristigen und mittelfristigen Bedarfs decken ein Gartencenter in Boldebeck. Die weiter gehende Versorgung wird im wesentlichen in Mühlengiez und in Güstrow gedeckt.

1.07.0 Arbeitsstätten- und Beschäftigungszahlen

1.07.1 Landwirtschaft

Von der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Größe von 2.180 ha werden 110 ha von der Landesanstalt für Landwirtschaft und Fischerei genutzt. Die verbleibende Fläche von 2.070 ha werden von 3 landwirtschaftlichen Betrieben und der IG Pflanzenzucht Boldebeck bewirtschaftet.

Angestellt sind in den 4 Unternehmen etwa 45 Beschäftigte.

...

1.07.2 Handwerk

Im Gemeindegebiet sind 3 Handwerksbetriebe mit insgesamt 36 Beschäftigten angesiedelt. Es handelt sich um

- 2 Baufirmen mit zusammen 31 Beschäftigten
- 1 Klempnerei mit 5 Beschäftigten

1.07.3 Handel

Im Gemeindegebiet sind 6 Handelsunternehmen mit insgesamt 34 Beschäftigten angesiedelt.

Es handelt sich um :

- 2 Lebensmitteleinzelhändlern mit insgesamt 4 Beschäftigten
- 1 Gartencenter mit 15 Beschäftigten
- 1 Vertrieb von Meßtechnik, Vertrieb von Hard- und Software mit 10 Beschäftigten
- 1 Verleih und Service für Arbeitsbekleidung mit 2 Beschäftigten
- 1 Handel mit Erzeugnissen aus Edelstahl mit 3 Beschäftigten

1.07.4 Dienstleistungen (öffentlich und privat)

Im Gemeindegebiet sind 13 Dienstleistungsunternehmen mit insgesamt 187 Beschäftigten und 13 ABM-Stellen angesiedelt. Es handelt sich im einzelnen um :

- das Gemeindebüro in Gülzow mit 1 Beschäftigten
- die Grundschule in Gülzow mit 4 Beschäftigten
- der Kindergarten in Gülzow mit 7 Beschäftigten
- Kirche und Friedhof in Parum
- das Wasserwerk in Langensee mit 5 Beschäftigten
- das Postamt in Gülzow mit 1 Beschäftigten
- Landesamt für Umwelt und Natur MVP in Gülzow mit 52 Beschäftigten und zur Zeit 13 ABM-Stellen
- Landesforschungsanstalt für Landwirtschaft und Fischerei MVP in Gülzow mit 64 Beschäftigten
- Fachagentur für nachwachsende Rohstoffe in Gülzow mit 22 Beschäftigten
- Hotel in Gülzow mit 6 Beschäftigten
- Küchenbetrieb (liefert Mittagessen an verschiedene Betriebe) in Gülzow mit 4 Beschäftigten
- Ingenieurbüro für Planung und Bauleitung in Gülzow mit 3 Beschäftigten
- Gaststätte ohne weitere Beschäftigte
- Heizwerk der WVG Wärmeversorgung Güstrow GMBH in Gülzow mit 17 Beschäftigten (angeschlossen an das Heizwerk sind: das Gebäude mit Gemeindebüro, Post usw., die Gebäude des Landesamtes für Umwelt und Natur, der Agentur für nachwachsende Rohstoffe, der Landesforschungsanstalt sowie 4 Wohnhäuser).

1.08.0 Freizeit- und Sporteinrichtungen, Vereine

1.08.1 Für sportliche Betätigungen stehen zur Verfügung

- der Gemeinschaftssaal zugleich Sporthalle in Gülzow am Krebssee

...

- die Reitanlage in Wilhelminenhof
- der Reitstall in Parum
- ein Fußballplatz/Bolzplatz in Boldebuck

1.08.2 Für Freizeitgestaltungen stehen zur Verfügung :

- eine Badestelle in Gülzow am Krebssee
- eine Badestelle am Parumer See
- ein Segelboothafen am Parumer See (in Ansätzen)

1.08.3 Vorhanden sind folgende Vereine :

- Kulturverein Gülzow mit Aufgaben der Traditionspflege, Herausgeber des Gemeindekuriers (erscheint einmal monatlich) und organisieren von Kulturveranstaltungen sowie der Unterhaltung eines Puppentheaters
- Gülzower Sportverein e.V. mit ~ 130 Mitgliedern
Sparten : Fußball, Tischtennis, Volleyball, Gymnastik
- Gülzower Angelverein „Am Krebssee“ e. V. mit 59 Mitgliedern
- Reitverein Parum „Am See“ e.V. mit 22 Mitgliedern
- gemischter Chor Gülzow e.V. mit 30 Mitgliedern

1.09.0 Technische Infrastruktur

1.09.1 Straßennetz

Die Gemeindeteile sind über das bestehende Straßennetz gut erschlossen. Von der Bundesstraße B 104 zweigt in Mühlengenez die gut ausgebaute Kreisstraße 11 ab, die über Boldebuck, Gülzow nach Parum führt.

Boldebuck-Parum sind durch die Kreisstraße 12 verbunden. Die Kreisstraße 12 bindet in Boldebuck und Parum jeweils an die Kreisstraße 11 an.

Langensee ist über die Kreisstraße 9 von Gülzow aus erreichbar. Diese Straße wurde in letzter Zeit bis zur Landstraße Bützow, Tarnow, Prüzen verlängert, um so insbesondere die Verbindung nach Tarnow zu verbessern.

Die Entfernungen betragen :

Gülzow -	Güstrow	8 km
Gülzow -	Parum	3,3 km
Gülzow -	Boldebuck	4,3 km
Boldebuck-	Parum	3,5 km
Parum -	Güstrow	4,7 km
Boldebuck -	Mühlengenez	3 km
Mühlengenez -	Prüzen	3,5 km
Gülzow -	Tarnow	6,5 km

1.09.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die einzelnen Ortslagen sind an das Versorgungsnetz der WEMAG angeschlossen. Im Gemeindebereich befinden sich 0,4 KV, 20 KV sowie 110 KV-Freileitungsanlagen und Stationen.

Erschließungsmaßnahmen zur Versorgung mit elektrischer Energie sind im Rahmen von Kundenwünschen erforderlich, eine Erneuerung der vorhandenen Anlagen ist nicht vorgesehen. Konkrete Aussagen zum Versorgungskonzept der Bebauung sind von der WEMAG erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen sowie zum elektrischen Leistungsbedarf gemacht werden können.

Allgemeiner Hinweis: ~ 750 m östlich des Plangebietes verlaufen eine 380-KV-Freileitung Görries-Güstrow sowie die 220-KV-Freileitung Perleberg-Görries. Die Trassen sind „nachrichtlich“ in die Planzeichnung übernommen.

1.09.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt von den Stadtwerken Güstrow GmbH. Stand der Versorgung im Januar 1994 ist : die Gemeindeteile Gülzow, Parum, Wilhelminenhof wurden 1992/1993 an das Netz angeschlossen. Die Kapazität reicht aus, um alle bestehenden Haushalte mit Erdgas, auch zur Beheizung der Wohnungen, zu versorgen. Bei einer Erweiterung der Baugebiete wird das Leitungsnetz entsprechend erweitert. Die Versorgung der Gemeindeteile Boldebeck und Langensee ist noch nicht gegeben. Der Anschluß der Ortslagen Boldebeck und Langensee wird aus wirtschaftlichen Erwägungen von den Stadtwerken z. Zt. abgelehnt.

1.09.4 Wasserversorgung

Die Ortslagen Gülzow, Wilhelminenhof, Parum und Langensee sind an die Gruppenwasserversorgungsanlage Langensee angeschlossen und werden von dort mit Trinkwasser versorgt. Hingewiesen wird in dem Zusammenhang auf die im Plan ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen. Die Ortslage Boldebeck wird von der Gruppenwasserversorgungsanlage Karcheez mit Trinkwasser versorgt.

1.09.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Ortslagen Gülzow, Boldebeck, Parum, Wilhelminenhof sind an die zentrale Kläranlage angeschlossen.

Die Ortslage Langensee soll über eine eigene Kläranlage entsorgt werden.

1.09.6 Telefon- und Kabelfernsehanschlüsse

Alle Gemeindeteile sind an das Telefonnetz angeschlossen. Kabelfernsehanschlüsse sind nicht vorhanden und zur Zeit auch nicht geplant.

Bei der Aufstellung von B-Plänen sind in den neu anzulegenden Straßen Trassen für Fernmeldeanlagen zu bedenken.

2.00.0 PLANUNG

2.01.0 Natur und Landschaft

2.0.1.1 Einbindung überregionaler Planungen (siehe Anlage)

2.01.2 Zielsetzungen aus :

1. Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 1993
Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock Okt. 1994

- Landschaftsbild und Landschaftsbewirtschaftung bestimmen maßgeblich den Charakter und das Erscheinungsbild des Landes.
- In Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege sind extensive Tierhaltungsformen zu bevorzugen.
- Alleen, Kopfweiden und Hecken, aber auch Parks sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Uferzonen sind wegen ihres Einflusses auf die Qualität des Gewässers besonders schützend zu behandeln.
- Der öffentliche Zugang zu Gewässern ist im Interesse der Erholungsfunktion bei Beachtung der naturräumlichen Belange zu gewährleisten.
- Für den Erhalt der traditionellen Rastplätze durchziehender Vogelarten ist durch eine naturschutzgerechte Nutzung und Bewirtschaftung dieser Flächen zu sorgen.
- Der Anteil von Wald, als ökologisch bedeutendes Landschaftselement ist insbesondere in den waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung der Anforderungen der Landwirtschaft zu erhöhen. Dabei ist darauf zu achten, daß der kulturhistorische entstandene Landschaftscharakter erhalten bleibt.
- Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1994 ist der Bereich nördlich der Linie Parum, Gülzow, Langensee als Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
Der Raum westlich der Linie Gülzow-Boldebuck ist als Vorsorgegebiet für Trinkwassersicherung eingestuft (siehe auch Trinkwasserschutzzonen).

2.01.3 Ausweisung im Entwurf Flächennutzungsplan

- a.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 (2) Nr. 10 BauGB

Aufgenommen sind die westliche Uferfläche des Parumer Sees, Sölle und Biotopverbundflächen.

Diese Flächen sind der natürlichen Sukzession vorbehalten. Pflegemaßnahmen sind hier nur vorzunehmen, soweit sie der Erhaltung und Entwicklung dieser landschaftsprägenden Bereiche dienen.

...

Die Größe der Flächen, bzw. der Pufferzonen um die Sölle ist, soweit im Plan nicht zu präzisieren, jeweils in der Örtlichkeit festzulegen. Der Maßstab des Flächennutzungsplans läßt weder eine auf den Einzelfall bezogene, noch eine generalisierende Maßangabe für die Größe/Breite der Pufferzone zu.

Rund um die Ortslage Boldebeck sind einzelne Sölle, sowie die größere Feuchthfläche östlich der Gemarkung „Ziegenkoppel“ als Biotopverbundflächen ausgewiesen. Gleiches gilt für die ehemalige Obstanlage, die als Sukzessionsfläche geplant ist. Für den Schloßpark gilt, die in jedem Fall schützenswerte Parkanlage für die Gemeinde Gülzow zu erhalten. Wegen des dringend erforderlichen Gewässerschutzes im Bereich des Parumer Sees, einschließlich der vorhandenen Zu- und Abflüsse, sollen die Uferzonen in einer Mindestbreite von 50 m von jedweder wirtschaftlichen Nutzung freigehalten werden. Durch einen derartigen Schutzstreifen kann verhindert werden, daß weiterer Eintrag von nährstoffhaltigen Oberflächen- oder Sickerwässern in den Parumer See erfolgt.

Südlich Wilhelminenhof umschließt eine größere zusammenhängende Fläche mit gleicher Darstellung die vorhandenen Sölle und Waldflächen zu einer Grünzone, die bis an den Parumer See herangeführt wird. Durch diese Maßnahme wird eine großräumige Verbindung in Richtung auf den Krebssee hergestellt, die gleichzeitig für die Ortslage Wilhelminenhof einen Schutzgürtel nach Westen ergibt.

In der Ortslage Parum finden sich vergleichbare Flächen überwiegend in den feuchten Niederungen zum Parumer See und zur Nebel. Diese Bereiche sind mit ihren Wasserzügen landschaftstypisch und schützenswert.

Für die Ortslage Gülzow weist der Plan zwei größere Flächen aus, die einerseits die Bereiche um das Krebsmoor schützt und gleichzeitig eine Verbindung an den Krebssee und seine Uferzonen herstellt, sowie eine Fläche, die sich vom Krebssee nach Westen erstreckt und damit zur Schutzzone für die kleineren und größeren hier vorhandenen Sölle wird. Gleichmaßen wie in Boldebeck, ist der Park am Gutshaus in Gülzow als erhaltenswerte Grünfläche zu betrachten. Diese Anlage sollte aus historischer Sicht in ihrem Bestand geschützt sein, insbesondere die großen alten Solitärbäume.

Zwischen Gülzow und Langensee sind in der Nebelniederung weitere Biotopverbundflächen dargestellt, die zum Schutze des Umfeldes um den Langensee und der vorhandenen Sölle dienen. Wegen der Extensivflächen im Nebeltal kann hier auf großräumig verbundene Grünzonen weitgehend verzichtet werden.

b.) Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume § 9 (1) Nr. 25 b Bau GB

Aufgenommen sind aus Luftbildaufnahmen und durch Begehung erfaßte Einzelbäume und Gehölzflächen, deren Erhaltung als typische, das Landschaftsbild bestimmende Elemente, von Bedeutung sind. Soweit diese in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen, ist die Bewirtschaftung auf die Erhaltung dieser Einzelbäume und Gehölze abzustimmen.

c.) Wege mit Hecken § 9 (1) 25 a b Bau GB

Soweit nicht vorhanden sind an diesen Wegen Heckenbepflanzungen beidseitig des Weges vorzunehmen. Diese Maßnahmen dienen zum einen der Gliederung des Landschaftsraumes und zum anderen dem Biotopverbund.

Im Zuge der Bestandsaufnahme erbrachte die Auswertung der Luftbilder deutliche Hinweise auf ehemals vorhandene Hecken oder Wallhecken, die die Gülzower Landschaft gliederten und in ihrem typischen Erscheinungsbild prägten. Der Flächennutzungsplan sieht vor, daß soweit möglich, jede Wegeverbindung in der freien Landschaft von einer Wallhecke oder Baumreihe begleitet werden soll.

Darüber hinaus werden Wallhecken vorgeschlagen, die zur Gliederung und natürlichen Abgrenzung der Flächen dienen, die einer unterschiedlichen Nutzung unterliegen. Die damit erreichte Parzellierung bewirkt, daß eine deutliche Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse eintritt. Ein solcher Effekt ist für den Raum Gülzow als dringend erforderlich anzusehen, da die Bestandsaufnahme deutlich machte, in welchem Umfang der durch Wind bedingte Feinbodenaustrag aus den Ackerflächen derzeit andauert. Außerdem stellen neu angelegte Hecken eine Ausweitung des faunistischen Lebensraum dar.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist durch diese Maßnahme mit einer deutlich erkennbaren Ertragssteigerung zu rechnen. Auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln kann auf diesen kleineren Arealen vermindert werden. Eine positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt des Bodens ist mit Sicherheit zu erwarten, da die austrocknende Wirkung des Windes durch die Hecken stark gemindert werden kann.

Das bereits vorhandene Netz von Wanderwegen innerhalb der Gemeinde Gülzow sollte bei der Neuanlage von Hecken ergänzt und entsprechend erweitert werden. Hierbei sieht die Planung vor, die Wanderwege entweder zwischen zwei Wallhecken zu führen oder entlang einer Hecke.

d.) Die Hauptverkehrsstraßen § 5 (2) Nr. 3 Bau GB

Gülzow - Parum K 11

Parum - Boldebuck - B 104 K 12 und K 11

Gülzow - Boldebuck K 11

Gülzow - Langensee K 9

sind soweit möglich, beidseitig, ansonsten auch einseitig, alleeartig zu bepflanzen. Soweit die Möglichkeiten gegeben sind, sollten Alleebeplantungen innerhalb der geschlossenen Ortslage auch an anderen Straßen vorgesehen werden. Die Möglichkeiten sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Die Maßnahmen dienen der Wiederherstellung eines Landschaftsbildes, das für Mecklenburg/Vorpommern typisch war bzw. ist (siehe auch Ziff. 2.04.0).

e.) Nicht ausgewiesen werden Reitwege. Nach Absprache mit den Eigentümern/Pächtern der landwirtschaftlichen Flächen ist das Reiten auf Feldrainen und auf abgeernteten Flächen gestattet. Daraus ergeben sich ausreichende und gute Möglichkeiten für die Reiter.

f.) Keiner besonderen Festsetzung entsprechend § 5 oder 9 Bau GB zugänglich sind Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden können, aber nur in extensiver Weise, d. h., keine Ackernutzung, sondern extensive Weidenutzung und Nutzung als Mähwiese.

Es handelt sich um die Nebelwiesen nördlich der Straße Parum-Gülzow-Langensee bis zur Nebel, um Flächen östlich von Parum zwischen der K11 und dem Parumer See sowie um Flächen am östlichen Gemarkungsrand.

Diese Flächen sind in einem Sonderplan als Anlage zum Erläuterungsbericht präzise dargestellt. Sie entsprechen im wesentlichen der im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen „Vorsorgeraum Naturschutz“, sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aber entsprechend § 5 (2) Nr. 9 a Bau GB ausgewiesen.

Die Ausweisung der Flächen, die eine Rücknahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfahren sollen, erfolgte unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten und der Vorgaben aus dem regionalen Raumordnungsprogramm.

Auf den genannten bzw. im Plan (siehe Anlage) dargestellten Flächen sollte in der Zukunft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückgefahren werden, z. B. im Rahmen von Flächenstillegungsprogrammen, Feuchtwiesenschutzprogrammen oder dergl.

Als Begründung für diese Flächenausweisung kann auf die überregionalen Planungen hingewiesen werden, die einen Großteil der Feuchtfächen als wertvoll bis schützenswert ausweist. Aus den Ergebnissen der örtlichen Bestandsaufnahme, erscheint die Umwidmung dieser Acker- und Weideflächen ebenfalls als geboten. Gülzow als Gemeinde würde somit im Bereich der Gemeindegrenzen einen landschaftlich reizvollen „Grüngürtel“ erhalten, der auch den Zugvögeln in jedem Jahr Möglichkeiten zur ungestörten Rast bieten kann. Bei einer rückläufigen Nutzung wird durch die Minderung des Nährstoffeintrages in die Gewässer (Nebel, Parumer See, Langer See) einer weiteren Eutrophierung langfristig Einhalt geboten. Dieses erscheint mit Hinblick auf die Wasserqualität des Parumer Sees als besonders wichtig, da hier bereits Schädigungen der Röhrichtzone des Westufers zu erkennen sind.

Die Art der extensiven Nutzung kann vielfältig sein. In den Bereichen, die nicht für die Sukzession vorgesehen sind, sollte jedoch jährlich mindestens eine Mahd, sowie eine lockere Beweidung vorgesehen werden, damit die landschaftstypischen Merkmale der Niederungsflächen erhalten bleiben.

2.02.0 Landwirtschaft, Wald, Grünflächen

2.02.1 Zielsetzungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

- Die Landwirtschaft ist als regional traditioneller Wirtschaftszweig so zu strukturieren, daß die Unternehmen und landwirtschaftliche Arbeitsplätze erhalten bleiben.
- In Gebieten mit günstigen und überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen sollte auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auch den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit hingewirkt werden. (Damit trägt die Landwirtschaft hohe Verantwortung für Naturschutz und Landschaftspflege. Das betrifft aber auch die Wahrnehmung von Aufgaben bei der Flächenstillegung sowie der Erhaltung und Schaffung von Lebensbereichen durch Anlegung von Feldrainen, Hecken und anderen Biotopen.)
- Ortsnahe Wälder sind für die Erholung der Bevölkerung zu erschließen und deren Erholungsmöglichkeiten zu verbessern.
- Im Zusammenwirken mit der Forstplanung sollten Aufforstungsprogramme erarbeitet werden, um die Klimabedingungen zu verbessern und regional den durchschnittlichen Bewaldungsgrad zu erhöhen.
Das gesamte Gemeindegebiet ist als „Schwerpunktgebiet für Waldmehrung“ eingestuft, d. h. der Waldanteil sollte um 11-25 % erhöht werden.
- In allen Teilräumen der Planungsregion sind zur Förderung von Breiten- und Leistungssport und Entwicklung des Freizeitsports Sporteinrichtungen vorzuhalten. Das Netz der Sportanlagen ist weiter auszubauen.

2.02.2 Ausweisung im Entwurf Flächennutzungsplan

a.) Fläche für die Landwirtschaft § 5 (2) 9a Bau GB

Neben den unter Ziffer 2.01.3 f.) aufgeführten Flächen sind die ebenfalls nach § 5 (2) Nr. 9 a Bau GB ausgewiesenen Flächen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Zu berücksichtigen sind jedoch der Schutz der innerhalb dieser Flächen vorhandenen Sölle, Einzelbäume und Gehölzflächen. Die Anlage von Feldrainen ist im Plan nicht dargestellt, sollte aber Ziel auch bei intensiver Bewirtschaftung sein.

b) Wald § 5 (2) Nr. 9 b Bau GB

Die Bestandsaufnahme zeigt, daß 283 ha Wald etwa 10 % der Gemeindefläche ausmachen. Im Kreisgebiet sind 17,8 % der Fläche Wald.

Wegen des geringen Anteils an Waldflächen an der Gesamtfläche in der Gemeinde Gülzow, erscheint es geboten, für eine weitere Ausweisung von Forst- und Waldflächen Sorge zu tragen. Da die bisherigen Bestände als nicht zusammenhängende Einzellagen existieren, müssen Maßnahmen vorgesehen werden, die in der Zukunft zu einer Verbindung dieser Standorte beitragen. Der Flächennutzungsplan weist deshalb neue Standorte für die Ansiedlung von Waldflächen aus, deren wichtigste Funktion in der Biotopverbindung besteht. Außerdem sollen die geplanten Flächen einen Beitrag zu Windschutz leisten, der wiederum der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen in Gülzow dient.

Unter den gleichen Voraussetzungen sind auch die, als Waldflächen dargestellten Windschutzgürtel in den Randbereichen der einzelnen Ortslagen zu sehen. Sie sind als Mischpflanzungen aus Sträuchern und Großgehölzen herzustellen. Die Artenzusammensetzung dieser Neuanpflanzungen sollte sich möglichst nah an die Pflanzen der Listen aus der Bestandsaufnahme anlehnen, um damit ihr dauerhaftes Fortkommen zu gewährleisten. Eine Verwendung der genannten Arten trägt außerdem dazu bei, das Erscheinungsbild der Gülzower Landschaft ungestört zu erhalten.

Für die Ortslage Boldebeck ist eine Windschutzpflanzung im Süden des Ortes vorgesehen, die sich an den vorhandenen Schloßpark anschließt. Durch diese Maßnahme wird erreicht, daß die Flächen um das „Rauhe Moor“ mit eingebunden sind.

Im Bereich des „Gülzower Bruchs“ wird eine Ausweitung des Waldbestandes in Richtung Nordwest vorgeschlagen, um einen Waldgürtel bis an die Straße nach Langensee unter Einbeziehung der Teilfläche am Wasserwerk zu erreichen. Damit wäre eine Verbindungszone vom „Gülzower Bruch“ bis in die Nebelniederung hergestellt, die gleichzeitig auch eine Windschutzfunktion nach Westen darstellt. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang die Ausweitung des Bestandes über den Schleusengraben hinaus. Durch die Ausweisung weiterer Bauflächen in der Ortslage Gülzow ergibt sich die Möglichkeit, die Ortsrandlage im Anschluß an die Siedlungsflächen im Westen durch einen starken Windschutzgürtel zu umschließen. Eine solche waldartige Anpflanzung aus Sträuchern und Großgehölzen schafft gleichzeitig eine Grünverbindung vom Krebssee zur Nebelniederung.

Fortgesetzt wird der Grüngürtel nach Osten durch die bereits vorhandene Neuanpflanzung von Eichen auf der Ostseite des Krebssees, womit auch hier eine kleinere Verbindung zum Nebeltal und an den vorhandenen Nadelholzbestand hergestellt werden kann.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind durch Ergänzung bestehender Waldflächen und durch Neuanlagen (Windschutzgürtel Gülzow, Wilhelminenhof, Parum und Boldebeck) weitere 81,8 ha Wald festgesetzt, so daß damit eine Fläche von 363,8 ha = 13 % der Gemeindefläche erreicht wird. Die Erhöhung des Waldanteils im Gemeindegebiet beträgt rd. 29 %.

c.) Grünfläche Kleingartenanlage § 5 (2) Nr. 5 Bau GB

Die am Krebssee vorhandene Kleingartenkolonie wird als geprägtes Uferbild angesehen und soll deshalb im Bestand gesichert werden. Hinzuwirken ist, daß die Anlage dem äußeren Erscheinungsbild nach eine Kleingartenkolonie bleibt. Erweiterungen oder Umnutzungen in Wochenendhaus oder Feriengebiet sind zu verhindern.

d.) Grünfläche - Sportanlage § 5 (2) Nr. 5 Bau GB

Im Gemeindegebiet gibt es eine Sportanlage am Krebssee- aber ohne wesentliche Freianlagen - und den Fußballplatz in Boldebeck.

Diese insgesamt unzureichenden Sportanlagen spiegeln sich auch in den Sparten des Sportvereins wieder - Fußball, Tischtennis, Volleyball, Gymnastik.

Die bestehenden Sportanlagen sind deshalb auszubauen, insbesondere die Anlage am Krebssee, damit ein bedarfsgerechtes Angebot geschaffen wird.

e.) Wasserflächen § 5 (2) Nr. 7 Bau GB

Auf den Flächen mit 'extensiver Weidewirtschaft' und in den 'Biotopverbundflächen' sollte bei erforderlichen Unterhaltungsarbeiten an den Gewässern auf einen naturnahen Ausbau geachtet werden. Im Flußtal der Nebel wäre es wünschenswert, wenn die noch vorhandenen Altarme wieder an das Gewässer angeschlossen werden könnten, um diese Zonen vor dem schnellen Verlanden zu bewahren.

Vorgeschlagen werden Ergänzungen und Neuanpflanzungen entlang der Wasserzüge.

Mit der Ergänzung oder der Neuanlage der Bepflanzung an den Uferrändern wird langfristig für eine Verbesserung der Wassergüte Sorge getragen, da die Wassertemperaturen durch eine Beschattung niedriger gehalten werden. Der Sauerstoffgehalt des Wassers sinkt während der heißen Sommermonate nicht so schnell unter einen kritischen Wert. Die Artenzusammensetzung für die Neubepflanzung der Uferränder sollte sich auch in diesem Bereich möglichst nah an die Pflanzenlisten aus der Bestandsaufnahme anlehnen, die eine standortgerechte Auswahl gewährleistet.

2.03.0 Bauflächen § 5 (2) Ziff. 1 Bau GB

2.03.1 Zielsetzungen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Gülzow liegt innerhalb des regionalen Ordnungsraumes Güstrow, dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Warnow zugeordnet. Das heißt, die Siedlungsentwicklung ist in sorgfältiger Abstimmung mit dem Mittelzentrum Güstrow vorzunehmen.

Im übrigen sind folgende Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- Die Siedlungstätigkeit der Ortslagen orientiert sich an der Eigenentwicklung. Diese ist abhängig von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Verringerung der Belegungsdichte, dem Ersatzbedarf sowie von dem Bedarf der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft.
- In der Siedlungstätigkeit ist von einer Flächeninanspruchnahme von ~ 15 Wohneinheiten je ha auszugehen.
- Der Wohnungszuwachs wird vordergründig durch den Nachholbedarf bestimmt. Dieser ergibt sich aus der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner und durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Wohneinheit.

...

Folgende Zahlen sind anzunehmen:

Wohnfläche je Einwohner :

Istwert	25 m ²	je Einwohner
Zielwert	32-34 m ²	je Einwohner

Wohnungsgröße

Istwert	62 m ²	je Wohneinheit
Zielwert	80 - 90 m ²	je Wohneinheit

- Die Wohnbauflächenausweisung kann sich nicht streng an heute zu prognostizierende Zuwächse orientieren.
Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entfaltet keine Außenwirkung. Insbesondere Baulandausweisungen sind deshalb „großzügiger“ zu fassen, um Entwicklungsziele zu verdeutlichen. Die tatsächliche Baulandfortsetzung wird - ausgerichtet am jeweils aktuellen Bedarf - mit der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.
- Bei der Gewerbeansiedlung ist vorrangig, so vorhanden und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, auf bebaute, zur Umwidmung geeignete Flächen und bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude zurückzugreifen.

2.03.2 Ausweisungen im Entwurf Flächennutzungsplan

Vorbemerkung

Bei der Ausweisung von Bauflächen war zu berücksichtigen, daß in den einzelnen Ortslagen des Gemeindegebietes Gemengelagen entstanden sind. Überliefert sind teilweise landwirtschaftliche Betriebe, entstanden sind Wohngebiete, größere Verwaltungen und gewerblich genutzte Flächen.

Im besonderen Maße trifft dies auf Gülzow zu. Weniger deutlich in Boldebeck, in Parum und Wilhelminenhof tritt diese Problematik kaum auf, in Langensee gar nicht.

Durch inzwischen aufgestellte „Abrundungssatzungen“ wurden weitere planerische Vorgaben festgelegt. Daraus ergibt sich, daß eine aufeinander abgestufte Nutzungsmischung in den Ortslagen nicht immer im befriedigenden Maße möglich ist und weitere Feinabstufungen (Gliederungen nach Art der Nutzung, nach Art der zulässigen Betriebe, insbesondere entsprechend § 1 Abs. 4, 9 und 10 Bau NVO 1990) der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben müssen. Insofern kann der Flächennutzungsplan nicht in vollen Umfang bestehende Konflikte der Gemengelage auflösen, sondern stärker nur auf die künftigen Entwicklungen hinwirken.

GÜLZOW

Das Schwergewicht bei der Ausweisung neuer Baugebiete wurde auf Gülzow gelegt. Die Begründung dafür liegt in der Tatsache, daß dieser Gemeindeteil bereits über die erforderliche Infrastruktur :

- Gemeindebüro
- Schule

...

- Kindergarten
- Arzt
- Sporteinrichtungen
- das größte Angebot an Arbeitsplätzen im gewerblichen und Dienstleistungsbereich verfügt.

Flächenstatistik			
Wohnbauflächen	vorhanden	rd.	8,04 ha
	neu	rd.	7,12 ha
Gemischte Bauflächen	vorhanden	rd.	3,93 ha
Gewerbeflächen	vorhanden		
	und Abrundung	rd.	10,96 ha
Sonderbaugebiet, Verwaltung	vorhanden		
	und Abrundung		3,63 ha
Sonderbaugebiet, Hotel	vorhanden		
	und Abrundung		0,65 ha
Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr	neu		0,28 ha

Ein Teilbereich der neuen Wohnbauflächen, nämlich 1,22 ha, sind durch Abrundungssatzung bereits ausgewiesen. Die weiteren Flächen wurden südlich an die Ortslage anschließend, zwischen der Straße nach Boldebeck und der Straße nach Langensee geplant und damit schließt der Ort nach Süden ab und bindet die vorhandene Hotelfläche ein. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen im wesentlichen für freistehende Einfamilienhäuser vorbehalten bleiben. Daraus kann abgeleitet werden:

Bruttoflächen Wohnen neu ~ 71 200 m²
 Nettoflächen ~ 54 800 m²

Bei Grundstücksgröße von 800 m² = ~ 70 Grundstücke

Unterstellt eine Haushaltsgröße von zukünftig 2,3 Personen je Haushalt errechnet sich ein Einwohnerzuwachs von 161 Personen.

Errechnet man einen Einwohnerzuwachs unter der Voraussetzung der Eigenentwicklung, ergibt sich folgendes Bild:

Derzeit 1.026 EW x 25 m ² Wohnraum	=	25.650 m ²
Zielzahl 1.026 EW x 32 m ² Wohnraum	=	32.832 m ²
• Nachholbedarf	=	7.182 m ²

Alternativberechnung:

1.026 EW ./ 2,3 Personen/Haushalt	=	446 Haushalte
446 Haushalte x 62 m ² Wohnfläche	=	27.652 m ²
446 Haushalte x 80 m ² Wohnfläche	=	35.680 m ²
• Nachholbedarf	=	8.028 m ²

7.182 m² Wohnfläche Nachholbedarf ./ 80 m²
 Wohnungsgröße

= ~ 90 WE

D.h. die 70 ausgewiesenen Wohngrundstücke würden „theoretisch“ nicht die Eigenentwicklung abdecken, es darf also „theoretisch“ keinen Einwohnerzuwachs geben. (Unberücksichtigt ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Wilhelminenhof und Boldebeck geblieben.)

Der Zuwachs der Wohnbaufläche deckt damit den Bedarf einer angemessenen Eigenentwicklung ab, bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet, also alle Ortsteile. Gülzow verfügt allein mit dem Landesamt für Umwelt und Natur, der Landesanstalt für Landwirtschaft und Fischerei und der Fachagentur für nachwachsende Rohstoffe über ein großes Angebot an Arbeitsplätzen auf dem tertiären Sektor, und mit insgesamt über 280 Arbeitsplätzen über ein gutes Arbeitsplatzangebot, so daß nicht mit Abwanderungen, aber doch mit positiver Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden kann. Diese Einschätzung wird unterstrichen durch ständige Nachfragen nach Bauplätzen und eine insgesamt rege Bautätigkeit insbesondere beim Einfamilienhausbau.

Nördlich der Güstrower Straße und östlich der Langenseer Straße werden gemischte Bauflächen ausgewiesen, um den Übergang zu den anschließend bereits gewerblich genutzten Flächen zu erreichen. Auf die Vorbemerkung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die gemischte Baufläche im Bereich des Dorfplatzes entspricht der tatsächlichen Nutzungsmischung.

Die derzeit vom Landesamt für Umwelt und Natur, der Landesanstalt für Landwirtschaft und Fischerei und der Fachagentur für nachwachsende Rohstoffe genutzten Flächen sind als Sonderbaugebiete Verwaltung ausgewiesen, weil an diesen Standorten ausschließlich Verwaltungen untergebracht sind und für diese Nutzung auch gesichert werden soll.

Andere Gebietsausweisungen, z. B. gemischte Bauflächen, würden nicht die gegebene Situation, aber vor allem nicht den Planungswillen der Gemeinde nach Erhalt dieser Einrichtungen wiedergeben.

Soweit diese Flächen im Gewässerschutzstreifen liegen, muß im Falle der Aufstellung verbindliche Bauleitpläne ein Dispens erwirkt werden.

Der gegebene Schulstandort am Dorfplatz ist beizubehalten. Aufgrund der Wohnbauflächenausweisung im gesamten Gemeindegebiet kann mit einem maximalen Einwohnerzuwachs von 251 Einwohnern gerechnet werden, d.h., eine Gesamteinwohnerzahl von $1026 + 251 = 1277$ Einwohnern, unter der Voraussetzung, daß alle neu geschaffenen Wohneinheiten von Neubürgern belegt werden. Dies ist aber nicht anzunehmen, vielmehr wird ein Großteil der Wohnungen für die Eigenentwicklung benötigt werden. Die Einwohnerentwicklung wird also wesentlich geringer sein. Die Zahl von 251 Neubürgern ist hier nur relevant um nachzuweisen, daß die Schule keinesfalls 2-zügig ausgebaut werden muß.

Bei einem Anteil der grundschulpflichtigen Kinder von derzeit 7,7 % ergibt sich daraus ein Anteil von 98 grundschulpflichtigen Kindern. Dafür ist eine einzügige Schule noch ausreichend, eine zweizügige Schule wäre jedenfalls bei weitem überdimensioniert. Mit einem Schulneubau muß im Planungszeitraum deshalb nicht gerechnet werden.

Ausgewiesen wurde eine Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr. Der gewählte Standort steht zum einem zur Verfügung (die Fläche wurde für die Feuerwehr erworben) und liegt zum anderen noch verkehrsgünstig.

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete umfassen am nördlichen Ortsrand die Bereiche auf denen ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude stehen, die derzeit z. T. bereits gewerblich genutzt werden. Diese Flächen werden unwesentlich abgerundet. Damit ist der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf an Gewerbeflächen abgedeckt.

Das an der Straße nach Boldebeck ausgewiesene Sondergebiet Hotel schreibt den gegebenen Hotelstandort fest und sieht lediglich geringe Erweiterungen nach Norden und westlich der Straße vor. Diese, um die erforderlichen Stellplätze und ggf. eine Tennisanlage planen zu können. Die Festschreibung des Hotelstandortes - auch im Uferschutzbereich des Krebssees - ist im Sinne der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms richtig. Gülzow ist dort im Fremdenverkehrsschwerpunktraum gelegen. Zum anderen gibt es auch Planungssicherheit für den bereits ansässigen Betrieb, der aus der Ausweisung erkennen mag, daß der Gemeindewille hinter dem Unternehmen steht, auch wenn der Flächen-nutzungsplan keine Außenwirkung hat

BOLDEBUCK

In Boldebeck wird im wesentlichen der Bestand festgeschrieben. Lediglich 0,45 ha Wohnbaufläche werden neu ausgewiesen. Damit ist aufgezeigt, daß eine Weiterentwicklung dieses Gemeindeteiles nicht angestrebt ist.

PARUM

In Parum findet lediglich eine geringfügige Abrundung der vorhandenen Bauflächen statt, die in der Flächenbilanz vernachlässigt werden kann.

Bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne oder Bautätigkeiten nach § 34 Bau GB ist darauf zu achten, daß das Baugebiet z. T. von einer 110-KV-Freileitung tangiert wird. Daraus ergibt sich, daß Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0210 einzuhalten sind.

Als Besonderheit gilt für Parum, daß der gesamte Ort als Mischbaufläche ausgewiesen ist. In der verbindlichen Bauleitplanung soll dementsprechend gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung Dorfgebiet festgesetzt werden. Damit soll dem Planungswillen Rechnung getragen werden, den dörflichen Charakter Parums auch in der Art der Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungsvorgaben Rechnung zu tragen.

Festgeschrieben wird das vorhandene Ferienhausgebiet am See durch die Ausweisung Sonderbaugebiet Ferienhäuser. Dies entspricht der bereits gegebenen Nutzungsart, d.h. die vorhandenen Häuser werden jetzt bereits z. T. auch fremdgenutzt. Da Parum ebenfalls nach Regionalen Raumordnungsprogramm im Fremdenverkehrsschwerpunktraum liegt, ist diese Nutzungsart auch durchaus im Sinne der Regionalplanung.

WILHELMINENHOF

- Ursprünglicher Ortsteil

Wilhelminenhof ist neben Gülzow der Ortsteil, in dem eine wesentliche Weiterentwicklung angestrebt ist. Zusätzlich ausgewiesen werden hier 3,0 ha Wohnbaufläche. Dieser Zuwachs ist bereits durch eine Abrundungssatzung festgeschrieben.

Die gegebene Bautätigkeit rechtfertigt auch durchaus die Einschätzung des Entwicklungsumfanges.

- Siedlung an der Güstrower Straße

Für diesen Bereich wird die gegebene Nutzung durch Ausweisung gemischter Bauflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb und die gegenüber liegenden Wohnhäuser sowie Gewerbegebiet für die von Baufirmen genutzten Flächen festgeschrieben.

Wenngleich es sich hier auch um eine Splittersiedlung handelt, soll im Flächennutzungsplan über den Bestandsschutz hinaus der Planungswille der Gemeinde nach Erhalt dieses Siedlungsteiles ausgedrückt werden.

LANGENSEE

Dieser Ortsteil wird als kleinster Siedlungsbereich innerhalb des Gemeindegebietes Gülzow nicht weiter entwickelt. Es wird nur die Siedlungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wird den Gegebenheiten Rechnung getragen.

2.04.0 Technische Infrastruktur § 5 (2) Ziffer 3 + 4 Bau GB

Die technische Infrastruktur ist im gesamten Gemeindegebiet auf einen ausreichenden Stand. Zu gegebenenfalls erforderlichen Ergänzungen sind Ausführungen im Abschnitt 1.00.0 Bestandsaufnahme gemacht.

Festgeschrieben sind damit im Entwurf des Flächennutzungsplans die vorhandenen überörtlichen Straßen, die Freileitungen und die geplante Rohstoffpipeline Rostock-Böhlen.

An dieser Stelle ist nur zu ergänzen die geplante Verlegung der Kreisstraße 9 Gülzow-Tarnow im Bereich Langensee. Damit soll dieser Ortsteil verkehrsberuhigt werden. Die neue Trasse führt über Flächen für die Landwirtschaft. Die vorhandene Trasse bleibt als Fuß-Radweg erhalten. Die Fläche zwischen neuer und alter Trasse ist als selbständige landwirtschaftliche Fläche noch ausreichend groß. Damit ist der Planungswille der Gemeinde ausgedrückt. Weiteres bleibt einem noch erforderlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die für Mecklenburg typischen baumbegleitenden Straßen und Alleen sind im Landschaftsbild der Gemeinde Gülzow nur noch an wenigen Stellen anzutreffen. Dieses hat zur Folge, daß die Verkehrswege für das Auge des Betrachters als technische Bauwerke weithin sichtbar bleiben, das Landschaftsbild wird gestört. Straßenbegleitende Baumpflanzungen schützen nicht nur den Oberbau der Straße, sondern gliedern gleichzeitig das Landschaftsbild. Aus diesem Grunde sieht der Grünplan die Ergänzung und Wiederherstellung der Baumpflanzungen entlang der Hauptverkehrswege vor. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander sollte 15 Meter nicht unterschreiten. Die Auswahl der Baumarten sollte in Anlehnung an die Listen der Bestandsaufnahme erfolgen.

2.05.0 Flächen für Abwasserbeseitigung § 5 (2) Ziffer 4 Bau GB

Nördlich Parums ist die zentrale Kläranlage vorhanden, an die die Gemeindeteile Gülzow, Boldebeck, Wilhelminenhof und Parum angeschlossen sind. Langensee soll über eine eigene Kläranlage entsorgt werden.

Dabei ist aber zu beachten, daß Langensee innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegt und das behandelte Abwasser aus dieser Zone (siehe Planzeichnung) herauszuleiten ist. Rund 90 % der Klärkapazität ist jedoch durch Abwasser, daß aus der Stadt Güstrow eingeleitet wird, gebunden.

Im Flächennutzungsplan sind Erweiterungsflächen für die Kläranlage ausgewiesen, wenngleich z. Zt. auch keine Erweiterungsnotwendigkeiten bekannt sind.

2.06.0 Vorrangflächen für Windkraftanlagen

Entsprechend einem Beschluß der Gemeindevertretung wird eine Fläche als Vorrangfläche für Windkraftanlagen nachrichtlich ausgewiesen. Es handelt sich um eine Fläche in der Gemarkung Parum Flur 1, Flurstücke 15/2, 16/1, 17/1. Diese Fläche liegt nördlich der K 11, westlich des Klärwerks.

Aufgestellt: März 1996

Gemeinde Gülzow
-Der Bürgermeister-