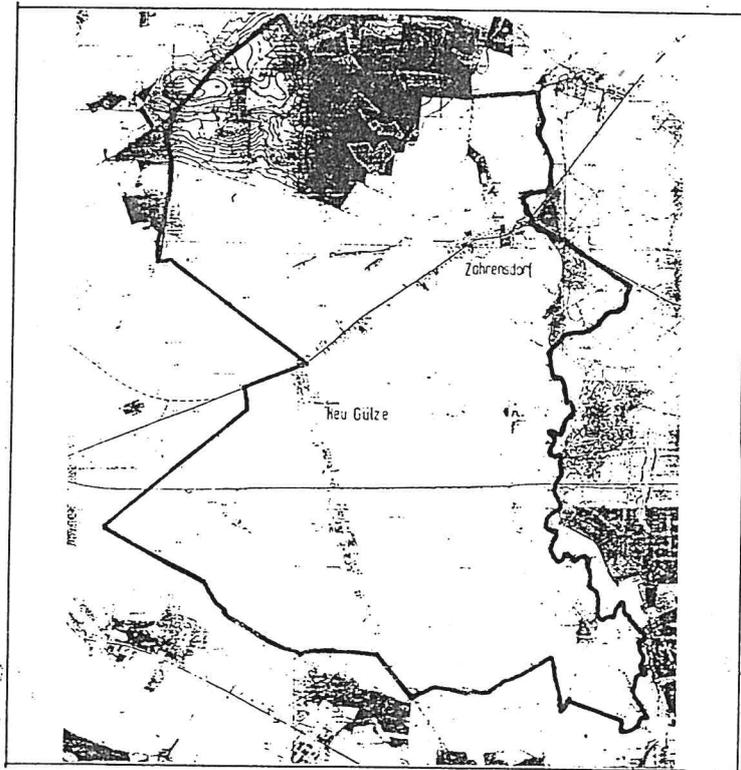


Gemeinde Neu Gülze

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht



NOVEMBER 1998

Planungsgemeinschaft
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Dipl. Ing. Marianne Sommer
Königstraße 4 • 19258 Boizenburg/Elbe

AGA Boizenburg-Lauenburg
Büro Lauenburg • Dipl. Ing. Manfred Drell
Uhlenbusch 31 • 21481 Lauenburg/Elbe

Im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Neu Gülze

Bearbeitung: Planungsbüro Sommer GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung und Veranlassung	3
2.	Planungsgrundlagen	5
	2.1 Allgemeine Grundlagen	5
	2.2 Ziele der Raumordnung	5
	2.3 Gültige und in Aufstellung befindliche Planungen der Gemeinde Neu Gülze	6
3.	Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung	8
	3.1 Beschreibung der Ortslagen	8
	3.2 Naturräumliche Gliederung	10
	3.3 Städtebauliche Entwicklungsziele	12
4.	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	13
5.	Inhalte des Flächennutzungsplanes	15
	5.1 Wohnbauflächen	17
	5.2 Gemischte Bauflächen	18
	5.3 Gewerbliche Bauflächen	19
	5.4 Flächen für den Gemeinbedarf	19
	5.5 Flächen für den überörtlichen und für den örtlichen Hauptverkehr	20
	5.6 Grünflächen	21
	5.7 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
	5.8 Naturpark Elbetal, Naturschutzgebiet Schaaleniederung, Vogelschutzgebiet	22
	5.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	23
	5.10 Wasserwirtschaft	23
	5.11 Ver- und Entsorgung	24
	5.12 Windkraftanlagen	24
6.	Derzeitiger Zustand der Eingriffsflächen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung	25

Planzeichnung 1: 10.000

Ausschnitt der Ortslage in 1: 5.000

1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am 25. Oktober 1994 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des gesamten Gemarkungsgebietes beschlossen.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs sowie die grundsätzliche Regelung und Ordnung der Flächennutzungen in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Neu Gülze.

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden Teilgebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überplant:

- Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich "Südlich Bundesstraße 5 / Westlich Dorfstraße", Ortsteil Neu Gülze
- Bebauungsplan Nr. 2 + 3 für den Bereich "Zahrendorf West / Nördlich B 5", Ortsteil Zahrendorf
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für den Bereich "Östlich des Bretziner Weges", Ortsteil Zahrendorf
- Außenbereichssatzung für das Gebiet "Der Gamm"
- Abrundungssatzung für das Gebiet "Neu Gülze, südlich der Bahn sowie östlich und westlich der Dorfstraße".
- Abrundungssatzung für das Gebiet "Zahrendorf und Neu Gülze nördlich der Bahn".

Die Aufstellung der Abrundungssatzungen erfolgten zu Beginn aufgrund der aktuellen und dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Zur Sicherung einer abgestimmten und geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Neu Gülze ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nach den Maßgaben der §§ 1 - 6 BauGB gerade zum jetzigen Zeitpunkt zwingend erforderlich geworden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden beziehungsweise Ansätze dieser Fehlentwicklungen zu korrigieren. Dies betrifft vor allen Dingen die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Neu Gülze liegt verkehrsgünstig in der Entwicklungsachse Hamburg - Boizenburg - Ludwigslust - Berlin und im Nahbereich der Stadt Boizenburg.

In zunehmendem Maße zeichnen sich aufgrund anhaltender Nachfrage im Bereich der Gemeinde Neu Gülze und des Ortsteils Zahrendorf Probleme im Hinblick auf eine ausreichende und gesunde Wohnraumentwicklung ab, die der dringenden Lösung bedürfen.

Dabei geht es in erster Linie nicht nur um das kurzfristige Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, sondern um Zielsetzungen einer Entwicklungsplanung für einen Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre.

Ein Großteil des Gemarkungsgebietes der Gemeinde Neu Gülze liegt im "Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal", weiterhin wird das östliche Gemarkungsgebiet durch die besonders schützenswerte Schaaleniederung - Naturschutzgebiet Schaale-Niederung - bestimmt. Westlich und nördlich erstrecken sich feuchte Grünlandniederungen. Die Gemeinde Neu Gülze liegt in einem für die Erholungsnutzung besonders geeigneten Landschaftsraum. Aus diesen Gründen sind landschaftsplanerische Untersuchungen und Aussagen speziell zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Das Gemarkungsgebiet liegt in einem für Erholungsnutzung besonders geeigneten Landschaftsraum.

Zum Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am 25. Oktober 1994 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des gesamten Gemarkungsgebietes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10. November 1994.

Der Vorentwurf in der Fassung vom April 1995 wurde in der Sitzung des Haupt- und Bauausschusses am 27. April 1995 beraten.

Mit Schreiben vom 10. Mai wurde die Landesplanung informiert und der Vorentwurf zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und der Vorentwurf des Erläuterungsberichtes - Stand April 1995 - wurde im Rahmen des am 24. Mai 1995 stattfindenden Regionalgespräches erörtert. Die dabei gemachten landesplanerischen Vorgaben wurden in den Vorentwurf Stand 20. Juni 1995 eingearbeitet.

In ihrer Sitzung am 4. Juli 1995 den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes - Stand 20. Juni 1995 - beschlossen und den Vorentwurf zum Erläuterungsbericht gebilligt. Die Bürger wurden im Rahmen von zwei öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung frühzeitig über den Flächennutzungsplan informiert. Die Planungen wurden dabei eingehend erörtert.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte durch Verschickung der Planunterlagen mit Schreiben vom 11. Juli 1995.

Die Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gemäß § 21 LPIG (Planungsanzeige) erfolgte mit Schreiben vom 11.07.1995 und 15.09.1995. Mit Schreiben vom 19. 01. 1996 stimmt die Landesplanung der mit Schreiben vom 15. 09. 1995 mitgeteilten Änderung der Vorentwurfsfassung zu. Die Änderung bezieht sich auf die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Zahrendorf. Die Einarbeitung der Änderung ist erfolgt.

In ihrer Sitzung am 24. Oktober 1996 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten, abgewogen und beschlossen.

In ihrer Sitzung am 20. Mai 1997 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze den Entwurf zum Flächennutzungsplan beschlossen und den Entwurf des Erläuterungsberichtes gebilligt - Stand 20.05.1997 - und gemäß § 3(2) BauGB zur öffentlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat bestimmt. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Nach der Entscheidung der Gemeinde Neu Gülze zur Frage der Abwasserbeseitigung, konnte die abschließende Beschlußfassung des Flächennutzungsplanes am 17. November 1998 erfolgen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Entwurf basiert auf der Auswertung der bisherigen Planungen, den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und den Vorgaben des vorläufigen Landschaftsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie eigenen Erhebungen und Diskussionen im Rat der Gemeinde. Allgemeine Planungsgrundlagen sind:

- Die Vorschriften des Baugesetzbuches in der gültigen Fassung,
- Baunutzungsverordnung vom 23. 01. 1990 in der gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990,
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom 4. Mai 1993,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996, für den betreffenden Planungsraum,
- Vorläufiges Landschaftsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern,
- Abstimmung der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und Abrundungssatzungen.
- Landschaftsschutzgebietsverordnung "Mecklenburgisches Elbetal" und Naturschutzgebietsverordnung "Schaalelauf " sowie die FHH-Vogelschutzrichtlinien.

2.2. Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Neu Gülze ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg dem Nahbereich des Unterzentrums Boizenburg/Elbe zugeordnet. Die Gemeinde Neu Gülze weist mit Grundschule für einen Einzugsbereich von acht Gemeinden, Einrichtungen der Kinderbetreuung, Spiel- und Sportstätten, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und der Bedienung mit öffentlichem Nahverkehr eine Ausstattung auf, die einem ländlichen Zentralort nahe kommt.

Im Nahbereich vom Unterzentrum Boizenburg und an der überregionalen Achse (Hamburg)- Boizenburg/Hagenow/Ludwigslust - (Berlin) belegen, kommt der Gemeinde Neu Gülze eine erheblich höhere Bedeutung in der Versorgung von Wohnraumbedarf und Schaffung von Arbeitsstätten zu, als dies regional- und landesplanerisch Gemeinden im ländlichen Raum zugeordnet wird.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Stadt Boizenburg (Entfernung von der Stadtgrenze 1 km) wird sich durch die verkehrsgünstige Lage unmittelbar im "Grenzdreieck" der Länder Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Niedersachsen wesentlich stärker entwickeln als dies ihrer Funktion als Unterzentrum regionalplanerisch zugeordnet wird. Dieser Prozeß hat bereits begonnen und wird zur Sicherung der Arbeitsplätze und Entwicklung der Wirtschaftskraft in der gesamten Region entscheidend beitragen und sich fortsetzen. Dies zeigt sich auch in der mit der Stadt Boizenburg gemeinsamen Erschließung des Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr. 1 und der Abwasserkonzeption.

In der Entwicklung der Gemeinde Neu Gülze ist dem Rechnung zu tragen. Ohne Beachtung dieser realistischen Rahmenbedingungen sind in der Gemeinde Neu Gülze erhebliche Probleme städtebaulicher Fehlentwicklungen zu erwarten, da der Bedarf und somit der Nachfragedruck für Wohnbauland und Gewerbegebietsflächen spürbar zunimmt und weiter steigen wird.

In Abwägung der Lage der Gemeinde Neu Gülze und der vorbezeichneten Infrastruktureinrichtungen stimmte die Landesplanung ausdrücklich den dargestellten Wohnbauflächen zu.

2.3 Gültige und in Aufstellung befindliche Planungen der Gemeinde Neu Gülze zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich "Gewerbegebiet I", Ortsteil Neu Gülze

Das geplante Gewerbegebiet im Ortsteil Neu Gülze liegt südlich der Bundesstraße 5, westlich der Dorfstraße und schließt östlich an die Gewerbegebiete der Stadt Boizenburg/Elbe an. Die Lage, Größe, Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes sind mit der Stadt Boizenburg abgestimmt. Das dargestellte Gewerbegebiet wird in Größe und Planungsabsicht seitens der Landesplanung befürwortet.

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 1 liegt zwischenzeitlich vor. Das Gebiet ist die einzige Fläche in der Gemeinde Neu Gülze, die für künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Mit einer Gebietsgröße von ca. 6 ha einschließlich zu begründender Randbereiche und eines Abstandes von der Bundesstraße 5 von mindestens 20,00 m sieht die Gemeinde Neu Gülze ihren Bedarf an gewerblichen Bauflächen über den im Zuge dieser Planaufstellung absehbaren Zeitraum als ausreichend gedeckt.

Bebauungsplan Nr. 2 und 3 für den Bereich "Zahrendorf West/Nördlich der Bundesstraße 5 ", Ortsteil Zahrendorf

Mit den Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 3 für den Ortsteil Zahrendorf wird der westliche Ortsrand überplant und städtebaulich neu geordnet. Ziel der Planung war die Schaffung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen und die Realisierung gemischter Bauflächen zur Ansiedlung von kleingewerblichen Betrieben. Diese Planungsziele haben sich insofern geändert, als daß für die Inanspruchnahme der gemischten Bauflächen der damalige Investor von seinem Vorhaben zurücktrat. Der dringende Wohnbedarf ist nach wie vor gegeben. Mit Realisierung dieser Bebauungspläne sollen im Ortsteil Zahrendorf ca. 30 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Das Planverfahren ruht jedoch derzeit. Eine Wiederaufnahme ist derzeit noch nicht absehbar. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt ca. 3, 4 ha einschließlich der im zugehörigen Grünordnungsplan vorgesehenen Ortsrandgestaltung. Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes soll auch ein Teil des Mietwohnungsraumbedarfes im ländlichen Raum gedeckt werden können.

Die Planungsabsichten der Gemeinde Neu Gülze wurden mit der Stadt Boizenburg vorabgestimmt, da insbesondere durch die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Belange der Stadt Boizenburg als zentraler Ort berührt sind. Die Zustimmung der Stadt Boizenburg für die benannten Planungen liegt vor. Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht wurde der Planung mit Maßgaben und Hinweisen zugestimmt, die im Rahmen des Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln sind.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "östlich des Bretziner Weges" im Ortsteil Zahrendorf

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von 14 Einfamilienhäusern im Ortsteil Zahrendorf. Das Gebiet liegt nördlich der Bundesstraße 5 und schließt ebenso wie der Bebauungsplan Nr. 2 an die vorhandene Bebauung an. Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt ca. 1, 5 ha.

Das Planvorhaben wurde aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht befürwortet. Der V+E-Plan ist inzwischen rechtskräftig. Das Gebiet ist bereits durch Bebauung vollständig in Anspruch genommen. Die damit zur Verfügung gestellten Bauflächen sind bereits ausgeschöpft.

Abrundungssatzungen der Gemeinde Neu Gülze für die Orsteile Zahrendorf, Neu Gülze "nördlich der Bahn" und Neu Gülze "südlich der Bahn"

Die oben genannten Satzungen über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung sind in Kraft. Sie umfassen in Zahrendorf die im Zusam-

menhang bebauten Ortsteile um die Schulstraße einschließlich des Schulgeländes mit Sportplatz und die vorhandene Bebauung entlang der Bundesstraße 5. Auf der südseite der Bundesstraße 5 ermöglicht die Satzung eine hintere Bebauung der Grundstücke.

Im Geltungsbereich der Satzungen ist die Errichtung von ca. 25 Einfamilienhäuser planungstheoretisch möglich. Hinzu kommen noch einige Grundstücke, die dann in zweiter Reihe bebaut werden können. Hier sind weitere 10 Einfamilienhäuser möglich. Die Erschließung muß über sogenannte "Pfeifenstiele" erfolgen. Die rückwärtig liegenden Grundstücke werden weit weniger nachgefragt als direkt an den Straßenfronten liegende Grundstücke. Die Hauptnachfrage nach Baugrundstücken besteht in der Dorfstraße und im Bretziner Weg und im Schulweg. In Bereichen, die nicht unmittelbar an der Bundesstraße 5 liegen.

Die Satzung zur Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich Zahrendorf und Neu Gülze "nördlich der Bahn" umfaßt die vorhandene Bebauung entlang der Bundesstraße 5 und der Dorfstraße. Diese Abrundungssatzung wurde seitens der Gemeindevertretung aufgehoben und durch die Aufstellung der Abrundungssatzung für das Gebiet "Neu Gülze, nördlich der Bahn und Zahrendorf" ersetzt. Ein Grund der Änderung der Abrundungssatzung waren beginnende nachbarschaftliche Konflikte im Bereich der erlaubten Bebauung in zweiter Reihe im Bereich südlich der Bundesstraße 5. Auf Antrag der Gemeinde Neu Gülze wurden die Grenzen des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgisches Elbetal" so geändert, daß die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines Abstandes von 70 bis 80 m südlich der Bundesstraße 5 ermöglicht werden konnte.

Die Satzung zur Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich Neu Gülze "südlich der Bahn" umfaßt die gesamte vorhandene Bebauung beidseitig der Dorfstraße. Die Belange der Landwirtschaft sind in diesem Gebiet vorrangig zu beachten. Im Gebiet südlich der Bahn liegen zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Milchviehhaltung und Nebenerwerbsbetriebe.

Außenbereichssatzung der Gemeinde Neu Gülze für den Ortsteil "Gamm"

Mit der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Gamm hat die Gemeinde Neu Gülze - soweit möglich - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einzelnen Wohngebäuden im Außenbereich geschaffen. Die Außenbereichssatzung dient der Eigenentwicklung der Splittersiedlung Gamm und ist rechtskräftig.

3. Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung

3.1 Beschreibung der Ortslagen

Die Gemeinde Neu Gülze ist geprägt durch die im Zusammenhang bebauten Ortslagen von Neu Gülze und dem Ortsteil Zahrendorf. Beide Ortslagen liegen an der Bundesstraße 5 und sind als in sich geschlossen zu bezeichnen. Die Sperrgebietslinie der ehemaligen DDR führte genau zwischen den beiden Ortslagen hindurch. An der Bundesstraße 5 ist diese Stelle an dem dort einzelstehenden Haus noch deutlich zu erkennen.

Im Ortsteil Zahrendorf mit zur Zeit etwa 250 Einwohnern befinden sich nördlich der Bundesstraße 5 (B 5) die Sportstätten, die Grundschule und ein Gasthaus. Beidseitig der Schulstraße sind durch verstärkten Wohnungsneubau die ehemaligen Lücken in der Wohnbebauung geschlossen. Südlich der B 5 liegen die denkmalgeschützte Kirche mit einer schönen alten Kapelle und der Friedhof. Beidseitig der Bundesstraße 5 steht eine Häuserreihe, die einer Mischnutzung von Wohnen und Kleingewerbe mit rückwärtig belegenen Gärten unterliegt. Die überwiegende Nutzung ist das Wohnen. Bushaltestelle, öffentlicher Fernsprecher und ein Briefkasten sind auf dem kleinen Platz an der Lichtsignalanlage Schulstraße vorhanden.

In Neu Gülze - Ortsteil Neu Gülze - mit etwa 320 EW, setzt sich entlang der Bundesstraße 5 bis zur Stadtgrenze Boizenburg überwiegend Wohnnutzung fort. Eine Reihe giebelständiger Einfamilienhäuser - vornehmlich Backsteinhäuser der 50er Jahre - mit rückwärtig liegenden Gärten bestimmen den Bestand. Es sind dort inzwischen nur noch zwei Baulücken vorhanden. Das Ortsbild in Neu Gülze wird durch den großdimensionierten Ausbau der Bundesstraße 5 als Ortsdurchfahrt mit freien Rechts- und Linksabbiegern geprägt. Der Baumschulen- und Gärtnereibetrieb Schütt und kleinhandwerklich genutzte Nebengebäude zeigen die beginnende Entwicklung zur Mischnutzung in dieser Ortslage an.

Die fast im rechten Winkel in südlicher Richtung verlaufende Dorfstraße ist völlig anders geprägt. Hier bestimmen zum Teil alte, ehemalige Hofstellen entlang alter Deichlinien das Ortsbild. Die Dorfstraße ist als Pflasterstraße in einer Breite von ca. 4,50 m mit unbefestigten Seitenstreifen und Reste einer ehemaligen Allee dörflich geprägt. Die derzeitigen Nutzungen der Hofstellen sind unterschiedlich. Überwiegend prägt das Wohnen den Bestand. Zwischen 1994 und 1997 sind hier ca. 5 bis 6 neue Wohngebäude entstanden. Nördlich der Bahnlinie überwiegen die Nutzungen Wohnen und eher als Nebenerwerb ausgebildete Landwirtschaft. Südlich der Bahnlinie prägen bewirtschaftete große Hofstellen und die Stallungen der Agrar GmbH das Bild. Vereinzelt sind hier auch neue Einfamilienhäuser hinzugekommen.

Die Splittersiedlung "Gamm" ist ähnlich wie die südliche Dorfstraße durch die Landwirtschaft geprägt.

Die Splittersiedlung "Hühnerbusch" liegt weit ab vom baulichen Zusammenhang der Ortsteile Zahrendorf und Neu Gülze an der Grenze des Naturschutzgebietes "Schaaleniederung". Das Forsthaus Hühnerbusch bestimmt diese kleine Ansiedlung von etwa vier Häusern.

Die Splittersiedlung "Kiekut", am Rande der Schaaleniederung besteht aus drei großen Gehöften und liegt ebenfalls direkt an der Grenze zum Naturschutzgebiet Schaaleniederung. In Hühnerbusch und Kiekut soll keine weitere bauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Mit dem zweigleisigen Ausbau der Bahntrasse Hamburg - Berlin wird die Gemarkung der Gemeinde Neu Gülze in einen nördlichen und einen südlichen Teil mit sehr unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen geteilt werden. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bahntrasse ist abgeschlossen. Die Querungsmöglichkeiten zwischen Kiekut und Hühnerbusch sowie nördlich der Gamm (der alte Stadtweg) wurden mit Dauerschranken versehen. Der einzige offene und beschränkte Bahnübergang ist an der Dorfstraße erhalten geblieben. An diesem beschränkten Bahnübergang ist mit hohen Wartezeiten zu rechnen, da die Strecke für Hochgeschwindigkeitszüge der Deutschen Bundesbahn ausgebaut wird.

Zum Ausgleich dieser "Zerschneidung" ist seitens der Bundesbahn der Ausbau des Mühlenweges und des parallel zum Stadtweg verlaufenden Weges als südlich der Bahn verlaufende Querverbindung geplant.

Für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Neu Gülze sind die somit geschaffenen Rahmenbedingungen des räumlichen Zusammenhangs beziehungsweise der Trennung der Ortsteile von entscheidender Bedeutung:

Südlich der Bahntrasse werden sich die landwirtschaftlichen Hofstellen eigenständig entwickeln. Die Bewirtschaftung muß künftig so verlaufen können, daß die Betriebe zur Bestellung der Felder so wenig wie möglich die Bahnlinie queren müssen.

Über die Linie Stadtweg, nördlich Stadtweg, Gamm, künftiges Wohngebiet Boizenburg - Bahlen wird sich eine neu einzurichtende und zu sichernde Querverbindung entwickeln. In diesem Bereich gilt es die vorhandene Bebauung und Nutzung zu sichern und eine Eigenentwicklung zu ermöglichen.

Eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Neu Gülze wird und kann sich nur nördlich der Bahntrasse unter Beachtung der Einschränkungen, die sich aus dem Verlauf der Bundesstraße 5 und den damit zu berücksichtigenden Gegebenheiten vollziehen.

In der Konsequenz bedeutet dies, daß gesundes Wohnen - ohne Schallschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - nur auf den von der Bundesstraße 5 abgewandten Flächen möglich sein wird.

Im Ortsteil Zahrendorf liegen die Einrichtungen Grundschule, Sportstätten, Kindergarten und die sozialen Einrichtungen der Kirche. Der Ortsteil Zahrendorf mit der landschaftlich sehr reizvollen Umgebung der Schaaleniederung und nördlich angrenzenden Waldungen bietet nördlich der B 5 ideale Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnen.

Im Ortsteil Neu Gülze sind im Wirkungsbereich der B 5 die beginnenden Strukturen einer Mischnutzung aufzugreifen und zu entwickeln.

Die Sicherung von Bauflächen für Gewerbeansiedlungen erfolgt entlang der Bundesstraße 5 in westlicher Richtung und schließt dort an die Gewerbegebiete der Stadt Boizenburg an.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Schwerpunktbildung von Wohnen nördlich der Bundesstraße/ westlich der Schulstraße in Zahrendorf und südlich der Bundesstraße/östlich der Dorfstraße in Neu Gülze. Auf diese Weise kann südlich der Bundesstraße eine davon unabhängige Wegeverbindung geschaffen werden, die nur eine einzige Querung der B 5 erforderlich werden läßt. Diese Wegeverbindung ist unabdingbar zur Sicherung der Schulwege zur Grundschule nach Zahrendorf und der Wege zum Kindergarten.

Der Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Entwicklung hat sich südlich der Bahntrasse entlang der Dorfstraße herausgebildet und soll dort gesichert und gefördert werden. Es sind in diesem Bereich zwei Vollerwerbsbetriebe mit Milchviehhaltung vorhanden und ein Nebenerwerbsbetrieb.

3.2 Naturräumliche Gliederung

Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Neu Gülze liegt im Übergangsbereich der naturräumlichen Einheiten "Südwestmecklenburgische Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten" und "Elbeniederung" (MEYEN et.al. 1961).

Die Oberflächenformen der Landschaft sind geprägt durch den Wechsel von Kalt- und Warmzeiten sowie durch wechselnde Gletschervorstoß- und Rückzugsphasen. Die Moränenablagerungen der älteren Saale-Eiszeit prägen eher die Geschiebelehm- und Mergelplatten höherer Lagen und wenig reliefierten Höhenzügen (zwischen 30 und 60 m üNN). Die bewaldete, höher liegende Landschaft im nördlichen Gemarkungsgebiet, die sich in Richtung Badekow/Gresse erstrecken weisen diese Strukturen auf. Der heutige Waldrand bildet den Grenzverlauf zwischen Sand auf Geschiebelehm und Mergel, der zur Bildung von Hochflächen der Saaleeiszeit führte und den tiefer liegenden Sandflächen der Warthevereisung, die bis auf die anmoorigen bis sandigmoorigen Niederungsflächen der Schaale und kleinerer Beckenreste die Bodenverhältnisse und Oberflächengestalt des Großteils der Gemarkung Neu Gülze bildet.

Die etwas tiefer liegenden Grünländereien nördlich der Ortslage Neu Gülze - in Richtung Mühlenfeld - und westlich der Dorfstraße Neu Gülze zwischen Bahntrasse und der Gemarkungsgrenze weisen ebenfalls anmooriges, sandiges Substrat auf Torflagen auf.

Die Böden der Gemarkung Neu Gülze sind somit geprägt durch Sanderflächen, Talsande der Schaale-Niederung und dem Übergang zu den Talsanden des Elbestromtales.

Der oberflächennahe geologische Untergrund der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen setzt sich nach den Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern aus ca. 10 m mächtigen Talsandablagerungen zusammen. Die dargestellten Bauflächen von Zahrendorf werden begrenzt von Niederungsgebieten, die mit organischen Sedimenten ausgefüllt sind. Dies betrifft auch die Umgebung von Gamm. Insofern sind bereits aufgrund der Bodenverhältnisse die im Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen der baulichen Entwicklung vorgegeben. Dies betrifft Zahrendorf zur Schaale-Niederung hin und weiter nordwestlich in Richtung Mühlenfeld.

Hydrogeographisch liegt Neu Gülze südlich der Hauptwasserscheide Mecklenburg-Vorpommerns im Einzugsbereich der Elbe. Der nordöstliche Gemarkungsbereich wird durch die Schaale entwässert, der südwestliche durch angelegte Gräben über den Gammbach.

Die heutige potentiell natürliche Vegetation der Talsandbereiche sind durch Vegetationsgesellschaften des Stieleichen-Birken-Waldes geprägt. Stellenweise kann sich hier auch Kiefernwald herausbilden. In den feuchter und anmoorig geprägten Niederungen dominieren Pflanzengesellschaften des Erlen-Eschen-Auenwaldes.

Bis in die 50er Jahre war das Landschaftsbild südlich der B 5 durch Hecken, Knicks und Feldgehölze geprägt und reich strukturiert. Vor allem die den einzelnen Gehöften zugeordneten Schläge der Dorflage Neu Gülze wies eine Vielzahl von Knicks auf. Im Zuge einer geänderten Landbewirtschaftung wurden diese Kleinstrukturen aufgehoben. Heute dominieren weite Schläge und intensive ackerbauliche Bewirtschaftung das Landschaftsbild. Im westlichen Teil der Gemarkung überwiegt die Grünlandbewirtschaftung.

Die Dorfstraße Neu Gülze mit ihren ursprünglich konsequent versetzt angelegten Gehöften (aus historischen Karten ist dies ganz deutlich zu erkennen) bildet genau die Grenze zwischen westlich liegender Grünlandnutzung und östlich sich erstreckender ackerbaulichen Nutzung.

Nördlich der Bundesstraße 5 läßt sich das Erscheinungsbild der Landschaft nicht so eindeutig beschreiben. Hier wechseln große Schläge mit noch vorhandenen kleinräumigen Strukturen ab. Sicherlich ist dies auf die frühere Bewirtschaftung durch das Gut Zahrendorf zurückzuführen. Die in der Biotopkartierung des Landkreises Ludwigslust eingetragenen und geschützten Biotope liegen in diesem Teil der Gemarkung. Die Wegeführungen und Großstrukturen der Schläge sind hier immer noch auf das ehemalige Gut Zahrendorf als Mittelpunkt orientiert.

Die unterschiedliche Entstehungsgeschichte und Bewirtschaftungsformen der Ländereien der Ortslagen Neu Gülze und Zahrendorf prägen das Orts- und das Landschaftsbild.

3.3 Städtebauliche Entwicklungsziele

Als Gemeinde im ländlichen Raum kommt Neu Gülze eine besondere Bedeutung zu. Die verkehrsgünstige und wirtschaftsgeographisch besondere Lage der Gemeinde, die landschaftlich attraktive Umgebung und die wirtschaftliche Sogwirkung der Nachbarstadt Boizenburg erfordern einen stärkeren Zuwachs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen als regional- und landesplanerisch einer Gemeinde im ländlichen Raum zugeordnet wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg und die tatsächlich erfolgende Stadtentwicklung sieht im Osten Boizenburgs und somit an die Ortslage Neu Gülze angrenzend, die Entwicklung von Gewerbe vor. In südwestlicher Richtung, den Ortsteil Boizenburg-Bahlen betreffend, der ebenfalls an die Ortslage Neu Gülze angrenzt, ist die Entwicklung von Wohngebieten vorgesehen.

Zur Sicherung der Eigenentwicklung der Gemeinde ist die Schaffung von planungsrechtlich gesicherten Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem Gebiet der Gemarkung Neu Gülze erforderlich.

Ein langfristig zu lösendes Problem der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ist der Verlauf der Bundesstraße 5 mit sehr hohem und steigendem Verkehrsaufkommen. Die Bundesstraße 5 wird auch künftig durch die Ortslagen Neu Gülze und Zahrendorf geführt werden. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen bestimmen die Rahmenbedingungen für gesundes Wohnen und sozialverträgliche Wohnraumentwicklung im Gemeindegebiet. Mit der Darstellung von Allgemeinen Wohngebietsflächen in Zahrendorf und Neu Gülze, die konsequent unabhängig von einer Erschließung über die Bundesstraße schrittweise entwickelt werden, wird den oben genannten Erfordernissen Rechnung getragen. Weiterhin läßt eine solche Entwicklungslinie den Ausbau und die gefahrlose Erreichbarkeit der Einrichtungen Grundschule und Kindergarten zu.

Der südlich der Bundesstraße 5 liegende Teil der Gemarkung liegt im Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal". Das Naturschutzgebiet "Schaaleniederung" reicht über die Splittersiedlungen Hühnerbusch und Kiekut bis zur Bundesstraße 5 an den Ortsteil Zahrendorf heran. Im Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 4. Mai 1993 wird das Gebiet als für die Erholung besonders geeignet dargestellt.

Damit sind die Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung benannt:

- Sicherung von Baugebieten für die Entwicklung von Gewerbe,
- Sicherung von Baugebieten für die Entwicklung von gesundem Wohnen,
- Sicherung einer landschaftsverträglichen Eigenentwicklung für die Erholungsvorsorge,
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Die räumliche Lage der Gemeinde Neu Gülze in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Boizenburg und direkter Anbindung an die Hauptverkehrsachse "Bundesstraße 5 Hamburg - Berlin" begründen die oben genannte städtebauliche Zielsetzung.

4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die derzeitige städtebauliche Situation in Neu Gülze entstand aus der Tatsache, daß die Abrundungssatzungen aufgrund der sehr hohen Nachfrage und des Drucks nach Wohnbauland vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und genehmigt wurden. Die Tatsache, daß keine Alternative zur Neuausweitung von Wohnbauflächen zur Verfügung stand, bewirkte städtebauliche Fehlentwicklungen, die - sollen Schadensersatzforderungen an die Gemeinde vermieden werden - nur noch über das Instrument von Angebot und Nachfrage zu steuern sind: Werden ausreichend attraktive und gesunde Neubaugebiete angeboten, so mindert sich der Nachfragedruck in städtebaulich problematischen Gebieten wie z.Bsp. in Neu Gülze südlich der Bahn oder in zweiter Reihe der vorhandenen Bebauung an der Bundesstraße 5. In diesen

Bereichen ist nach geltendem Planungsrecht Wohnungsneubau zwischen Stallungen und landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung möglich.

Um eine bessere Beurteilung des Ist-Zustandes zu ermöglichen, werden im folgenden genauere Daten zu Ist-Stand und potentiellen Bauflächen, die aus den Abrundungs-satzungen resultieren dargestellt.

Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen der Gemeinde Neu Gülze:

Die Gemeinde Neu Gülze hat zur Zeit 580 Einwohner. Im Raum Boizenburg, dem Neu Gülze zugeordnet ist, wurde eine derzeitige Nettowohnfläche von 24 qm je Einwohner ermittelt (vgl. Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe). Der vergleichbare statistische Wert in den alten Bundesländern beträgt 35 qm Nettowohnfläche / Einwohner. Mittelfristig ist von einer Angleichung an westliche Wohnbauflächenstandards auszugehen. Hieraus resultiert allein ein Nachholbedarf von 10 qm Nettowohnfläche pro Einwohner (vgl. Bedarfsermittlungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Boizenburg). Dies entspricht auch den Rahmenvorgaben der Raumordnung, die von einem Bedarf von 33 qm/EW im Raum Westmecklenburg ausgeht.

Jüngste statistische Daten belegen, daß in der Rangfolge der pro Einwohner zur Verfügung stehenden Nettowohnfläche das Land Mecklenburg - Vorpommern im Ländervergleich Bundesrepublik an letzter Stelle platziert ist. Die im Mai 1995 veröffentlichten statistischen Werte liegen zwischen 40,3 qm Wohnfläche/Einwohner im Saarland und 26, 8 qm Wohnfläche / Einwohner in Mecklenburg - Vorpommern.

Weiterhin sind bezüglich einer nachfragegerechten Bedarfsermittlung die jüngsten Veröffentlichungen des Deutschen Mieterbundes (Feb. 1995) zu beachten:

Hiernach beruht der aktuelle und auch anhaltende Wohnungsmangel u.a. auf einer Verschiebung der Wohnungsart, letztendlich auf einem Wandel der durchschnittlichen Lebens- und Wohnverhältnisse in der Bundesrepublik. Die Familien werden kleiner, die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte bestimmt die Bedarfslage. Im Gesamtvolumen entfallen nur

- 5,3 % aller Wohneinheiten (Bundesdurchschnitt) auf 7- und Mehrpersonenhaushalte,
- 12, 4 % auf 5-Personenhaushalte,
- 16,4 % auf 3-Personenhaushalte und
- 65 % auf 1 und 2-Personenhaushalte.

Dies ist eine Bestätigung der in der Wohnungswirtschaft und im Städtebau längst prognostizierten Bedarfsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt.

Unter Beachtung der oben genannten Größen und Tendenzen, ist zur

Deckung des Nachholbedarfs von	10 % und zur
Deckung des aus der Entwicklung des Raumes Boizenburg entstehenden Bedarfs von	20 %

des Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde Neu Gülze auszugehen.

Der anhaltende Nachfragedruck in der Gemeinde Neu Gülze bestätigt die Richtigkeit dieser Aussagen.

Rechnet man die oben genannten Bedarfsprognosen in qm Wohnbaufläche um, so ist zur Deckung des Nachholbedarfs (10 %) von einer Größe von 5000 qm auszugehen (500 EW/10 qm pro EW). Dies entspricht ca. 60 WE.

Zur Deckung des mittel- und längerfristigen Zusatzbedarfs (20 %) sind in Anlehnung an die obige Berechnung zusätzlich 120 WE anzusetzen.

Bei einer durchschnittlichen Größe der Wohneinheiten von 83 - 84 qm entspricht dies einem Bedarf von 180 WE, einer Nettowohnfläche von ca. 15.000 qm. Der so ermittelte Ansatz ist für den ländlichen Raum zu reduzieren. Der Nachholbedarf wird hier nicht so hoch eingeschätzt, obgleich es keine Daten dazu gibt. Es wird daher realistischere Weise der Bedarf auf ca. 20 % gemittelt: das sind ca. 120 WE.

Vorhandenes Flächenpotential:

- 1) Bereich Abrundungssatzung für den Ortsteil Zahrendorf:
Nördlich der Bundesstraße stehen in der Schulstraße noch 3 Baugrundstücke
Südlich der Bundesstraße (als rückwärtige Bebauung) 27 Baugrundstücke.

Die südlich der Bundesstraße potentiell vorhandenen Baugrundstücke sind m.E. nicht gänzlich und vollwertig als Baugrundstücke für die Entwicklung attraktiver Wohnverhältnisse zu werten. Bedingt durch ein Vergleichsurteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin stimmte die Gemeinde Neu Gülze der Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung zu. Eine Folge dieses Ergebnisses ist, daß somit im Ortsteil Zahrendorf potentiell 27 zusätzliche Grundstücke bebaut werden können, die sämtlich durch Pfeifenstielzufahrten oder privatrechtliche Vereinbarungen erschlossen werden müssen. Dies birgt ein Konfliktpotential, das städtebaulich nicht zu vertreten ist. Gleichzeitig muß hier von der begründeten Annahme ausgegangen werden, daß nur ein kleiner Teil der Anlieger von dieser Möglichkeit der Teilung ihrer Grundstücke Gebrauch machen wird. Realistischerweise muß hier von einer Verwirklichung von 30 % des so geschaffenen Potentials ausgegangen werden.

Für der Ortsteil Zahrendorf ist somit von einem vorhandenen Potential von etwa 12 zusätzlichen Grundstücken, im Rahmen einer geordneten Lückenbebauung auszugehen.

- 2) Bereich Abrundungssatzung Neu Gülze, nördlich der Bahn:
Die Abrundungssatzung bietet hier Potential zur Bebauung von 10 Einfamilienhausgrundstücken.
- 3) Bereich Abrundungssatzung Neu Gülze, südlich der Bahn:
Die Abrundungssatzung bietet hier Potential zur Bebauung von 43 Einfamilienhausgrundstücken.

Die Gemeinde hat eine Mindestbreite der Grundstücke entlang der Dorfstraße von 20 m und eine Mindestgröße der Grundstücke von 800 qm beschlossen.

Die Nutzung im Bereich südlich der Bahn ist überwiegend Landwirtschaft. Es liegen hier 2 große Gehöfte (u.a. auch die ehemalige LPG) mit Tierhaltung (durchschnittlicher Rinderbesatz 80 - 120).

Nach den Richtlinien der KTBL (Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft) sind hier Immissionszonen (Geruchszonen) von Radien bis zu 250 m anzusetzen. Damit liegen allein 33 potentielle Baugrundstücke im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Neu Gülze "südlich der Bahn" in unmittelbarer Hofnähe innerhalb der Radien von 250 m Abstand zu den Stallungen. Die landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe benötigen zudem diese Flächen als hofnahes Grünland.

Das Entwicklungspotential für Wohnbauland innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung "südlich der Bahn" ist daher in der Größenordnung von 10 bis höchstens 15 Einfamilienhausgrundstücken zu beziffern.

3) Bereich der Außenbereichssatzung "Gamm":

Die Außenbereichssatzung "Gamm" liegt als Entwurf vor.
Unter Beachtung der Stellungnahme des Umweltamtes
wird im Ortsteil Gamm der Neubau von
möglich sein.

3 Einfamilienhäusern

4.1 Zusammenfassung:

Ermittelter Bedarf an Wohneinheiten: 120 WE

Planungsrechtlich gesichertes Potential an Wohnbauflächen
im Bestand:

Zahrensdorf (12 Einfamilienhäuser zu je ø 1,5 WE/ Haus)	18 WE
Neu Gülze (20 Einfamilienhäuser, davon 15 südlich der Bahn)	30 WE
Gamm (3 Einfamilienhäuser mit 1,5 WE/Haus)	5 WE

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan
neu dargestellte Wohnbauflächen (hierin sind auch die im Rahmen des
Bebauungsplanverfahrens B-Plan Nr. 2 und Vorhaben- und
Erschließungsplan Nr. 1 ausgewiesenen Flächen berücksichtigt :

Zahrensdorf "nördlich der B 5": Bei Grundstücksgrößen von ca. 800 qm	40 WE
---	-------

Neu Gülze "nördlich der Bahn"	<u>15 WE</u>
-------------------------------	--------------

Summe der im Rahmen der Darstellung des Flächennutzungsplanes möglicher Neuerrichtung von Wohneinheiten einschließlich der Geltungsbereiche der Abrundungssatzungen unter Beachtung und Wertung der damit zusammenhängenden Probleme:

108 WE.

Damit begründet sich der dringende Bedarf an Wohnbauflächendarstellung im Ortsteil Zahrendorf wie im Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt und ein mittelfristiger Zuwachs von 20 %.

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

5.1 Wohnbauflächen

Die Gemeinde Neu Gülze hat zum Zeitraum der Aufstellung des Flächennutzungsplanes etwa 580 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen zwei Jahren um ca. 9 % angestiegen. Wohnungsneubau hat sich auf den überbaubaren Grundstücken in Zahrendorf entlang der Schulstraße und in Neu Gülze an der Dorfstraße nördlich der Bahn verstärkt entwickelt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wurden für den Ortsteil Neu Gülze nördlich der Bahn und südlich der Bahn Abrundungssatzungen aufgestellt und beschlossen, die eine straßenbegleitende Bebauung längs der Dorfstraße ermöglichen. Dies wird vor allen Dingen für den Ortsteil südlich der Bahnlinie zu erheblichen Konflikten mit den dort wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieben führen. Die Struktur der Landwirtschaft besteht aus halb Grünlandbewirtschaftung mit Viehhaltung und halb Ackerbau. Die Hofstellen stehen einzeln. Die ursprüngliche Form des Aufbaus von Neu Gülze als reine landwirtschaftliche Ansiedlung ist noch erhalten. Die Hofstellen liegen einzeln. Sie sind versetzt zur Dorfstraße errichtet, so daß jede Hofstelle freien Zugang zu den Grünländereien westlich der Dorfstraße und dem Ackerland östlich der Dorfstraße hat. Die Dorfstraße wird als Allee geführt. Wohnungsneubau kann hier nur in den freien Flächen zwischen den Gehöften stattfinden. Dies führt zwangsläufig zu Konflikten: Die Hofstellen engen durch den Verkauf direkter Hofländereien ihren eigenen Entwicklungs- und Bewirtschaftungsraum ein. Die unmittelbare Nachbarschaft von Stallungen mit Schweinen und Rind und modernem Wohnen ist dauerhaft nicht verträglich.

Durch den Ausbau der Bahnlinie ist im unmittelbaren Lärmimmissionsbereich der Bahntrasse Wohnungsneubau zu vermeiden. Der Ortsteil südlich der Bahn wird künftig von den Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde getrennt sein. Die Schulwege nach Zahrendorf sind erheblich. Für eine Wohnbauentwicklung ist der Ortsteil südlich der Bahn nicht geeignet. Hier hat Landwirtschaft in der Nutzung Vorrang und dies wird auch weiterhin der Schwerpunkt sein.

Der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung liegt im Ortsteil Zahrendorf. Hier bietet der Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Bundesstraße 5 und der nördlich im ehemaligen Park des Gutes Zahrendorf gelegenen Schule und Sportstätte die besten Voraussetzungen für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Die Anbindung an die Bundesstraße 5 ist gegeben. Die Schulwege und die Wege zur Kindertagesstätte sind fußläufig. Eine Querung der Bundesstraße ist nicht erforderlich. Die Gemarkung nördlich Zahrendorf bietet ideale Voraussetzungen für eine

Naherholung im unmittelbaren Wohnbereich.

Die Bebauung erfolgt in Einfamilienhäusern mit einem geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern. Da Mietwohnungsbau im ländlichen Raum nach wie vor zu mangelhaft vorhanden ist, muß gerade hier im Einzugsbereich eine prosperierenden Kleinstadt bzw. im Einzugsbereich von Hamburg eine Versorgung von Mietwohnungen gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,5 vorgesehen. Die Wohnhäuser sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der dörflichen Lage höchstens zweigeschossig zuzulassen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ortsinterne Wegeverbindungen zu sichern.

Analog zum Grundprinzip des möglichst geringen Landschaftsverbrauch und des Aufgreifens und Weiterentwickelns vorhandenen Potentials ist im Ortsteil Neu Gülze eine Wohnbaulandentwicklung nur im Bestand bzw. in der Abrundung der Ortslage vorgesehen.

Diese Entwicklungsgröße auf einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren bezogen ist für den Ort Neu Gülze gerechtfertigt und eine realistische Größe. Die Gemeinde Neu Gülze wird sich aufgrund der bevorzugten Lage für Berufspendler und vorhandener Infrastruktur und Versorgung (Schule, Kindertagesstätte) als attraktiver Wohnort entwickeln.

5.2 Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen sind gemäß dem tatsächlichen Bestand und der Sicherung dieser Nutzungen dargestellt. Dies entspricht den bereits vorhandenen Nutzungen entlang der Bundesstraße / Dorfstraße in Neu Gülze.

In Neu Gülze begründet sich die Darstellung als gemischte Bauflächen in der vorhandenen Nutzung. Südlich der Bundesstraße ist der Garten- und Baumschulbetrieb Schütt zu sichern. Das Gelände der Baumschule Schütt darf in südöstlicher Richtung zur offenen Feldmark hin nicht durch andere Nutzungsdarstellungen eingeschlossen werden. Eine künftige Erweiterung der Anbauflächen muß bereits zum jetzigen Zeitraum vorgehalten werden.

Die vorhandene Mischnutzung von Kleingewerbe und Wohnen bestimmt auf einer Länge von ca. 250 m noch den Bestand beidseitig der Dorfstraße. Dieser im Bestand als Mischgebiet dargestellter Abschnitt soll sich künftig stärker als Standort für örtlich ansässige Kleingewerbebetriebe entwickeln.

Die vorrangige Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe begründet zwingend die Darstellung der Flächen beidseitig der Dorfstraße in Neu Gülze im südlichen Abschnitt der Bahntrasse.

Aus Gründen mangelnder zur Verfügung stehender Wohnbauflächen ist zu beobachten, daß innerhalb eines Jahres einige Einfamilienhäuser in den Baulücken der Dorfstraße errichtet wurden. Schreitet diese Tendenz weiter fort, so kann dies zu erheblichen Konflikten mit den benachbarten Gehöften führen. Zum Schutz der vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe wird es für erforderlich gehalten mit dieser Flächendarstellung

das Entwicklungsziel "Vorrang und Bestandssicherung Landwirtschaft " deutlich festzulegen.

Im Sinne des Erhaltes des Ortscharakters muß eine aufgelockerte Bebauung der Dorfstraße erzielt werden können. Der Blick auf das sich dort erstreckende tieferliegende Grünland trägt entscheidend zum Charakter des Ortsbildes bei.

Im Bereich südlich der Bahn sind die Immissionskreise der Gehöfte dargestellt.

Große landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind dort angesiedelt. Mit dem Neubau von Wohngebäuden auf den Freiflächen zwischen den Gehöften werden Konflikte nicht gelöst, sondern erst geschaffen und der Charakter des gesamten Ortsbildes verändert sich. Sollten diese Flächen tatsächlich überbaut werden, so entsteht südlich der Bahn eine vom Ortskern und der Infrastruktur abgeschnittene Siedlung mit verstreut liegenden Gehöften zwischen Einfamilienhäusern.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Neu Gülze wird sich mit den dargestellten Nutzungen für die Ortsteile Zahrendorf und Neu Gülze nördlich der Bahn zu einem attraktiven Wohnstandort entwickeln. Derzeit erhöht sich die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort durch die in unmittelbarer Nähe liegenden Gewerbegebiete der Stadt Boizenburg und durch die für Pendler in die Wirtschaftsmetropolregion Hamburg verbesserten Verkehrsanbindung im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße 5 als Umgehungsstraße der Stadt Boizenburg.

Ein Ziel der Gemeinde Neu Gülze ist die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Die Gemeinde Neu Gülze hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet "südlich der Bundesstraße 5, westlich der Dorfstraße, östlich des Gewerbegebietes der Stadt Boizenburg und nördlich des Entwässerungsgebietes" beschlossen.

Das Gebiet in einer Größe von 5,2 ha liegt unmittelbar an der Bundesstraße 5 und schließt sich an die im Osten der Stadt Boizenburg liegenden Gewerbegebiete an. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über das sich weiter westlich anschließende Gewerbegebiet der Stadt Boizenburg und ist im Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Boizenburg planungsrechtlich gesichert. Die entsprechenden Verhandlungen wurden mit der Stadt Boizenburg geführt. Die Realisierung dieser Erschließung ist sichergestellt.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen der Grundschule in Zahrendorf mit dem westlich anschließenden Sportplatz und dem Grundstück der neuen Sporthalle werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Grundschule Zahrendorf mit derzeit ca. 370 Schülern ist Schulstandort für 8 Gemeinden. Die neue Sporthalle, die westlich der Grundschule errichtet wurde dient auch dem Breitensport. Die gesamte Fläche einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen werden als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. In Zahrendorf werden ebenfalls die Grundstücke der evangelisch lutherischen Gemeinde mit Kirche und Gemeindehaus als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Poststelle, Feuerwehr und Verwaltungseinrichtungen sind als zulässige Nutzungen in den als Mischgebiet dargestellten Flächen enthalten. Die betreffenden Gebäude oder Gebäudeteile werden nicht gesondert als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, da es durchaus möglich sein kann, daß die Einrichtungen verlegt werden.

5.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für den örtlichen Hauptverkehr

Als Flächen für den überörtlichen Verkehr sind die Bundesstraße 5 und die Bahntrasse Hamburg-Berlin der Deutschen Bundesbahn dargestellt.

Als innerörtliche Hauptverkehrsstraße sind die wichtigsten innerörtlichen Verbindungsstraßen dargestellt, die für die Nutzung des Kfz-Verkehrs vorgesehen sind.

Hierzu gehören in Neu Gülze die Dorfstraße und die auszubauenden Querverbindungswege Mühlenweg, Stadtweg mit der in Gamm anschließenden Verbindung zum geplanten Wohngebiet Boizenburg - Bahlen. Die Deutsche Bahn-AG ist Träger dieser Maßnahme. Die Ausbauplanungen werden nachrichtlich übernommen.

Die Erschließung der dargestellten Bauflächen hat vorrangig durch Straßen und Wege zu erfolgen, die innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße münden oder gänzlich unabhängig der Bundesstraße verlaufen können.

Weiterhin wird die kleine Straße, die von Blücher kommend im Ortsteil Hühnerbusch die Schaalniederung quert und dann in Richtung Norden über Kiekut nach Zahrendorf führt als solche zum Ausbau, bzw. zur Befestigung vorgesehen dargestellt. Unter Befestigung wird dabei ein mittig der Straßenfläche verlaufendes Asphaltband in 3, 0 m bis 3, 50 m Breite verstanden. Die Seitenbanketten sollen als Wiesenbanketten offen gehalten werden.

In Zahrendorf sind die Schulstraße und der Bretziner Weg als innerörtliche Verbindungsstraße von Bedeutung und entsprechend dargestellt. In der Schulstraße wird zur Schulwegsicherung langfristig der Bau eines Gehweges erforderlich sein.

Als neue Verbindung wird parallel zur Bundesstraße 5 zwischen Neu Gülze und Zahrendorf am südlichen Rand der Bebauung erforderlich. Diese unabhängig der Bundesstraße verlaufende Verbindung der beiden Ortsteile dient vor allen Dingen dem Zweck der Schulwegsicherung. Das Erfordernis einer solchen Wegeverbindung wird im Flächennutzungsplan dargestellt, obgleich derzeit die Gemeinde nicht über die Möglichkeiten verfügt, diese Verbindung mittelfristig herzustellen. Die Fußgänger und Radfahrer nutzen derzeit den bundesstraßenbegleitenden Radweg zwischen Zahrendorf und Neu Gülze.

Der ehemalige, durch die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften genutzte Flugplatz bei Kiekut wird als Segelflugplatz dargestellt. Die Größe der Fläche ist mit dem Trägerverein des Segelfluggeländes abgestimmt. Die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Segelfluggelände nach § 6 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) und der Luftverkehrszulassungsverordnung (LuftVZO) erfolgte im November 1994. Danach ist die 10 ha große Fläche des Segel-

flugplatzgeländes als Sondergebiet "Segelfluggelände" darzustellen. Das Gelände des Segelflugplatzes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal" und am Naturschutzgebiet "Schaaletal". Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Schutzverordnung "Flora-Fauna-Habite", speziell Vogelschutz" und der Schutzgebietsverordnungen wird der Segelflugplatz nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Ziel der Gemeinde ist es, hier den Betrieb des Segelflugplatzes zu sichern, ohne zu große Beeinträchtigungen der Schutzgebiete hervorzurufen. Deshalb soll der Flugplatz angemessen klein bleiben. Eine Darstellung als Sonderbaufläche würde diesem Planungsziel widersprechen.

Den Bau eines kleinen Aufenthaltsraumes oder Hangars für die Unterbringung von Segelflugzeugen sowie die Befestigung von Stellplatzflächen mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Landesnaturschutzgesetzgebung sind im Rahmen von Einzelgenehmigungen zu regeln.

5.6 Grünflächen

Als Grünflächen sind konsequent die für eine Ortsrandeingrünung vorgesehenen Streifen zum Abschluß und zur Kennzeichnung des Ortsrandes dargestellt. Dies betrifft vor allen Dingen die Neugestaltung des nordwestlichen Ortsrandes von Zahrendorf und den südöstlichen Ortsrand von Neu Gülze sowie die erforderliche Eingrünung des Gewerbegebietes westlich der Ortslage Neu Gülze.

Ein Grünstreifen von 8 bis 10 m Breite schirmt das neu geplante Gewerbegebiet von der vorhandenen Bebauung ab.

Vorhalteflächen zur Friedhofserweiterung sind südlichwestlich des derzeitigen Friedhofes vorgesehen.

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erwerbsgartenbau" sind die rückwärtig dem Baumschul- und Gärtnereibetrieb Schütt liegenden Ackerflächen dargestellt. Diese Flächen dienen derzeit schon zum überwiegenden Teil als Anbauflächen dieses Betriebes. Die Gemeinde beabsichtigt damit die Stützung dieses Betriebes unter Berücksichtigung der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten.

5.7 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des § 8 Bundesnaturschutzgesetz und des 1. Gesetzes zum Schutz von Natur und Landschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Ausgleichsflächen als Vorhalteflächen darzustellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind hier die Flächen südlich der Bundesstraße 5 zwischen den Ortsteilen Zahrendorf und Neu Gülze vorgesehen. Desweiteren ist die Schließung eines schmalen Gehölzgürtels in der Flur Mühlenfeld entsprechend gekennzeichnet, wobei im westlichen Teil die offenen Grünländereien zu erhalten und zu entwickeln sind.

Die Gemeinde beabsichtigt im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen entlang der bestehenden und neu anzulegenden Feldwege südlich zwischen Zahrendorf und Neu Gülze die Neuanlage von Feldgehölzhecken und Knicks. Diese Flächen sind ebenfalls entsprechend dargestellt.

5.8 Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal", Naturschutzgebiet Schaalelauf, Vogelschutzgebiet und eingetragene Biotope

Das gesamte südlich der Bundesstraße 5 liegende Gemarkungsgebiet der Gemeinde Neu Gülze liegt im Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal". Die Vogelschutzverordnung im Rahmen des europaweiten Programmes "Flora-Fauna-Habitate (FFH)" gilt für das Gebiet der Landschaftsschutzverordnung. Somit liegt die südliche Gemarkung (Grenze ist die Bundesstraße 5) in diesem Vogelschutzgebiet.

Für die bisher in diesem Gebiet vorgesehenen baulichen Entwicklungen wurden Verträglichkeitsabschätzungen und Berücksichtigung der Beobachtungen und Daten des Nationalparkamtes Westmecklenburg durchgeführt. Weitere bauliche Entwicklungen sind südlich der Bundesstraße 5 nicht vorgesehen.

Auf Antrag der Gemeinde Neu Gülze wurden die Grenzen des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzverordnung so geändert, daß die im Flächennutzungsplan und in den Abrundungssatzungen dargestellten Grenzen der baulichen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Schutzgebietsgrenzen verlaufen. Die Änderungsverordnung trat am 10. März 1997 in Kraft.

Das Naturschutzgebiet Schaalelauf erstreckt sich auf dem Gebiet der Gemarkung Neu Gülze östlich von Zahrendorf in Nord-Süd-Richtung. Die nördliche Grenze bildet die Bundesstraße 5 mit Brücke über die Schaale, die westliche Grenze verläuft entlang des Weges in Richtung Kiekut über Hühnerbusch in Richtung Blücher.

Im Geltungsbereich dieser Verordnung ist Wassersport auf der Schaale (ausgenommen die bestehenden Genehmigungen vor Inkrafttreten der Verordnung) verboten. Insofern wird auf die Entwicklung von Fremdenverkehrs- und Naherholungseinrichtungen im Ortsteil Hühnerbusch verzichtet.

Die Biotopkartierung des Landkreises Ludwigslust weist nördlich der Bundesstraße 5 zwischen der Grenze nach Boizenburg und der Ortslage Zahrendorf geschützte Biotope auf. Es sind dies die Feldgehölze im Bereich Mühlenfeld und der "Schulwald" nördlich der Grundschule Zahrendorf:

TK. 0503-431:

Biotop Nr. 001: Schulwald Zahrendorf

Biotop Nr. 012: Heckengebüschwald nordwestlich Zahrendorf

Biotop Nr. 017: Schaaletal zwischen Zahrendorf und Blücher

TK 0503-432

Biotop Nr. 012: Seitental der Schaale, nordöstlich Kiekut

Die jeweiligen Geltungsbereiche sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

5.9 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind in der Gemarkung Neu Gülze mehrere Bodendenkmale bekannt. Die Fundorte sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Gemäß § 1 Abs.3 sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Grundsätzlich müssen verdächtige Bodenverfärbungen oder Funde gemeldet werden.

In der Denkmalliste der vorhandenen Baudenkmale aufgenommen sind in Neu Gülze

- das Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges

und in Zahrendorf

- die Dorfkirche mit Trockenmauer und umgebenden Friedhof und darauf befindlichem Grabdenkmal der Familie Haase, als auch die Grabkapelle der Familie Haase und
- das Pfarrhaus an der Bundesstraße 5.

5.10 Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz/Trinkwasserschutz

Südlich der Siedlung Hühnerbusch verläuft auf der Gemarkungsgrenze zwischen Gülze und Neu Gülze die Grenze der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gülze. Die Grenze ist nachrichtlich dargestellt.

Das gesamte Schaaletal mit angrenzenden Niederungsflächen ist Überschwemmungs- und Rückstaugebiet für Hochwässer der Elbe und der Schaale. Die Hochwasserrückstauzone verläuft etwa auf der Höhenlinie 10,60 m üNN.

Die Schaale ist ein Gewässer I. Ordnung und liegt im Zuständigkeitsbereich des STAUN Schwerin. Andere in der Gemarkung vorhandene Gräben liegen im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Boize-Schaale-Sude. Grundsätzlich ist bei Gewässern des Wasser- und Bodenverbandes ein beidseitiger 7 m breiter Gewässerreinigungstreifen freizuhalten und vorzuhalten. Zu beachten ist dies in und am Rande der Ortslage Neu Gülze.

Niederschlagswasser soll grundsätzlich, soweit es von den Dachflächen anfällt und nicht verschmutzt ist, auf den Grundstücksflächen und vor Ort zur Versickerung gebracht werden. In den jeweiligen Planungen ist dies zu berücksichtigen.

5.11 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale gesichert. Die Gemeinde Neu Gülze ist Mitglied.

Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit noch dezentral. Das seitens des STAUN vom Dezember 1996 gebilligte Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Neu Gülze empfiehlt eine Entscheidung zugunsten der zentralen Abwasserbeseitigung in Zusammenarbeit mit der Stadt Boizenburg. Einen Beschluß zur geordneten Abwasserbeseitigung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung im November 1998 gefaßt. Danach plant die Gemeinde Neu Gülze den Bau einer zentralen Abwasserbeseitigung für die Ortslagen Neu Gülze und Zahrendorf für das Jahr 2000 mit Anschluß an die Kläranlage der Stadt Boizenburg. Voraussetzung für die Realisierung der Anlage ist eine Förderung der Baukosten nach der Richtlinie zur Förderung des Höchstförderatzes von derzeit 60 % der zuwendungsfähigen Ausgaben und die Zustimmung der Stadt Boizenburg zum Anschluß. Ohne Nutzung der Höchstförderung ist weder für die Gemeinde noch für die Bürger der Bau einer zentralen Abwasserbeseitigung finanziell möglich.

In den Außenbereichssiedlungen Hühnerbusch, Rubek und Kiekut erfolgt die Abwasserbeseitigung auch künftig dezentral mittels Kleinkläranlagen. Eine Siedlungserweiterung oder Festigung dieser Splittersiedlungen ist nicht geplant. Die entsprechende Antragstellung nach § 40 Abs. 3 Ziff. 7 LWaG (Landeswassergesetz) wird gestellt werden.

Für die Außenbereichssiedlung Gamm setzt die Gemeinde die Entscheidungsfindung fort. Ob die Siedlung Gamm der zentralen Abwasserbeseitigung angeschlossen oder weiterhin dezentral mittels Kleinkläranlagen (unter Berücksichtigung der entsprechenden Antragstellung) entsorgt wird, soll nach nochmaliger Wirtschaftlichkeitsprüfung entschieden werden.

5.12 Windkraftanlagen

die Gemeindevertretung hat beschlossen, daß die Errichtung von Windkraftanlagen auf dem Gebiet der Gemeinde Neu Gülze nicht zugelassen werden. Das Gemeindegebiet liegt innerhalb und in der Nähe ausgewiesener Schutzgebiete nach FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitate), Nationalpark und Naturschutzgebieten. Ein ausgewiesener Eignungsraum nach Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist nicht vorhanden. Weiterhin liegt die Gemeinde Neu Gülze in einem Eignungsraum zur Förderung von Erholung und Fremdenverkehr. Mit der ergänzenden Beschlußfassung stellt die Gemeinde Neu Gülze ausdrücklich ihre planerische Zielsetzung dar, die Errichtung von Windenergieanlagen nicht zuzulassen.

6. Derzeitiger Zustand der Eingriffsflächen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung

Die nördlich der Bundesstraße 5 dargestellten Wohnbauflächen im Ortsteil Zahrendorf unterliegen derzeit der landwirtschaftlichen, ackerbaulichen Nutzung. Die Flächen sind bis auf wegbegleitende Baum- und Feldheckenbestände gehölzfrei. Die vorhandenen wegbegleitenden Gehölzstrukturen sind als zu ergänzende künftige Grünflächen dargestellt.

Südlich der Bundesstraße 5 erstreckt sich eine großflächige, gehölzfreie Ackerlandschaft. Planungsziel der Gemeinde ist es, hier schrittweise unter der Voraussetzung, die Flächen stehen zur Verfügung und die Eigentümer sind einverstanden, wegbegleitende Hecken- und Feldgehölzstrukturen zu schaffen. Sie dienen zum einen der Belebung des Landschaftsbildes, zum anderen auch der Belebung der Habitatstrukturen für Flora und Fauna und den Belangen des Bodenschutzes.

Die in Neu Gülze dargestellte Gewerbegebietsfläche wurde ehemals ackerbaulich genutzt und liegt seit Beginn der Planungen brach. Ein an die Bebauung der Dorfstraße anschließender Streifen wird als Nutzgarten bewirtschaftet.

Straßenbegleitend entlang der Bundesstraße 5 verläuft eine prächtige Eichenallee, die gemäß § 4 des 1. NatSchG M.-V. unter besonderem Schutz steht.

In gleicher Weise schützenswert, jedoch sehr lückig, ist die Lindenallee der Dorfstraße. Hier sollte die Wiederherstellung als Allee angestrebt werden.

Im Geltungsbereich der genehmigten Abrundungssatzungen sind häufig noch ältere Obstbaumbestände und alte Obstgärten zu finden. Werden diese überbaut, so wird als Ausgleichspflanzung, neben den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen, die schrittweise Vervollständigung der Lindenallee der Dorfstraße empfohlen. Eine solche Aktion kann auch im Zuge von Baumpatenschaften aus der Ortslage durchgeführt werden.

Unabhängig davon ist die Eingriffsregelung gemäß der Naturschutzgesetzgebung im Rahmen konkreter Planungen und Einzelvorhaben abzuarbeiten und der entsprechende Nachweis zu erbringen.

Neu Gülze, den 03.03.2009


(Michalska)
Der Bürgermeister

