

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDE ZÜSOW

Erläuterung

Inhaltsverzeichnis

zum

Flächennutzungsplan Gemeinde Züsow

Erläuterungsbericht	Seite
1. Notwendigkeit der Erarbeitung	3
2. Pläne	3
3. Geschichtliche Entwicklung	3
4. Grundlagen der Erarbeitung	4
4.1. Planungsziele	4
4.2. Bestehende Situation	4
5. Arbeitsgrundlage	5
6. Bevölkerungsstärke / Statistische Daten	5
6.1 Flächenbilanz des Gemeindeterritoriums	6
7. Situation in der Landwirtschaft	7
8. Gemeindliche Planung	7
9. Wohnungsbau	7
10. Mülldeponie/- abfuhr	8
11. Verkehrstechnische Anbindung	8
12. Naherholung	8
13. Zu den Gewässern	8
14. Bodendenkmale und Denkmalpflege	8
15. Ver- und Entsorgung	9
16. Landschaftsplanerische Zuarbeit	9
17. Aussagen zu Windkraftanlagen	16
18. Beschluß über den Erläuterungsbericht	16

Flächennutzungsplan der Gemeinde Züsow

Erläuterungsbericht

1. Notwendigkeit der Erarbeitung

Für die Gemeinde Züsow wurde keine Ortsgestaltungskonzeption erarbeitet. Aus der zwischenzeitlich veränderten politischen und gesellschaftlichen Situation ergibt sich für die Gemeinde die Notwendigkeit der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes, um durch eine entsprechende Bauleitplanung den gewandelten Verhältnissen Rechnung zu tragen.

Dabei ist besonders von der territorialen Randlage, Zuordnung zum Kreis Nordwestmecklenburg, auszugehen. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems ist für Züsow keine Zentralitätsfunktion vorgesehen. Die Gemeinde ist dem Nahbereich des Unterzentrums Neukloster zuzuordnen. Sie liegt im dünnbesiedelten ländlichen Raum außerhalb von Entwicklungsachsen.

Züsow liegt etwa 10 km östlich von Wismar.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Züsow, Bäbelin, Tollow, Alt Tollow, Neu Tollow, Teplitz und Wakendorf.

Durch die reizvolle Umgebung mit vielen schützenswerten Bereichen ist in der Planung sorgfältig mit den Ressourcen umzugehen.

Züsow liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und ist durch Endmoränen geprägt. Große Seen und Wasserflächen gibt es nicht.

2. Pläne

Ausgehend vom vorhandenen Kartenmaterial wird der Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10000 erarbeitet. Dazu wurden Ergänzungsmessungen in das Kartenmaterial eingetragen.

Die Pläne erhalten Festlegungen entsprechend der Zeichenerklärung.

3. Geschichtliche Entwicklung

Züsow (Zusowe) wurde erstmalig 1224 urkundlich erwähnt. Borwin, Fürst von Mecklenburg schenkt der Marienkirche zu Riga den Hof Tatow bei der Burg Ilow. Am 25.04.1305 wird das Dorf Züsow durch Fürst Heinrich an das Kloster in Neukloster verliehen.

Tollow (Tolldan) wird am 15.07.1304 mit den Freiheiten geistlicher Güter ebenfalls an das Kloster in Neukloster verliehen. Johann, Fürst von Mecklenburg verleiht am 11.2.1232 den Bimshof von Bäbelin an Brunsward von Schwerin mit 10 Hufen und dem anliegenden See.

Teplitz wurde 1219 und Wakendorf 1302 urkundlich erstmalig erwähnt.

Über die Jahrhunderte wechselten oft die Eigentümer der Höfe, die Dörfer waren alle Bauerndörfer.

Industrie fehlte gänzlich.

1935 hat die Gemeinde knapp 200 Einwohner. Nach 1945 wurden viele Umsiedler in der Gemeinde sesshaft. Die Hauptentwicklung konzentrierte sich zu DDR- Zeiten aber allein auf Züsow und die kleineren Dörfer waren Wohnorte.

In Züsow entstanden ein Konsum, der Kindergarten sowie weitere kleinere soziale Einrichtungen. Die LPG und die Jungrinderaufzuchtanlage waren die größten Betriebe der Gemeinde.

Die Einwohnerentwicklung ging in den letzten 20 Jahren zurück .

Gute Wohnbedingungen in einer reizvollen Landschaft mit viel Wald stellen aber ein gutes Wohnumfeld für Neubausiedlungen dar. Veränderungen im Ortsbild sind bereits sichtbar.

4. Grundlagen der Erarbeitung

Seit dem 03.10.1990 gilt auch auf dem Gebiet der ehemaligen DDR für die Aufstellung von Bauleitplänen das BauGB.

Gem. 1. LROP ist für Züsow keine Zentralitätsfunktion vorgesehen. In gewissem Umfang sind Auswirkungen aus dem nahen Ordnungsraum Wismar z.B. Wohnen, Erholen zu erwarten.

4.1. Planungsziele

Durch die Planung sollen folgende Ziele erreicht werden:

1. Erhaltung, Wahrung, Abrundung und gemäßigte sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Strukturen der Dörfer.
2. Schrittweise komplettierung des Hauptortes Züsow durch Wohnungsbaumaßnahmen in lockerer Bebauung.
3. Schaffung von Erholungsbereichen im Gemeindegebiet vor allem im Hinblick auf die vorhandenen Wälder.

4.2. Bestehende Situation

Die baulich räumliche Ordnung in der Gemeinde ist relativ klar und einfach. Züsow kann man als Straßendorf einstufen. Die übrigen Ortslagen stellen Siedlungssplitter dar. Neben Züsow hat lediglich Bäbelin städtebauliches Gewicht.

Besonders wichtig ist es Züsow als Straßendorf zu erhalten und in der Struktur zu erweitern. In konkreten Bauleitplänen sind städtebauliche Kriterien festzuhalten die zu einer Aufwertung führen.

Das Plangebiet liegt auf generell tragfähigem Geschiebemergel der Pommerschen Endmoräne der Weichselzeit. Darüber treten lokal Sandersande, z.B. nördlich Tollow und nördlich Bäbelin auf, die ebenfalls generell tragfähig sind.

In Niederungen finden sich organogene Ablagerungen (Torf, Wiesenalk, nördlich Bäbelin und nördlich Wakendorf), die nicht tragfähig sind.

Im gesamten Planungsgebiet tritt gedecktes und gespanntes Grundwasser auf mit einem Flurabstand von < 10 m. Es ist gegen Schadstoffeinträge relativ geschützt und kann in Niederungen im Anschnitt artesisch austreten.

Am SE-Rand des Planungsgebietes verläuft eine Grundwasserscheide, so daß das Grundwasser von dort in nordwestlicher Richtung abfließt. Von dieser Grundwasserscheide zweigt nordöstlich Wakendorf eine weitere Grundwasserscheide ab. Sie verläuft in E-W-Richtung nördlich Wakendorf.

Von dort strömt das Grundwasser nach Süden bis Südwesten ab. Der Ruhewasserspiegel fällt von 70 m NN bei Wakendorf auf 55 m NN bei Tollow ab.

5. Arbeitsgrundlagen

Flurkarten des Gemeindeterritoriums
Topographische Karten M 1:10000

6. Bevölkerungsstärke / Statistische Daten 1997

Züsow	214 EW
Bäbelin	50 EW
Teplitz	52 EW
Tollow	59 EW
Wakendorf	<u>44 EW</u>
	419 EW

Einwohnerentwicklung

1935 -	198 EW mit 35 Haushalten
1945 -	415 EW mit 48 Haushalten
1964 -	633 EW mit 208 Haushalten
1970 -	617 EW mit 202 Haushalten

	01.06.69	1971	1981	1988
Züsow	291	302	263	263
Bäbelin	090	090	057	052
Teplitz	086	076	058	053
Tollow	088	079	056	050
Wakendorf	<u>073</u>	<u>063</u>	<u>050</u>	<u>056</u>
	628	610	481	474

Fläche	19,4 km ²	
Bevölkerungsdichte	23,0 EW/km ²	
Wohnungsbestand	177	
Verkaufseinrichtungen	1	z.Zt. geschlossen
Gaststätte	1 mit 20 Plätzen	z.Zt. geschlossen

Arbeitskräftesituation

Haupterwerbszweig war für die erwerbsfähige Bevölkerung die Landwirtschaft. Nach der Liquidation der LPG haben sich viele Männer außerhalb der Gemeinde eine Arbeit gesucht.

Die Arbeitslosenquote liegt somit im Schnitt des Kreises. Frauen sind jedoch zu einem sehr hohen Teil arbeitslos. Für die Zukunft bieten sich auch kaum Alternativen an. In der Umweltinitiative sind zur Zeit 150 Beschäftigte. Ein weiterer wichtiger Arbeitgeber ist der Baubetrieb Züsow- Bau.

6.1 Flächenbilanz des Gemeindeterritoriums

Nutzungsart	Bestand	%	Entwicklung	%
1. Gebäude und Freilächen Land- und Forstwirtschaft	264.812	1,3	264.812	1,3
2. Gebäude-u. Freiflächen Wohnen	19.890	0,1	68.390	0,35
3. Gewerbe-u. Industrie	116.680	0,6	116.680	0,6
4. Ackerland	10.052.266	51,9	10.051.266	51,86
5. Grünland	2.927.744	15,1	2.897.744	15,0
6. Wald	4.495.309	23,2	4.495.309	23,2
7. Wasserfläche	102.847	0,5	102.847	0,5
8. Straßen	364.124	1,9	364.124	1,9
9. Flächen anderer Nutzung	152.847	0,8	152.847	0,8
10. Betriebsfläche Abbau- und Bergbau	24.553	0,14	24.553	0,14
11. Friedhof	6.936	0,06	6.936	0,06
12. Brachland	439.976	2,3	422.476	2,19
13. Unland	194.505	1,0	194.505	1,0

Fläche der tatsächlichen Nutzung gesamt 19.378.124 m² in 921 Flurstücken.

Bemerkung

Die ausgewiesene Fläche für Wohnen (2.) erscheint als sehr gering. Es ist davon auszugehen, daß unter Gebäude und Freiflächen der Land und Forstwirtschaft auch Flächen für Wohngebäude stecken. Aussagen im Katasteramt waren dazu nicht möglich.

Bei der jetzigen Zuordnung der neuen Wohnbauflächen erfolgte die Zuordnung unter Gebäude und Freiflächen - Wohnen. So kann nur erklärt werden, daß sich die Wohnbaufläche verdreifacht hat. Das Bild ist verzerrt, da Pkt. 1 der Nutzungsart zu berücksichtigen ist.

Die Entwicklung verläuft im normalen Rahmen und läßt keine explosionsartige Wohnungsbausteigerung erkennen.

Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftsbuch - nach Jahresabschluß 1995, gilt für den Bestand

7. Situation in der Landwirtschaft

Die Firma Landboden Glasin Treuhand GmbH unterhält in Züsow einen Stützpunkt. In einem Teil der Jungrinderaufzuchtanlage hat sich ein belgischer Viehhändler, Herr von den Broek, angesiedelt. Viehzucht wird in dieser Anlage aber nicht mehr betrieben. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen Planungen auszugehen.

Zur Altlastsanierung sind hier noch umfangreiche Arbeiten erforderlich.

Der ehemalige Technikstützpunkt am westlichen Ortsrand wird jetzt durch den Schmiede- und Landmaschinenbetrieb Fittkau genutzt. Hier sind 25 Arbeitskräfte beschäftigt.

In der Gemeinde sind ca. 70 % der Fläche landwirtschaftlich genutzt bzw. als solche geeignet.

8. Gemeindliche Planung

Zentrum der Gemeinde ist der Hauptort Züsow. Als Straßendorf soll Züsow in seiner Struktur erhalten und aufgewertet werden. Erweiterungsflächen sind nördlich, westlich und in geringem Umfang südlich der Ortslage vorgesehen.

An der Kreisstraße K 38 nach Neukloster sind geringfügig Eigenheime möglich.

Zur Aufwertung des Zentrums soll über einen Bebauungsplan Baurecht für ca. 25 EH geschaffen werden.

Über eine Ringstraße vom Parkplatz soll das Plangebiet westlich der Gemeindebaracke wieder an die Dorfstraße angebunden werden.

9. Wohnungsbau

Ausgehend von der zentralörtlichen Zuordnung wird sich der Wohnungsbau nur wenig über den Eigenbedarf hinaus entwickeln. Da die Orte Tollow, Teplitz und Wakendorf planungsrechtlich Außenbereich darstellen, wird die Wohnungsentwicklung sich auf Züsow und in geringem Umfang auf Bäbelin ausrichten.

In Züsow sind Entwicklungsflächen im Süden an der Kreisstraße K 38 nach Neukloster (ca. 4-6 WE) vorgesehen.

Zur Aufwertung des Zentrums ist vom ehemaligen Konsum beginnend bis zur Gemeindebaracke in einem Bebauungsplan Baurecht für ca. 25 WE in Vorbereitung.

Mit diesen Maßnahmen ist über einen längeren Zeitraum eine perspektivische Entwicklung des Ortes möglich.

Für den Wohnungsbau wird ein Zuwachs von 20 % in Ansatz gebracht, damit der Eigenbedarf abgedeckt und eine geringfügige Erweiterung möglich ist.

10. Mülldeponie /- abfuhr

Die Müllabfuhr für die Gemeinde erfolgt im 14- tägigen Zyklus.
 Nordwestlich von Wakendorf gab es mal eine zugelassene Hausmülldeponie. Sie wurde geschlossen.
 Wilde Mülldeponien sind nicht bekannt.

11. Verkehrstechnische Anbindung

Die Gemeinde ist über die LIO Nr. 10 an die B 105 die die Ortslage in ostwestliche Richtung quert, an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.
 Busverbindungen bestehen von Wismar über Züsow nach Rostock und zurück.
 Dadurch sind am Tage die Möglichkeiten der Erreichbarkeit der Städte gegeben, die auch von den Bürgern genutzt werden.

12. Naherholung

Züsow ist bis auf einen kleinen Teil im Nordwesten weiträumig durch ausgedehnte Laubwaldkomplexe mit Mooren und Erlenbrüchen und Erlen- Eschenwäldern umgeben.
 Gegenwärtig wird durch das Amt Neukloster eine Naherholungskonzeption erarbeitet.
 Im Zuge dieser Konzeption werden für die Gemeinde Züsow auch Festlegungen getroffen.

13. Zu den Gewässern

Gewässer I. Ordnung werden durch den vorliegenden Plan nicht berührt.
 Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzone.
 Beim Umgang mit Wasserschadstoffen und anderen die Wasserbeschaffenheit nachteilig beeinträchtigenden Stoffen ist zu sichern, daß alle Einflüsse auf das Grundwasser, die zu einer Verunreinigung führen, ausgeschlossen werden.
 Insbesondere sind alle Einleitungen, die sich nachteilig auf die Gesundheit der Menschen auswirken, zu vermeiden.
 Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Netz des Zweckverbandes Wismar.

14. Bodendenkmale und Denkmalpflege

In der Kreisdenkmalliste sind nachstehend genannte Objekte enthalten:

Züsow-	Kriegerdenkmal
Bäbelin-	Gotische Dorfkirche, ein Backsteinbau mit Feldsteinen aus dem 15. Jhdt.
	Niederdeutsches Hallenhaus, rohrgedektes Fachwerkgebäude 18. Jhdt. in der Dorfstraße 9
	Bauernhaus, Dorfstraße 10
	Wohnhaus, Dorfstraße 7
Wakendorf	Gutshaus

Tollow Bauernhof an der Straße nach Nevern
 Büdnerei, Eigentümer Pastor Wittenburg
 rohrgedecktes Wohnhaus, Familie Schellhald

Der Ort Bäbelin ist in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen worden. Mit städtebaulichen und denkmalpflegerischen Festsetzungen wird die Gestaltung des Ortes vorgenommen.

15. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde erfolgt über das zentrale Verbundnetz des Landkreises. Das Wasserwerk in Pernick speist in das Verbundnetz ein. Ausgehend von der jetzigen Entwicklung reicht das vorhandene Netz zur Versorgung aus.

b) Abwasserbeseitigung

Züsow besitzt eine Oxydationsteichanlage, an der Eigenheime sowie einige andere Wohngebäude angeschlossen sind. Von der Kapazität her kann diese Anlage alle Abwässer des Ortes aufnehmen. Über Druckrohrleitungen ist ein Anschluß möglich. Für die Perspektive muß eine biologische Anlage vorgeschaltet werden. Alle anderen Orte der Gemeinde haben keine zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen. Für die Zukunft gibt es auch keine Planungen. Diese Gemeindebereiche sind weiterhin über Einzelanlagen zu entsorgen.

c) Elektroversorgung

Das gesamte Mittelspannungsnetz ist auf das 20 kV- Netz in den vergangenen Jahren umgerüstet worden. Die Versorgung mit Elektroenergie ist stabil. Im Plangebiet ist seitens der HEVAG keine Reservierung von Flächen für Versorgungsanlagen, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen, vorgesehen. 110 KV- Anlagen sind im Gemeindegebiet weder vorhanden, noch aus heutiger Sicht geplant.

d) Fernmeldeversorgung

Die Telekom AG errichtet in Glasin eine neue Schaltstation. Nach Fertigstellung dieser Anlage sollen alle gewünschten Anschlüsse in der Gemeinde realisiert werden. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

16. Landschaftsplanerische Zuarbeit

16.1. Landschaftsräumliche Grundlagen

Die Gemeinde Züsow liegt mit ihrer Flur landschaftsräumlich fast ausschließlich innerhalb des Küstengebietes im Nordwestmecklenburgischen Hügelland mit der Wismarbucht.

Am südöstlichen Rand des Züsower Forstes reichen Sandergebiete bis an die heutige Straße im Abschnitt Züsow- Teplitz heran. Dieser Landschaftsraum gehört in den nördlichen Teil der Wariner Mulde.

16.2. Geomorphologie und Oberflächengestalt

Die sichtbare Oberflächengestalt der Landschaft wurde im wesentlichen durch pleistozäne Bildungen des Pommerschen Vereisungsstadiums der Weichselkaltzeit geprägt.

Der an Stelle der heutigen Wismarbucht gelegene Gletscher, der sogenannte Wismarlobus, hat in riesigen Girlanden mächtige Gesteinsmassen aufgeschoben, die sich in der Landschaft als massiver Höhenzug, der Wismarbucht folgend, abzeichnen. Die Endmoräne folgt östlich von Wismar einer Linie von der Kühlung über Alt Karin- Passee, Wakendorf, Tollow, Goldebee, Schmakentin.

Das Gemeindegebiet gehört mit seiner Flur fast ausschließlich in das Gebiet der Endmoräne, der inneren Baltischen Endmoräne. Markante Einzelerhebungen in der Gemeinde sind im Norden der Fuchsberg mit 105 m und der Passberg mit 110 m, eine Kuppe von 101 m Höhe nördlich der Ortslage Züsow. Südwestlich des Züsower Forstes stellt der Brammelberg mit 64 m Höhe eine markante Kuppe dar.

Die Höhenzüge der Endmoräne werden von Geschiebemergel charakterisiert, in dem eine Vielzahl größerer und kleinerer abflußloser Senken eingeschlossen sind.

Die bedeutensten sind die großen, flachen Senken, die in der auf die Eiszeit folgenden Zeiten zum Teplitzer See-Moor und zum Tüzener Moor vermoort sind.

Das ehemalige Gletschertor der Endmoräne lag ungefähr in Höhe der heutigen Straße zwischen Züsow und Teplitz. Von da erstreckte sich das Gletscherzungenbecken mit seinen Sanderbildungen in südliche Richtung, in dem außerhalb der Gemeinde der Neukloster See und der Wariner See eingebettet liegen.

Die Oberflächengestalt des Gebietes ist überwiegend kuppig bzw. stark bewegt mit großen Höhenunterschieden.

16.3. Geologie und Boden

Die Bodenartenverteilung entspricht den pleistozänen Bildungen bzw. den holozänen organischen Ablagerungen in den Hohlformen.

Die Hochflächen- und Endmoränenbildungen bestehen überwiegend aus Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm, die im wesentlichen zu staunässebestimmten sandigen Lehmen verwittert sind, bei denen die Kuppenlagen zur Aushagerung neigen.

Hochflächensande kommen seltener, z.B. am ehemaligen Abbau zu Bäbelin vor.

Auf den Sanderflächen im südöstlichen Gemeindeterritorium, südlich von Züsow und Teplitz, herrschen, wie in den angrenzenden Gebieten um Neuhoof und Pinnowhoof, sandige Böden vor.

Die Moorsenken, Wiesensenken und Bachniederungen sind größtenteils von Torfen, insbesondere Flachmoortorfen bedeckt.

16.4. Klima

Die Gemeinde befindet sich im atlantisch- maritim beeinflussten Übergangsklima mit einem mittleren jährlichen Niederschlag von ca. 600 mm.
Die Hauptwindrichtungen sind Südwest bis Nordwest.

16.5. Hydrologie

Die am Nordrand und Ostrand der Endmoräne entspringenden Bäche entwässern zur Ostsee.

Die Bäche, die am Südrand der Endmoräne entspringen, entwässern über den Hopfenbach zum Neukloster See und darüber hinaus zur Warnow.

Die Endmoräne wird durch eine Vielzahl abflußloser Senken charakterisiert, die in der auf die Eiszeit folgenden Zeiten vermoort sind.

Eine Besonderheit bilden die beiden großen Moorbereiche in der Gemeinde, das Teplitzer See- Moor und das Tüzener Moor, das die Ostseite der Gemeinde tangiert.

16.6. Lebensräume

16.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation der welligen bis kuppigen Endmoräne mit ihren schweren anlehmigen bis lehmigen Böden ist der Stieleichen- Hainbuchenwald mit Rotbuche und der Perlgras- Eschen- Buchenwald. In der zugehörigen Strauchschicht kommen Hasel und Hainbuche vor.

Auf den trockenen Sandern, Hochflächensanden und den zugehörigen leichten, durchlässigen Böden stockt natürlicherweise ein Birken- Stieleichen- Wald mit Faulbaum und Waldgeißblatt im Unterholz.

In Niederungen, Mulden und an Bachläufen kommen als natürliche Vegetation Schilfröhrichte und Großseggenriede bzw. Grauweiden- und Erlenbrüche vor.

16.6.2 Derzeitige Lebensräume

In den **Waldflächen** sind neben Buchenhochwäldern, Buchenmischwälder und Nadelforste vertreten.

Im kuppigen Gelände sind größere und kleinere vermoorte oder mit Bruchwald bestandene Senken anzutreffen.

Zu den in Mecklenburg- Vorpommern **geschützten Biotopen** gehören die vorkommenden Moore, Kleingewässer, Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Feuchtwiesen.

Die bedeutensten **Moorkomplexe** stellen das Teplitzer See-Moor und das Tüzener Moor dar. Durch Entwässerungsmaßnahmen sind die Lebensräume als solche weitestgehend degeneriert. Vom ehemaligen See-Moor ist ein Erlenbruch mit Seggenried und Weidengebüsch übrig geblieben.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden als Grünland genutzt.

Im Gebiet des Tüzener Moores hat sich durch die Entwässerungsmaßnahmen ein Erlen- Eschengebüsch ausgebildet.

Weitere vermoorte Senken finden sich nördlich der Ortslage Züsow, das "Große Moor", und nördlich von Bäbelin, das "Kleine Moor", jeweils Erlenbrüche mit Weidengebüsch und kleinen Seggenrieden.

Weitere **Seggenriede** findet man innerhalb der Ortslage Züsow an der Satower Straße und in den Grünlandflächen bei Neu Tollow.

Kleingewässer mit und ohne Röhricht, Gehölzen oder Staudensaum kommen verschiedentlich in der Ackerflur vor. Bedeutende sind der Kalksee und weitere benachbarte Kleingewässer und Gewässer in der Ackerflur bei Wakendorf.

Markante, breite **Hecken** sind insbesondere die Grenzhecken an den nördlichen Gemeindegrenzen und Hecken in den Dauergrünländereien um Tollow.

Sehr schöne, alte **Feldgehölzinseln** dominieren die Kuppen der Ackerflächen nördlich von Züsow, westlich von Wakendorf, aber auch das Dauergrünland bei Wakendorf.

Einige der Gehölzgruppen stehen auf Hügelgräbern.

Feuchtgrünland hat sich nur in Rudimenten, meist in Verbindung mit Weidengebüschen erhalten, so die kleinen Feuchtwiesenreste am Rand des Züsower Forstes an der Satower Straße und bei Neu Tollow.

Alleen sind nach dem Naturschutzrecht in Mecklenburg- Vorpommern Geschützte Landschaftsbestandteile. In der Gemeinde Züsow sind das die Allee an der Satower Straße und die Allee an der Straße nach Neuhoof.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen die großen, zusammenhängenden **Dauergrünlandflächen**, insbesondere auf dem kuppigen Gelände südlich des Züsower Forstes und zwischen Bäbelin und Wakendorf wertvolle, teilweise auch reich strukturierte Lebensräume dar.

Das heutige Florenbild außerhalb der Wälder und Grünlandflächen ist eine deutlich stickstoffgeprägte **Agrarflur** mit standorttypischen feldwegbegleitenden Hecken oder Kleingehölzen bzw. Weidensäulen.

16.7. Landschaftshistorie

Aus den Darstellungen der topographischen Meßtischblätter von Züsow und Teplitz um 1878 mit Nachträgen von 1919 ist zu erkennen, daß sich das räumliche Gefüge der Landschaft in bezug auf die Acker- und Waldstruktur und die Siedlungsverteilung in den letzten 100 Jahren nur wenig verändert hat. Die Wald- Feld- Verteilung ist nahezu unverändert.

Die Ortslagen sind die gleichen geblieben. Züsow, Bäbelin, Teplitz und Tollow sind ehemals slawische Ansiedlungen. Während und nach der deutschen Ostkolonisation kam es zur Überformung der Siedlungen und zu Neuansiedlungen, wie Wakendorf.

Nordwestlich von Bäbelin gab es einen Abbau zu Bäbelin, an den lediglich einige verbliebene Feldsteine im Grünland erinnern. Nördlich des Fuchsberges muß eine Ziegelei bestanden haben.

Im Gebiet überwiegen die ehemaligen Bauerndörfer (Züsow, Bäbelin und Tollow) mit ihren Abbauten im Gegensatz zu den Gutsdörfern (Wakendorf und Teplitz).

Aus den historischen Karten geht hervor, daß die Ackerflächen viel kleinteiliger strukturiert waren. Eine Vielzahl kleiner feuchter, staunasser Senken innerhalb der Ackerflächen wurden als Grünland genutzt.

Eine Vielzahl dieser Senken gab es in den großen Ackerflächen südlich der Straße nach Satow.

Heute erinnert in der Ackerflur kaum noch etwas an die ehemals reiche Struktur. Der gesamte Landschaftsraum scheint weitreichend und tiefgründig melioriert worden zu sein.

Die interessanten Landschaftselemente sind fast vollständig von der Bildfläche verschwunden und zur Bedeutungslosigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild versunken.

16.8. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Gemeinde wird durch ein stark bewegtes bis kuppiges Relief bestimmt.

Die interessante Oberflächengestalt hat in Verbindung mit einer z.T. reichhaltigen Ausstattung an Landschaftselementen ein sehr interessantes, abwechslungsreiches Landschaftsbild hervor gebracht.

Das große zusammenhängende Waldgebiet des Züsower Forstes, das einen Landschaftsraum für sich darstellt, teilt die Landschaft in Teilräume eigenen Charakters.

Einen interessanten Landschaftsraum stellt der südliche Rand des Züsower Forstes dar. Das Endmoränenvorland oder die Randschuttzone der Endmoräne tritt in diesem Bereich als äußerst kuppiges Gelände in Erscheinung. Die Flächen, die von der Waldkulisse eingeschlossen sind, werden als Dauerweideflächen genutzt und sind durch vielfältige Landschaftselemente wie Hecken, Gehölzinseln, Kleingewässer und kleine Seggenriede strukturiert. Malerisch liegen Einzelhöfe und die kleinen Siedlungen von Tollow, Alt Tollow und Neu Tollow in den Grünlandkuppen vor dem Wald eingebettet.

Nördlich des Züsower Forstes bestimmen größere, ausgeräumtere Ackerflächen das Landschaftsbild, wobei die Teilräume fast immer durch Waldränder begrenzt werden.

Ein interessanter Teilraum ist die Ackerbrache an der Nordwestlichen Grenze mit Kleingewässern, dem Kalksee mit den zugehörigen Röhrichen und Gehölzstrukturen und Hecken.

Ähnlich kleinräumig und strukturiert stellen sich die Grünlandflächen am ehemaligen Abbau zu Bäbelin und die großen zusammenhängenden Grünlandflächen zwischen Bäbelin und Wakendorf dar, die sehr interessant durch Hecken, Kopfbaumreihen und Gehölzinseln durchsetzt sind.

Das Landschaftsbild unterscheidet sich nördlich und südlich des Züsower Forstes. Es kann nördlich in verschiedene Teilräume unterschieden werden, die jedoch wegen unterschiedlichen Charakters alle einen eigenen Reiz haben.

16.9. Landschaftsentwicklung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

16.9.1. Schutzwürdige Lebensräume im Sinne des Naturschutzrechtes

Entsprechend dem Ersten Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.1.92 gelten nach § 2 Moore, Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Bruch- und Sumpfwälder, Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation, Gebüsche, Feldgehölze und Feldhecken als geschützte Biotope.

Nach § 4 des Gesetzes wurden Alleen zu Geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Biotope dieser Kategorien und Alleen sollten daher im Flächennutzungsplan nach § 13.3 Planzeichenverordnung als Flächen mit Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Züsow werden demzufolge die aus der Nutzungskartierung ermittelten schutzwürdigen Biotope und Alleen als schutzwürdige Lebensräume festgeschrieben.

1. Von den **vermoorten Bereichen** das Große Moor einschließlich Seeggenried in Züsow, das Kleine Moor in Bäbelin und die Seggenriede mit Weidengebüschen in Neu Tollow;
2. Von den **Kleingewässern** der Kalksee und benachbarte Kleingewässer und Kleingewässer bei Wakendorf;
3. Von den vorhandenen **Hecken** die markantesten wie die Grenzhecken nördlich von Züsow und von Wakendorf, Hecken bei Bäbelin und in den Grünlandflächen um Tollow.
4. Als **geschützte Landschaftsbestandteile** gelten die **Alleen** an der Satower Straße und an der Straße nach Neuhof.

16.9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Erhalt und der Vorsorge der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden auf nachfolgend beschriebenen Flächen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Pflege oder zur Entwicklung des Naturhaushaltes vorgeschlagen.

Diese Flächen des Gemeindeterritoriums werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde mit der Signatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, d.h. mittels § 13.1 der Planzeichenverordnung, festgeschrieben.

1. Entwicklungsmaßnahmen der ehemaligen Moorgebiete

Das Gemeindegebiet hat zwei größere Moorstandorte, das Teplitzer See-Moor und Teile des Tüzener Moors.

Die Renaturierung ehemaliger Moore lebt insbesondere von der zumindest teilweise Wiederherstellung des Wasserregimes bzw. des Erhalts von umgebenden Schutz- und Pufferflächen.

Mit der Gesundung des Wasserhaushaltes könnte sich im Teplitzer See-Moor wieder ein See mit umgebenden Seggenrieden und Gebüschern einstellen, die von Grünlandflächen als Schutz oder Puffer umgeben sein könnten.

Die Regeneration des Wasserhaushaltes im Tüzener Moor hätte wahrscheinlich die Entwicklung von Bruchwäldern zur Folge. Um einem übermäßigen Nährstoffeintrag von den angrenzenden, stark hängigen, erosionsgefährdeten Ackerflächen vorzubeugen, wird für die westlich angrenzenden Ackerflächen eine Umwandlung in Dauergrünland festgelegt.

2. Erhalt der vorhandenen Dauergrünlandflächen

Im Gegensatz zu den offenen Ackerflächen stellen die großen, zusammenhängenden Dauergrünlandflächen einen beträchtlichen ökologischen Wert im Naturhaushalt der Gemeindeflur dar. Insbesondere auf kuppigem Relief und am Waldrand sollten vorhandene Dauergrünlandstandorte unbedingt erhalten werden.

Auf der Südseite des Züsower Forstes wurde deshalb auch für Flächen am unmittelbaren Waldrand, in Anlehnung an vorhandene Flächen, perspektivisch eine Umwandlung von Acker- in Dauergrünland vorgeschlagen.

Weitere erhaltenswerte Dauergrünlandstandorte sind die Flächen auf dem ehemaligen Abbau zu Bäbelin und die Flächen an der ehemaligen Ziegelei, insbesondere wegen der eingeschlossenen Gehölzflächen.

Andere wertvolle Dauergrünlandflächen sind die an Gehölzstrukturen reiche Flächen um Wakendorf, die Flächen auf dem Fuchsberg und die Grünlandinsel um den Abbau zu Züsow.

3. Pufferflächen um Biotope

Andere Maßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes können die Anlage von Pufferflächen um wertvolle Biotope darstellen.

Im Gebiet um den Kalksee und weitere Kleingewässer nördlich von Züsow sind wertvolle alte Hecken, Sukzessionsflächen am Hang zwischen Hecke und Kalksee vorhanden. Mit einer Pufferfläche in Form einer Grünland-, Sukzessionsfläche oder Brache um die genannten Lebensräume könnten diese in ihrem ökologischen Wert stabilisiert und ein Biotopverbund zum angrenzenden Wald hergestellt werden.

In ähnlicher Weise könnten Abstandsflächen am "Kleinen Moor" bei Bäbelin bzw. am Tüzener Moor zur Stabilisierung der Lebensräume beitragen.

Östlich von Wakendorf wäre auf einer stark erosionsgefährdeten Kuppe, als Verbindung zwischen dem Kleingewässer im Acker zum Grünland auf dem Fuchsberg die Umwandlung der offenen Ackerfläche in Grünland, in Brache oder auch eine gehölzbestandene Fläche ökologisch sinnvoll.

4. Renaturierung von Lebensräumen

In der Ackerflur westlich von Wakendorf und am südlichen Waldrand des Züsower Forstes befinden sich jeweils Quellbereiche von stark degenerierten Fließgewässern, deren Regeneration durch gezielte Maßnahmen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen würde.

17. Aussagen zu Windkraftanlagen

Ausgehend von der topographischen Situation und der schützenswerten Landschaft ist für die Gemeinde hauptsächlich eine touristische Entwicklung geplant. Das steht im Widerspruch zu Windkraftanlagen. Daher wird nach dem regionalen Raumordnungsprogramm Nordwestmecklenburgs und nach § 35 BauGB die Gemeinde Züsow nicht als Vorzugsgebiet für Windkraftanlagen eingeordnet. Die touristische Entwicklung hat Vorrang und es gibt keine geeigneten Räume für Windkraftanlagen.

Windkraftanlagen sind damit in der Gemeinde nicht zulässig.

18. Beschluß über den Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht wird nach der öffentlichen Auslegung und Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange in der Gemeindevertretersitzung bestätigt.

Der Erläuterungsbericht wurde erarbeitet von:
Architekturbüro Jonuscheit, Kanalstraße 20, 23970 Wismar

Wismar, den 20/10/1997

Landschaftsplanerische Zuarbeit:
Adolphi - Rose - Schöne
Landschaftsarchitekten, Dorfstraße 8, 23992 Zurow

Züsow, den 4. 12. 1997

Zimmermann
Bürgermeisterin

