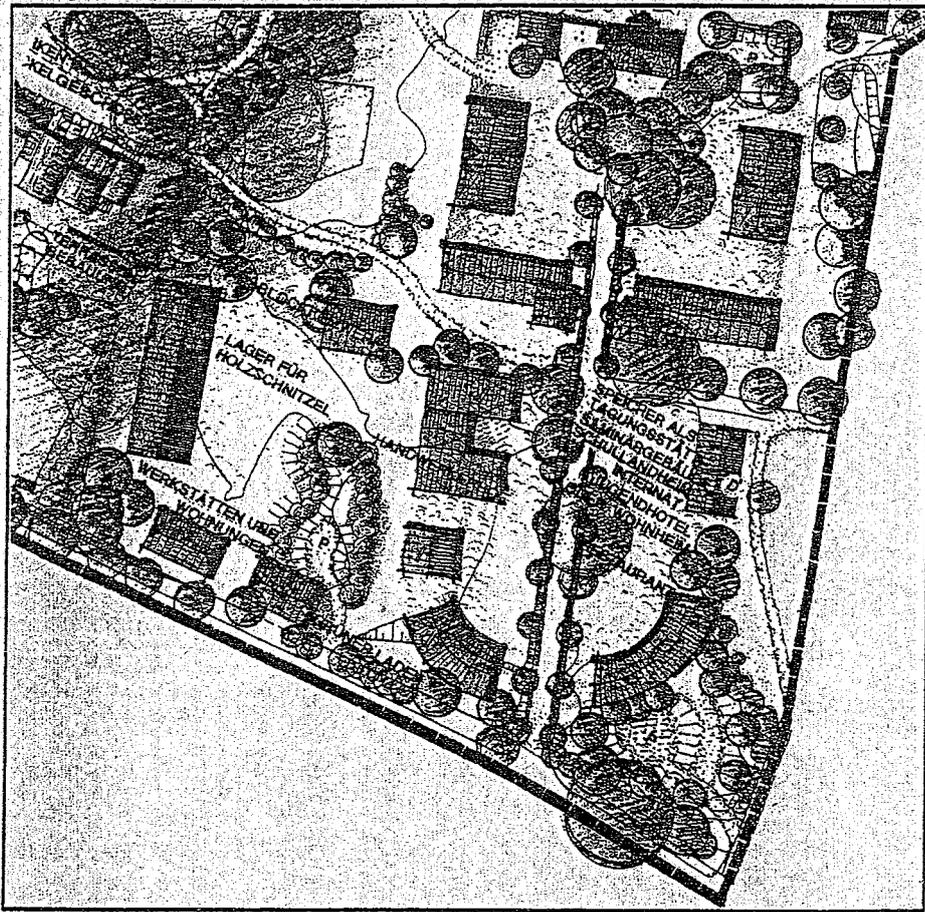


# BEBAUUNGSPLAN NR. 8

## "GUT CHRISTINENFELD"

### TEIL 1



STADT KLÜTZ

*V. Weiche*  
Der Bürgermeister



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 TEIL 1  
DER GEMEINDE KLÜTZ „GUT CHRISTINENFELD“  
SOWIE  
BEGRÜNDUNG ZUM  
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 8 TEIL 1**

**AUFTRAGGEBER:**

GUTSVERWALTUNG  
BROOK UND CHRISTINENFELD  
23948 GUT BROOK

**VERFASSER** **TGP**  
TRÜPER GONDESEN PARTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
AN DER UNTERTRAVE 17 23552 LÜBECK

**IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT:**

KONSTANZE GUHR DIPL.-ING. BDA  
STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR  
JÜRGEN – WULLENWEYER - STR. 3  
23566 LÜBECK *K. Guhr*

**AUFGESTELLT:**

Lübeck, im November 1997  
Geändert: November 1998  
April 2002  
April 2003  
April 2004

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 TEIL 1  
DER GEMEINDE KLÜTZ „GUT CHRISTINENFELD“**

**AUFTRAGGEBER:**

GUTSVERWALTUNG  
BROOK UND CHRISTINENFELD  
23948 GUT BROOK

**VERFASSER:**

KONSTANZE GUHR DIPL.-ING. BDA  
STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR  
JÜRGEN – WULLENWEVER - STR. 3  
23566 LÜBECK

Änderungen vom April 2003/4  
in Fettdruck

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.8, TEIL 1, DER STADT KLÜTZ “ GUT CHRISTINENFELD“

#### 1.0 GRUNDLAGEN

- 1.1 LAGE IM RAUM / GELTUNGSBEREICH
- 1.2 GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
- 1.3 RECHTSGRUNDLAGEN
- 1.4 PLANGRUNDLAGE
- 1.5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### 2.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 2.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG
- 2.2 RÄUMLICHES KONZEPT
- 2.3 NUTZUNGSKONZEPT
- 2.4 GESTALTERISCHES GESAMTKONZEPT
- 2.5 ARCHITEKTONISCHE LEITBILDER

#### 3.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

- 3.1 ERSCHLIESSUNG
- 3.2 RUHENDER VERKEHR
- 3.3 BEBAUUNG
  - 3.3.1 MISCHGEBIETE
  - 3.3.2 **Allgemeine Wohngebiete**

#### 4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

#### 5.0 VER - UND ENTSORGUNG

#### 6.0 KOSTEN

#### 7.0 SCHALLSCHUTZBERECHNUNG NACH DIN 18005

#### 8.0 FLÄCHENBERECHNUNG

#### 9.0 FOTOANHANG

## 1.0 GRUNDLAGEN

### 1.1 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH

Das Gut Christinenfeld liegt an der Landesstraße Nr.1 der sog. „Bäderstraße“, etwa einen Kilometer von der Klützer Stadtgrenze und 4 Kilometer von der Wohlenberger Wiek entfernt. Boltenhagen liegt ca. 3 Kilometer (Luftlinie) nördlich. Nach Grevesmühlen (Unterzentrum und Kreisstadt des Landkreises Nordwestmecklenburg) sind es 18 km, nach Lübeck (Oberzentrum) 43 km. Das Landschaftsschutzgebiet „Nordwestmecklen- burgisches Hügelland“ umgibt Christinenfeld, eine Ortslage der Stadt Klütz im Landkreis NWM.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 8 Teil 1 und 2 umfaßt mit einer Gesamtfläche von 17,3 ha annähernd die ehemalige Gutsanlage nördlich der L 01, wobei die Fläche der ehemaligen Schweineställe im Nordosten durchschnitten wird. Der hier vorgezogene Teil 1 umfaßt mit einer Fläche von 8,8 ha das ehemalige Gutsgelände, den Gutsgarten und Gutspark und das ehemalige Saatzuchtgelände. Die Begrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Norden entspricht dem ehemaligen Ortsrand.

Der Geltungsbereich wurde reduziert, nachdem eine Immissionsberechnung nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergab, daß eine Ausweisung von Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet problematisch ist. Deshalb wurde auf die Festsetzung von WA-Flächen zwischen Saatzuchtgelände und L 01 verzichtet. Das Bestandswachstum wird nach § 34 BauGB dem Charakter der umgebenden Bebauung entsprechend, geregelt.

### 1.2 GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, weil die ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzungen auf dem Gutsgelände und dem Saatzuchtbereich nicht mehr bestehen. Eine Nachfolgenutzung der derzeit ruinösen bzw. bereits beräumten Flächen wurde schon im Dorfraumenplan von 1992 angeregt.

Das Gut wurde im Jahr 1990 durch Herrn S. Dornier von der Treuhand erworben. In der Zwischenzeit wurden abgängige Gebäude abgerissen, Eine Neuordnung dieses Bereichs ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen dringend erforderlich. Die gesamte Gutsanlage stellt derzeit nur noch eine Ruine in baulicher und nutzungsbezogener Hinsicht gegenüber dem früheren Zustand dar. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 Teil 1 soll eine Neuordnung ermöglicht werden, die durch Teil 2 unmittelbar anschließend fortgeführt werden soll.

### 1.3 Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan:

- a. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2850), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- b. Die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- c. Die Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M – V) in der Fassung vom 06.05.1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

**d. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)**

#### **1.4 PLANGRUNDLAGE**

Als Plangrundlage dient ein Lage- und Höhenplan, der auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Erhebungen am 15.11.1995 durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro angefertigt wurde. Der Geländeverlauf wird durch Höhenlinien erfaßt.

#### **1.5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplan Nr. 8 Teil I entwickelt sich gemäß § 8 Abs 2 aus dem teilgenehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde von der Stadt Klütz am 17. 12. 00 bekannt gemacht. Damit ist sichergestellt, daß die bauliche sowie die landwirtschaftliche Entwicklung Christinenfelds sich in die Gesamtentwicklung der Stadt Klütz einfügen. Ein Grünordnungsplan wurde parallel erarbeitet. Die Abstimmung mit den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes ist somit gewährleistet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Nordwestmecklenburg (09.12.1996) stuft den Küstenabschnitt bei Christinenfeld als Eignungsraum für den Fremdenverkehr erster Ordnung ein. Klütz ist als ländlicher Zentralort, Grevesmühlen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eingestuft.

#### **2.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

##### **2.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG**

Das Gut Christinenfeld ist unter diesem Namen erst seit 1725 existent. Es wurde aus den beiden Gütern Güldenhorn und Tarnewitzer Hof am Tarnewitzer Bach von Graf Bothmer zusammengelegt. Er erwarb das gesamte Gelände von Familie von Plessen, nachdem er als Außenminister in England unter König Georg, der wie Bothmer aus Hannover stammte, zu Vermögen gekommen war. Im Klützer Winkel entstand durch Heirat, Erbschaft und weitere Ankäufe die Grafschaft Bothmer, die mit 7000 ha zu den größten Gütern Mecklenburgs gehörte. Das Schloß Bothmer in Klütz, 1726 vom Baumeister Künnecke für die Familie von Bothmer errichtet, zeugt noch heute von der damaligen Bedeutung der Grafschaft.

Das Gut Christinenfeld wurde nach Christine von Bothmer, einer geborenen von Bülow, der Ehefrau des Erbauers, benannt. Die Gutsanlage war, wie aus der historischen Karte von 1769 ersichtlich ist, als planmäßiges, fast quadratisches Karree angelegt. Im Zuge der modernen holsteinischen Koppelwirtschaft plazierte man das Gut mitten in die Ackerfläche. Eine alte Scheune aus Eichengebälk wurde

vom Tarnewitzer Bach zum neuen Standort transloziert. Ob der auf den Fotos aus den 50er Jahren am Warmblüterstall angebaute, kappellenartige sog. Umgang auch noch aus dem 18. Jahrhundert stammte, ist leider nicht zu sagen. Hier wurde Wasser mittels eines umlaufenden Pferdes gepumpt oder auch mit bis zu vier Pferden das Getreide gedroschen. Der Umgang wurde mitsamt Stall in den 60er Jahren abgerissen.



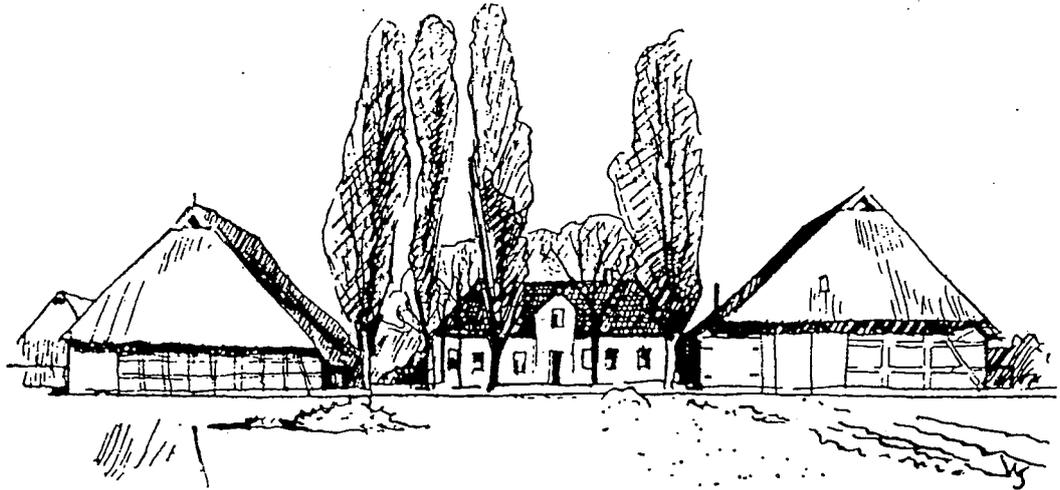
DAS GUTSHAUS UM 1950

Die Straße von Klütz nach Gägelow, der geplanten „Bäderstraße“, wurde im Jahr 1870 gebaut. Das noch erhaltene Chausseewärterhaus unmittelbar an der Fahrbahn der L 01 in der Nähe des Tarnewitzer Bachs ist als Kulturdenkmal eingetragen. Es entstand vermutlich mit dem Straßenbau. Unterhaltung und Pflege der Straßen oblag damals den Chausseewärtern, die ständig mit Ausbesserungsarbeiten an den meist nicht befestigten Straßenoberflächen beschäftigt waren. Für ihre Arbeit erhielten sie von den Fuhrwerken eine Benutzungsgebühr, die erste Maut.

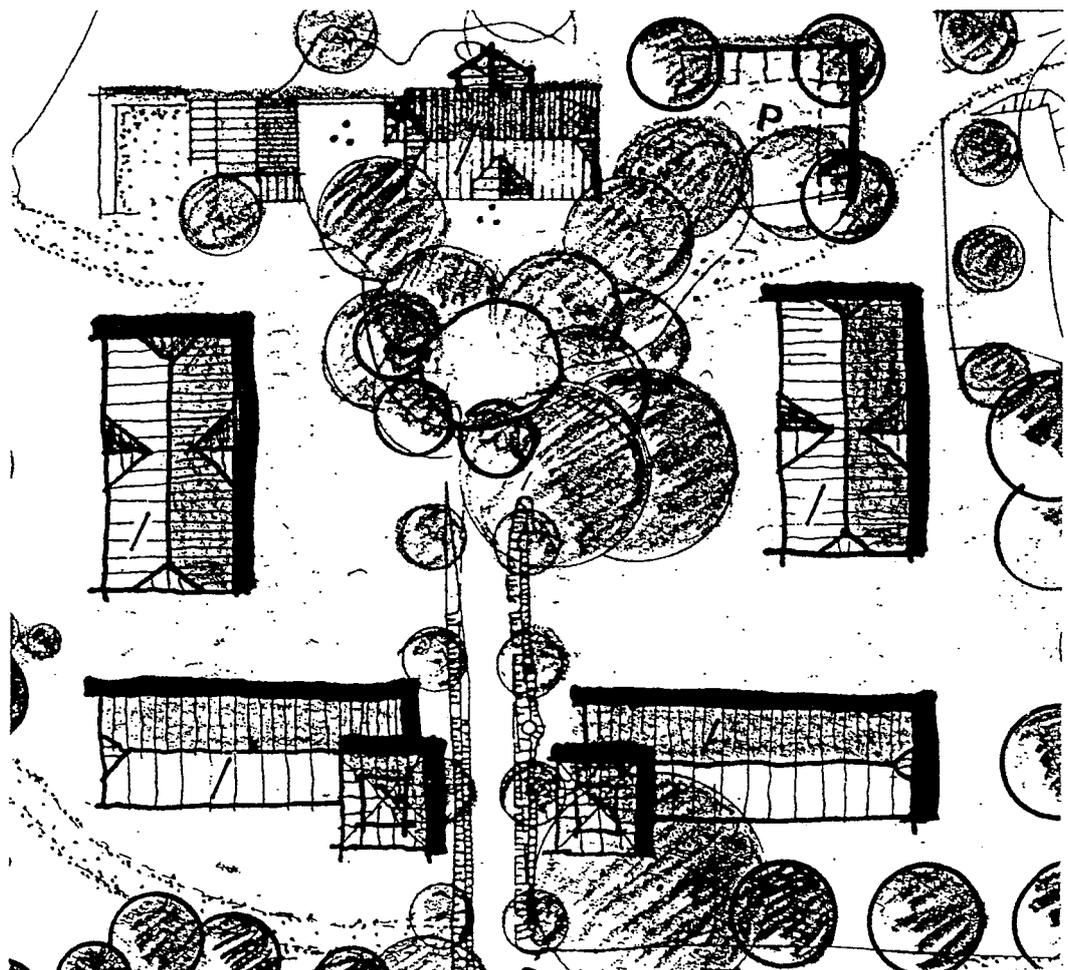
Ein weiteres Kulturdenkmal ist der Getreidespeicher auf dem derzeitigen Gutsgelände, der Mitte der dreißiger Jahre als hochmoderner Saatgutspeicher errichtet wurde. Er enthält heute noch eine technisch einmalige Anlage zur Trocknung von Saatgut. Der Speicher stellt mit seinen fünf Geschossen nicht nur das imposanteste Gebäude in Christinenfeld dar, er ist zugleich auch das Wahrzeichen einer fortschrittlich landwirtschaftlichen Entwicklung im 20. Jahrhundert, die Christinenfeld mit dem Saatgutexperten Prof. Hans Lembke 1923 einschlug.

Christinenfeld war eine Außenstelle des Saatgutbetriebes Gut Malchow auf der Insel Poel. Die Anlage des Erbpachthofs Vieth in Malchow ähnelt stark der Gutsanlage von Christinenfeld: die seitlich vorgelagerten schilfgedeckten Fachwerkscheunen rahmen ein relativ bescheidenes eingeschossiges Gutshaus mit Zwerchgiebel ein. Hier wohnten jeweils Pächter, nicht Eigentümer des Gutes.

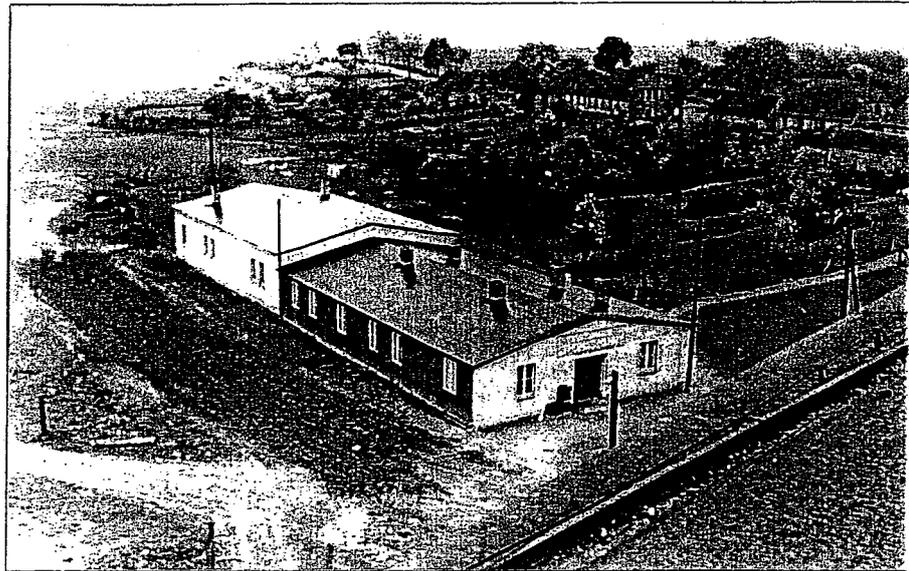
Nach dem zweiten Weltkrieg blieb Prof. Lembke seinem Saatgutbetrieb als Angestellter treu. In Christinenfeld wurde neben der Gutsanlage ein gesonderter Saatgutbereich aufgebaut, den Enno Ennen nach Prof. Lembke weiterführte. Nach der Wende erwarb Silvius Dornier zusammen mit dem ebenfalls ursprünglich Bothmerschen Gut Brook das Gut Christinenfeld.



Der Erbpachtofen Vieth in Malchow, der Hauptsitz der Saatzuchtforschung unter Prof. Lembke war, zeigt die gleiche räumliche Anlage wie das Gut Christinenfeld. Wie auch aus der topografischen Karte von 1769 ersichtlich ist, war die Hofform streng rechteckig, wie ein römisches Lager. Die städtebauliche Figur wird im Entwurf wieder aufgenommen und durch Türme an der Einfahrt betont.



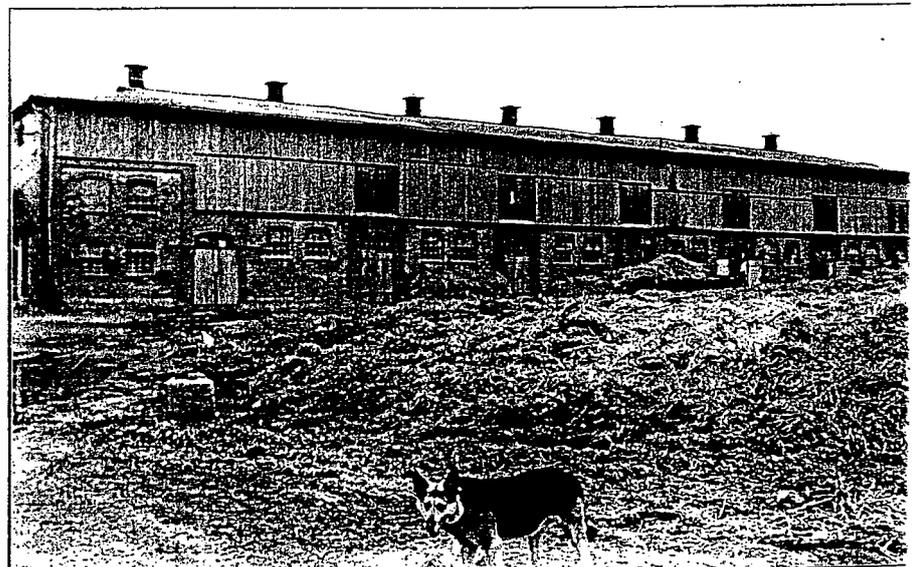
KULTURHAUS  
"THOMAS MANN" -  
NICHT, WIE GEPLANT-  
"THOMAS MÜNZER"



DAS SOGENANNT  
HEXENHAUS MIT EIBE

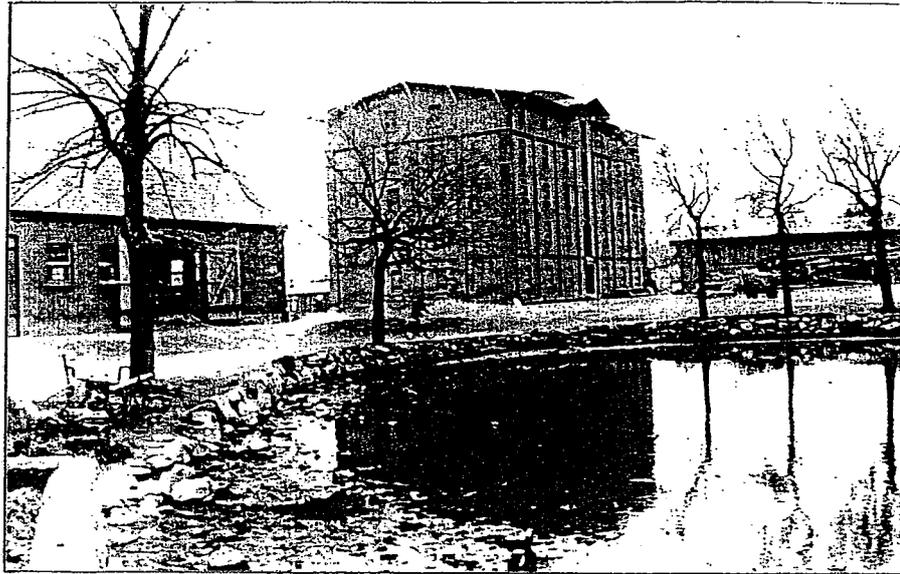


(ALTE FOTOS: UM 1950  
VON ENNO ENNEN)



DER KUHSTALL MIT  
DUNGHAUFEN

DER SPEICHER MIT GUTS-  
TEICH UND SCHAFSTALL



WARMBLÜTERSTALL, VOM  
SPEICHER AUS AUFGE-  
NOMMEN



DER "UMGANG" AM  
WARM BLÜTERSTALL,  
PUMPE UND DRESCH -  
MASCHINE MIT 1-4 PS



## 2.2 RÄUMLICHES KONZEPT

Vorliegende Planung versucht, sowohl in historischer als auch baulicher Hinsicht einen roten Faden in der Gutsentwicklung zu suchen und wiederaufzunehmen. So bildet der Entwurf für den Gutsbereich zwei unterschiedliche Bereiche: der nördliche nimmt die Ursprungsform des Gutskörpers aus dem 18. Jahrhundert in seiner quadratischen Anlage wieder auf, während der Bereich mit dem Speicher die Raumkanten der Anlage zwischen erstem und zweitem Weltkrieg aufgreift. Die dadurch entstehende, mit einer torhausähnlichen Einengung und der mit Teich und Allee betonten Gutsachse führt auf das Gutshaus mit seiner Parkkulisse zu. So soll in räumlicher und struktureller Hinsicht der Bezug zur Vergangenheit gewahrt, zugleich aber eine zukunftsorientierte Entwicklung in architektonischer wie wirtschaftlicher Beziehung gesucht werden.

Grundlage des Entwurfs bildet die ehemalige Größenordnung des Gutes mit seiner funktionalen Einheit des Wohnens und Arbeitens. Im Jahr 1960 lebten auf dem Gut 243 Menschen und 160 fanden hier Arbeit. Diese Idealzahlen sind in der heutigen Wirtschaftssituation kaum realisierbar. Trotzdem soll durch die Mischgebietsausweisung für den zentralen Bereich der Gutsanlage eine gewerbliche Entwicklung angeregt werden, die sowohl landwirtschaftliche als auch touristische Bezüge aufnimmt. Dabei wird im südlichen Teil, der von der L 01 tangiert ist, eine lebhaftere Nutzung mit Publikumsbezug angestrebt.

Auf der großzügigen Freifläche in der Mitte ist eine Art Marktplatz für diverse Aktivitäten angedacht. Vom Flohmarkt bis zum Bierfest, vom Kunsthandwerkermarkt bis zur Skulpturenausstellung ist jede Nutzung vorstellbar. Der nördliche Teilbereich soll eine der geschlossenen Hofform entsprechend introvertierte, ruhige Funktion erhalten. Hinter dem Gutshaus beginnt mit dem Gutsgarten der landschaftlich orientierte Bereich mit den Wegebeziehungen nach Boltenhagen und Klütz.

Das ehemalige Saatzuchtgelände soll nach der Beräumung für Wohnungsbau **umgenutzt** werden. Die geplanten zweigeschossigen Baukörper nehmen das Geländeprofil auf und zeichnen die Hangkante nach, die sich zum Teich der früheren Parkanlage hin öffnet. Der Niveauunterschied zwischen der Fläche vor dem Teich und der L 01 beträgt etwa 10 Meter. Die Gebäudehöhe bleibt unter dem Straßenniveau. Als Filter zur offenen Landschaft rundet eine Gruppe von 3 Einfamilienhäusern den Ortsrand ab.

Die vorhandene Wohnbebauung wird nicht in die Planung einbezogen. Ein Erweiterungsspielraum ist im Rahmen des § 34 BauGB, entsprechend der Beurteilung nach dem Charakter der umgebenden Bebauung gegeben.

## 2.3 NUTZUNGSKONZEPT

Leitidee aller strukturellen Überlegungen für die künftige Entwicklung Christinenfelds war, aus der Vorstellung des ursprünglich einmal vorhandenen Guts- und Dorf-Organismus ein Konzept für die Zukunft zu entwickeln. Wie schwierig es z.Z. ist, an landwirtschaftliche Traditionen anzuknüpfen, weil der Strukturwandel in der konventionellen Landwirtschaft zu einem Zusammenbruch aller dörflichen Strukturen führt, ist allgemein bekannt. Desto stärker ist die Herausforderung, den roten Faden einer **vergangenen** Epoche aufzunehmen und dabei nach Möglichkeiten zu suchen, eine künftige Entwicklung nicht als Bruch sondern als Weiterentwicklung durch Wandlung zu

initiiieren. Dabei kommt der Gutsanlage, die auch den topografischen Mittelpunkt Christinenfelds bildet, die zentrale Funktion im Sinne eines Impulsgebers für die flankierenden Bereiche zu. Sie wird als Mischgebiet ohne weitere Einschränkungen ausgewiesen, um für eine nicht präzise im voraus planbare Entwicklung offen sein zu können.

Denkbare Nutzungen wären im nördlichen Teilbereich MI 1 und MI 2:

- Spezielle Angebote für Alte oder Jugendliche (Wohnen, Wohnheim, Geriatrie, Förderung, Betreuung, Internat)
- Betriebliche Schulungen, Seminare, Tagungen, Weiterqualifikation, Interaktion, Kommunikation
- Medizinische, künstlerische, therapeutische Anwendungen auf Kur- oder Urlaubsbasis

Für den südlichen Teilbereich MI 3 und MI 4:

- Werkstätten für Handwerksbetriebe, die in der Herstellung und Verarbeitung von evtl. auch ökologischen Baustoffen, Aufarbeitung von Bauwerksteilen (Denkmalpflege, Restauration) tätig sind, Ausbildung, Fortbildung, Umschulung (IHK, HK)
- Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die Gastronomie der Küstenhotels
- Tourismusnahes Gewerbe, Sport, Sportzubehör, Dienstleistungen (Wellness)
- Im Speicher: Jugendhotel, Rucksackhotel, Sporthotel, Schullandheim, Wohnheim, Seminargebäude, Tagungsstätte, Internat
- Wagenscheune: Lager für Holzschnitzel (BHKW), Kulturscheune, Museum, Ausstellungen, Märkte

Ehemaliges Saatzuchtgelände:

- Wohnungsbau für kleine Haushalte, Beschäftigte im Gutsbereich und aus Klütz / Boltzenhagen und der näheren Umgebung
- einzelne Einfamilienhäuser

Vernetzung und Integration möglichst diverser Funktionen an einem Standort ist Ziel der Planung.

## 2.4 GESTALTERISCHES GESAMTKONZEPT

Das Leitbild für die Gestaltung der Gebäude orientiert sich jeweils an den individuellen räumlichen Gegebenheiten. So wird für die Gutsanlage selbst ein historischer Bezug in Dimensionierung und Stellung der Baukörper aufgenommen, der sich auch in den Nutzungsvorstellungen niederschlägt. Deshalb wird für den südlichen Bereich der Gutsanlage der Schwerpunkt auf gewerbliche Nutzungen gelegt, die in ihren Raumansprüchen den baulichen Gegebenheiten entsprechen:

große, ruhige Baukörper mit ebenso großen, ruhigen Dachflächen. Wohnungsbau würde zu stärker gegliederten Dachflächen und damit zu einer Veränderung des Gutscharakters führen. Die Torsituation am Übergang der mit MI 2 und MI 3 bezeichneten Gutsbereiche wird durch Einengung bis an die Gutsachse heran und Betonung durch Türme hervorgehoben. Um den historischen Bezug zum ehemaligen

Charakter der Gutsanlage zu stärken, sollten alle noch vorhandenen Gebäude erhalten und saniert werden: das Gutshaus - vom unproportionierten zweigeschossigen Anbau befreit und wieder ganz Mittelpunkt der Gutsachse -, das Gärtnerhaus, das Hexenhaus, die alten Schweineställe, der Speicher, die große Wagenscheune mit ihrem beeindruckenden Ständerwerk und die alte Feuerwehrgarage an der L 01 Da das Neubauvolumen erheblich größer ist als der Bestand, ist die Erhaltung historischer Bausubstanz besonders wichtig.

Die in Raumabfolge und Symmetrie fast barocke Gutsanlage steht in starkem Kontrast zum Geschoßwohnungsbau auf dem ehemaligen Saatzuchtgelände: Hier könnte in betont landschaftsbezogener Bauweise eine Terrassenbebauung entstehen, die bewußt nur den „genius loci“ berücksichtigt. Architektonische Bezüge zu einer vorhergegangenen Situation oder zu benachbarten Baustrukturen sollten hier nicht als Vorgabe für die Neugestaltung herangezogen werden. Deshalb sind hier auch hinsichtlich Dachform und Fassadenmaterial kaum einengende Festsetzungen getroffen worden.

In funktionaler Hinsicht bestehen jedoch sehr wohl Beziehungen zwischen Gut und Wohnungsbau Saatzucht: Das Angebot im Geschoßwohnungsbau soll den künftigen Beschäftigten im Gut zur Verfügung stehen. So kann ein Beitrag zur Verknüpfung der Funktionen und zur Stärkung der städtebaulichen Integration geleistet werden. Durch die im Bebauungsplan Nr.8 Teil 2 vorgesehenen Ferienwohnungen wird die differenzierte Nutzungsstruktur des Gesamtbereiches durch eine weitere Funktion ergänzt. Die Vielfältigkeit der Nutzungsmischung soll die Eigenständigkeit des Dorfganzen wie in früheren Zeiten stärken.

## 2.5 ARCHITEKTONISCHE LEITBILDER

Als Architekturbeispiel für die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Saatzuchtgelände ist eine Terrassenbebauung aus der Schweiz (Atelier 5) mit offenen und geschlossenen Freisitzen und starker Begrünung dargestellt. Maisonettetypen mit wechselnder Himmelsrichtung und reizvollen Grundrissen ermöglichen ein Wohngefühl wie im Einfamilienhaus. Die Wohnungen haben nach Norden den Ausblick auf den Teich, nach Süden die Sonnenseite zur geschützten Hangkante. Stellplätze könnten in einem halbversenkten, offenen Parkdeck mit begrünten Rankgittern untergebracht werden. Dadurch würde die Wohnqualität erheblich gefördert, weil in dieser besonders reizvollen, landschaftlichen Umgebung keine parkenden Autos vor oder hinter den Wohnungen oder am Teich zu sehen wären. Da die Wohnungen eher für Singles oder kleine Haushalte gedacht sind, ist für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

Für die Einfamilienhäuser am Ortsrand ( **WA1** ) werden nur Firstrichtung und Firsthöhe festgesetzt. Damit soll auch hier möglichst viel gestalterische Freiheit für den einzelnen Bauherren ermöglicht werden. Je schmaler ein Baukörper an der Giebelseite ist, desto höher darf die Traufe sein: bei maximal 7m Giebelbreite darf zweigeschossig gebaut werden. Dadurch wird die Durchlässigkeit zur Landschaft verbessert und die überbaute Fläche geringer. Die Dachneigung wird entsprechend flacher, die Firsthöhe jedoch nicht größer.

Gestalterische Festsetzungen werden nur sehr sparsam angewandt, um der Realisierungsphase mit verfrühten Bindungen keine Fesseln anzulegen. In der Hoffnung auf die Erkenntnis, daß bei nur noch schwächer wachsenden Märkten Qualität in Bauweise, Gestaltung und landschaftlicher Umgebung der sicherste Faktor für gute Nachfrage ist, soll den Architekten nicht vorgegriffen werden. Kostengünstiges Bauen ist auch bei hohem gestalterischem Anspruch möglich, etwa in Holzbauweise.

### **3.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

Das Gelände des Guts Christinenfelds stellt derzeit eine rudimentäre Ruine des einstigen Dorfes dar. Die noch erhaltene Bausubstanz steht ohne Zusammenhang in einer ungenutzten Fläche. Städtebauliche Neuordnung und Ergänzung des Dorfkörpers sind unabdingbar, wenn nicht aus einem funktionsfähigen Ganzen eine Brache werden soll.

Die Planung greift in Größenordnung und Flächenverbrauch auf den ursprünglichen Zustand zurück. Hinsichtlich der Flächenversiegelung und der Bruttogeschosßfläche bleibt der Vorentwurf für das gesamte Gelände erheblich unter dem Vorbestand.

### **3.1. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung erfolgt von der Landesstraße 1 (L 01) aus an zwei vorhandenen Abfahrten und einer neuen Zufahrt im Mischgebiet 4. Vorhandene Grundstückszufahrten werden nicht beeinträchtigt. Die Erschließung des B – Plangebietes Nr.8 Teil 2 wird über das Gutsgelände erfolgen. Als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die Allee zum Gutshaus bis zu Höhe des Speichers mit nach Osten und Westen abknickenden Abzweigungen zur Erschließung des MI 4 und des B-Plan Nr.8, Teil 2, festgesetzt. Die Erschließung des MI 1, des Gutshauses mit dem ruhigen, introvertierten Nutzungskonzept, wird als private Verkehrsfläche vor unerwünschtem Publikums- verkehr geschützt. Ebenso wird Teil 2 des B-Plans im Osten als Ferienhausgebiet durch private Straßen erschlossen. Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Das ehemalige Saatzuchtgelände wird durch eine Stichstraße über vorwiegend vorhandene Wegeführung erschlossen. Der Platz vor dem Teich wird im vorderen Bereich mit offenfugigem Granitpflaster befestigt, so daß für Feuerwehr und Müllabfuhr genug Wendefläche vorhanden ist. Im Bereich zum Teich hin wird eine fließende Begrünung der Platzfläche vorgesehen. Das Gärtnerhaus im Mischgebiet 1 wird durch eine wassergebundene Zuwegung angebunden. Die Fußwege im und um den Gutsbereich werden in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sie erschließen jedoch das Dorfgebiet fußläufig und bieten auch mit einem Wanderweg Anschluß an die Wanderwege nach Klütz und Boltenhagen.

### **3.2 RUHENDER VERKEHR**

Der Stellplatzbedarf für die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 wird zum überwiegenden Teil auf

den offenporig befestigten ( Granitgroßpflaster ) Innenflächen der Gutsblöcke untergebracht. Vor allem in MI 3 ist an eine vielfältig nutzbare, marktplatzähnliche Pflasterfläche gedacht, auf der Autos stehen, aber auch Feste gefeiert werden können. Im MI 2 ist die Innenfläche um den Gutsbereich grün, mit Bäumen gesäumt, aber auch teilweise so befestigt, daß einzelne Stellplätze möglich sind. In den beiden nördlichen Ecken sind Stellplätze in gemauerten, begrünten Boxen vorgesehen, die akustisch wie optisch die Stellplätze kaschieren. Besucherparkplätze sind im Südosten vor der halbrunden Bebauung - gewissermaßen vor dem Tor - vorgesehen.

Die nach § 19 (4) BauNVO mögliche 50%ige Überschreitung der GRZ für Stellplätze wird im Text - Teil B - ausgeschlossen.

In dem Wohngebiet **WA1** werden die Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht. In **WA2** ist an ein offenes, halbversenktes Parkdeck gedacht, das nach außen mit begrünten Rankgittern die Autos verdeckt. Die Parkebene selbst ist luftig und hell. Bei einer zweiseitigen Senkrechtaufstellung lassen sich auf einer Fläche von 16 x 50 Metern 40 Stellplätze unterbringen, die bei den geplanten 40 WE erforderlich wären. Auf eine Festsetzung wird im B - Plan jedoch verzichtet, um nicht den planerischen und investiven Spielraum im Vorweg zu stark einzuschränken.

### 3.3 BEBAUUNG

#### 3.3.1 MISCHGEBIETE

Der gesamte Gutsbereich ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ohne weitere Spezifizierung ausgewiesen. Aufgrund der Schwierigkeit, nach Art der Nutzung die künftige Entwicklung zum heutigen Zeitpunkt zu prognostizieren, wird nur in den Mischgebieten 1 und 2 die gemäß § 6 Abs. 2 Satz 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Damit werden Nutzungskonflikte zwischen der geplanten, ruhigeren Entwicklung im rückwärtigen Gutsbereich und störenden Nutzungen vermieden.

Für die Flächenbilanz wird ein Verhältnis von Wohnfläche zu gewerblich genutzter Fläche von 1/3 zu 2/3 zugrundegelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ = überbaubare Fläche bezogen auf die Baugebietsfläche) liegt dem ländlichen Charakter der Bebauung entsprechend, relativ niedrig. Sie beträgt für MI 1 und MI 2 0,2, für MI 3 und MI 4 0,4. Für das Teilgebiet des Speichers wird keine GRZ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das bestehende 5 - geschossige Kulturdenkmal bestimmt. Die vorgesehene Baugrenze soll z.B. zusätzliche Glasanbauten für Erschließung oder ähnliches ermöglichen.

In den Mischgebieten 1, 2 und 4 ist jeweils eingeschossige Bauweise in Anlehnung an traditionelle ländliche Bebauung und für alle Mischgebiete außer dem Speicher Satteldach, auch mit Krüppelwalm, und als moderne Variante Pultdach mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad festgesetzt. Die Dacheindeckung ist als Pfannendeckung in roter, gelbroter und braunroter Farbe oder als Schilfrohr bzw. Gründach möglich. Die Fassaden können ziegelsichtig, in Fachwerkbauweise, aber auch verputzt oder mit Holzverschalung hergestellt werden.

Für das Mischgebiet 3 ist zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dadurch wird einerseits der Straßenlage Rechnung getragen, andererseits eine städtebaulich wünschenswerte Staffelung der Bauhöhen entsprechend ihrer Funktion erreicht. Der Charakter in Mischgebiet 3 ist der lebhafteste. Er ist das Herzstück des gesamten

Dorfbereichs, von dem aus wirtschaftliche und soziale Impulse auf alle anderen Teilflächen ausgehen sollen. Deshalb ist hier auch höhere Bebauung sinnvoll. Die Baugebiete sind sehr groß geschnitten. Das bedeutet aber nicht, daß sie intensiv bebaut werden, ganz im Gegenteil. Die Ausnutzung ist ausgesprochen gering, der dörflichen Situation entsprechend. Auch aus gestalterischen Gründen ist zweigeschossige Bebauung vorteilhaft: Der Speicher wird als Dominante mit Wahrzeichencharakter städtebaulich - räumlich eingebunden. Zwar überragt er nach wie vor alle Gebäude, steht aber im Zusammenhang der Gutsanlage eher wie früher die Kirchtürme als höchstes und wichtigstes Gebäude da. Gegenüber ist ein Handwerkerhof im Entwurf vorgesehen, der sich mit einer offenen Hofform zum Speicher hin öffnet. Durch dies Gegenüber wird die Bedeutung des Speichers noch einmal erhöht.

Um die Abfolge der Platzräume zu steigern, ist im MI 2 an der Einfahrt der ungefähre Standort für zwei Türme eingestrichelt, die die Firsthöhe der Querbaukörper um ein Drittel überragen dürfen. Auf eine gestalterische Festsetzung im Mischgebietsteil des Speichers wird verzichtet, weil er als eingetragenes Kulturdenkmal besonders durch das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg -Vorpommern geschützt ist.

### 3.3.2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Die Allgemeinen Wohngebiete auf dem Gelände der ehemaligen Saatzucht sind nach Bauweise und Maß der Nutzung unterschiedlich: WA 1 liegt an der Peripherie des Geländes und enthält Bauplätze für 3 Einfamilienhäuser bei einer GRZ von 0,2. Die Gebäude sollen möglichst schmale Giebelseiten haben, um eine bessere Durchlässigkeit für die dahinter liegende offene Landschaft zu gewährleisten. Um diese Filterwirkung baurechtlich interessant zu machen, ist festgesetzt, daß bei Giebelbreiten unter 7 m zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Die Dachneigung darf zwischen 25 und 50 Grad liegen. Die Firsthöhe darf jedoch 8 m nicht überschreiten.

Das WA 2 hat einen anderen Charakter. Die bauliche Gestaltung ergibt sich aus der Topografie, die einen Geländeknick mit bis zu 10 m Niveauunterschied zwischen Teichvorplatz und Straßenniveau (L01) bietet. Um auch hier keine engen Vorgaben für die Architektur festzuschreiben, sind keine Geschosse, sondern nur maximale Firsthöhen von 10 m vorgegeben. Damit ist eine halbgeschossig versetzte, terrassenartige Bauweise möglich. Die GRZ beträgt 0,3. Dachform und -neigung (Sattel-, Pult-, Tonnen- und Flachdach mit 0 bis 45 Grad) sowie Deckungsart sind großzügig gehandhabt. Im Süden ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Es wurde eine WA - Ausweisung gewählt, um dem Gedanken des E - Business Rechnung zu tragen. Arbeiten und Wohnen, wo andere Urlaub machen. Dabei ist an Freie Berufe mit Büro in der Wohnung gedacht. Verflechtungen mit Boltenhagen sind auch in dieser Weise denkbar.

### 3.3.2 Allgemeine Wohngebiete

Aus dem gleichen Grund wurden auch die übrigen zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen. Da z. Zt. noch kein konkreter Investitionswille absehbar ist und noch keine präzisere Nutzungsvorstellung für Christinenfeld besteht, bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten noch offen. Nur Tankstellen werden ausgeschlossen.

Die gestalterischen Festsetzungen werden wie folgt begründet:

- die Dacheindeckung bei Dachneigungen im WA 1 zwischen 25 und 50° soll im rotgelben bis rotbraunen Bereich liegen und die Ziegelfarben des Klützer Winkels aufnehmen. Gründächer (vor allem bei Garagen und Nebenanlagen) sind bei flacher Dachneigung um 25° als Alternative zum Bitumendach erlaubt.
- Im WA 2 sind mehrere Möglichkeiten offen gehalten, weil es hier um Geschosswohnungsbau mit hoher Qualität und Gestaltungsfreiheit für die künftigen Architekten geht. Deshalb sind außer den in WA 1 zulässigen Dachformen und Materialien auch Flachdächer (Terrassentyp) mit Metall- oder Grüneindeckung oder Tonnendächer z.B. als Staffelgeschosß erlaubt.
- In den Mischgebieten der ehemaligen Gutsanlage wird wieder mehr Bezug auf die historischen Dachformen und Materialien genommen. Hier sind außer den Pfannen im roten / rotgelben / rotbraunen Farbton auch Schilf- bzw. Reetdächer sowie Gründächer zulässig. Im zweigeschossigen MI 3 sind ausnahmsweise auch Tonnendächer zulässig.

#### 4.0 IMMISSIONSSCHUTZ (geändert 07. 04. 03)

Aufgrund des langen Verfahrens wurde eine erneute Schallschutzberechnung für das Allgemeine Wohngebiet im Ostteil des Bebauungsplans erforderlich. Das Baufenster des WA 2 liegt mit seiner geringsten Entfernung von 70 m noch so dicht an der LO 1, daß die Spitzenwerte vom Juli 2002 die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geringfügig überschreiten (Berechnung s. Anlage):

Beurteilungspegel:

Tags 55,72 dB (A), zulässig 55,0 dB (A)

Nachts 46,97 dB (A), zulässig 45,0 dB (A)

Die zulässigen Werte werden nur geringfügig überschritten:

- um 0,72 dB (A) im WA am Tage ( 6 – 22 Uhr)
- um 1,97 dB (A) im WA bei Nacht (22 – 6 Uhr)

Da diese Belastung nur im Ferienmonat Juli bei regem Ausflugsverkehr an die Ostseeküste (Boltenhagen) auftritt und künftig eine Entlastung durch die geplante Umgehungsstraße zu erwarten ist, kann diese geringe Überschreitung hingenommen werden.

#### 5.0 VER - UND ENTSORGUNG

Die Frischwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Grevesmühlen. Die Abwasserversorgung wird über eine Druckleitung nach Klütz erfolgen. Der Investor und der Zweckverband Grevesmühlen haben die Erschließung vertraglich geregelt.

**Löschwasser für die Feuerwehr kann aus dem ehemaligen Gutsteich nicht entnommen werden, weil es sich um ein geschütztes Biotop handelt. Deshalb muß das Löschwasser (800l/min über die Dauer von 2 Stunden) aus der Trinkwasserleitung entnommen werden.**

**Die Verlegung einer Gasleitung ist vorläufig nicht vorgesehen. Die Stromversorgung erfolgt durch die „edis“.**

#### 6.0 Kosten

Der Stadt Klütz entstehen keine Kosten.

Die Begründung wurde am 26. 04. 2004 gebilligt.

Ausgefertigt am: .....

Der Bürgermeister:.....

**B – Plan Nr. 8 Teil 1 „Gut Christinenfeld“**  
**Der Stadt Klütz, 1. April 2003**  
**Schallschutzberechnung nach DIN 18005**

NEU

Grundlage der Berechnung sind die Spitzenwerte vom Juli 2002, wie sie an der automatischen Zählstelle an der L 01 innerhalb der geschlossenen Ortschaft gemessen wurden.

Im Gegensatz zu unserer Lärmprognose von 1998, die den Jahresmittelwert zugrunde gelegt hatte, ist nunmehr nach Aussage des Umweltamtes (Immissionsschutz) des Landkreises NWM von der absoluten Höchstbelastung auszugehen und auf den Zeitraum bis 2007 zu prognostizieren.

Zeitpunkt	Kfz / 24 Std	SV / 24 Std	Faktor Kfz für Schätzung 2007	Faktor LKW für Schätzung 2007
07 / 2002	5.279	207	1.040	1.026

**Berechnung der Prognose für 2007:**

07 / 2002	1,04 x 5.279:	1,026 x 207	Summe Fahrzeuge in 24 Std:
	5.490 Kfz	212 LKW	5.702

**LKW – Anteil:**  $212 / 5702 = 3,7 \%$

**M<sub>tags</sub>** =  $0,06 \times 5.490 = \underline{329,4 \text{ Kfz / h}}$

**M<sub>nachts</sub>** =  $0,008 \times 5.490 = \underline{43,92 \text{ Kfz / h}}$

Die Berechnung der Lärmprognose erfolgt nach der folgenden Methode auf der Basis der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), s. nächste Seite.

**ERGEBNIS:**

Beurteilungspegel:

Tags 55,72 dB (A), zulässig 55,0 dB (A)

Nachts 46,97 dB (A), zulässig 45,0 dB (A)

Die zulässigen Werte werden nur geringfügig überschritten:

- um 0,72 dB (A) im WA am Tage ( 6 – 22 Uhr)
- um 1,97 dB (A) im WA bei Nacht (22 – 6 Uhr)

## 7.0 SCHALLSCHUTZBERECHNUNG NACH DIN 18005 für die L 01 im Bereich „Gut Christinenfeld“

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 , tags)

### Eingaben

-----  
Verkehrsstärke : 329,40 Kfz/h  
LKW-Anteil : 4,00 %  
Steigung : 0,00 %=> 0 bis 5%  
Oberfläche : 0,00  
Geschwindigkeit : 50,00 km/h  
Kreuzung / Ampel: 3,00  
Abstand : 70,00 m  
Höhendifferenz : 2,80 m

### Ergebnisse

-----  
Mitlungspegel : 63,71 db(A)  
Korrektur für Geschwindigkeit: -5,06 db(A)  
Emissionspegel : 61,65 db(A)  
Korrektur für A+H : 5,93 db(A)  
Beurteilungspegel : 55,72 db(A)

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005, nachts)

### Eingaben

-----  
Verkehrsstärke : 43,92 Kfz/h  
LKW-Anteil : 4,00 %  
Steigung : 0,00 %  
Oberfläche : 0,00  
Geschwindigkeit : 50,00 km/h  
Kreuzung / Ampel: 3,00  
Abstand : 70,00 m  
Höhendifferenz : 2,80 m

### Ergebnisse

-----  
Mitlungspegel : 54,96 db(A)  
Korrektur für Geschwindigkeit: -5,06 db(A)  
Emissionspegel : 52,90 db(A)  
Korrektur für A+H : 5,93 db(A)  
Beurteilungspegel : 46,97 db(A)

**FAX****Datum:** 25.11.02**Anzahl der Seiten (inkl. Deckblatt):** 1**An:**

GUHR  
 Stadtplanung &  
 Architektur  
 J.-Wullenwever-Str. 3  
 23566 Lübeck

**Telefon:** 0451 - 3981227**F :** 0451 - 3981228**Von:**

Straßenbauamt Schwerin  
 Dezernat 2, SG22  
 Frau Möller

(IngGuhrHL202)

**Telefon:** 0385 / 511-4247**Fax:** 0385 / 511-4150/51**Kopie an:**

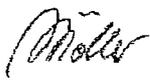
<b>Bemerkung:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Zur Kenntnis	<input type="checkbox"/> Zur Erledigung	<input type="checkbox"/> Zur Stellungnahme	<input type="checkbox"/> Mit bestem Dank zurück
-------------------	--	---	--	---

**Verkehrsdaten der L 01 -Zählstelle 2033 / 1768****Sehr geehrte Frau Guhr,**

wie heute telefonisch mit Ihnen vereinbart übersende ich Ihnen die erbehaltenen Verkehrsdaten für die automatische Zählstelle auf der L 01 im Bereich Christinenfeld in DTV Kfz/24h für die Monate August und September 2002 :

	Kfz/24h	SV/24h
08/2002	4.973	192
09/2002	3.795	177

Mit freundlichem Gruß

  
 Möller

# FAX

Datum: 05.11.02

Anzahl der Seiten (inkl. Deckblatt): 1

An:

GUHR  
Stadtplanung &  
Architektur  
Müllener-Str. 3

23566 Lübeck

Telefon: 0451 - 3981227

Fax: 0451 - 3981228

Von: Straßenbauamt Schwerin

Dezernat 2, SG22

Frau Möller

(IngGuhrHL102)

Telefon: 0385 / 511-4247

Fax: 0385 / 511-4150/51

Kopie an:

Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Zur Kenntnis	<input type="checkbox"/> Zur Erledigung	<input type="checkbox"/> Zur Stellungnahme	<input type="checkbox"/> Mit bestem Dank zurück
------------	--	---	--	---

## Verkehrsdaten der L 01 – Zählstelle 2033 / 1768

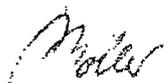
Hiermit übersende ich Ihnen die erbetenen Verkehrsdaten für die automatische Zählstelle auf der L 01 im Bereich Christinenfeld in DTV Kfz/24h für folgende Jahre:

	Kfz /24h	SV/24h
BVZ 1995	3.540	171
BVZ 2000	3.000	78
2001	3.455	156
04/2002	3.228	182
07/2002	5.279	207

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass die Daten nur für Ihren internen Gebrauch zu verwenden sind.

Außerdem übersende ich Ihnen die aktuellen Prognosefaktoren M – V für Landesstraßen (außerorts) unterteilt nach Kfz und Lkw. Für die Berechnung wird zur räumlichen Differenzierung der Faktor 1,00 – Nordwestmecklenburg eingesetzt.  
Bei evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

  
Müller

# Prognosefaktoren 2000 bis 2020 der Verkehrsstärken Kfz auf Landesstraßen außerorts

## Landesmittelwerte LPF - Kfz auf Landesstraßen außerorts

Ausgangsjahr (Jahr)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
2020																						
2019																						1,000
2018																						1,000
2017																						1,000
2016																						1,000
2015																						1,000
2014																						1,000
2013																						1,000
2012																						1,000
2011																						1,000
2010																						1,000
2009																						1,000
2008																						1,000
2007																						1,000
2006																						1,000
2005																						1,000
2004																						1,000
2003																						1,000
2002																						1,000
2001																						1,000
2000																						1,000

Örtliche Besonderheiten, die sich auf die Verkehrsentwicklung in dem zu betrachtenden Straßenabschnitt, abweichend vom Landesdurchschnitt, auswirken (Verkehrsvorlagerungen durch Bau neuer Netzstelle - z.B. A 20, Ortsumgehungen, neue Gewerbe- oder Wohngebiete, neue Tourismus- oder Sportzentren, Schließung von Produktionsstätten, Bevölkerungsabwanderungen)

PPF = (LPF - 1,0) x RMF + 1,0

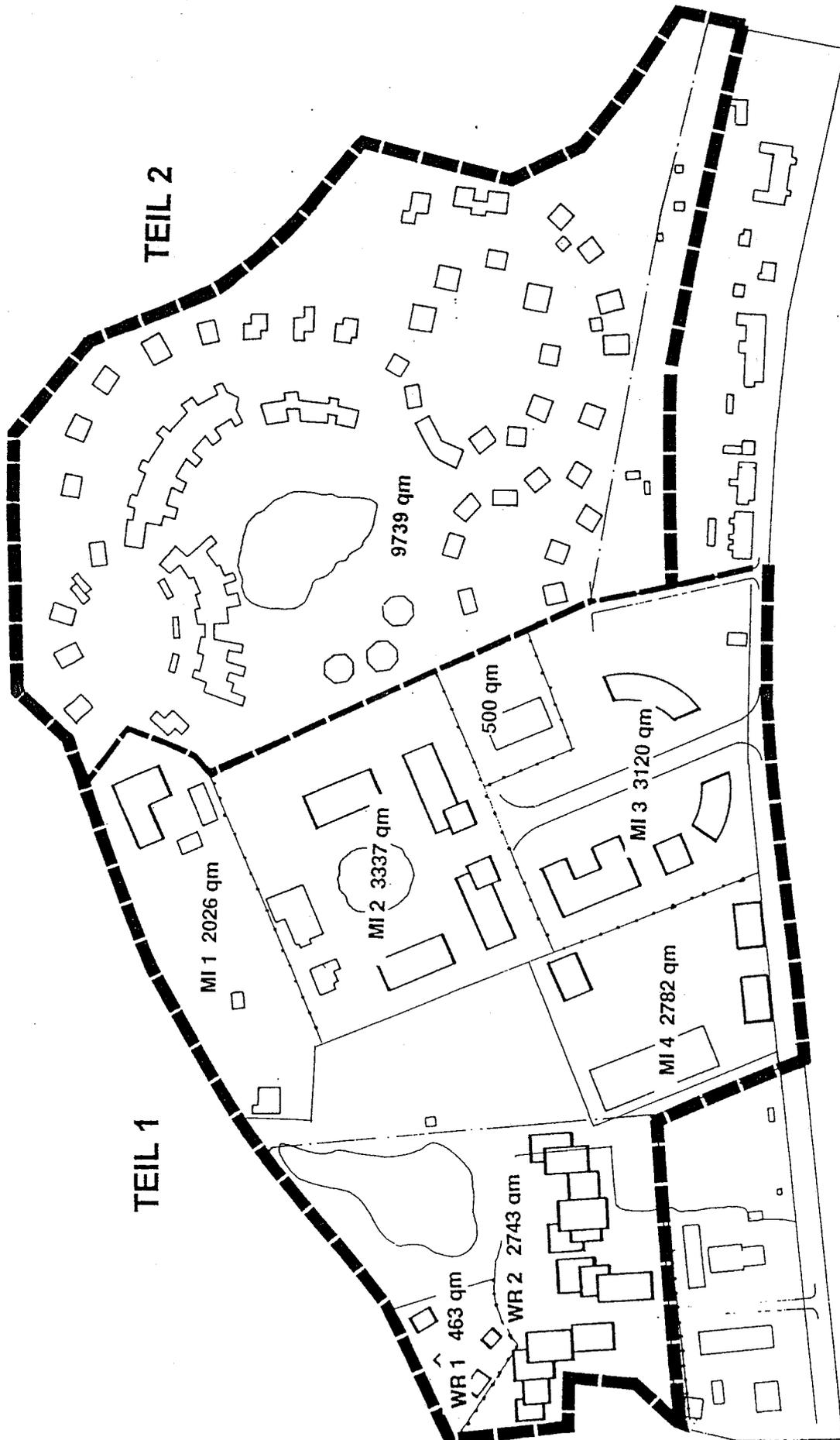
Prognose-Zieljahr



# Räumliche Differenzierung der Prognosefaktoren für Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Region	Kreise bzw. Kreisfreie Städte	Faktoren zur Modifikation der landesweiten Prognosefaktoren RMF
I	Bad Doberan Demmin Güstrow Nordwestmecklenburg Parchim Rostock Schwerin Uecker-Randow Wismar	1,00  Kfz gesamt und Lkw auf Bundes-, Landes- und Kreisstraßen
II	Greifswald Nordvorpommern Ostvorpommern Stralsund	1,05
III	Ludwigslust Mecklenburg-Strelitz Müritzkreis Rügen	1,10

Anlage 7



ÜBERBAUBARE FLÄCHE NACH B-PLAN ( RECHTSFASSUNG)

TEIL 1	gesamt 18.763 qm
TEIL 2	gesamt 9.739 qm



Das Saatzuchtgelände im Jahr 1995. Inzwischen ist hier eine wilde Deponie entstanden, die eine sofortige Bereinigung erforderlich macht.





Zu den wenigen noch vorhandenen Gebäuden gehören das Gärtnerhaus und die alte Wagenscheune, beide erhaltenswerte Bausubstanz, deren Sanierung äußerst wünschenswert ist. Jedoch ist Eile geboten, denn der Bauzustand nimmt rapide ab.





Die Gutsachse mit der neugepflanzten Allee verdeutlicht die räumliche Leere, die nach baulicher Gestaltung und Platzbildung verlangt





Die Ortsdurchfahrt an der L1 im Abschnitt des Katendorfs in Richtung Wohlenberger Wiek



Der schön eingewachsene Ortsrand vom Wanderweg nach Klütz mit Blick auf das Gärtnerhaus und den ehemaligen Gutspark

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>1</b>
1.1	<b>AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES</b>	<b>1</b>
1.2	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>2</b>
1.2.1	RAUMORDNUNGSPLAN	2
1.2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
1.2.3	LANDSCHAFTSPLAN	3
1.2.4	SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE	3
1.2.5	DORFRAHMENPLAN	3
<b>2.</b>	<b>BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG</b>	<b>4</b>
2.1	<b>LANDSCHAFTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
2.2	<b>NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
2.2.1	NATURRAUM UND GEOLOGIE/RELIEF	8
2.2.2	WASSER	9
2.2.3	BODENBELASTUNGEN	9
2.2.4	VEGETATION/LEBENSRÄUME	10
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN, TEIL 1</b>	<b>15</b>
4.1	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN</b>	<b>15</b>
4.2	<b>BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER EINZELNEN UMWELTBEREICHE</b>	<b>16</b>
4.2.1	GEOLOGIE, RELIEF, BODEN	16
4.2.2	WASSER	16
4.2.3	VEGETATION/LEBENSRÄUME	16
4.2.4	LANDSCHAFTSBILD/ORTSBILD	17

5.	<b>GRÜNORDNUNG (ENTWURF) TEIL 1</b>	<b>18</b>
5.1	<b>ERHALTUNGSGEBOTE (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)</b>	<b>18</b>
5.2	<b>PFLANZGEBOTE (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)</b>	<b>18</b>
5.3	<b>MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (NACH § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)</b>	<b>21</b>
5.4	<b>VERKEHRSFLÄCHEN MIT MATERIALVORSCHLÄGEN BZW. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 92 LBO)</b>	<b>22</b>
6.	<b>KOSTEN</b>	<b>24</b>
7.	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSERMITTLUNG</b>	<b>24</b>
8.	<b>ANHANG I: AUFGRUND DER BAUMASSNAHMEN MÖGLICHERWEISE ENTFALLENDE BÄUME</b>	
	<b>ANHANG II:</b>	

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Nach der Übernahme des Gutes Christinenfeld durch die Gutsverwaltung Brook und Christinenfeld GmbH findet eine Umstrukturierung des landwirtschaftlichen Betriebes statt. Die landwirtschaftlichen Flächen um Christinenfeld werden in Zukunft in der Hauptsache von Brook aus bewirtschaftet, so daß zahlreiche bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt werden. Die ehemalige Saatzuchtanstalt ist ebenfalls nicht mehr in Betrieb.

Die überflüssigen und in Architektur bzw. Bausubstanz unbefriedigenden Gebäude sollen abgerissen werden oder sind es bereits.

Kulturhistorisch und architektonisch wertvoller oder im positiven Sinne ortsbildprägender Bestand soll saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Auf den frei werdenden Flächen soll eine Wohnnutzung, in Teilen eine Mischnutzung ermöglicht werden.

Zur Umsetzung und baurechtlichen Ordnung hat die Gemeinde Klütz für diesen Teil der Ortslage Christinenfeld die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen. Beide Geltungsbereiche zusammen umfassen ca. 17 ha. Teil 1 ist 8,8 ha groß.

Parallel zum B-Plan wird ein Grünordnungsplan (im folgenden GOP) erarbeitet, der folgende Aufgaben besitzt:

- die landschaftliche und ökologische Situation im Planungsgebiet zu erfassen und zu bewerten
- die aktuellen Flächennutzungen bzw. die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf diese Flächen darzustellen
- in Zusammenarbeit mit der Bebauungsplanung ein Freiflächenkonzept zu entwickeln
- Aussagen zu Nutzung, Gestaltung und Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen zu treffen

- die, wie nach §§ 8a bis 8c BNatSchG erforderlich, zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sowie die nach dem 1. Gesetz zum Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

## 1.2 PLANERISCHE VORGABEN

Bei der Planung sind folgende Vorgaben besonders zu beachten:

### 1.2.1 RAUMORDNUNGSPLAN

Der Entwurf des Raumordnungsplanes vom 22. Juni 1992 trifft für die Ortslage Christinenfeld folgende Aussagen:

- Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum)
- Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung
- Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen

### 1.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan ist für die Gemeinde Klütz im Genehmigungsverfahren und weist für den Geltungsbereich beider B-Pläne folgendes (von Westen nach Osten) aus:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Wohnbauflächen

Dies sowie die Darstellung der umgebenden und gliedernden Grünflächen ist bereits in Abstimmung mit den Verfassern des B-Planes und des GOP sowie mit dem Kreis erfolgt.

### 1.2.3 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan Klütz liegt als Vorentwurf der Stadt Klütz vor. Die Zielvorstellungen für das Gebiet sind

- Erhalt der hochwertigen Ortsrandstrukturen südlich und nördlich von Christinenfeld
- Erhalt und Entwicklung der Gutsanlage, Betonung durch Großbäume und Grünzäsuren

### 1.2.4 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Das Plangebiet steht nicht unter Landschaftsschutz. Das räumlich nächste „Landschaftsschutzgebiet Tarnewitzer Bach und Santower See“ ist vom Plangebiet im Süden etwa 100 m entfernt, im Osten ca. 700 m.

Auch andere Schutzkategorien treffen nicht zu. Eine Ausnahme bilden die nach § 2, 1. Ges. z. Naturschutz MVP geschützten Kleingewässer und Feldgehölze.

### 1.2.5 DORFRAHMENPLAN

Der 1993 im Auftrag der Stadt Klütz durch die Architekten Chlumsky-Peters-Hildebrand, Lübeck, erstellte Dorfraahmenplan kommt bereits zu wichtigen Grobausagen, was die künftige Nutzung bzw. Entwicklung Christinenfelds angeht.

- Erhalt der landschaftlichen und architektonischen Elemente des Katendorfes und der Gutsanlage
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung
- Nutzen der Allee als Gestaltungsmittel zur Differenzierung räumlicher Situationen
- Wiederaufnahme der typischen Gebäudekubaturen bei der Neubebauung
- Wiederaufbau der durch Abriß verlorenen Raumkanten
- Erweiterung der bebauten Fläche nur im Osten hinter der vorhandenen Doppelhausbebauung (= außerhalb des B-Plan-Gebietes)
- Aufstellen einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch die Gemeinde.

## 2. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

### 2.1 LANDSCHAFTLICHE SITUATION

#### Lage im Raum:

Das Gebiet „Gut Christinenfeld“ liegt in dem in die Ostsee hineinragenden Klützer Winkel 1 km vom östlichen Ortsrand Klütz in Richtung Wohlenberger Wiek und über die L 01 angebunden ca. 3,5 km westlich von Wohlenberg.

Die aus einem Gut hervorgegangene Ortschaft liegt inmitten von Ackerflächen. Nur am südlichen Ortsrand sind Grünlandflächen und Gehölze erhalten, die eine Anbindung an weitere Landschaftsstrukturen (z.B. im Bereich Tarnewitzerhagen) ermöglichen.

Der überplante Bereich selbst bildet den nördlichen Teil und damit den Ortsrand. Er liegt auf einer Höhe zwischen 21 und 31 m üNN.

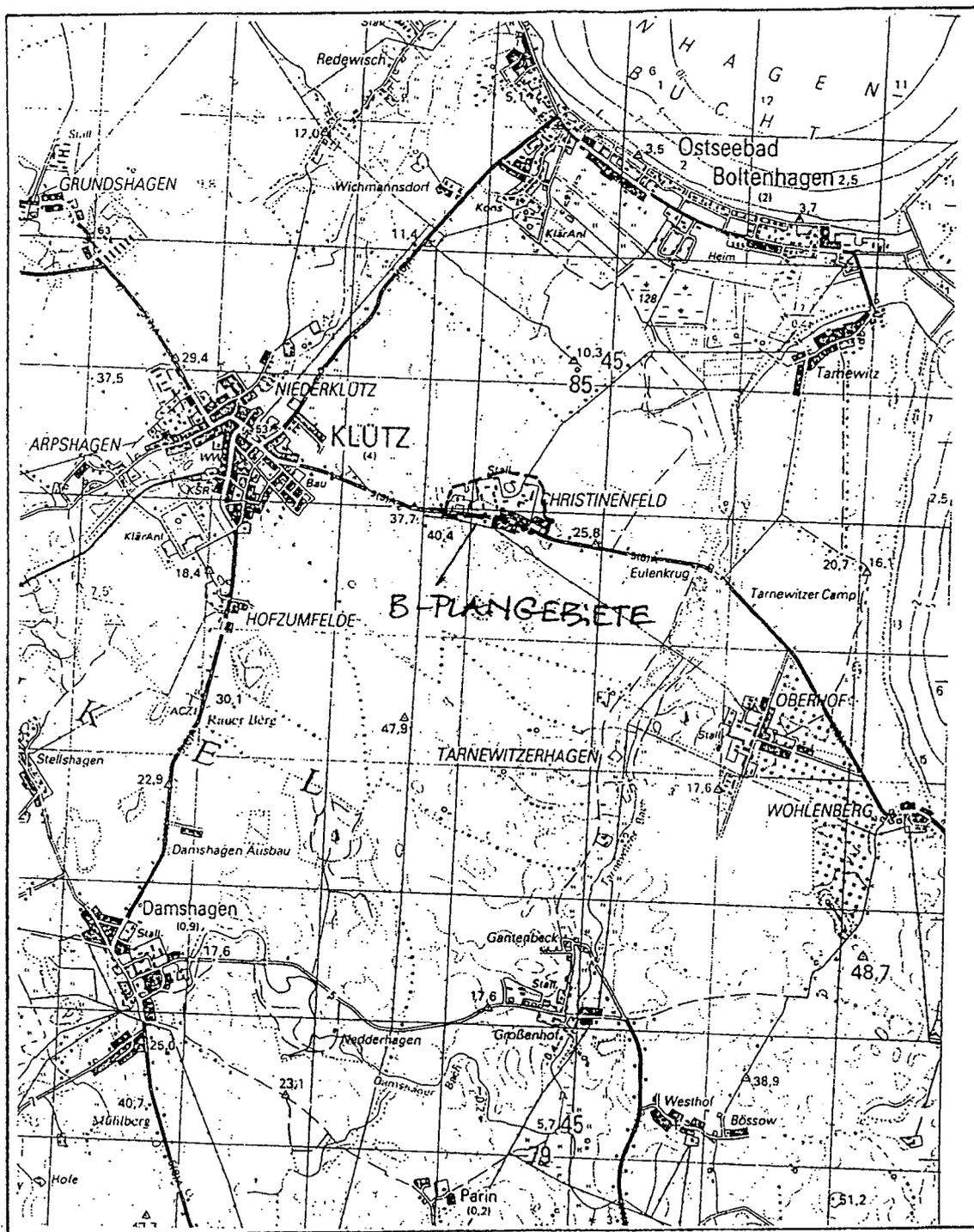


Abb. 1: Übersichtsplan M 1 : 10.000

### **Nutzung des Gebietes:**

Die folgende Abbildung zeigt die Ortslage Christinenfeld in der Zeit um 1955, wie sie in einem Bauantrag dargestellt worden war. Zum Ausdruck kommt die klare Gliederung der rechtwinklig angeordneten Gutsanlage, die zur Straße in Schrägstellung abgeschlossen wird. Östlich davon an der Durchgangsstraße sind die aufgereihten Landarbeiterkaten mit Nebengebäuden sichtbar. Als Neubebauung, von der Straße weg nach hinten versetzt, sind vier Doppelhäuser dazugekommen. Erkennbar fehlen hier noch die später hinzugekommenen Gebäude im Westen, die Saatzuchtanstalt, sowie die in den 70er Jahren errichteten Schweineställe im Osten. Geschichte des Gutes und die ehemalige Gebäudenutzung werden in der Begründung zum B-Plan erläutert.

Aus alten Karten ersichtlich ist ebenfalls der ehemals nutzungsbedingte hohe Grünlandanteil in Gutshofnähe (Schafhaltung, Pferde, Rinder) sowie der ehemals vor dem Verwalterhaus vorhandene und der hinter dem Gutsgarten liegende Teich, von dem jetzt nur noch Kopfweiden zeugen.

Der Gutsgarten selbst - nördlich und westlich des Verwalterhauses bzw. des ehemaligen Pferdestalls gelegen - diente wohl überwiegend als Gemüse- und Obstgarten sowie der Kleinviehhaltung.

Repräsentativ gestaltet waren lediglich der Vorgarten mit dem lindenumstandenen und durch Steinmauern gefaßten runden Teich sowie der Bereich um den großen westlichen Teich. Hier befanden sich lt. Aussagen Ortsansässiger gepflegte Wege (mit Grottenanlagen und Sitzbänken), die um die Teiche herumführten sowie eine weiße Holzbrücke, die den Teich an seiner Schmalstelle querte.

Durch mangelnde Pflege sowie die zwischenzeitlich veränderten Abflußverhältnisse des Teiches, ist diese Anlage im Gelände nicht mehr rekonstruierbar.

Der Teich im Zentrum der Gutsanlage ist ehemals zur Einleitung von Tierfäkalien genutzt worden. Die Geruchsbelästigung war schließlich so stark, daß er zugeschoben wurde.

**Charakteristisch sind folgende Freiflächenstrukturen:**

- die nach Christinenfeld hinein und hinausführende Allee (im eigentlichen Ortsbereich unterbrochen)
- zergliederte Freiflächen (Brachen, Zier- und Nutzgärten) im West-Teil, mit guter Ortsrandausbildung nach Westen, ohne weiter bedeutsamen Gehölzbestand
- den Übergangsbereich zur Gutsanlage bilden dominierende Grünbestände aus waldartigen Gehölzen um den Teich, Obstbäume und Baumreihen
- bis auf wenige alte prägende Großbäume (ehemaliger Standort Maschinen-Schuppen, Buchen- und Lindenpflanzung vor dem Verwalterhaus, Trauerweiden vor Werkstattgebäude) und die optisch noch nicht wirksamen Neupflanzungen, weiträumige Freiflächen der Gutsanlage ohne Raumkanten nach Süden und Westen
- verwilderte und weitgehend unüberschaubare Gärten mit Obstbäumen und Gebüsch auf der Rückseite der Gutsanlage

**2.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN****2.2.1 NATURRAUM UND GEOLOGIE/RELIEF**

Das Gebiet ist Teil der „Großlandschaft Nordwestmecklenburgisches Hügelland“. Sie ist durch das kuppige bis wellige Grundmoränengelände gekennzeichnet. Hier haben sich weitgehend lehmige Geschiebe abgelagert, aus denen sich Parabraunerden und z.T. Pseudogleye gebildet haben.

Die gesamten Flächen um Christinenfeld wurden im letzten Jahrhundert dräniert, die Dränagen in die verbliebenen Kleingewässer bzw. Sölle eingeleitet und über Vorfluter abgeführt.

Das Relief zeigt deutlich (vgl. Abbildung in den Erläuterungen zum B-Plan) die Anordnung der Gutsgebäude an der höchsten Stelle im Gebiet. Verwaltungsgebäude und die ehemaligen Scheunen befanden sich auf der zentralen um die 26 m üNN liegenden abgeflachten Kuppe. Auch die Gutsarbeiterkaten stehen natürlicherweise erhöht, über der sich im Norden anschließenden Senke, entlang der Straße.

Z.T. wahrscheinlich künstlich überhöht ist die derzeitige Höhenentwicklung im Bereich der ehemaligen Saatzucht. Deren Gebäude liegen 4 bis 6 m unterhalb des Niveaus der L 01.

### 2.2.2 WASSER

Oberflächengewässer sind im Gebiet vorhanden. Dabei handelt es sich um einen noch vorhandenen Teich westlich der eigentlichen Gutsanlage. Er besitzt eine Wassersfläche von rund 2.400 m<sup>2</sup>. Aussagen zur Wasserqualität liegen nicht vor. Da aber Einleitungen aus Dränagen und Klärgruben erfolgen, ist mit einer hohen Nährstoffbelastung zu rechnen.

Über das Grundwasser gibt die hydrogeologische Karte der DDR (M 1 : 50.000) Auskunft. Sie zeigt die Einschätzung der Grundwassergefährdung im Gebiet. Demnach ist das (nutzbare) Grundwasser, das gespannt im Lockergestein vorliegt, im östlichen Bereich ca. 20 m unter Flur, im übrigen Teil erst bei > 60 m unter Flur zu erbohren.

Dadurch sowie durch die Deckschichten aus bindigen Böden besteht durch flächenhaft eindringende Schadstoffe keine unmittelbare Gefahr. Umgekehrt heißt das, daß das Planungsgebiet für die Grundwasserneubildung eine eher untergeordnete Rolle spielt.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten zur Küste gerichtet.

Die Karte vermerkt allerdings auch ein Gefahrenpotential aus der Zeit der VEB Christinenfeld: eine ehemalige Lagerhaltung von Treibstoffen und Mineralölen.

### 2.2.3 BODENBELASTUNGEN

Lt. Aussagen der Abt. Abfallwirtschaft beim Kreis Nordwestmecklenburg ist das Gelände bei der kreisweiten Erfassung von Verdachtsstandorten (1991 bis 1993 vom damaligen Kreis Grevesmühlen durchgeführt) nicht erfaßt worden.

## 2.2.4 VEGETATION/LEBENSÄÄUME

In der Bestandskarte (M 1 : 1.000) sind die LebensräÄume im Plangebiet dargestellt. Ihre Erfassung erfolgte anhand von Luftbildern (M 1 : 10.000) sowie auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung (Stand 15.11.1995) im GelÄnde (Herbst 1995 und Januar 1996).

Im folgenden werden die LebensräÄume kurz dargestellt und bewertet (5-stufige Skala):

- Zier- und NutzgÄärten der vorhandenen Wohnbebauung  
In den hausnahen bzw. straßennahen Bereichen handelt es sich um weitgehend intensiv genutzte oder gepflegte GÄärten mit geringem Gehölzanteil und z.T. hohem Versiegelungsgrad für Zugangswege, SitzplÄtze und PKW-StellflÄchen. ObstbÄume sind, wenn vorhanden, noch relativ junge HalbstÄämme. Insgesamt besitzen diese FlÄchen einen geringen Wert als Lebensraum.
- Ehemalige Saatzucht  
Neben baulich desolaten GebÄuden, die in Teilen schon abgerissen sind, stellt sich die FlÄche als Brache dar.  
Die Erschließungswege sind aus Schlacken bzw. sind einfache Kieswege. Gehölze sind nur in den Randbereichen (Ortsrand sowie auf der Grenze zum Teich bzw. zum eigentlichen GutsgelÄnde) vorhanden.  
Der Bewuchs läßt sich als Mischung aus Ruderalfluren gestörter Standorte und versaumenden Wiesen beschreiben.  
Nach Norden hin grenzt die FlÄche direkt an den Acker an.  
Als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere (insbesondere durch den Blütenreichtum für Insekten und Vögel) ist der Bereich von mittlerer Qualität.
- Westlicher Teich und GehölzbestÄände  
Aus der ehemaligen parkartigen Anlage hat sich um den Teich herum ein naturnaher, waldartiger Gehölzbestand aus Eschen, Weiden, Eichen, Weißdorn und Ahorn gebildet. Im Unterwuchs dominiert Efeu.  
Das GewÄsser ist durch die Einleitung aus KlÄrgruben und Müll- oder Schutttablagerungen ins GewÄsser oder in den Uferbereichen gestört, weist aber Bewuchs aus Wasserpflanzen und kleinere RöhrichtbestÄände auf.  
Der gesamte Bereich ist nach § 2 1. Ges. z. Naturschutz MVP geschützt und ist als Lebensraum von hohem Wert.

- **Verwilderter „Gutsgarten“**  
Im Anschluß an die eben beschriebenen Gehölzbestände haben sich rd. um das ehemalige Gärtnerhaus bis zu den teilweise noch genutzten Gärten hinter dem Anbau des Verwaltungsgebäudes sehr strukturreiche Flächen entwickelt. Große Eschen überstellen Brombeergebüsche, durchgewachsene Weißdorn- oder Buchshecken, Jungwuchs aus Obstgehölzen, Holunder und Eschen sowie einige ältere Obstbäume.  
Als Unterwuchs treten Ruderalfluren, Brennessel-Bestände und versaumende Glatthaferwiesen auf. Die Fläche ist sehr hochwertig.
- **Gärten hinter dem Verwaltungsgebäude**  
Vorhandene Großbäume sind Linden. Hier befindet sich eine abwechslungsreiche Mischung aus noch genutzten Gemüsegärten und vor kurzem aufgegebenen Flächen, gemähten Wiesen mit Obstbäumen und zwei großen Eiben. Im Kontakt zu den vorweg beschriebenen Flächen besitzen diese strukturreichen Gärten eine hohe Wertigkeit.
- **Zentraler Gutsbereich**  
Hier dominieren die artenarmen Grünlandflächen überstellt von nur wenigen Großbäumen (Linden, Buchen, Trauerweiden, Neupflanzung Lindenallee). Ausnahmen bilden die Aufwuchsflächen von Gehölzen nördlich der alten Scheune und am Standort der ehemaligen Maschinenhalle (Birke, Esche, Ahorn, Kirsche, Pappel).  
Diese Flächen sind von hoher Wertigkeit, der überwiegende Rest von geringem Wert.



Abb. 3:  
Ortseingang  
von Westen



Abb. 4:  
Ortseingang  
von Osten



Abb. 5:  
Ortsrand im  
Bereich des  
westlichen  
Teiches



Abb. 6: Westlicher Ortsrand



Abb. 7: Zentrale Achse Gutsanlage

### 3. PLANUNGSZIELE

Mit den Darstellungen und Festsetzungsvorschlägen des GOP sind folgende Zielsetzungen verbunden:

- Erhalt und Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen:
  - Das grünordnerische Konzept (s. Abb.) versucht vorhandene wertvolle Grünbestände zu erhalten und für eine Eingrünung und Gliederung des Planungsgebietes zu nutzen.
  - Charakteristische und identitätsstiftende Strukturen sollen erhalten und herausgearbeitet werden.

**Abwägungsvorschlag: Die Begründung wird entsprechend an das geltende Recht angepasst.**

- Einbindung der Neubebauung in vorhandene und neu zu entwickelnde Grünbestände
  - Der Ortsrand soll neu gestaltet werden
  - Die zentrale Gutsanlage soll durch Großbäume in ihrer Raumbildung unterstützt und betont werden, durch Grünzäsuren ist sie von den übrigen Bauflächen abzugrenzen.
  - Bei der Entwicklung neuer Grünstrukturen sollten die vorhandenen ortsbild- und lebensraumprägenden Themen „Obstbäume“ und „Kopfweiden“ wieder aufgenommen werden.
  - Die Blickbeziehungen von der Straße in das Gutsgelände sollen möglich bleiben, der besondere Charakter durch eine Torsituation betont werden.
- Vorschläge für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Lebensräume und Vegetationsbestände im Gebiet sowie hinsichtlich der Faktoren Boden, Wasser und Luft.
  - dezentrale Oberflächenentwässerung
  - versickerungsfreundliche Befestigungsmaterialien
- Vorschläge zur Anordnung und Gestaltung öffentlicher Grünflächen
  - innere Erschließung des Gebietes durch Fußwege
  - Spielflächen in räumlicher Zuordnung zu von Bebauung freizuhaltenden Flächen und den Fußwegen

#### 4. BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN, TEIL 1

##### 4.1 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN

Der Teil 1 des Bebauungsplanes Gut Christinenfeld umfaßt die westliche Hälfte der zur Bebauung vorgesehenen Gutsflächen (8,8 ha).

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Der zentrale Bestandteil des Gesamtkonzeptes, die Wiederherstellung der Gutsachse (Mischgebiet) mit den darauf ausgerichteten Gebäudekomplexen, umfaßt z.Zt. bebaute bzw. als Grünland angesäte Flächen.

Im Norden endet die Gutsachse mit dem relativ kleinmaßstäblichen Gutshaus, das aber von mächtigen, zu erhaltenden Buchen und Linden umstellt ist und betont wird. Der ehemals im Vorfeld vorhandene ummauerte Teich soll an leicht geändertem Standort und unter Schonung der vorhandenen Großbäume wieder hergestellt werden. Hinter dem Gutshaus soll der ehemalige Gutsgarten wieder neu entwickelt werden. Im Grünen eingebettet liegt hier als bestehender Solitär das „Gärtnerhaus“. Im Osten grenzt daran eine introvertiert um einen Innenhof gruppierte Gebäudegruppe an.

Ein weiteres Mischgebiet soll auf ebenfalls ehemals mit Scheunen bebauten Flächen entwickelt werden. Es ist geplant, an dieser Stelle die straßenbezogene Bebauung in der Bauflucht des vorhandenen Straßendorfes wieder aufzunehmen.

Der westlich angrenzende Gartenbereich soll als Teil des grünen Puffers um die zentrale Gutsanlage und als Grünbereich erhalten werden. Er ist auch aufgrund seiner gegenüber der L 1 tieferen Lage nur schwer bebaubar.

Das auf der Fläche der Saatzuchtanlage entstehende Wohngebiet soll in verdichteter Bauweise die vorhandene Hangsituation betonen und sich nach Norden zur Landschaft öffnen. Dort bilden schmale in den grünen Ortsrand hineingestellte Einfamilienhäuser die Grenze.

## 4.2 BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER EINZELNEN UMWELTBEREICHE

### 4.2.1 GEOLOGIE, RELIEF, BODEN

Bebauung und Oberflächenversiegelung führen zum Verlust der oberen belebten Bodenschichten. Im vorliegenden Fall ist jedoch dieser Punkt weitgehend unproblematisch, da es sich um eine Neubebauung bebauter oder ehemals bebauter Flächen handelt, die zudem z.T. durch Müll und andere Ablagerungen vorbelastet sind. Als Materialien zur Oberflächenbefestigung sollen weitgehend natürliche Baustoffe verwendet werden, die zudem einen gewissen Gasaustausch bzw. Versickerung zulassen. Die angedachte Unterbringung der PKW im aufgeständerten Sockelgeschoß (Saatzuchtgelände) trägt zu einer Verminderung der versiegelten Flächen bei. Das vorhandene Geländere relief bleibt gewahrt.

### 4.2.2 WASSER

Oberflächenversiegelung und Ableitung von Niederschlagswasser führen zur Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Ableitung führt zudem in Oberflächengewässern zur Erhöhung der Hochwasserspitzen und zu erhöhten Nähr- und Schadstoffeinträgen.

Aufgrund der vorhandenen sehr stark bindigen Böden und der vorhandenen Überbauung ist aber die Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung gering.

### 4.2.3 VEGETATION/LEBENSRAUME

Durch die Bebauung gehen Ruderalfluren auf gestörten Standorten sowie artenarme Grünlandflächen und ein geringer Anteil Gehölzflächen bzw. Einzelbäume (meist Pappeln, s. Anhang) verloren.

Insgesamt wird die dauerhafte Nutzung für Wohn- und Mischflächen die vorhandenen und erhaltenen Gehölzflächen u.a. in ihren Randbereichen beunruhigen, und ihr Wert für Vögel und Insekten wird durch die Intensivierung von Nutzung und Pflege zurückgehen.

## 5. GRÜNORDNUNG (ENTWURF) TEIL 1

### 5.1 ERHALTUNGSgebote (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind aus ökologischen Gründen bzw. wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sollten sie durch Bauzäune geschützt werden. Auch Eingriffe in die Kronentraufe sind zu vermeiden.

### 5.2 PFLANZgebote (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Auf den im Entwurf gekennzeichneten Standorten sind folgende Gehölze zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Ausnahme der Alleebaumstandorte nicht punktgenau festgesetzt.

#### Einzelbäume:

- großkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Ahornallee entlang der L 1, HS, 18-20, 4xv.

z.B. Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

- mittelkronige Laubbäume als Bepflanzung der Planstraße A, HS, 18-20, 4xv.

z.B. Gefüllt blühende	
Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Birne	Pyrus communis „Beech Hill“

#### Baumstandorte:

Baumstandorte in Geh- und Fahrflächen sind vor Überfahren zu sichern und versickerungs- und vegetationsfähig auszubilden.

**Strauchpflanzungen:**

Die dargestellten flächigen Pflanzungen sollen aus folgenden standortheimischen Gehölzen hergestellt werden: 60 - 120, 2xv (Mindestgröße), Pflanzdichte 1 Strauch/1,5 m<sup>2</sup>

z.B. Hundsrose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus colurna
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Holzapfel	Malus sylvestris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre

Die Pflanzungen können im hausnahen Bereich z.B. mit folgenden Ziersträuchern angereichert werden (Duft- und Blütengehölze):

z.B. Jasmin	Philadelphus coronarius
Flieder	Syringa vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Liguster	Ligustrum vulgare
Strauch- und Kletterrosen	

**Parkflächen:**

Die als Parkflächen dargestellten privaten Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen (s.o) sowie Rasenflächen zu gestalten und extensiv zu pflegen (2x jährlich Mahd). Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenbehandlungsmitteln erfolgt nicht. Hausnahe, intensiv genutzte Flächen können nach Bedarf gemäht werden.

Ebenso sind die Freiflächen auf der Rückseite des ehemaligen „Herrenhauses“ zu behandeln. Für diesen Bereich des ehemaligen Gutsgartens wäre eine entsprechend der historischen und zukünftigen Nutzung bzw. Bedeutung entsprechende Gestaltung, unter Schonung der vorhandenen Großbäume und alter, wertvoller Nadelgehölze, wünschenswert.

### **Spielplatz**

Der festgesetzte Kinderspielplatz liegt im Grünzug, der die Mischgebiete der zentralen Gutsanlage von den Wohnbauflächen im Westen trennt. Er soll sich in die extensive Gestaltung der Parkanlage und die nutzungsbetonte Gartenfläche einfügen. Er wird über einen Fuß- und Radweg erschlossen.

Neben Spielgeräten für Kinder soll dort vor allem ein Naturerlebnisraum entstehen. Die Pflanzung von Obstbäumen wird festgesetzt.

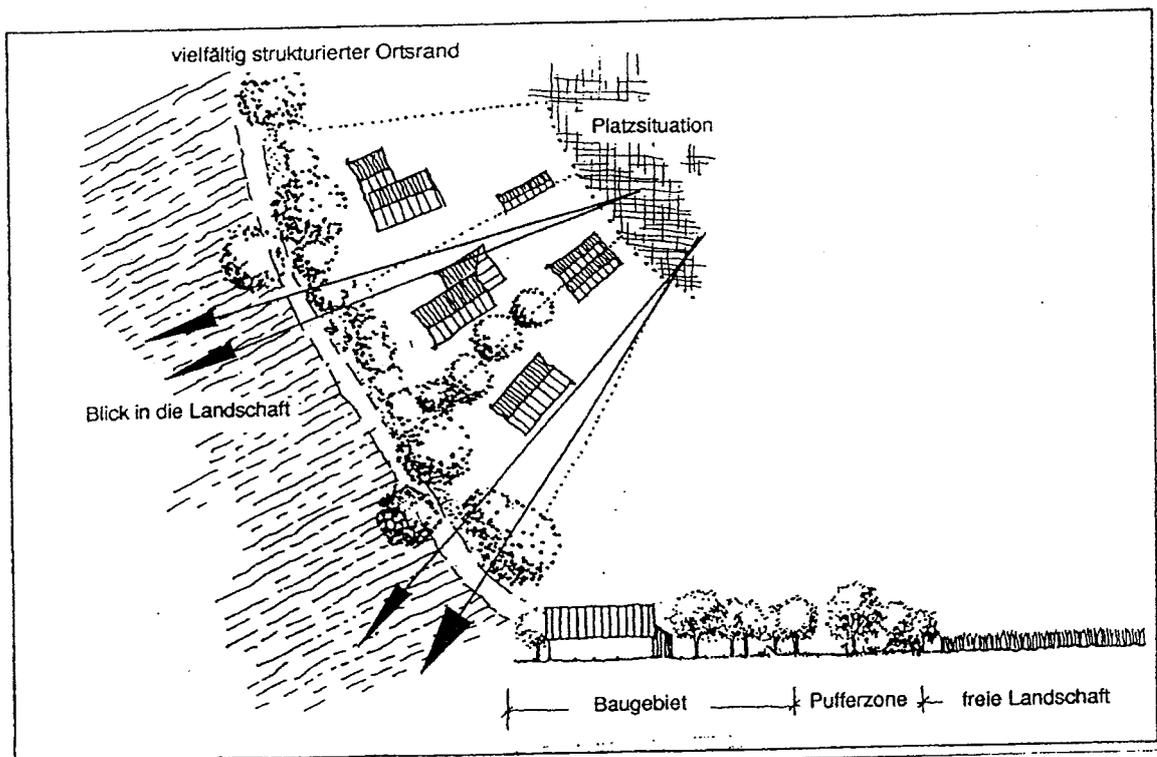
### **Anlage von Gehölzpflanzungen am Ortsrand:**

An den gekennzeichneten Abschnitten sollen lockere Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und einzelnen Großbäumen entstehen. Besonders begrüßenswert wäre es, wenn die Einfriedung der Grundstücke durch Zäune innerhalb der Abpflanzung erfolgt, so daß die grüne Kulisse durch sie nicht optisch gestört wird. Der Gehölzrand ist buchtenreich und zum Acker mit einem vorgelagerten Krautsaum (Breite 2 - 5 m) anzulegen. Strauchauswahl siehe oben. Der Flächenanteil der Sträucher soll 60% betragen. Die Bäume sind unregelmäßig einzeln und in Gruppen anzuordnen (pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Pflanzung je 1 Großbaum): HS, 16-18, 3xv

z.B. Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium

### **Begrünung von Gebäuden, Carports, Stellplätzen:**

Die im Bereich der Saatzuchtanlage (WR2) angedachte terrassenartige Bebauung mit integrierten PKW-Stellplätzen soll möglichst stark begrünt werden. Je nach zukünftiger Ausbildung der Gebäudeoberfläche können rankende oder selbstklimmende Gehölze verwendet werden. Auch Stellplätze und Carports im übrigen Geltungsbereich sollen stark eingegrünt werden (Strauch-, Baumpflanzungen, Klettergehölze).



### Zeitraahmen:

Die im Plan dargestellten flächigen Gehölzpflanzungen sowie die Straßenbaumpflanzungen sollen nach Beginn der Bauarbeiten jeweils abschnittsweise für die **jeweiligen** Bauflächen innerhalb einer Vegetationsperiode erfolgen. Die übrigen Pflanzungen sind spätestens im Jahr nach Abschluß der Bebauung durchzuführen.

### 5.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (NACH § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

#### Geschützte Biotope:

Im GOP auf Seite 14, 3. Spiegelstrich heißt es: „Dem § 20 LNatG M-V unterliegende Biotope sind zu erhalten und ihrem Bestand zu schützen und weiterzuentwickeln.“ Auf Seite 21, letzter Absatz heißt es im GOP: „Die nach Naturschutzgesetz (§ 20) geschützten Biotope müssen erhalten werden. Dabei handelt es sich um den Teich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches einschließlich seiner Röhrichte und Gehölzvegetation.“

**Sanierung:**

Dieser Teich weist in seinem südlichen Uferbereich Müllablagerungen auf. Die Sanierung dieser Belastung soll vorsichtig unter Schonung von Großbäumen und wertvoller Ufervegetation erfolgen.

**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In Sölle und andere geschützte Kleingewässer sollen lt. Naturschutzbehörde des Kreises keine direkten Einleitungen von Oberflächenwasser stattfinden. Bei Söllen ohne Lebensraumbedeutung sind evtl. Ausnahmegenehmigungen möglich.

Diese Sachlage bedeutet, daß das anfallende Niederschlagswasser nicht im Geltungsbereich zurückgeführt werden kann, zumal eine Versickerung aufgrund der mächtigen bindigen Lehmböden nicht möglich ist.

Es wird deshalb vorgeschlagen, über ein außerhalb des Gebietes liegendes Regenrückhaltebecken in das vorhandene Drainagesystem in Richtung der Tarnewitzer Niederung zu entwässern.

**Schaffen eines extensiven Grünzuges:**

Zur Gliederung des Gesamt-B-Plan-Gebietes soll an der östlichen Grenze von Teilbereich 1 bereits ein Teil der geplanten Grünverbindung entwickelt werden.

Es soll dort der Aufbau einer naturnahen und strukturreichen Grünfläche erfolgen. Sie soll Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten sein, aber auch Naturerlebnisfläche für die zukünftigen Bewohner. Darüber hinaus hat sie Bedeutung als Anbindung der vorhandenen Kleingewässer an andere naturnahe Strukturen der Umgebung. Auch die Ausweisung der Parkfläche zwischen „Waldteich“ und L 1 verfolgt dieses Ziel.

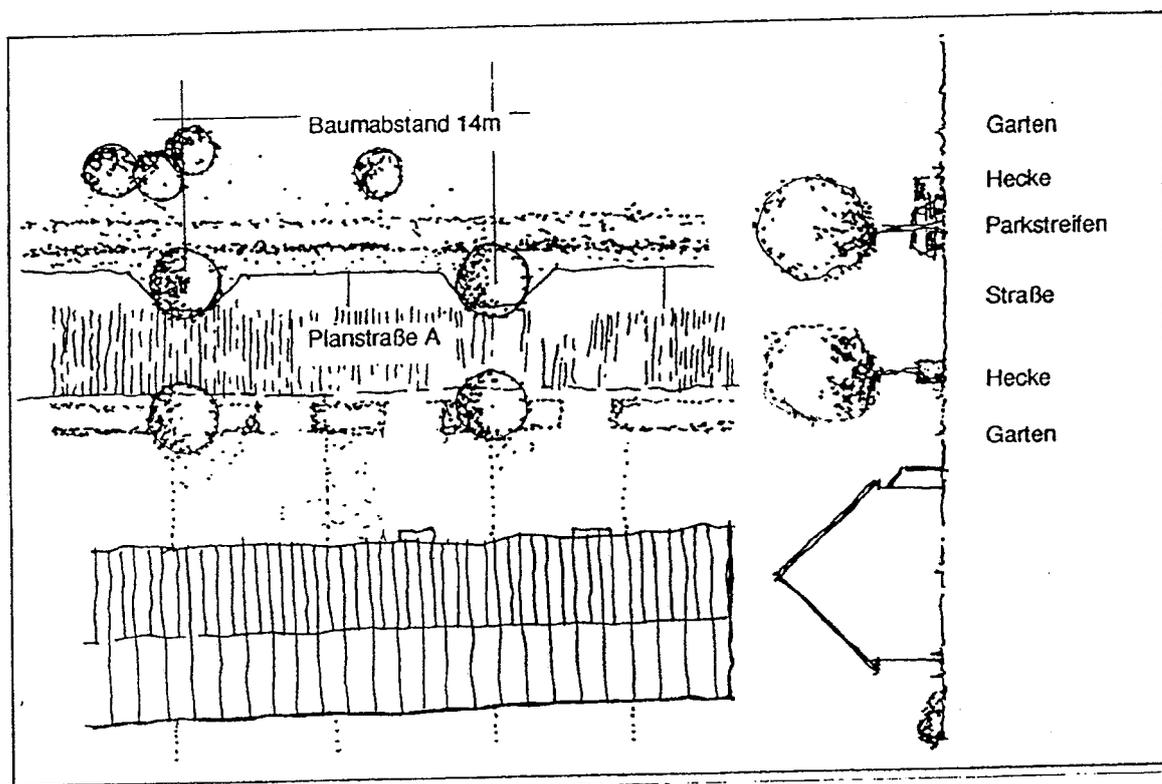
**Festlegen einer Kappungsgrenze**

Um die zukünftige Versiegelung bzw. den Flächenverbrauch im Geltungsbereich zu minimieren, soll eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nicht möglich sein (§ 19 (4) BauNVo).

#### 5.4 VERKEHRSFLÄCHEN MIT MATERIALVORSCHLÄGEN BZW. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 92 LBO)

Intensiv genutzte Plätze, Zufahrten und PKW-Stellplätze sollen mit Granitgroßsteinpflaster, Wildpflaster oder mit einer Kiesdecke befestigt werden. Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes (Ausnahme entlang der L 1) sind wassergebunden herzustellen.

Planstraße A soll in einer Breite von 4 m befestigt werden, an der Ostseite begleitet von einem 2 m breiten Parkstreifen (wassergebundene Decke). Die Allee ist so angeordnet, daß jeweils 2 PKW hintereinander in Längsaufstellung Platz finden.



Im Norden vor dem Waldteich öffnet sich die Straße zu einer kleinen Platzsituation (Wendemöglichkeit).

Die Planstraße Gutsanlage ist in ihrer Ausdehnung als wassergebundener Weg bereits vorhanden. Sie soll später die als multifunktionale Höfe aufzufassenden Flächen queren, die je nach Nutzungsintensität befestigt oder unbefestigt und begrünt sein können.

## Fuß- und Radwegeverbindungen

Zur inneren Erschließung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer sollen 1,5 - 2,0 m breite wassergebundene Wege angelegt werden. Sie verbinden Planstraße A südlich der Saatzuchtanlage mit dem Kinderspielplatz und diesen mit der Gutsanlage und führen weiter Richtung Teilbereich 2.

Außerdem soll vom Endpunkt der Planstraße A westlich des „Waldteiches“ die Möglichkeit geschaffen werden, den das Gebiet im Norden begleitenden Weg am Ortsrand zu erreichen. Die wertvollen Gehölzbereiche am „Waldteich“ sollen nicht weiter erschlossen werden.

## 6. KOSTEN

Der Stadt Klütz entstehen durch die Realisierung der Festsetzungen durch den Bauungsplan keine Kosten. Sie werden vom Eigentümer der Flächen übernommen.

## 7. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSERMITTLUNG

In der folgenden Tabelle sind die Auswirkungen der Baumaßnahme auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt. Baumaßnahmen sind Eingriffe, die zu mindern, bzw., wo dies nicht möglich ist, auszugleichen sind. Als ausgeglichen bzw. kompensiert gilt ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

In **Ansatz** gebracht werden können dazu die bislang durch Saatzuchtanlage, andere Gebäude (A) sowie durch Beton (B) versiegelten Flächen **z.Zt. der Vermessung im Jahr 1995**. Außerdem werden die teilversiegelten Flächen (wassergebundene Decken, Schotterflächen o.ä. C) berücksichtigt.

A:	7.883,8 m <sup>2</sup>
B:	8.410,0 m <sup>2</sup>
C:	4.605,5 m <sup>2</sup>

Der aufgestellte B-Plan Teil 1 ermöglicht entsprechend der jeweiligen GRZ in Zukunft folgende Baumöglichkeiten:

WR <sub>1</sub> :	2.216 m <sup>2</sup> x GRZ 0,2	=	443,20
WR <sub>2</sub> :	8.200 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	2.460,00
MI <sub>1</sub> :	10.176 m <sup>2</sup> x GRZ 0,2	=	2.035,20
MI <sub>2</sub> :	16.401 m <sup>2</sup> x GRZ 0,2	=	3.280,20
MI <sub>3</sub> :	15.804 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	=	6.321,60
MI <sub>4</sub> :	9.297 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	=	<u>3.718,80</u>
		Σ	18.259,00

Die folgende Tabelle faßt die Eingriffe und die geplanten Maßnahmen für Teil 1 des Geltungsbereiches zusammen:

Auswirkungen der Baumaßnahme	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung des Eingriffs	Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz
<b>BODEN</b> - Verlust, Zerstörung der oberen Bodenschichten und ihrer Funktion durch Überbauung <b>FLÄCHE</b> <u>Vorhandene Totalversiegelung im Geltungsbereich:</u> 16.293,8 m <sup>2</sup> <u>Vorhandene Teilversiegelung:</u> 4.605,5 m <sup>2</sup> <u>Maximale mögliche Bebauung nach B-Plan inkl. Nebenanlagen (Totalversiegelung):</u> 18.259 m <sup>2</sup> Straße (Teilversiegelung): <del>4.421 m<sup>2</sup></del> <b>Summe: 22.680 m<sup>2</sup></b> <b>Ergebnis:</b> Es werden im Vergleich zum Bestand 6.386 m <sup>2</sup> mehr total versiegelt und 4.605,5 m <sup>2</sup> weniger teilversiegelt.	- Erhalt der vorhandenen Geländegestalt - Neubebauung auf ehemals oder aktuell bebauten Flächen - Geringstmögliche Dimensionierung von Stellplätzen und Straßen - Festlegung einer Kappungsgrenze	- durch die Entsiegelung von <b>4.605,5 m<sup>2</sup></b> teilversiegelten Flächen wird die zusätzliche Versiegelung von 6.386 m <sup>2</sup> nicht vollständig ausgeglichen. Durch den großzügigen Erhalt von extensiven Freiflächen und die Einführung der Kappungsgrenze kann der Eingriff im rechtlichen Sinne als ausgeglichen gelten.
<b>GRUNDWASSER</b>		

<b>GRUNDWASSER</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserneubildung durch Überbauung wird nicht stärker behindert als im Bestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausführung von Stellplätzen und Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise</li> <li>- Einleitung des Oberflächenwassers in Rückhalteteiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erforderlich</li> </ul>
<b>OBERFLÄCHENGEWÄSSER</b> keine Beeinträchtigung		
<b>PFLANZEN- UND TIERLEBENS-RÄUME</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall kleinflächiger Ruderalflächen und artenarmer Mähwiesen sowie von Einzelbäumen</li> </ul> <b>FLÄCHE</b> ca. 11.300 m <sup>2</sup>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall von Großbäumen (s. Anhang)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt aller nach § 2 1. NatSchG MVP geschützten Biotope</li> <li>- Erhalt bzw. Festsetzung von Grünflächen 19.600 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffen neuer Vegetationsstandorte in Übergangsbereichen + Ortsrand - Acker 1.100 m<sup>2</sup></li> <li>- Anlage von Grünflächen + Teil des zukünftigen Grünzuges östlich der Gutsachse mit Gehölzpflanzungen 3.100 m<sup>2</sup></li> <li>+ Extensiv gepflegte Grünfläche im Westen (ohne Teich und Gehölz) mit Gehölzpflanpflanzungen 9.550 m<sup>2</sup></li> <li>- Pflanzen von Einzelbäumen z.T. in Pflanzflächen festgesetzte Mindestanzahl + mittelkronig 10 Stck. + großkronig 54 Stck. + Obstbäume 11 Stck.</li> </ul>
<b>LANDSCHAFTSBILD</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall ortsuntypischer Bebauung</li> <li>- Neubebauung als Sanierung der zerstörten Gutsanlage</li> <li>- Fassung des Straßenraumes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung der Neubebauung durch Gehölzpflanzungen</li> <li>- Verwendung typischer und/oder qualitativvoller Materialien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erforderlich</li> </ul>

**Kompensation erbracht**

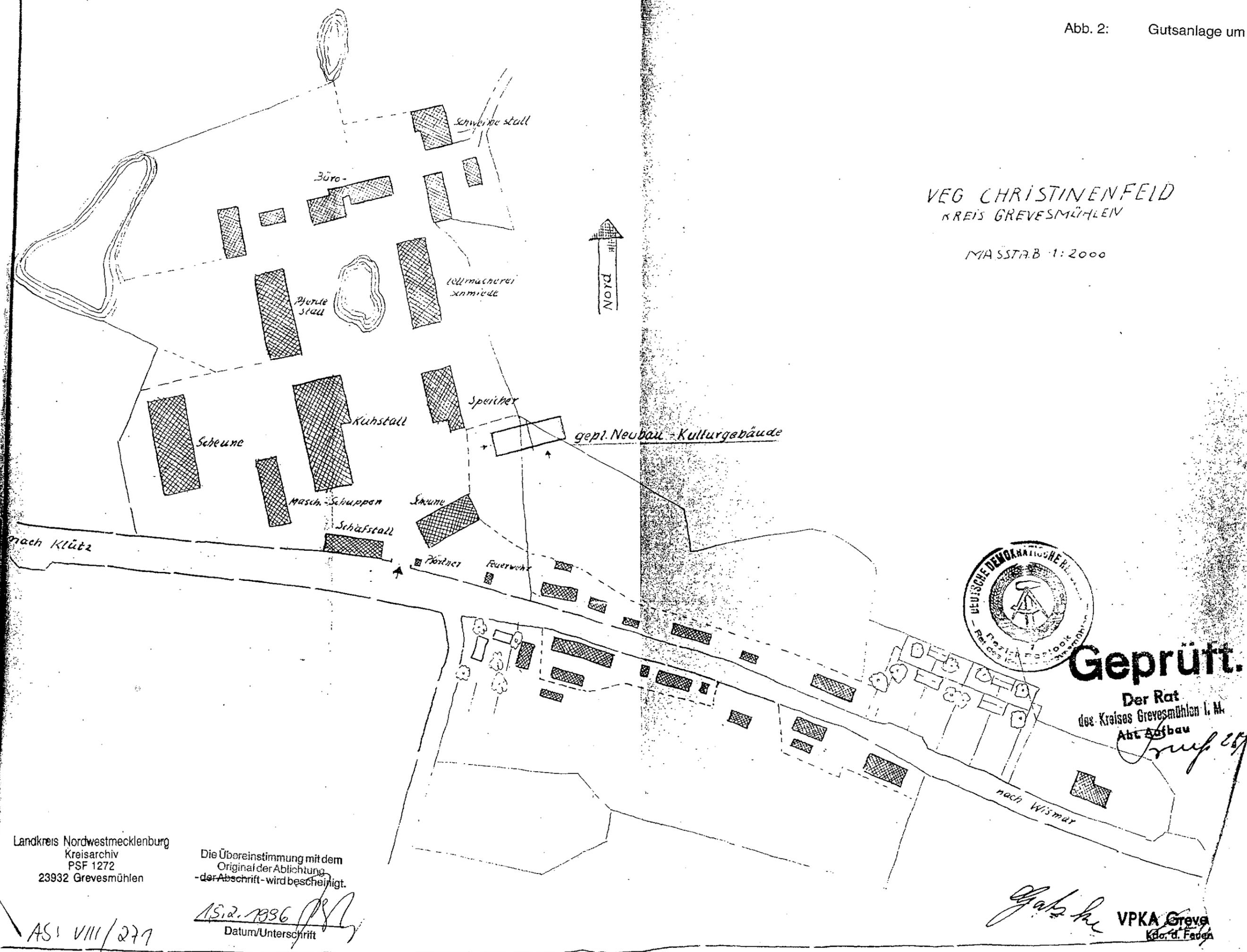
**Anhang I:** Aufgrund der Baumaßnahmen möglicherweise entfallende Bäume

Nummer	Baumart	Stammdurchmesser (m)	Kronendurchmesser (m)	Bedarf an Ersatzpflanzung
60167	Nadelbaum	-	-	1 : 1
60168	Nadelbaum	-	-	1 : 1
60250	Kirsche	0,4	8	1 : 4
-	25 Pappel, z.T. stark geschädigt	-	-	1 : 1
60571	Esche	0,3	6	1 : 3
54257	Trauerweide	0,8	15	1 : 5
54139	Linde	0,1	2	1 : 1
54138	Linde	0,4	6	1 : 4
54137	Linde	0,1	2	1 : 1
54136	Linde	0,1	2	1 : 1
54135	Linde	0,1	2	1 : 1
54134	Linde	0,1	2	1 : 1
54157	Linde	0,2	4	1 : 2
60717	Birke	0,3	5	1 : 3
60732	Kastanie	0,1	1	1 : 1

Summe Pappeln:	25 Stck.
Summe Nadelbäume:	2 Stck.
Summe Laubbäume > 1 m StU:	6 Stck.
Summe Laubbäume < 1 m StU:	<u>6 Stck.</u>
Summe Ersatzpflanzung:	54 Stck.

VEG CHRISTINENFELD  
KREIS GREVESMÜHLEN

MASSSTAB 1:2000



**Geprüft.**

Der Rat  
des Kreises Grevesmühlen i. M.  
Abt. Aufbau

*Trupf*

*Gabbe*  
VPKA Greves  
Kdo. d. Fäden

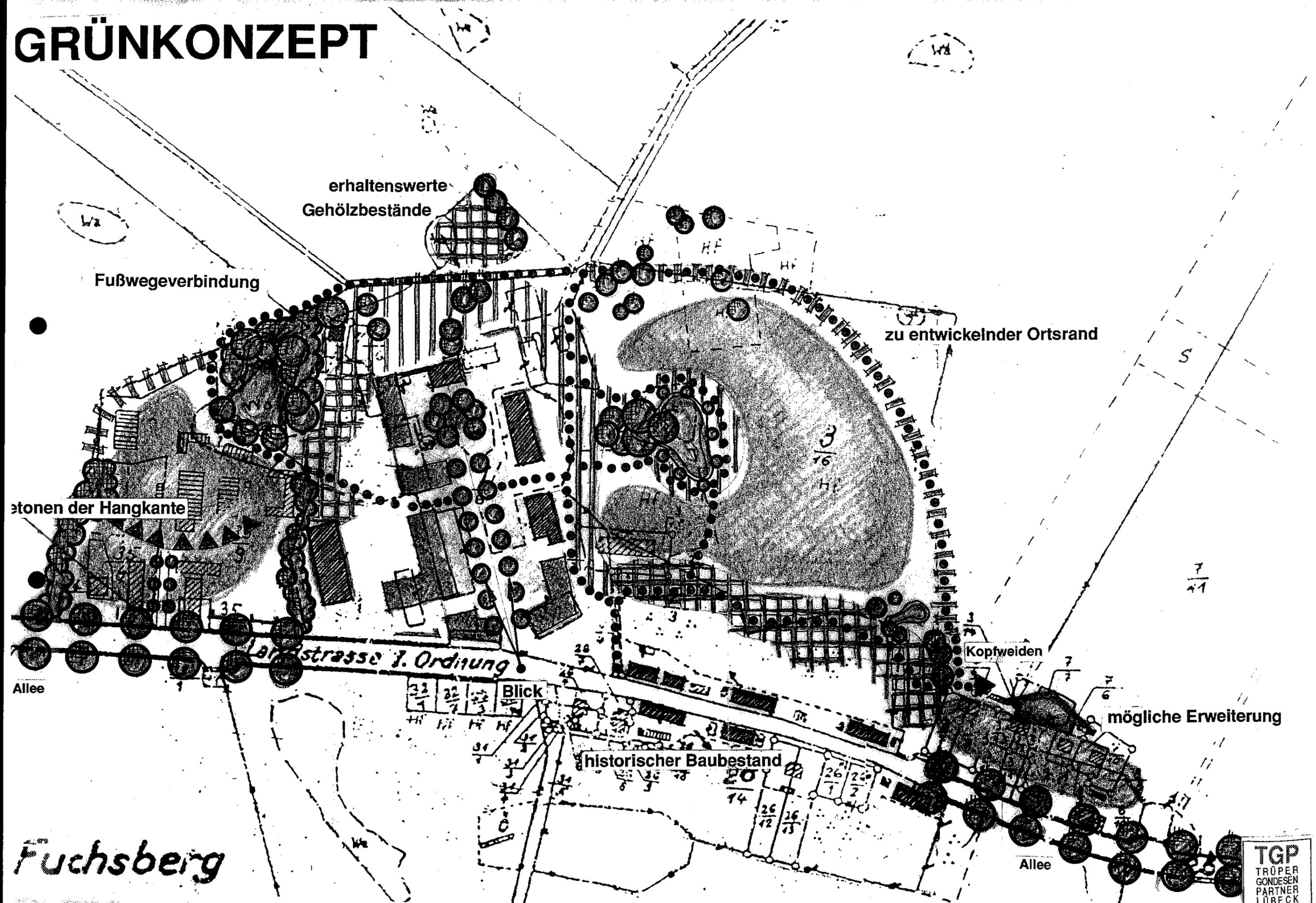
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisarchiv  
PSF 1272  
23932 Grevesmühlen

Die Übereinstimmung mit dem  
Original der Ablichtung  
-der Abschrift- wird bescheinigt.

15.2.1956  
Datum/Unterschrift

AS: VIII/277

# GRÜNKONZEPT



erhaltenswerte  
Gehölzbestände

Fußwegeverbindung

zu entwickelnder Ortsrand

Stufen der Hangkante

Landstrasse 1. Ordnung

Kopfweiden

mögliche Erweiterung

historischer Baubestand

Allee

Allee

Fuchsberg

TGP  
TRÜPER  
GONDESEN  
PARTNER  
LÜBECK