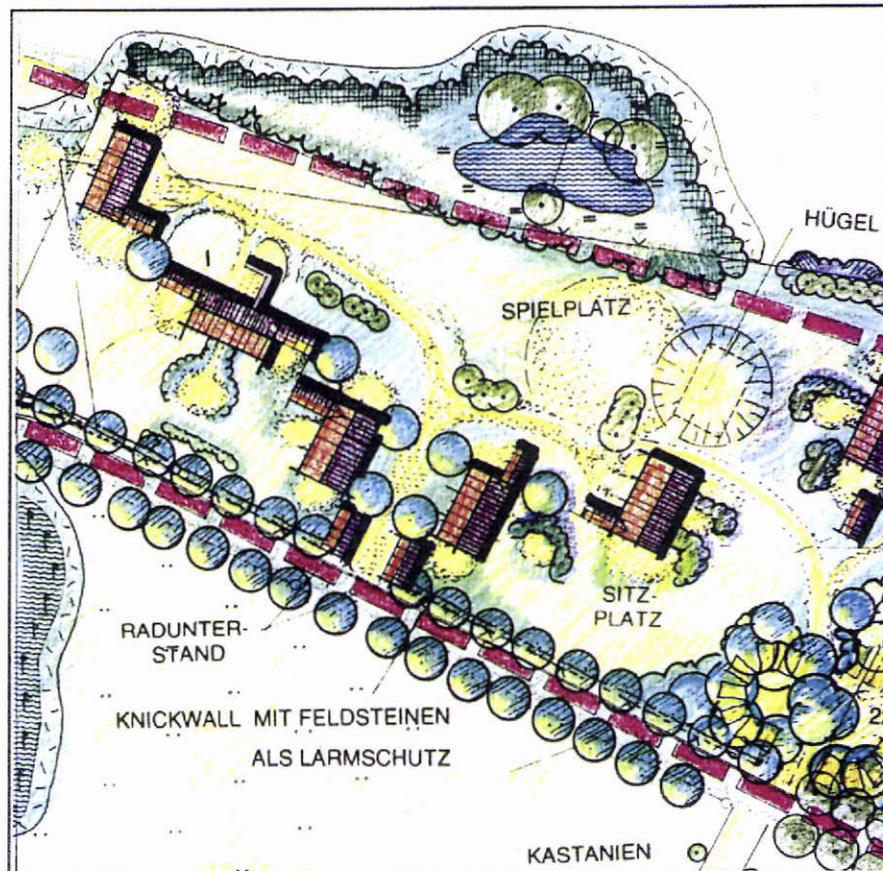


# BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GUT BROOK



## GEMEINDE ELMENHORST

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
DER GEMEINDE ELMENHORST "GUT BROOK"**

**SOWIE**

**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 1  
DER GEMEINDE ELMENHORST "GUT BROOK"**

**AUFTRAGGEBER:**  
GUTSVERWALTUNG  
BROOK UND CHRISTINENFELD  
23948 GUT BROOK

<b>VERFASSER</b>	<b>BÜRO TTG</b>
TEJA TRÜPER	CHRISTOPH GONDESEN
FREIRAUMPLANUNG	LANDSCHAFTSPLANUNG
AN DER UNTERTRAVE 17	23552 LÜBECK

IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT  
KONSTANZE GUHR, DIPL.-ING.  
STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR  
KLÜTZER WEG 12, 23564 LÜBECK

**AUFGESTELLT:**  
LÜBECK, IM AUGUST 1995

**ERGÄNZT:**  
LÜBECK, IM NOVEMBER 1995

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- A. BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 DER GEMEINDE ELMENHORST**
- 1.0 GRUNDLAGEN**
  - 1.1 LAGE IM RAUM/ GELTUNGSBEREICH
  - 1.2 GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
  - 1.3 RECHTSGRUNDLAGEN
  - 1.4 PLANGRÜNDLAGE
  - 1.5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 2.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**
  - 2.1 DORFSTRUKTUR UND RÄUMLICHES KONZEPT
  - 2.2 ARCHITEKTONISCHE LEITBILDER
- 3.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**
  - 3.1 ERSCHLISSUNG
  - 3.2 RÜHENDER VERKEHR
  - 3.3 BEBAUUNG
    - 3.31 SONDERGEBIETE 1 UND 2
    - 3.32 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
    - 3.33 MISCHGEBIET
- 4.0 VER- UND ENTSORGUNG**
- 5.0 KÖSTEN**
- 6.0 BÜRGERBETEILIGUNG MIT ALTERNATIVEN**
- 7.0 FOTOANHANG**

## **B. GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 1 DER GEMEINDE ELMENHORST**

### **1. EINFÜHRUNG**

- 1.1 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES
- 1.2 PLANERISCHE VORGABEN
  - 1.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
  - 1.2.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

### **2. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG (PLAN 1)**

- 2.1 LANDSCHAFTLICHE SITUATION
- 2.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN
  - 2.2.1 NATURRAUM UND GEOLOGIE/RELIEF
  - 2.2.2 WASSER
  - 2.2.3 BODENBELASTUNGEN
  - 2.2.4 VEGETATION/LEBENSÄÄUME

### **3. EINGRIFFSERMITTLUNG UND -BEWERTUNG**

- 3.1 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN BAUMASSNAHME
- 3.2 BEWERTUNG

### **4. PLANUNGSZIELE**

### **5. GRÜNORDNUNG (ENTWURF)**

- 5.1 ERHALTUNGSGEBOTE (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25b BauGB)
- 5.2 PFLANZGEBOTE (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB)
- 5.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (NACH § 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)
- 5.4 VERKEHRSFLÄCHEN MIT MATERIALVORSCHLÄGEN BZW. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BauGB I.V. MIT § 92 LBO)

### **6. KOSTEN**

### **7. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSERMITTLUNG**

**TEIL A: BEBAUUNGSPLAN**

# **BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 DER GEMEINDE ELMENHORST - GUT BROOK**

## **GLIEDERUNG**

### **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. DORFSTRUKTUR UND RÄUMLICHES KONZEPT
- 2.2. ARCHITEKTONISCHE LEITBILDER

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

- 3.1. ERSCHLIESSUNG
- 3.2. RUHENDER VERKEHR
- 3.3. BEBAUUNG
  - 3.3.1. SONDERGEBIETE 1 UND 2
  - 3.3.2. ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - 3.3.3. MISCHGEBIET

### **4.0 VER - UND ENTSORGUNG**

### **5.0 KOSTEN**

### **6.0 BÜRGERBETEILIGUNG MIT ALTERNATIVEN**

### **7.0 FOTOANHANG**

## 1.0 GRUNDLAGEN

### 1.1. LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH

Gut Brook liegt etwa einen Kilometer südlich des Naturstrands der Ostseeküste im Gemeindegebiet von Elmenhorst, Verwaltungsbereich des Amts Klützer Winkel. An der Kreisstraße zwischen Klütz / Boltenhagen und Kalkhorst / Dassow ergeben sich von Brook annähernd gleiche Entfernungen nach Wismar und Lübeck (Priwall).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst liegt nördlich der Kreisstraße zwischen Ostseeküste und Gutsgelände auf 4,27 ha Fläche, die im östlichen Teil noch mit ehemals von der NVA genutzten, leerstehenden Gebäuden bebaut und im westlichen Teil von bereits abgebrochenen Schweineställen der früheren LPG gekennzeichnet ist. Im mittleren Bereich stehen zwei Wohngebäude mit Nebenanlagen und großen Nutzgärten.

### 1.2. GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, weil die Nutzungen auf dem überwiegenden Grundstücksteil ausgelaufen sind, die noch vorhandenen Gebäude leerstehen (bis auf die zwei Wohnhäuser) und einen städtebaulichen Mißstand darstellen. Der Eigentümer möchte so bald als möglich eine geordnete bauliche Entwicklung im Rahmen der bereits im Entwurf des Flächennutzungsplans dargelegten Ziele zur Ortsentwicklung einleiten, um Vandalismus in den ungenutzten Gebäuden zu verhindern und der Auflage im Kaufvertrag zum Abbruch der Gebäude bis Jahresende 1995 zu entsprechen.

### 1.3. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486),
- b. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),
- c. Die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.4.1994 (GVOBl. M - V S. 518 ber. S. 635),
- d. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990, BGBl. Nr. vom 22.01.1991.

### 1.4. PLANGRUNDLAGE

Als Plangrundlage dient eine Vermessungsgrundlage im Maßstab 1 : 500, die für die Erarbeitung der Rechtsfassung als verbindliche, aktuelle Grundlage im Sommer 1995 erstellt wurde. Sie enthält ebenfalls Höhenlinien, die das Geländeprofil darstellen.

## 1.5. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1 erfolgt ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren befindet. Gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB und Pkt. 2.3 des Einführungserlasses zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes erfolgt die Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan. Durch eine nachrichtliche Übernahme der Gebietsausweisungen des B - Plans in den Entwurf des F - Plans wird den Forderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung entsprochen, das im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange eine Änderung des F - Planentwurfs verlangt hatte. Durch die parallele Erarbeitung des Grünordnungsplans ist eine Abstimmung mit den Zielen der Landschaftsplanung und dem Naturschutz gewährleistet.

## 2.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 2.1 DORFSTRUKTUR UND RÄUMLICHES KONZEPT

Der vorliegende Entwurf geht von folgenden Überlegungen zur räumlichen Gestalt aus: Das Gut Bröck weist den Charakter eines Straßendorfs auf, dessen Prototyp die zugehörige Gemeinde Elmenhorst darstellt. Allerdings ist die bauliche Führung im Gutsbereich teilweise durch Abbruch, unmaßstäbliche Bebauung oder fehlendes Großgrün gestört. Deshalb wird im Bereich der ehemaligen Schweineställe versucht, die Bauflucht wieder aufzugreifen und auf die gegenüberliegende, großräumige Gutsanlage mit einem adäquaten baulichen Format zu antworten. Zwar soll gegenüber der jetzigen Kartoffelhalle kein Pendant entstehen, aber ein L - förmiger Baukörper bildet eine neue Hofform gegenüber Scheune und Halle. Der als Dorf-laden konzipierte quadratische Baukörper nimmt noch einmal die Bauflucht auf und setzt als zweigeschossiger Turm einen Akzent zur großformatigen Halle. Hier können Dorfbewohner und Feriengäste den täglichen Bedarf decken.

Anschließend an die bestehenden Wohnhäuser ist ein drittes Wohn- oder Ferienhaushaus vorgesehen, um die Bauflucht - besonders in der Kurve - noch einmal deutlich zu markieren, bevor sich die Ferienhausgruppe wieder von der Straße zurückzieht. Leider liegt die Straße im Süden der Häuser, so daß es im Interesse der Gäste nicht opportun war, die Ferienwohnungen näher an die Straße zu plazieren. Die Begrenzung des Straßenraums wird anstelle von Baukörpern mit einem Knickwall aus Feldsteinen und einem Bewuchs aus Stauden und duftenden Büschen weitergeführt. Zugleich wird damit ein Immissionsschutz für das dahinter liegende Ferienhausgebiet erreicht. In der Mitte wird ein Zugang geschaffen, der mit zwei "Pfortnerhäuschen" flankiert wird und die bauliche Verknüpfung der Anlage mit dem Dorfgebiet darstellt. Die Weiterführung der Straße als Allee bis zur Kurve und den Zierkirschbäumen bildet den Übergang von freier Landschaft und Straßendorf.

### 2.2. ARCHITEKTONISCHE LEITBILDER

Die geplanten baulichen Maßnahmen sollen sich einerseits harmonisch in den Dorfbereich eingliedern, andererseits aber nicht so aussehen, als seien sie zeitgleich und baulich identisch mit der übrigen Bausubstanz. Vorhandene Motive aus der näheren Umgebung könnten wieder aufgenommen werden und in modifizierter Form einen architektonischen Akzent gegenüber dem Dorf und der Gutsanlage darstellen. Die vorgeschlagenen Baukörper sind bewußt einfach,

streng, fast puritanisch gehalten. Durch die Verwendung der ursprünglichen, örtlichen Baustoffe wie Feldstein, Ziegel und Holz, auf handwerklich anspruchsvolle Weise verarbeitet, kann ein herber, aber reizvoller Eindruck erzielt werden. Als Anregung zur Auseinandersetzung mit dem Thema "Steinhaus" werden Beispiele auf den Plänen wie der Speckturm aus Rankendorf und Steinhäuser aus Korsika zitiert, die jedoch nur als abstrakter Materialvergleich, nicht als nachbaubares Beispiel verstanden werden sollen. Ein dem "Genius loci" entsprechendes Konzept muß vom Architekten entwickelt werden.

Für die im Testentwurf an die Ferienhäuser "angesteckten" Spielhäuser ist an eine Variante der kleinen Satteldachställe gedacht, die teilweise von beachtlicher Qualität sind (vgl. Beispiel Schilfdachstall aus Rügen).

Die Anlage des Gasthofs orientiert sich in Form und Material stärker am gegenüber liegenden Gut mit seinen großen Gebäuden, Hofbildungen, Dächern, Giebeln und Ziegelbauweise. Der im Testentwurf vorgeschlagene L - förmige Baukörper läßt einen Durchblick zum Meer frei. Die Außenterrasse mit Seeblick wird von Grünflächen mit Spielplatz für die Kinder der Gäste umschlossen; auf der Südseite ist in einem Bauerngarten unter Bäumen ein Frühstücksplatz vorgesehen.

Das Gebäude sollte eingeschossig, aber mit einer Dachneigung von 40° bis 55° ein geräumiges Dachgeschosß für Gästezimmer bieten. Damit werden in etwa die Firsthöhen der Gutsscheunen aufgenommen. Die Belichtung des Dachgeschosses könnte, um dem Speichertypus zu entsprechen, mit den für Getreidespeicher charakteristischen Fledermaus- oder Schleppgauben in zwei Ebenen erfolgen. Als Baumaterial wird hier Ziegel in rötlich - gelbem Farbton vorgeschlagen. Dieser Ziegel kommt häufig in der Umgebung vor; offensichtlich entstammt er einer örtlichen Ziegelei, die entsprechende Tonvorkommen verarbeitet hat. Dieser Farbton verbreitet auch bei schlechtem Wetter eine heitere Stimmung. Zur Dachdeckung werden rote bis gelbrote S - Pfannen vorgeschlagen.

Die Freiflächen sind entweder in wassergebundener Oberfläche oder in Wildpflaster mit breiten Fugen zur besseren Versickerung des Regenwassers herzustellen. Wo bessere Begehbarkeit gewünscht wird, sollten behauenes Granitkleinpflaster oder auch Ziegel verwandt werden.

### 3.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit nicht mehr genutzt. Nur die Verwaltungsvilla und die zwei Wohngrundstücke werden in die Planung als Bestand übernommen. Die übrigen Grundstücksteile sind disponibel.

Die geplante Bebauung bleibt weit unter dem Versiegelungsgrad des Vorbestands. An den Übergängen zur offenen Landschaft, den Feldrändern und in den Senken sind schützenswerte Einzelbiotope entstanden, die in die Planung einbezogen worden sind. Der Ortsrand soll gegenüber der freien Landschaft mit Großgrün deutlich markiert werden

#### 3.1. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Kreisstraße (K12) aus, und zwar für den ehemaligen NVA - Bereich als Wohnwegsystem, das nur zum Gepäcktransport und für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Die Fahrzeuge der Urlauber benutzen die internen Wege nur ausnahmsweise. Die Zufahrt für Feuerlöschfahrzeuge ist jedoch überall gewährleistet, weil keine schmaleren Durchfahrten als 3.50 m vorgesehen sind. Der Bereich der ehemaligen Schweineställe wird zweimal an die Kreisstraße angebunden, jeweils als interne Grundstückserschlies-

sung. Im Bauantragsverfahren wird eine Sondernutzung beim Bauordnungsamt des Kreises für die Auffahrten beantragt.

Der Gemeindeteil Gut Brook ist durch eine Buslinie der Grevesmühlener Busbetriebe an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

### 3.2. RUHENDER VERKEHR

Die Stellplätze für den Ferienhausbereich auf dem ehemaligen NVA - Gelände werden z.T. auf dem östlichen Grundstücksrand (Tagesverkehr) untergebracht, zum überwiegenden Teil (70 %) jedoch auf dem Gutsgelände selbst in einer ehemaligen Kartoffelhalle. Dort werden ebenfalls die Stellplätze für den auf dem ehemaligen Stallgelände geplanten Landgasthof vorgesehen, und zwar für die Übernachtungsgäste. Für den Restaurantbetrieb sind Stellplätze seitlich unter Bäumen und an der Hangkante - durch Büsche und Bäume kaschiert- bereitgestellt.

### 3.3. BEBAUUNG

#### 3.31 SONDERGEBIETE 1 UND 2

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO bzw. als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, wobei sich die einzelnen Baugebiete durch ausgedehnte Grünflächen untergliedern. Die nachrichtlich übernommene Grenze des Landschaftsschutzgebietes begrenzt die Bauflächen auf der nördlichen Seite.

Als Sondergebiet nach § 10 BauNVO - Ferienhausgebiet - wird das ehemalige NVA - Gelände ausgewiesen. Die Baugrenzen sind, dem städtebaulichen Entwurf folgend, als Einzelbaukörper mit Sichtverbindung von der K 12 zur offenen Landschaft aus angeordnet. Baulinien sind am Berührungspunkt der Bebauung mit der Straße ("Torhaus") festgelegt, damit die Eingangssituation zu den sich schalenförmig zur Landschaft öffnenden Ferienhäusern an dieser Stelle mit dem feldsteinbefestigten Knickwall entlang der Straße zusammentrifft.

Die Gebäude sind in Anlegung an den ortstypischen "Katentypus" als eingeschossige Einzelhäuser mit einer Dachneigung von 25° bis 45° mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Bei der Lösung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sind jeweils 3 Ferienappartments mit 4 Betten in einem Gebäude mit ein bis zwei Spielhäuschen (3 x 6 m) vorgesehen. Hier können Kinder bei Schlechtwetter spielen. Gedacht sind in Anlehnung an das Stallmotiv rechtwinklig an das Haupthaus angebaute Seitenflügel, die im Innenbereich eine windgeschützte Terrasse ergeben. Sie sind nicht zum ständigen Aufenthalt gedacht und werden deshalb nicht auf die GFZ angerechnet (vgl. § 21 BauNVO, Gemeinschaftsanlagen).

Als Material für den Bau der Ferienhäuser wird vorgeschlagen, Motive aus der Umgebung aufzugreifen, die dem herben Charakter der betont streng gehaltenen Baukörper entsprechen und so den eigenständigen Eindruck gegenüber der Gutsanlage sowie den vorhandenen Wohnhäusern zum Ausdruck bringen. Feldstein, gelb - roter Ziegel und Holz sollen als qualitativvolle, langlebige Baustoffe eingesetzt werden und so dem Ferienhausgebiet eine besondere Atmosphäre verleihen. Als Anregung sind Beispiele von Steinhäusern auf Korsika beigelegt.

Das Sondergebiet im westlichen Teilabschnitt, auf dem der Landgasthof entstehen soll, wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO definiert. Hier sind zulässig:

- Kureinrichtungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen.

Das Maß der Nutzung ist mit eingeschossiger, offener Bauweise, einer Dachneigung von 40° bis 55° bzw. 15° bis 30° und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Für den Teilbereich mit dem Laden zur Nahversorgung gegenüber der Kartoffelhalle sind zwei Geschosse, eine GRZ von 0,3 und eine Dachneigung zwischen 15° und 30° als "Turm" zur Fassung des Straßenraums konzipiert. Die Dachdeckung soll bei den steiler geneigten Satteldächern in roten bis gelb - roten Pfannen, beim Landgasthof evtl. auch in Reet erfolgen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach LBauO M -V könnten hier eingehalten werden. Der Gasthof mit Zimmervermietung wird im Testentwurf ergänzt durch einfache Unterkünfte für Radler, Reiter und Wanderer, die dem wachsenden Bedürfnis nach naturnahe Urlaub entsprechen. Diese Fläche ist im B - Plan als überbaubare Fläche, dem Höhenlinienverlauf entsprechend, im nordwestlichen Teil des Sondergebiets ausgewiesen.

Das Konzept des sanften Tourismus kann in dieser landschaftlich besonders reizvollen Lage an Naturküste und überregionalem Rad-, Reit- und Wanderweg neue Akzente für die Region setzen. Die gute Erreichbarkeit von Lübeck (Priwall), Wismar, Schwerin und Hamburg läßt auf Tagesgäste und Kurzurlauber auch außerhalb der eigentlichen Saison hoffen.

Im Bereich der bestehenden Gebäude wird ebenfalls ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Nach den oben aufgeführten zulässigen Nutzungen kann auch der in einem Gebäude vorhandene Einzelhandel mit erfaßt werden. Bei einer Erweiterung sollte eine hofartige Anordnung mit Fassadenbegrünung auf der Gartenseite gewählt werden. Dadurch wird eine optische Beeinträchtigung an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet vermieden. Die hier zugestandene GRZ von 0,8 soll dieser Erweiterungsmöglichkeit Rechnung tragen. Die hohe Ausnutzung kommt dadurch zustande, daß der überwiegende Teil des Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet liegt und die eigentliche Baufläche nur 40 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt. Trotz der hohen GRZ sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben, da der Ausgleich auf dem Grundstück durch die private Grünfläche im LSG berücksichtigt wird (vgl. § 17 (2) 2. BauNVO).

Bei der im Entwurf geplanten Gesamtbruttogeschosßfläche von 1 000 qm ergibt sich folgende Bilanz für die überbaute Fläche des **Ferienhausgebietes**:

6 Ferienhäuser á 8 x 18 m = 144 qm:	864 qm überbaute Fläche
7 Spielhäuschen 3 x 6 m = 18 qm:	126 qm
2 Nebengebäude 3 x 6 m = 18 qm:	36 qm überbaute Fläche (evtl. mit Gründach, nicht anzurechnen)

---

**Überbaute Fläche** 990 qm neu (1521 qm alt, 4435 qm versiegelt)

**(NVA - Gelände)**

Grundflächenzahl (GRZ) Testentwurf: 0,14

**Grundflächenzahl (GRZ) Festsetzung: 0,2**

**SO "Landgasthof"**

Landgasthof 1120 qm  
 Pavillons 80 qm  
 Radlerhütten 130 qm

**Überbaute**

Fläche: 1 340 qm neu

**Grundflächenzahl (GRZ) 0,4**

ca 40 Hotelbetten

ca 30 Hüttenbetten

**SO "Laden"**

Laden 100 qm

**Überbaute**

Fläche ca.: 100 qm

**Grundflächenzahl (GRZ):0,3**

**3.32 ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

Die Parzelle des Verwalterhauses im Westen des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen. Hier werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Satz 3, 4 und 5 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen.

**3.33 MISCHGEBIET**

Das südlich der K 12 in den Geltungsbereich einbezogene Mischgebiet nach § 6 BauNVO stellt die erforderlichen Stellplätze für die Sondergebiete in der ehemaligen Kartoffelhalle sicher. Die Ausweisung entspricht dem Flächennutzungsplanentwurf. Geschossigkeit sowie GRZ stellen als Maximum den Bestand dar.

**4.0 VER - UND ENTSORGUNG**

Die Frischwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Grevesmühlen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage Kalkhorst / Dassow.

Die Stromversorgung ist gesichert, Gasanschluß ist jedoch z. Zt. nicht vorgesehen. Das Fernsprechnet etc. ist durch die Telekom sichergestellt. Sie bittet 9 Monate vor Baubeginn um Benachrichtigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Regenrückhaltebecken, die als Vorklärung zur Einleitung in die vorhandenen Teiche dienen. Sie können zugleich als Löschwasserreservoir genutzt werden.

**5.0 KOSTEN**

Der Gemeinde Elmenhorst bzw. dem Amt Klützer Winkel entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 1 keine Kosten. Die Anschlußkosten an das Kanalnetz übernimmt der Eigentümer.

## 6.0 BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Abstimmung der Vorentwurfsplanung mit der Gemeinde erfolgte mit drei alternativen Lösungsvorschlägen für den Ländgasthof. Die ursprünglich vorgesehene U - förmige Lösung wurde auf Bürgerwunsch hin durch aufgelockerte Teilbaukörper und eine kompakte Bebauung auf der Süd - Westseite ergänzt. Für letztere entschied sich die Gemeinde, weil ein freier Durchblick zur Ostsee und in die Landschaft von der Straße aus gewährleistet ist. Die drei Varianten sind der Begründung beigelegt.

Die Begründung wurde am ..... gebilligt.

Elmenhorst, den.....

.....  
Der Bürgermeister





Das Gutshaus und diese renovierte Scheune  
stammen aus den letzten Jahren des 19. Jahrhunderts.



Die Gutsanlage besteht aus großmaßstäblichen Gebäuden und ebenso großzügig dimensionierten Platzräumen.



So sieht derzeit die Kreisstraße in Richtung Elmenhorst aus. In einer Skizze ist die geschlossene Bauflucht mit dem geplanten Gasthof dargestellt. Die Halle rechts im Bild soll renoviert, begrünt und als Garage für die Gästefahrzeuge dienen.



Dorfstraße mit Blick nach Süden - Landgasthof (ursprüngliche Lösung) mit Kartoffelhalle



Vom Gutshaus hat man den Blick auf diese schöne Scheune mit breitem Mittelgiebel. An diesem Baukörper orientiert sich der geplante Gutshof in seiner Architektur.



Dieses Fachwerkhaus liegt dem Gut Brook gegenüber.  
Auch hier dominiert der gelbe Klinker.



Eine typische Landarbeiterkate in Elmenhorst, die in gelbem Ziegel errichtet ist.



Dieser malerische Stall steht in Vitt auf Rügen. Er kann als Prototyp für das hier vorgeschlagene Spielhaus dienen.



Nebenstehender Stall steht in Brook.



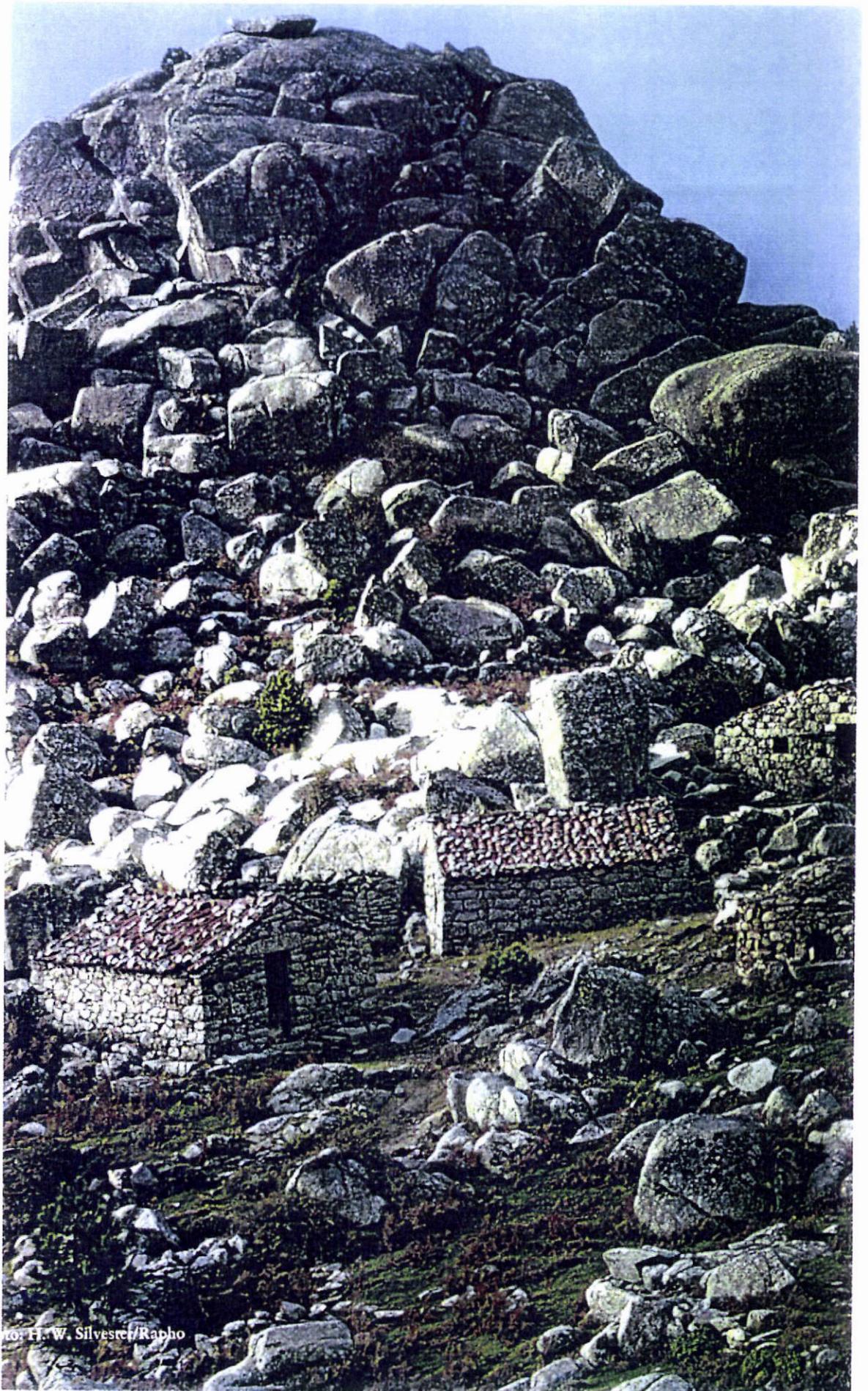
Feldsteinsockel in Elmenhorst, der Speckurm in Rankendorf als Beispiel für Steinhäuser aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Der Speckurm wurde als Wohnhaus mit Räucherturm um die Mitte des 19. Jhs erbaut.



Diese Schilfdachkate ist ein Blickfang für jeden Passanten.



Am Ortsausgang nach Elmenhorst ist die Allee noch intakt. Sie soll bis zum Teich vor dem Gut weitergeführt werden.



von H. W. Silvestre/Rapho

Steinhäuser auf Korsika, eine Extremform karger Architektur!

71

**TEIL B: GRÜNDUNGSPLAN**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
ZUM B-PLAN NR. 1  
DER GEMEINDE ELMENHORST "GUT BROOK"**

**AUFTRAGGEBER:**  
GUTSVERWALTUNG  
BROOK UND CHRISTINENFELD  
23948 GUT BROOK

<b>VERFASSER</b>	<b>BÜRO TTG</b>
TEJA TRÜPER	CHRISTOPH GONDESEN
FREIRÄUMPLANUNG	LANDSCHAFTSPLANUNG
AN DER UNTERTRAVE 17	23552 LÜBECK

**BEARBEITERIN:**  
MARIA JULIUS

**AUFGESTELLT:**  
LÜBECK, IM JULI 1995

**ERGÄNZT:**  
LÜBECK, IM NOVEMBER 1995

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>1</b>
1.1	AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES	1
1.2	PLANERISCHE VORGABEN	2
1.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
1.2.2	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	2
<b>2.</b>	<b>BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG (PLAN 1)</b>	<b>3</b>
2.1	LANDSCHAFTLICHE SITUATION	3
2.2	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	14
2.2.1	NATURRAUM UND GEOLOGIE/RELIEF	14
2.2.2	WASSER	15
2.2.3	BODENBELASTUNGEN	16
2.2.4	VEGETATION/LEBENSRAUME	16
<b>3.</b>	<b>EINGRIFFSERMITTLUNG UND -BEWERTUNG</b>	<b>19</b>
3.1	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN BAUMASSNAHME	19
3.2	BEWERTUNG	20
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>GRÜNORDNUNG (ENTWURF)</b>	<b>26</b>
5.1	ERHALTUNGSGEBOTE (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25b BauGB)	26
5.2	PFLANZGEBOTE (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB)	26
5.3	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (NACH § 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)	28
5.4	VERKEHRSFLÄCHEN MIT MATERIALVORSCHLÄGEN BZW. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BauGB I.V. MIT § 92 LBO)	28
<b>6.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSERMITTLUNG</b>	<b>30</b>

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES**

Die Gutsverwaltung Brook und Christinenfeld betreibt die Umstrukturierung ihres landwirtschaftlichen Betriebes.

Auf dem Gelände des ehemaligen VEG-Technikstützpunktes entstehen moderne landwirtschaftliche Betriebsanlagen, überflüssige oder in Architektur und Bausubstanz unbefriedigende Gebäude werden abgerissen.

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

Neben biologischem Landbau sollen die Gutsflächen auch für eine Fremdenverkehrsnutzung im Sinne eines sanften und kleinmaßstäblichen Tourismus genutzt werden.

Zur Umsetzung und baurechtlichen Ordnung hat die Gemeinde Elmenhorst deshalb die Aufstellung eines B-Planes beschlossen.

Im Geltungsbereich sollen 5 - 6 Ferienhäuser, ein Landgasthof sowie ein Gebäude für eine mögliche Ladennutzung entstehen können. Für Reiter und Radfahrer, die den Ostsee-Wanderweg benutzen, sollen einfache Unterkünfte angeboten werden. Das B-Plangebiet ist 4,98 ha groß.

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

- die landwirtschaftliche und ökologische Situation im Planungsgebiet zu erfassen und zu bewerten;
- die aktuellen Flächennutzungen darzustellen bzw. die Auswirkungen der Baumaßnahme auf diese Flächen;
- ein Freiflächenkonzept für das B-Plangebiet zu entwickeln;
- Aussagen zur Nutzung, Gestaltung und Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen zu treffen;
- die 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 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst liegt im Vorentwurf vor und weist für den Geltungsbereich von Westen nach Osten folgendes aus:

- einzeln stehende Villa: Wohngebiet (sollte zukünftig geändert werden)
- Gelände der ehemaligen Schweineställe: Sondergebiet
- vorhandene Wohngebäude und ehemaliges NVA-Gelände als Mischgebiet (sollte zukünftig geändert werden)

### 1.2.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Im Raum Brook sind zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG) z.Zt. in Aufstellung. Zum einen ist dies das LSG "Naturküste Nordwestmecklenburg", welches sich im mindestens 500 m Entfernung die Küste entlangziehen wird, zum anderen das flächige LSG "Leonorenwald", das die Gemeinde Brook umgibt (s. Abb. 1). Innerhalb dieses geplanten Schutzgebietes liegen auch die rückwärtig hinter den bestehenden beiden Wohngebäuden vorhandenen Obstgärten. Herausragende oder großflächigere Bestände an Obstwiesen werden geschützt, weil sie

- ein ortsbildtypisches Element der Ortsränder (Frage des Landschaftsbildes)
- ein Lebensraumangebot für Vögel und Baumhöhlenbewohner darstellen und
- insgesamt im Rückgang begriffen sind.

## 2. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG (PLAN 1)

### 2.1 LANDSCHAFTLICHE SITUATION

#### Lage im Raum:

Das Planungsgebiet "Gut Brook" liegt in dem in die Ostsee hineinragenden Klützer Winkel 10 km nordwestlich von Klütz zwischen Groß Schwansee und Warnkenhagen.

Hier tritt das flache bis wellige Grundmoränengelände bis an die Ostseeküste heran und bildet eine Steilküste. Brook liegt ca. 500 m landeinwärts inmitten von bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen. Die Ortslage besitzt aber über kleine Waldflächen und Alleen Anbindung an wertvolle Landschaftsstrukturen.

Das Planungsgebiet selbst bildet den nordöstlichen Ortsrand. Es liegt auf einer Höhe von ca. 17 m NN bis 25 m NN.

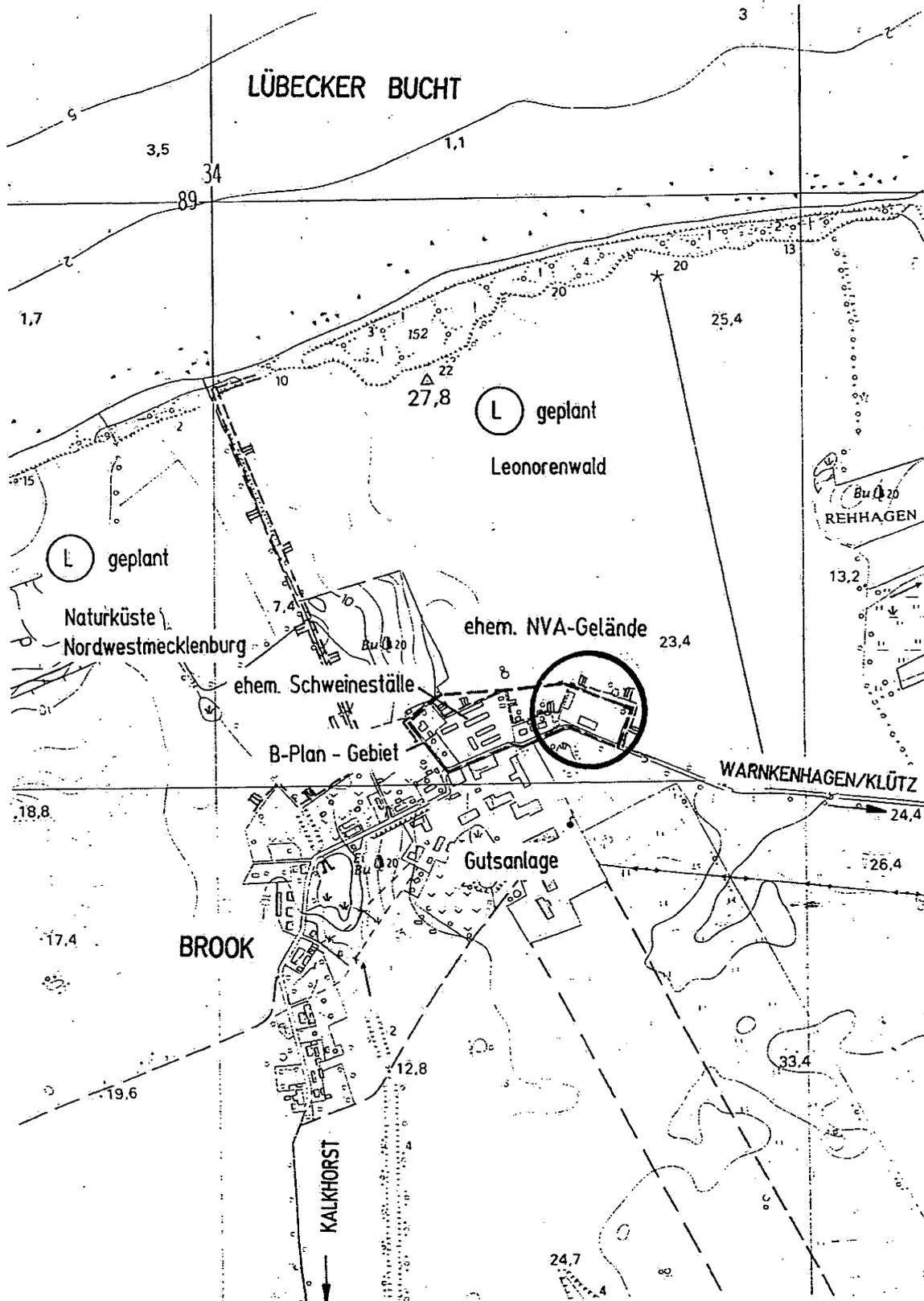


Abb. 1: Übersichtskarte M 1 : 10.000

**Nutzung des Gebietes:**

Abbildung 2 zeigt die ehemalige Situation der Dorflage Brook. Es zeigt sich eine strenge durch Grünstrukturen (Park, Mühlenteich und Waldparzelle) erreichte Zweiteilung des Dorfes. Die dominante Struktur ist die streng rechteckig aufgebaute Gutsanlage mit den großvolumigen Scheunen- und Stallgebäuden.

Hier war der ehemalige VEG-Technikstützpunkt untergebracht. Seit 1992 wird von hier aus die biologische Landbewirtschaftung der Gutsflächen betrieben.

Nördlich der Straße zeigt die alte Flurkarte zahlreiche Hofkoppeln und lediglich zwei Gebäude: Ein ehemaliges Ländarbeiterhaus (Standort heute noch erhalten) sowie die weit zurückliegende Villa des Gutsverwalters, die z.Zt. saniert wird und ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die ehemaligen Hofkoppeln (Flurstücke 8/1, 8/2 und 8/3) waren vor der Wende Standort von Schweinställen mit Silos und Mist- sowie Jauchegruben. Der überwiegende Teil der Flächen war versiegelt (vgl. Plan 1), die Gebäude und Betonflächen sind inzwischen entfernt worden. Es erfolgte eine Zwischenbegrünung.

Einen Eindruck des ehemaligen Zustandes geben die folgenden Fotos wieder:

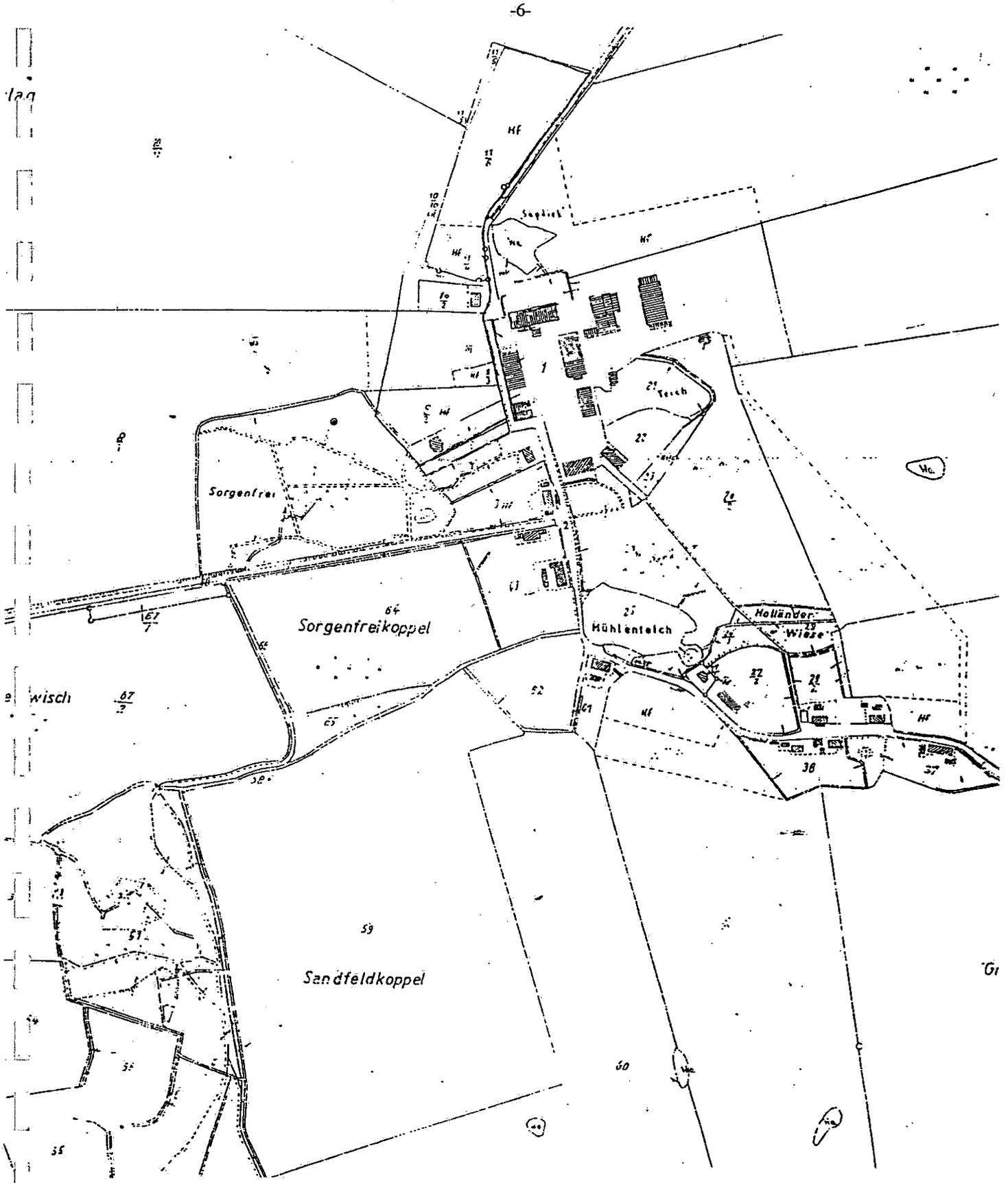


Abb. 2: Situation vor dem 2. Weltkrieg (Ausschnitt aus der Flurkarte o.M.)



Abb. 3: Stallanlagen (Mai 1993)



Abb. 4: Futtersilos



Abb. 5: Erhaltene Kate mit Vorgarten (im Hintergrund die ehem. Schweineställe)



Abb. 6: Heutige Situation auf der Fläche der ehemaligen Schweineställe (Mai 1995)

Flurstück 10.2 und Teile von 8/1 sind durch zwei Wohngebäude genutzt und besitzen auf ihrer Rückseite große Nutzgärten bzw. Obstgärten (Abb. 7).

Die brach liegenden NVA-Unterkünfte wurden ebenfalls auf Hofkoppeln errichtet (Flurstücke 10/10, 11/4, 11/5 und 11/6). Sie sollen noch in diesem Jahr abgerissen werden (Abb. 8 - 11).

#### **Freiflächenstrukturen/Ortsbild:**

Abb. 7 zeigt die Analyse der Freiraumstruktur.

Prägend sind vor allem die Großbäume und Gehölzbestände an der Straße oder am Ortsrand. Sie bilden den Kontrast zu den weiträumigen Acker- und Grünlandflächen der freien Landschaft.

Darüber hinaus wird anhand der Skizze und der Abbildungen deutlich, wie stark der Dorfbereich unter den großen unstrukturierten brachgefallenen Flächen leidet. Einen hohen Flächenanteil besitzen aber auch die rückwärtigen Privatgärten, die einen guten Ortsrand bzw. Übergang zur Landschaft bilden.

Abb. 7 Freiflächenstrukturen / Ortsbild

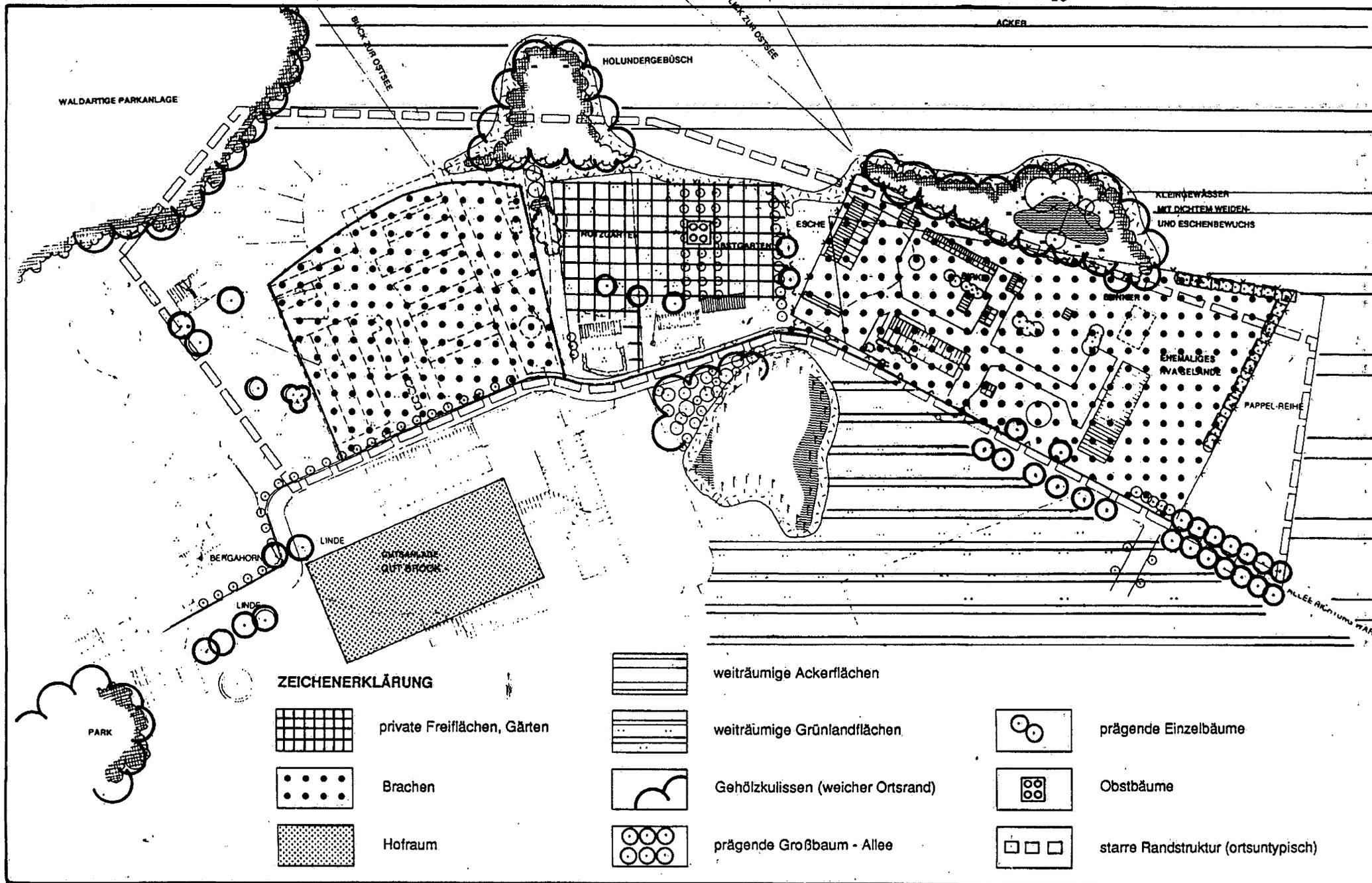




Abb. 8: Obstgärten



Abb. 9: Kleingewässer an der Grenze des Plangebietes von Norden aus gesehen; geschützt nach § 2, 1. Gesetz zum Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern



Abb. 10: Bunker-Hügel



Abb.11: Unterkunftsbäude und Zisterne



Abb. 12: Versiegelte Flächen, Rampe



Abb. 13: Hundezwinger und Betonschutt

## 2.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

### 2.2.1 NATURRAUM UND GEOLOGIE/RELIEF

Das Gebiet ist Teil der "Großlandschaft Nordwestmecklenburgisches Hügelland". Es ist durch das wellige bis kuppige Grundmoränengelände gekennzeichnet.

Die Grundmoränenplatten sind aus meist sandigen Geschiebelehmen und -mergeln aufgebaut. Je nach topographischer Situation haben sich daraus Parabraunerden und verschiedene Stau-  
gleye gebildet. In Senken kommt es zu Wasseransammlungen und kleinen Vermoorungen (vgl. Kleingewässer am Nordrand des Planungsgebietes).

Im B-Plan-Gebiet sind ausschließlich sandige Lehme vertreten, die Ackerzahlen von 55 - 56 Bodenpunkten erreichen. Grundwasser tritt nicht zutage. Der stark bindige Boden läßt eine Versickerung von Regenwasser ohne hohen technischen Aufwand nicht zu.

Abbildung 12 zeigt das Relief um die Ortslage Brook. Gutsgelände und Planungsgebiet liegen auf einem von Süd nach Nord bis zur Steilküste reichenden kleinen Höhenrücken (20 bis 27 m üNN), der im Bereich des Gutsverwaltungsgebäudes nach Westen abfällt. Von hier aus ergeben sich deshalb Blickbezüge bis zur Ostsee. Die eigentliche Dorfbebauung liegt deshalb insgesamt tiefer.

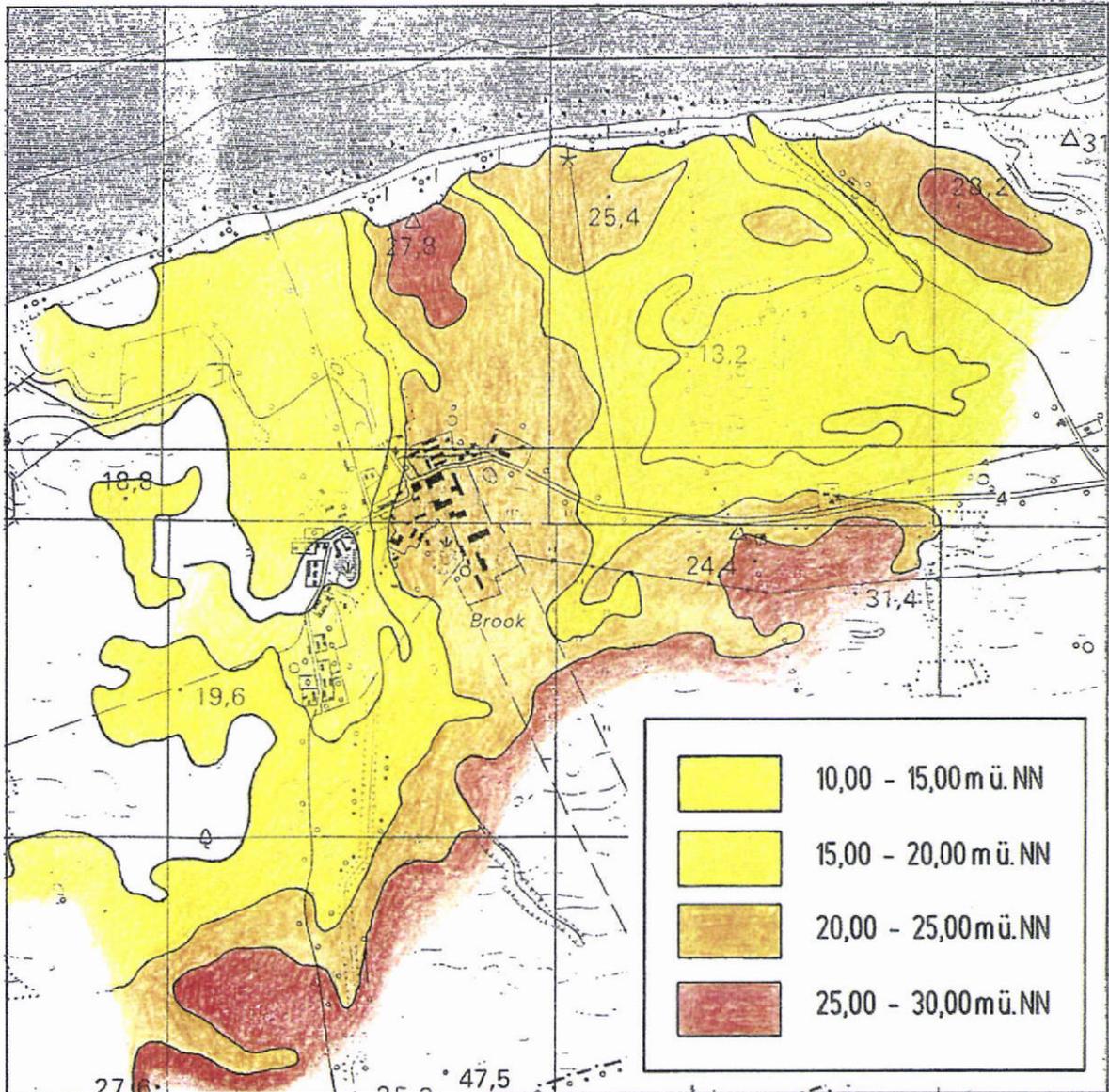


Abb. 14: Landschaftsrelief um Brook

### 2.2.2 WASSER

Wasserflächen sind im Gebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzt ein Kleingewässer auf stauenden Lehmen an, dessen Staubereich sich mit feuchten Böden noch etwas bis in das Flurstück 11/6 hineinzieht. Weitere Angaben, z.B. durch Baugrunduntersuchungen liegen z.Zt. nicht vor.

Das Gebiet hat für die Grundwasserneubildung nur eine durchschnittliche Bedeutung. Der sandige Lehmboden läßt Regenwasser nur langsam versickern.

Behördlich erfaßte Brunnen sind nicht vorhanden. Eine Trinkwasserschutzzone liegt nach Aussage der Kreis-Wasserbehörde nicht vor.

### 2.2.3 BODENBELASTUNGEN

Lt. Aussagen der Abt. Abfallwirtschaft beim Kreis Nordwestmecklenburg ist das ehemalige NVA-Gelände in einer kreisweiten Erfassung von Verdachtsstandorten (1991 bis 1993 vom damaligen Kreis Grevesmühlen durchgeführt) aufgeführt. Genauere Angaben liegen dazu bisher nicht vor.

### 2.2.4 VEGETATION/LEBENSRAÜME

In der Bestandskarte sind die Lebensräume im Plangebiet dargestellt. Ihre Erfassung erfolgte im Gelände und anhand eines Luftbildes im M 1 : 5.000 auf der Grundlage alter Flurkarten.

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

- Bereich Gutsverwalter-Villa

Das Gelände liegt unterhalb der teils künstlichen, teils natürlichen Hangkante und sinkt nach Norden weiter ab. Dabei handelt es sich um eine artenarme Mähwiese, die im hinteren Bereich in den Rand des Buchenwaldes übergeht. Es wird von einigen mächtigen Buchen überstellt.

Im Kontaktbereich zum Wald hat die Fläche eine mittlere Lebensraumqualität.

- Ehemalige Schweineställe

Hier wurde eine Zwischenbegrünung mit Rasen durchgeführt. Sie ist geringwertig.

- Feldgehölz im nördlichen Randbereich und anschließende Brennessel-Fluren

Das vorhandene Holundergebüsch unterliegt dem § 2 der Ges. z. Naturschutz (s. Abb. 15). Es wird von nährstoffliebenden Brennesselfluren umgeben und zeigt in den Randbereichen ebenfalls Staunässe.

Als Kleinstruktur am Ortsrand und wegen seiner Bedeutung für Vogelwelt und Kleinlebewesen wird der Wert als hoch eingeschätzt.

- Nutz- und Obstgärten

Der große Gartenbereich gehört aufgrund seines Strukturreichtums, der vorhandenen z.T. alten Obstbäume und der Ruderalflächen zu den wertvollsten Flächen des Gebietes. Ihnen kommt auch für das Ortsbild eine besondere Bedeutung zu.

Zu diesem Gebiet gehört auch die kleine dreieckige Fläche, die sich östlich anschließend durch die aktuelle Grenze des NVA-Geländes ergibt (2 Großbäume, Ruderal- und Sukzessionsflächen, Mähwiese).

- NVA-Gelände

Das verwahrloste Gelände ist zu mehr als der Hälfte versiegelt. Die übrigen Flächen sind größtenteils mit Bauschutt bedeckt. In den Randbereichen und in Fugen zwischen den Betonplatten hat sich aufgrund der fehlenden Nutzung Vegetation angesiedelt, die übrigen Flächen bestehen aus ruderalisierten Mähwiesen und wenigen Gehölzen (überwiegend Birken und Pappeln). Dominiert sind die Pappelreihen, die die Nordostgrenze des Geländes bilden.

Es besitzt eine geringe Wertigkeit.

- Kleingewässer mit Gehölzbestand

Nicht mehr zum eigentlichen Plangebiet gehört das bereits erwähnte Kleingewässer. Es unterliegt samt seinem Baumbestand dem § 2, 1. Ges. z. Naturschutz. Das Gebiet ist aufgrund des hohen Wasserstandes nahezu unzugänglich und weist neben den Gehölzen (Baum- und Strauchweiden, Faulbaum, Eschen, Holunder, Traubenkirsche) auch Großseggen und Iris auf. Sehr wertvoller Lebensraum.



Abb. 15: Holundergebüsch und Brennessel-Säume am nördlichen Ortsrand



Abb. 16: Blick aus der neu angepflanzten Kastanien-Allee in Richtung NVA-Gelände

### **3. EINGRIFFSERMITTLUNG UND -BEWERTUNG**

#### **3.1 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN BAUMASSNAHME**

Im B-Plan-Gebiet soll der vorhandene Bestand an Wohngebäuden erhalten bleiben. Die Umstrukturierung betrifft v.a. die Flächen der ehemaligen Schweineställe und das NVA-Gelände.

Im ausgewiesenen Sondergebiet 2 sollen entstehen:

- ein Landgasthof (ein)geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß
- ein Gebäude für die Ladennutzung
- einfache Unterkünfte für Radfahrer, zentrales Sanitärgebäude, evtl. Grillhütte
- die erforderlichen und nicht anderweitig unterzubringenden KFZ-Stellplätze

Im übrigen Sondergebiet sind geplant:

- Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes, Erweiterung der vorhandenen Bebauung, Beibehaltung des mobilen Fahrgeschäftes (Nahversorgung)

Im Sondergebiet 1:

- Umnutzung des NVA-Geländes zur kleinen Ferienwohnanlage aus 5 - 6 Ferienhäusern (eingeschossig) mit je 3 Wohnungen
- KFZ-Stellplätze für Kurzzeitparken

Im Mischgebiet:

- Nutzung der vorhandenen Halle zur Unterbringung von PKW.

Die vorgesehene Baufläche beträgt 18.660 m<sup>2</sup>. Davon können nach den festgesetzten Grundflächenzahlen incl. Nebenanlagen 6.700 m<sup>2</sup> zusätzlich zur vorhandenen Bebauung bebaut werden.

Die Erschließung erfolgt von der vorhandenen Dorfstraße aus, die Ferienhäuser sollen nur zum Be- und Entladen sowie für Notfallfahrzeuge anfahrbar sein.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral, Schmutzwasser wird in die sanierte Kanalisation eingeleitet. Regenwasser von den Dachflächen kann in einen auf dem Gelände neu zu errichtenden Teich eingeleitet werden.

Eingriffe sind nicht zu erwarten, das die Neubebauung nahezu ausschließlich ehemals versiegelte Flächen oder aber geringwertige Standorte betrifft.

### 3.2 BEWERTUNG

#### **Bauvorhaben im landschaftlichen und örtlichen Zusammenhang:**

Im Gegensatz zu zahlreichen im Raum Klütz geplanten oder angedachten Tourismusplanungen stellt das Vorhaben eine orts- und landschaftsverträgliche Variante eines angepaßten Tourismus dar. Eine Überfremdung des Dorfes Brook oder eine Überlastung landschaftlich empfindlicher Gebiete ist durch die ca. 100 Feriengäste nicht zu erwarten.

#### **Städtebaulicher Entwurf:**

Der entwickelte städtebauliche Entwurf unterstützt die in der Grünordnungsplanung herausgearbeiteten Strukturen s. Abbildungen 17 "Flächen-Typen" und 18 "Landschaft-Dorf".

- Im westlichen Teil des B-Plan-Gebietes soll zur Verbesserung des Ortsbildes und der Stärkung der vorhandenen Dorfstruktur der Straßenraum stärker gefaßt werden. Dies geschieht durch eine straßenbezogene Bebauung.
- Die Ferienhäuser orientieren sich nicht an der Straße, sondern wenden sich der Landschaft zu, um auch südexponierte Wohnräume und Sitzplätze unterbringen zu können. Das zur Verfügung stehende Grundstück wird in sehr geringem Maße ausgenutzt.

#### **Eingriffe in Natur und Landschaft:**

Die üblicherweise bei Neubebauungen zu erwartenden Eingriffe in

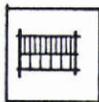
- Boden/Geomorphologie
- Grundwasser
- Vegetation/Lebensräume
- Orts- und Landschaftsbild

finden nicht statt.

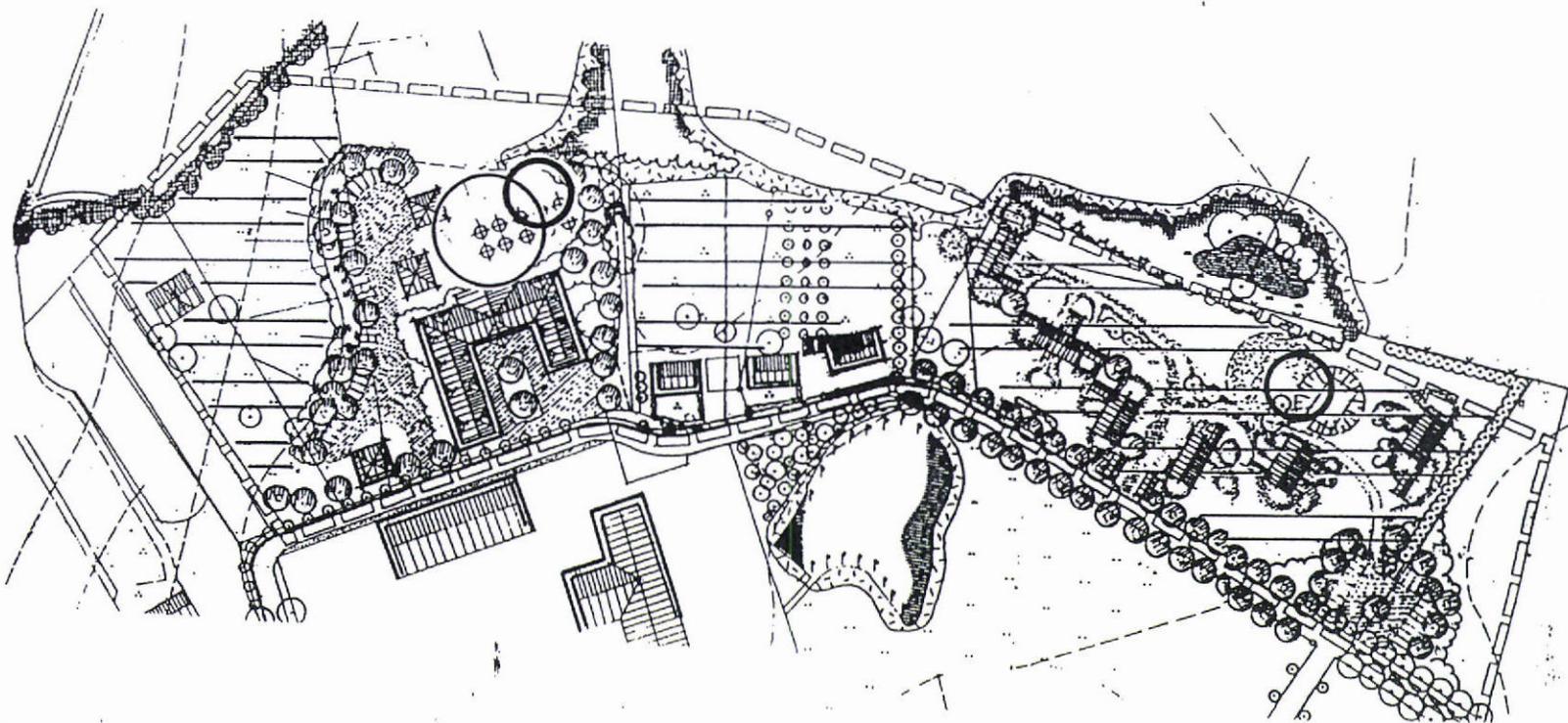
# FLÄCHEN - TYPEN



STRASSENBEZOGENE  
BEBAUUNG



FERIENHÄUSER IN  
DER LANDSCHAFT



GARTENLOKAL.



SPIELWIESE / SPIELPLATZ



PRIVATE FREIFLÄCHEN

Abb. 17: Flächen-Typen

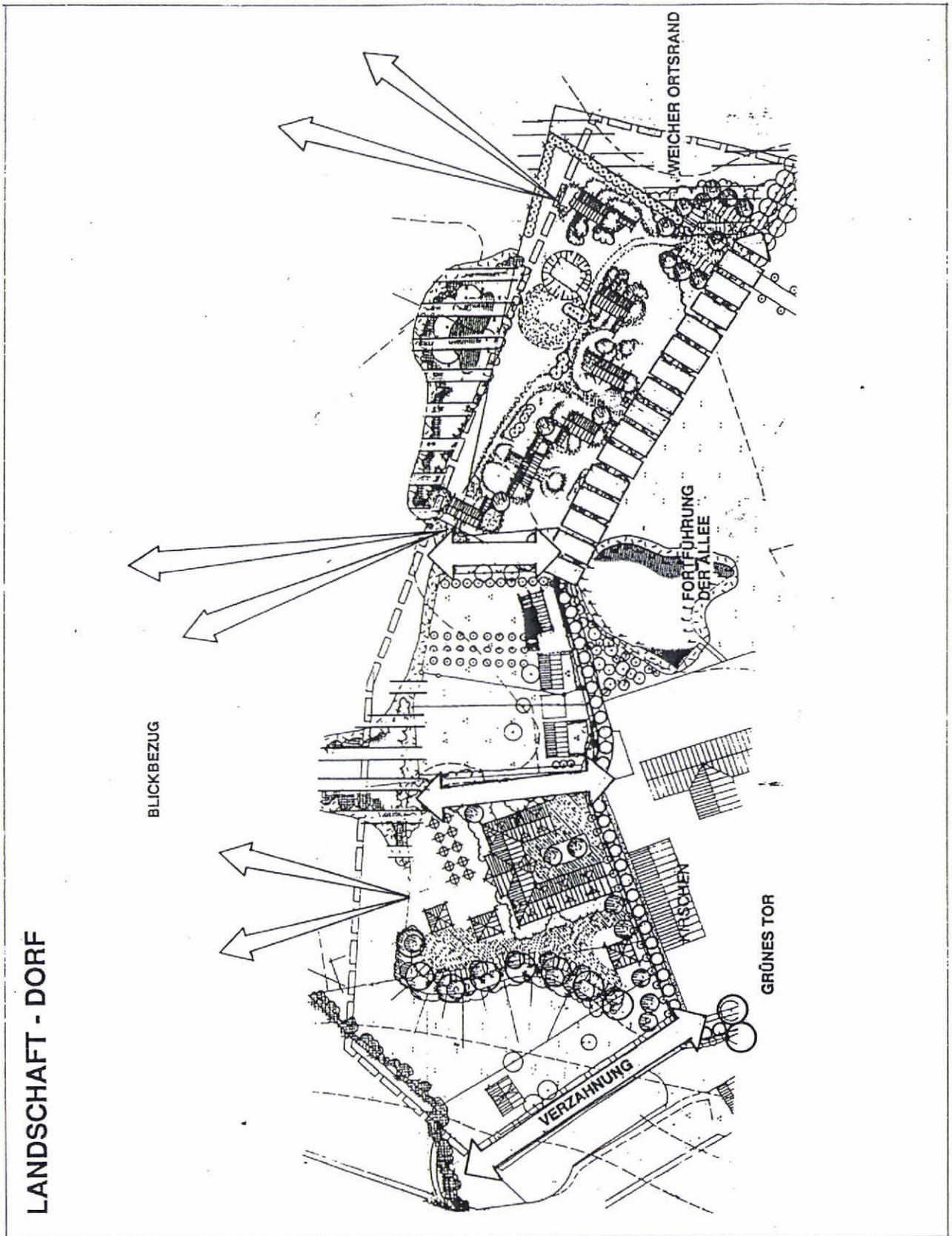


Abb. 18:...

Es handelt sich um eine Umnutzung bisher bebauter Flächen. Anrechnung der bereits abgeschlossenen Schweineställe lt. Schreiben des Kreises vom 21.06.1993.

Der zukünftige Versiegelungsgrad bleibt unter den vordem vorhandenen Werten. Wertvolle Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt, sondern in ihrem Bestand erhalten. Orts- und Landschaftsbild werden sowohl durch die geplanten Baumaßnahmen, als auch durch die grüngestalterischen Vorgaben verbessert.

#### 4. PLANUNGSZIELE

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

- Erhalt und Sicherung vorhandener Vegetationsstrukturen:
  - Der grünordnerische Entwurf unterstützt die Themen "straßenbezogene Bebauung" durch Weiterführung der vorhandenen Kirschenallee und "landschaftsbezogene Bebauung" durch Weiterführung der Großbaumallee aus Richtung Warnkenhagen in die Ortslage hinein.
  - Wertvolle Bäume und geschützte Biotope werden erhalten. Da die geplante Grenze des Landschaftsschutzgebietes die Obstwiesen hinter den vorhandenen Obstwiesen einbezieht, ist eine weitere Bebauung hier nicht vorgesehen.
- Einbindung der Neubebauung in vorhandene und geplante Grünstrukturen und Durchgrünung der Ortslage und Erhalt von Blicken in die freie Landschaft und zur Ostsee:
  - Zwischen den westlich gelegenen Gutsverwalterhaus und dem geplanten Landgasthof soll die vorhandene Geländekante durch Bepflanzung überhöht werden. Damit wird gleichzeitig eine starke Eingrünung und Durchgrünung erreicht.
  - Die rückwärtigen Flächen werden von Bebauung weitgehend freigehalten und nur für Gärten, Außenterrasse oder Spielflächen genutzt.
  - Die Grüngestaltung des Ferienhausgebietes versucht die lockere Gruppierung der Gebäude aufzugreifen.
  - Es sollen überwiegend heimische Gehölze verwendet werden, die in Gebäudenähe mit Ziersträuchern angereichert werden und um gleichzeitig eine gewisse Nischenbildung zu erreichen. Zur Straße soll es durch eine bepflanzte Findlingsmauer begrenzt werden.
  - Der östliche Ortsrand soll weicher ausgebildet und stärker eingegrünt werden, die vorhandene strenge Pappelreihe (s. Abb. 19 und 20) wird aufgelöst.
- Vorschläge für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Lebensräume und Vegetationsbestände im Gebiet
- Anlage eines Fußweges am Ortsrand zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Landschaft und als Verbindung zwischen Ferienhausgebiet und Landgasthof wäre denkbar.



Abb. 19: Landschaft bei Brook, Blick auf das ehemalige NVA-Gelände



Abb. 20: Ortseinfahrt Brook

## 5. GRÜNORDNUNG (ENTWURF)

### 5.1 ERHALTUNGSGEBOTE (NACH § 9 ABS. 1 NR. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sollten sie durch Bäuazäune geschützt werden. Auch Eingriffe in die Kronenträufe 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 Allee aus unterschiedlichen Baumarten: HS, 18-20, 4xv.
 

z.B. Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
- mittelkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Kirschen-Allee: HS, 18-20, 4xv.
 

z.B. Japanische Zierkirsche	Prunus x serrulata
-----------------------------	--------------------
- großkronige Laubbäume zur Eingrünung des Landgasthofes und auf dem Ferienhaus-Gelände: HS, 18-20, 3xv.
 

z.B. Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
- mittelkronige Laubbäume auf dem Ferienhaus-Gelände: HS u. Hei, 3xv.
 

z.B. Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
oder Obstbäume	

**Hecken:**

Die straßenseitige Einfriedung von Ziergärten soll durch geschnittene Hecken (Höhe max. 1,20 m) erfolgen:

z.B.	Liguster	Ligustrum vulgare
	Buchsbaum	Buxus sempervirens

**Straßenseitige Einfriedung des Ferienhausgebietes:**

Sie soll als Knickwall mit Feldsteinböschung zur Straße hin ausgeführt werden. Die Bepflanzung soll zur Hälfte aus standortheimischen Gehölzen zur anderen aus Duft- und Blüthengehölzen (s.u.) bestehen.

Ausbildung des Walles siehe Schnitt im Plan.

**Strauchpflanzungen:**

Die dargestellten flächigen Pflanzungen sollen aus folgenden standortheimischen Gehölzen hergestellt werden: 60 - 120, 2xv. (Mindestgröße)

z.B.	Hundsrose	Rosa canina
	Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hasel	Corylus avellana
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
	Holzapfel	Malus sylvestris
	Weißdorn	Crataegus monogyna

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

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.

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

Der östliche Ortsrand, der z.Zt. als lineare Pappelpflanzung vorhanden ist, soll verbessert werden. Dazu sind die bestehenden Pappeln schrittweise zurückzunehmen und durch eine großflächige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen. Der Gehölzrand ist buchtenreich und zum Acker mit einem vorgelagerten Krautsaum (Breite 2-5 m) anzulegen. Gehölzauswahl siehe oben.

### **Baumstandorte:**

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

### **Zeitrahmen:**

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:**

Die nach Naturschutzgesetz geschützten Biotope müssen erhalten werden.

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

Das Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Dachflächenwassers ist mit buchtenreichen Flachwasserzonen naturnah auszubilden und mit Ufergehölzen und Uferstauden (z.B. Carex acutiformis - Sumpfschilf, Eupatorium purpureum - Wasserdost, Iris pseudacorus - Schwertlilie, Scirpus lacustris - Teichsimse) zu bepflanzen.

## **5.4 VERKEHRSFLÄCHEN MIT MATERIALVORSCHLÄGEN BZW. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BauGB i.V. MIT § 92 LBO)**

Intensiv genutzte Plätze und Zufahrten sollen mit Granitgroßsteinpflaster, die Stellplätze und großen Terrassenbereiche am Gasthof mit einer Kiesdecke befestigt werden.

## 6. KOSTEN

Der Gemeinde Elmenhorst bzw. dem Amt Klützer Winkel entstehen durch die Realisierung der Festsetzungen auf Privatgrundstücken durch den Bebauungsplan Nr. 1 keine Kosten. Sie werden vom Eigentümer 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 Schweineställe (A) und NVA (B) versiegelten Flächen.

A: 6.720 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Beton

B: 4.435 m<sup>2</sup>

Summe: 11.155 m<sup>2</sup>

Die folgende Tabelle faßt die Eingriffe und die geplanten Maßnahmen zusammen:

Tab. 1

Auswirkungen der Baumaßnahme/Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung des Eingriffs	Maßnahmen zum Ausgleich
<p><b>BODEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust, Zerstörung der oberen Bodenschichten und ihrer Funktion durch Überbauung</li> </ul> <p><b>FLÄCHE</b></p> <p><u>Abriß:</u> 3.030 m<sup>2</sup> Gebäude 8.124 m<sup>2</sup> Betonflächen und andere Anlagen</p> <p><u>Versiegelung auf Abrißflächen:</u> 11.155 m<sup>2</sup></p> <p><u>Gesamtversiegelung im Geltungsbereich:</u> 12.960 m<sup>2</sup></p> <p><u>Maximale mögliche Neubebauung nach BPlan incl. Nebenanlagen:</u> 6.700 m<sup>2</sup></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlastung des Bodens durch Extensivierung der Nutzung bzw. Sanierung von Jauchegruben u.a. Belastungen</li> <li>- Entsiegelung von 6.955 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>GRUNDWASSER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterbindung der Grundwasserneubildung durch Überbauung</li> </ul> <p><b>FLÄCHE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausführung von Stellplätzen und Wegen in wasser-durchlässiger Bauweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlastung des Grundwassers durch Wegfall belastender Nutzungen</li> </ul>
<p><b>OBERFLÄCHENGEWÄSSER</b></p> <p>keine Beeinträchtigung</p>		

<p><b>PFLANZEN- UND TIER-LEBENSÄÄUME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall kleinflächiger Ruderalflächen und Mähwiesen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt aller nach § 2 1. NatG M-V geschützten Biotope</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffen neuer Vegetationsstandorte in Übergangsbereichen             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasen-Gehölzrand</li> <li>• Acker-Gehölzrand</li> </ul> </li> <li>- Insgesamt neue Gehölzflächen von ca. 3.800 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p><b>LANDSCHAFTSBILD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall ortsbilduntypischer Bebauung</li> <li>- Neubebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung der Neubebauung durch Gehölzpflanzungen</li> <li>- Verwendung typischer und/oder qualitÄtsvoller Materialien</li> </ul>	<p>nicht erforderlich</p>