

PLANERWERKSTATT Wohlenberger Wiek



**Ministerium für Energie,
Infrastruktur und
Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern**
Schlossstraße 6-8
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588-8000
Fax: 0385 588-8080
info@em.mv-regierung.de
www.regierung-mv.de



**Regionaler Planungsverband
Westmecklenburg**
Wismarsche Straße 159
19053 Schwerin
Tel.: 0385 58889-160
Fax: 0385 58889-190
poststelle@afrlwm.mv-regierung.de
www.westmecklenburg-schwerin.de



**ARCHITEKTENKAMMER
Mecklenburg-Vorpommern**
Körperschaft des öffentlichen Rechts

**Architektenkammer
Mecklenburg-Vorpommern**
Alexandrinestraße 32
19055 Schwerin
Tel.: 0385 59079-0
Fax: 0385 59079-30
info@ak-mv.de
www.ak-mv.de



Amt Klützer Winkel
Schlossstraße 1
23948 Klütz
Tel.: 03 88 25 39 3-0
Fax: 03 88 25 39 37 10
poststelle@kluetzer-winkel.de
www.kluetzer-winkel.de

PLANERWERKSTATT

Wohlenberger Wiek



Bereits seit dem Jahr 2000 initiiert die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern kontinuierlich Planerwerkstätten in unserem Bundesland. Ursprünglich entstand diese Reihe als Architektur-Tage, die den städtebaulichen und architektonischen Umgang mit der Seebäderarchitektur der Ostseeküste in den Fokus rückte. Das steigende Interesse von Bürgermeistern, Kommunalpolitikern und engagierten Mitstreitern führte die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern daraufhin mit den Planerwerkstätten in das Landesinnere. Anliegen war und ist es mit verschiedenen Partnern und Akteuren an einem Tisch die Potenziale und Probleme vor Ort zur Diskussion zu bringen, Anregungen für zeitgenössische Architektur und Stadtplanung zu geben, und natürlich das Gespräch um baukulturelle Werte und Perspektiven zu suchen.

Gerade die Kontinuität und Vielfältigkeit dieser Werkstätten sind ein Beweis für das Engagement von Bürgern und Bürgerinnen vor Ort, sowie die lebendige Baukultur in unserem Land, die wir gemeinsam fortführen möchten.

Mit bisher 14 Veranstaltungen stellt sich die Frage nach dem Erfolg dieser Werkstatt-Tage nicht mehr wirklich. Nicht nur der fachübergreifende Austausch, sondern auch die Art einer „Laborsituation“ vor Ort geben Kommunalen, Politikern und Architekten die Gelegenheit die „andere Seite des Tisches“ besser kennen zu lernen und neue Anregungen zu holen. Unter dem Zutun Vieler wird somit eine intensive und produktive Atmosphäre geschaffen, die es ermöglicht, die richtigen Fragen zu stellen und neue Überlegungen anzustrengen. Vor allem ist Kreativität gefragt, Visionen entstehen zu lassen und Ideen frei von planerischen Restriktionen neu zu formulieren. Die so geführte diskursive Auseinandersetzung eröffnet neue Perspektiven auf das Vorhandene, die oftmals ein erster Schritt hin zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen sein können. Dass die Werkstatt eine wertvolle Plattform darstellt, veranschaulichen die vielfältigen Vorschläge.

Mit der Wohlenberger Wiek sind wir 2012 wieder in ein Küstengebiet in Mecklenburg-Vorpommern zurückgekehrt, um den Landschaftsraum mit seinen Ortschaften, Siedlungen und der Infrastruktur einer aktuellen Einschätzung zu unterziehen. Ziel war es, Ideen zu sammeln, wie die Potenziale eines Gebietes planerisch und gestalterisch

hervorgehoben werden können. Besondere Herausforderung für alle TeilnehmerInnen hierbei war es, – mit einer mehr als 20-jährigen Planungsgeschichte der Wohlenberger Wiek – neue Blickwinkel und Impulse vorzustellen. Für den Bürger vor Ort standortbezogene, wirtschaftliche und soziodemografisch verträgliche Lösungsvorschläge zu entwickeln, sind auch bei dieser Planerwerkstatt Zielsetzung gewesen, zu denen Architekten ihren Beitrag leisten können.

Mit dieser Handreichung werden alle Empfehlungen zusammengefasst präsentiert. Damit möchte ich im Namen der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern an alle Beteiligten einen Dank für die aktive Begleitung, Unterstützung und Bearbeitung aussprechen.



Joachim Brennecke

Präsident der Architektenkammer
Mecklenburg-Vorpommern

Inhalt

Vorwort	2	Danksagung	76
Joachim Brenncke Präsident, Architektenkammer M-V		Teilnehmer	78
Begrüßung	6	Pressestimmen	80
Angelika Palm Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Umwelt der Stadt Klütz		Impressum	89
Grußwort	8		
Lothar Säwert Abteilungsleiter, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V			
Grußwort	11		
Gerhard Rappen 1. Stellvertreter der Landrätin des LK Nordwestmecklenburg			
Bauplanungsentwicklung	14		
Maria Schultz Fachbereichsleiterin, Bau- und Ordnungsamt, Amt Klützer Winkel			
Naturschutz Wohlenberger Wiek und Umgebung	24		
Dr.-Ing. Roland Finke Leiter, Fachdienst Umwelt, LK Nordwestmecklenburg			
Ausgangslage der Tourismusedwicklung Wohlenberger Wiek	32		
Heiko Boje Stabsstelle Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung LK Nordwestmecklenburg			
Aufgabenstellung	39		
Dr. Peter Hajny Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Vizepräsident der Architektenkammer M-V			
Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1	44		
Untersuchungsraum 1			
Städtebauliche Leitvorstellungen	56		
Architektin Maxi Raitchel Arbeitsgruppe 1			
Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2	60		
Untersuchungsraum 2			
Städtebauliche Leitvorstellungen	68		
Architekt Hans Giger Arbeitsgruppe 2			
Resümee	71		
Dr. Peter Hajny			

Begrüßung

Angelika Palm

Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus
und Umwelt der Stadt Klütz

Guten Morgen.

Ich begrüße Sie herzlich im Auftrag des Bürgermeisters Herrn Dieter Fischer und der Stadtvertretung der Stadt Klütz in unserem schönen Uwe Johnson Literaturhaus.

Wir freuen uns über die Initiative, dass die 14. Planerwerkstatt zum Thema Wohlenberger Wiek durchgeführt wird und sehen den Ergebnissen gespannt entgegen. Gab es doch in den letzten 20 Jahren verschiedene Entwicklungsversuche an der Wohlenberger Wiek, die aus den unterschiedlichsten Gründen nicht umgesetzt wurden. Wichtig ist jedoch die Aussage, dass die Wohlenberger Wiek als ein potenzieller Entwicklungsraum bezeichnet ist.

Es ist eine Herausforderung, die Anforderungen der verschiedenen Einflussfaktoren, die oftmals konträr sind, in einer großen Vision aufgehen zu lassen. Naturschutz, Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz in der Bevölkerung, sowie die Planungshoheit der Gemeinde sind bestenfalls unter einen Hut zu bringen.

Ich hoffe, dass Visionen erarbeitet werden, die es ermöglichen, die Schönheit der Natur mit der Motivation der Menschen, sich hier zu verwirklichen, zu verbinden.

Das Spannungsfeld zwischen großen Investitionen und kleinen familiengeführten Einheiten gilt es herauszufordern. Im Rahmen der 14. Planerwerkstatt sollen Anregungen erarbeitet werden.

Ich hoffe, dass die folgenden Entwicklungsschritte eine Akzeptanzebene in den Instanzen finden, die Entwicklung möglich machen und nicht zerreden.

Ich hoffe, dass die Visionen umsetzbar werden und die finanziellen Rahmenbedingungen dafür eine Basis geben. Ich hoffe und wünsche, dass diese zwei Tage interessant, ideenreich und effektiv ausgefüllt werden.

Letztlich wünsche ich Ihnen, dass Sie sich im Uwe Johnson Literaturhaus und in unserer kleinen Stadt sehr wohl fühlen und uns wieder einmal besuchen.

Ich wünsche der 14. Planerwerkstatt gutes Gelingen.

Angelika Palm



Grußwort

Lothar Säwert

Abteilungsleiter, Ministerium für Energie, Infrastruktur
und Landesentwicklung M-V

14. Planerwerkstatt der Architektenkammer M-V – Zeichen für Kontinuität

Die Planerwerkstätten haben sich mittlerweile zu einer traditionellen Ideenbörse im Land etabliert. Sie sind eine wichtige Kommunikationsplattform für Politik, Bürgerschaft und Fachleute. Dank an die Architektenkammer!

Wertschätzung ist auch dadurch gegeben, dass das Land bisher stets Schirmherr und Unterstützer der Planerwerkstätten war.

Wir sehen aber auch einen Mehrwert und einen Impulsgeber der Ergebnisse der Planerwerkstätten für die Landesentwicklung in M-V; insbesondere für nachhaltige städtebauliche Entwicklungsstrategien, für die Entwicklungen der ländlichen Räume, der Natur- und Landschaftsräume oder der Küstenbereiche.

Anmerkungen zur Planerwerkstatt „Wohlenberger Wiek“

Es geht um die Definition von Entwicklungsmöglichkeiten zwischen wichtigen kulturhistorischen und urbanen Standorten wie die Welterbestadt Wismar und Klütz/Boltenhagen einschließlich des Barockschlosses Bothmer.

Es geht also nicht um Entwicklungsvorstellungen für zentrale Orte/Bäderorte, sondern bewusst um Gestaltungsideen für den „Zwischenraum“. Dieser ist geprägt durch ländliche Strukturen, Ostseeküste einschließlich seines Hinterlandes. Auch wenn das Bearbeitungsgebiet ein territorial eingegrenzter Bereich ist, können die Ideen auch Anregungen für einen generellen Umgang mit derartiger Küstenräumen in M-V liefern.

Die Bedeutung dieses Raumes wird sich in den nächsten Jahren vor dem Hintergrund der vorhandenen touristischen Großvorhaben, wie Weiße Wiek, Golfplatz, Marina Hohen Wieschendorf und geplanter touristischer Großvorhaben wie den Anleger Wohlenberger Wiek und dem Vorhaben in Christinenfeld weiter erhöhen. Aber auch die Fertigstellung der Sanierung des Schlosses Bothmer verlangt eine qualitative Aufwertung der angrenzenden Bereiche.

Schloss Bothmer

Ein Highlight dieser Region ist das Schloss Bothmer des Architekten Johann Friedrich Künneke († 1738). Für die geplante Fertigstellung im Jahr 2014 hat sich das Land Mecklenburg-Vorpommern sehr engagiert. Im Schloss Bothmer ist eine – zum Teil – öffentliche Nutzung vorgesehen, die ein Café, Museumsshop sowie ein Landesmuseum als Geschichts- und Architekturmuseum für Guts- und Herrenhäuser in Mecklenburg-Vorpommern beherbergen wird.

Touristische Großvorhaben

Während es bei den vorhandenen Vorhaben um die Sicherung ihrer Zukunftsfähigkeit geht, gilt es bei geplanten Projekten die generelle Umsetzungsmöglichkeit im Rahmen von Raumordnungsverfahren zu überprüfen (z. B. Vorhaben Christinenfeld).

Das Thema dieser Planerwerkstatt wie auch schon das der letzten Planerwerkstatt in Penzlin greifen ein wichtiges Zukunftsthema des Landes auf – das der Kulturlandschaft. Es geht um die Definition von baulichen und naturräumlichen Potenzialen in Teilräumen in Mecklenburg-Vorpommern und die Ableitung möglicher Entwicklungen



Grußwort

Gerhard Rappen

1. Stellvertreter der Landrätin des LK Nordwestmecklenburg

(entwicklungsorientierter Ansatz). Dies ist mehr als „nur“ Baukultur. Kulturlandschaft ist ein gesamträumlicher Ansatz. Dieses Thema wird das Land noch in diesem Jahr im Rahmen der Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms aufgreifen und weiter untersetzen.

Neben konkreten kommunalen Handlungsvorschlägen kann die Planerwerkstatt auch für das Thema Kulturlandschaft Ideen und Impulse liefern. So gesehen sind Ihre Ergebnisse auch von Landesinteresse. Ich bin darauf gespannt und wünsche Ihnen viel Erfolg.

Lothar Säwert

Sehr geehrter Herr Säwert,
sehr geehrter Herr Brennecke,
sehr geehrter Herr Dr. Hajny,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Wohlenberger Wiek zwischen Klütz und Wismar haben Sie sich für einen Landstrich in unserem Landkreis entschieden, der ein großes touristisches Potenzial besitzt, sich aber noch immer im Dornröschenschlaf befindet.

In der Vergangenheit war die Wohlenberger Wiek nicht nur die Badewanne für die Schweriner.

An heißen Sommertagen gab es kaum mehr ein freies Plätzchen am Strand, Blechlawinen säumten die Straßenränder. Dieses Bild hat sich gewandelt. An 17 Kilometer Ostseeküste westlich von Boltenhagen/Redewisch bis zum Priwall verstopfen Zaun und Stacheldraht nicht mehr den Zugang zum Strand. Dies hat für Entlastung gesorgt. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat es an Planungen für die touristische Entwicklung im Gebiet der Wohlenberger Wiek nicht gefehlt.

Ich nenne nur das Vorhaben Advanta – 4000 Gästebetten, hunderte Arbeitsplätze sollten entstehen, die Landesstraße verlegt werden etc., Grundstücke wurden schon angekauft. Letztlich aber scheiterte das Vorhaben an seiner Größe und an der Finanzierung.

Links und rechts der Wohlenberger Wiek ist die Realisierung von touristischen Vorhaben unterschiedlich erfolgreich verlaufen. Während in Boltenhagen/Tarnowitz auf einer



ehemals militärisch genutzten Liegenschaft die Weiße Wiek incl. Hafen mit Marina entstanden ist, steht in Hohen Wieschendorf eine millionenschwere Investruine.

Im Bereich der Wohlenberger Wiek hat sich kaum etwas zum Positiven verändert. Es mangelt an einer attraktiven Infrastruktur für die Besucher. Die Strandflächen östlich des Wohlenberger Anlegers verschilfen zunehmend. Ein seit Jahren in Aussicht gestellter Radweg an der Landesstraße wird voraussichtlich in diesem Jahr gebaut.

Ich erhoffe mir von der Planerwerkstatt, dass sie uns Anregungen gibt, wie die Wohlenberger Wiek und die Dörfer drum herum weiter entwickelt, ja quasi wach geküsst werden können.

Gestatten Sie mir, dass ich noch einige Schwerpunkte nenne:

- die Entwicklung in Hohen Wieschendorf (Marina + Ferienhausgebiet),
- Aufwertung der Ortsbilder, z. B. in Niendorf und Gramkow,
- das Erscheinungsbild des Campingplatzes in Niendorf,
- die Zukunft des Wohlenberger Anlegers,
- Gastronomie mit Blick auf die Wohlenberger Wiek,
- Sichtachsen auf die Wohlenberger Wiek.

Ich weiß um die Schwierigkeit, Vogelschutz- und FFH-Verträglichkeit mit touristischer Entwicklung in Einklang zu bringen. Dies wird nur möglich sein, wenn die Gemeinden an der Wohlenberger Wiek sich auf eine gemeinsame Pla-

nung verständigen und einvernehmlich entscheiden, wo die Entwicklung stattfinden soll und wo die Natur Vorrang genießen soll.

Insofern kann es von Vorteil sein, dass alle Anrainergemeinden der Wohlenberger Wiek zum Amt Klützer Winkel gehören.

Genaugenommen reicht es aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht (mehr) aus, nur die Wohlenberger Wiek zu betrachten. Die Entwicklung in der gesamten Wismarbuch muss als Ganzes gesehen werden. Hierzu gehören die Entwicklung des Tourismus in den Küstenorten und auf der Insel Poel und die der Wirtschaft (Seehafen und Industrie in Wismar).

Wenn Sie heute Nachmittag das Gebiet der Wohlenberger Wiek in Augenschein genommen haben und auf dem Rückweg von Wohlenberg nach Klütz sind, dann versäumen Sie es nicht, in Höhe des Abzweiges nach Oberhof anzuhalten, den Blick über die Ostsee schweifen zu lassen und sich folgendes Bild vorzustellen: goldgelb blühender Raps, blaues Meer, blauweißer Himmel.

Ich wünsche Ihnen und uns viele gute Ideen und Anregungen in der Planerwerkstatt.

Vielen Dank!

Gerhard Rappen



Bauplanungsentwicklung

Maria Schultz

Fachbereichsleiterin, Bau- und Ordnungsamt,
Amt Klützer Winkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf Sie im Namen des Amtes Klützer Winkel im Klützer Winkel sehr herzlich willkommen heißen.

Für die Gemeinden des Amtes Klützer Winkel ist die Ausrichtung der heutigen Planerwerkstatt hier in Klütz von sehr großer Bedeutung. Ihre Anwesenheit signalisiert uns, daß ein reges Interesse an der weiteren Entwicklung unserer Region besteht.

Der Klützer Winkel

Wie definiert sich der Klützer Winkel bzw. wie kam diese Bezeichnung zustande? Zum Klützer Winkel gehören die Gebiete, die man von der Kirchturmspitze der Klützer Kirche aus – natürlich bei gutem Wetter – sehen kann. Der Blick ist traumhaft.

Man sieht eine kuppige, sanfte Grund- und Endmoränenlandschaft mit Feldern und Wäldern, eingeschmiegt Dörfer und Städte. Und man sieht natürlich die Ostsee. Die naturräumlichen Voraussetzungen des Klützer Winkels sind für eine touristische Entwicklung damit geradezu ideal.

Der Klützer Winkel bietet seinen Touristen aber auch eine Vielzahl von Attraktionen wie beispielsweise Kirchen, Gutshäuser und Schlösser, hier sei stellvertretend Schloß Bothmer genannt. Andere Ausflugsmöglichkeiten wie das Steinzeitdorf in Kussow, der Miniaturenpark in Kalkhorst und das Literaturhaus in Klütz bereichern das Angebot. Selbstverständlich gehört auch das Ostseebad Boltenhagen mit seiner Attraktivität und seiner Eigendynamik zum Klützer Winkel.

Ich möchte nicht unerwähnt lassen, daß im Klützer Winkel erfolgreich Ackerbau betrieben wird. Mit einer Bodenpunktzahl von 55 und mehr sind die Flächen sehr ertragreich und damit auch sehr begehrt als Ackergrundstücke.

Ich möchte Ihnen im Weiteren einen Abriß geben über die Entwicklungen im Klützer Winkel und beginne mit einer Analyse im Zeitraum 1989.

Zeitraum vor 1989:

Bereich Wohlenberg bis Campingplatz Liebeslaube

Dieser Bereich war die sogenannte Badewanne für die umliegenden Städte und Gemeinden mit einem Einzugsbereich Schwerin, Ludwigslust, Güstrow und Wismar. Die Ostsee ist hier sehr flach und eignet sich deshalb sehr gut für Ausflüge an den Strand. An der Wohlenberger Wiek waren zwei große Campingplätze in Niendorf und an der Liebeslaube etabliert. Die Campingplätze waren vorwiegend mit Dauercampnern belegt. Aber auch der Tagestourismus war beachtlich. Täglich besuchten etwa 5.000 Touristen auf das gesamte Jahr betrachtet etwa 40.000 Tagestouristen die Wohlenberger Wiek. Die Tourismuszahlen waren aber in direkter Abhängigkeit zur jeweiligen Wetterlage zu betrachten.

Bereich Hohenwieschendorf bis Gramkow

Die Ortslage Hohenwieschendorf hat ebenfalls die Tagesgäste aus der Region angezogen. Da der Strandbereich wesentlich kleiner ist, als an der Wohlenberger Wiek, war auch der Tagestourismus weniger. In den Ortslagen befanden



sich Ferienunterkünfte von Privathaushalten aber auch Kinderferienlager. In Hohenwieschendorf gab es eine größere Wochenendhaussiedlung, die auch heute noch vorhanden ist.

Zeitraum von 1990 bis heute:

Bereich Wohlenberger Wieck bis Campingplatz Liebeslaube

Touristische Vorhaben

Mit den beginnenden 1990er Jahren wurde mit Planungen im Anschluß an die Ortslage Wohlenberg begonnen. Unter der Regie der Firmengruppe Advanta wurde ein ehrgeiziges Projekt entwickelt mit Hotelanlage, Kureinrichtung und Ferienhäusern sowie einer Hafenanlage am ehemaligen Kartoffelanleger. Die Genehmigung des Vorhabens konnte nicht erreicht werden. Ein Investorenwechsel führte leider letztendlich zur Einstellung dieser Planung.

Das Amt Klützer Winkel beteiligte sich an einem europäischen Förderprogramm INTERREG. Mit Hilfe der aus diesem Programm bereit gestellten Mittel, konnte die Stadt Klütz als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitplanung für den Bereich der Hafenanlage zu Ende bringen. Der Anleger in Wohlenberg ist überzogen mit einem Bebauungsplan, der die Zulässigkeit eines Yachthafens mit 150 Liegeplätzen – geschützt von einer zu schüttenden Steinmole – und Anlagen für die Strandversorgung regelt.

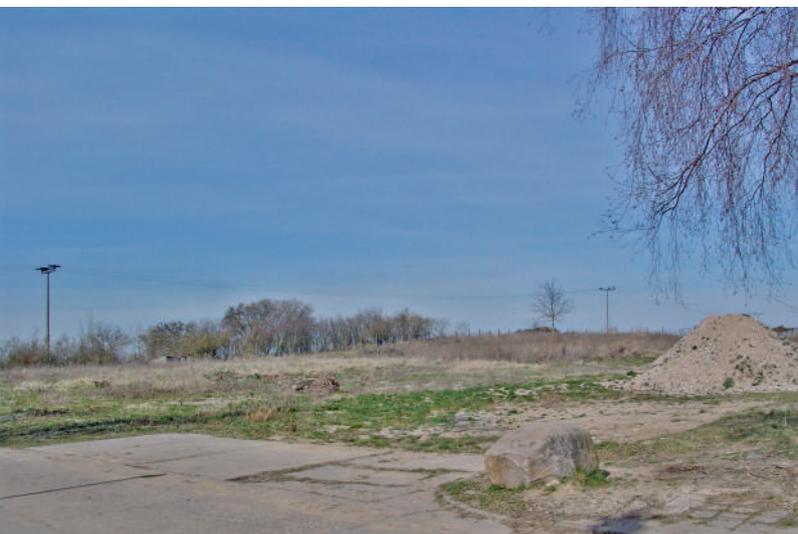
Die Umsetzung des Yachthafenprojektes gestaltet sich aus folgenden Gründen sehr kompliziert. Der Investitionsaufwand für die Wiederherstellung und den Ausbau des Anle-

gers ist sehr hoch. Der bauliche Zustand des Anlegers wird als bedenklich eingeschätzt und verschlechtert sich von Jahr zu Jahr auf Grund der Witterungseinflüsse wie wechselnde Wasserstände durch Stürme und ähnliches. Die Wohlenberger Wieck ist in diesem Flachwasserbereich auch nur bedingt zum Segeln geeignet. Aufgrund der Einschränkungen resultierend aus dem Naturschutz muß der Segler erst die Wieck verlassen, um dann entsprechend der Windverhältnisse segeln zu können. Die Umsetzung eines Yachthafenprojektes unter diesen Gegebenheiten dürfte sehr schwierig sein.

Zurzeit ändert die Stadt Klütz gemeinsam mit einem Investor diesen Bebauungsplan. Dabei wird auf den Yachthafen verzichtet. Der Anleger soll mit exklusiven Ferienwohnungen bebaut werden. Auch dieses Bauleitplanverfahren gestaltet sich schwierig. Die planerischen Anforderungen aus dem Naturschutz sind sehr hoch, aber auch in den Nachbargemeinden und bei Bürgern regt sich Widerstand gegen eine derartige Bebauung des Anlegers. Der Ausgang des Verfahrens bleibt abzuwarten.

Die Stadt Klütz ist natürlich maßgeblich an einer Lösung interessiert. Der Anleger, in seinem jetzigen Zustand, stellt eindeutig einen städtebaulichen Mißstand dar, den es zu beseitigen gilt. Gleichzeitig ist die Stadt Klütz verkehrssicherungspflichtig für den Anleger. Diese Pflicht ist kaum umsetzbar. Der Anleger darf auf Grund seines baulichen Zustandes nicht betreten werden, aber weder mit Absperrungen noch Hinweisschildern ist dies durchsetzbar.

Entwickelt wurde aus dem ehemaligen Großprojekt der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz. Dieser Bebauungs-



plan läßt eine Bebauung mit etwa 80 Ferienhäusern zu und weist Flächen ebenfalls für die Ansiedlung von Gewerbe zur Versorgung des Strandbereiches aus. Der Bebauungsplan ist so konzipiert, daß die Erschließungsstraße bei einer Weiterführung als Umgehungsstraße für die Ortslage Wohlenberg fungieren soll.

Campingplätze

Die beiden Campingplätze in Niendorf und an der Liebeslaube haben sich sehr positiv entwickelt und werden ständig von den Betreibern verbessert. Es werden kleinere Wellnessanlagen, Spielhäuser, Shops und weiteres geschaffen. Das Dauercampen wird deutlich besser geordnet.

Ortslagen

Die der Wohlenberger Wiek anliegenden Ortslagen Wohlenberg und Niendorf wurden sinnvoll von innen verdichtet. In Wohlenberg hat sich eine größere Hotelanlage etabliert, weitere Bereiche wurden ausgewiesen für die Bebauung mit Ferienhäusern. Die Ortslage Niendorf wurde ebenfalls verdichtet mit Bauflächen für Ferienhäuser. In diesem Zusammenhang wurden diverse städtebauliche Missstände wie beispielsweise ehemalige Kinderferienlager als Barackenbauten beseitigt.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der Vielzahl an Tagestouristen im Zeitraum vor 1989 ist die Landesstraße an der Wiek gesäumt von nicht ausgebauten Parkplätzen. Die Anzahl der Tagestouristen ist stark rückläufig. Die Gemeinden haben mit Angebotsplanungen versucht die Parkplatzsituation zu verbessern und

zu ordnen. Die Gemeinde Hohenkirchen hat beispielsweise mit den Bebauungsplänen Nr. 3 und 4 Flächen für die Schaffung von Parkplatzanlagen einschließlich Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomie, Toiletten usw. Voraussetzungen geschaffen. Die Planungen wurden leider noch nicht umgesetzt. Dies begründet sich auch aus den Eigentumsverhältnissen. Die Stadt Klütz hat ebenfalls begonnen, die Parkplatzsituation zu ordnen. Die Anzahl der Stellplätze soll auf den tatsächlich zu erwartenden Bedarf reduziert werden. Gleichzeitig ist eine punktuelle Ausweisung der Parkplätze beabsichtigt, um die jetzige Durchgängigkeit der Parkplätze zu durchbrechen. Man verspricht sich, dass das Landschaftsbild wieder erlebbarer wird; Flora und Fauna sollen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Die zu schaffenden Parkplätze werden selbstredend mit Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Die Stadt Klütz plant dabei auf gemeindeeigenen Grundstücken. Somit dürfte die Umsetzung dieser Bauleitplanung gelingen.

Bereich Hohenwieschendorf bis Gramkow

Touristische Vorhaben

Die Ortslagen Gramkow, Beckerwitz und Hohenwieschendorf bilden eine vertikale Achse zur Ostsee. In Gramkow und Beckerwitz sind die dörflichen Strukturen wie Gutshäuser und Hofanlagen noch gut erkennbar. Eine Verdichtung mit Ferienhäusern hat hier ebenfalls von innen bzw. ortsrandbegleitend stattgefunden. Die Wohnbebauung wurde ebenfalls verdichtet. In der Ortslage Beckerwitz gibt es rechtskräftige Angebotsplanungen mit Ausweisungen für Wohnbebauung, die aber noch nicht umgesetzt sind.



Gramkow war neben seiner dörflichen Strukturen sehr geprägt durch landwirtschaftliche Anlagen im Ortseingangsbereich. Die Gemeinde Hohenkirchen hat versucht mit einer Bauleitplanung diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Ausgewiesen wurden Flächen für Wohnbebauung und ein Mischgebiet. Vor dem Ortseingang sind auch heute noch landwirtschaftliche Anlagen zu sehen. Diese sind zum Teil ungenutzt und müssen abgerissen werden. In anderen Gebäuden ist beispielsweise eine Go-Kartbahn angesiedelt. Diese Planungen konnten ebenfalls nicht umgesetzt werden. Insbesondere die Nähe zur viel befahrenen Landesstraße machte den Standort für diese Nutzung unattraktiv.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat jetzt gemeinsam mit einem Investor den Bebauungsplan überarbeitet. Entstehen wird eine Photovoltaikanlage. Mit der Errichtung dieser Anlage werden die Reste der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen entfernt. Die Photovoltaikanlage wird großzügig eingegrünt und damit der städtebauliche Missstand am Beginn dieser Achse zur Ostsee beseitigt.

Hohenwieschendorf

Die Ortslage Hohenwieschendorf hat wohl die bewegendste planerische Geschichte hinter sich. In Hohenwieschendorf ist ebenfalls die ursprüngliche dörfliche Prägung noch gut erkennbar. Aber auch eine Wochenendhaussiedlung, die teilweise zum ständigen Wohnen genutzt wird, befindet sich in zentraler Lage. Hier muß dringend planerisch ordnend eingegriffen werden.



Golfplatz

Bereits 1990/91 wurden der Golfplatz und das Golffhotel errichtet. Der Golfplatz ist landschaftlich mit direkter Lage an der Ostsee einer der schönsten Plätze in Deutschland. Ein Insolvenzverfahren überschattet zurzeit die Nutzung der Anlage. Zu dem Areal gehören weitere Flächen, die mit einem Bebauungsplan belegt sind und zur Bebauung mit Ferienanlagen vorgesehen sind. Hier handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 6. Die mögliche bauliche Ausnutzung des Planes ist sehr hoch und nicht ortstypisch. Bebaut werden kann mit zweigeschossigen großen Baukörpern.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat bereits versucht gegen zu steuern. In einem Änderungsverfahren soll die Bebaubarkeit zumindest teilweise reduziert werden. Geplant ist die Ausweisung von Bauflächen für etwa 100 einzeln stehende kleine Ferienhäuser.

Marina und Ferienhausanlage am Anleger

Hauptschwerpunkt ist aber die Marina und Ferienhausanlage am Anleger. Das Vorhaben beinhaltet einen Yachthafen, eine Ferienanlage und eine Tiefgarage. Dieses ehrgeizige Projekt wurde mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt, aber leider bislang nicht zum Abschluss gebracht. Lange befand sich die Anlage unter Zwangsverwaltung. Die Eigentumsverhältnisse haben sich zwischenzeitlich geregelt; eine Investorengruppe hat die Grundstücke erworben. Der Yachthafen wird in dieser Saison nach einigen auszuführenden Reparaturarbeiten wieder betrieben werden. Die Gebäude auf dem Anleger und die Gebäude der Ferienanlage befinden sich im Rohbau. Nach Klärung der baurechtlichen Situation sollen diese Gebäude nun möglichst kurzfristig



fertig gebaut werden. Der Bau der Tiefgarage wird nicht weiter verfolgt. Geplant ist zukünftig den VE Plan zu verändern. Der vorhandene Parkplatz direkt an der Ostsee soll zurückgebaut werden und am Standort der Tiefgarage neu errichtet werden. Dadurch könnte der Erholungsbereich Strand vergrößert werden und die Ferienanlage beruhigt werden.

In der Ortslage Hohenwieschendorf gibt es weitere Begehrlichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen für Ferienhäuser. Die Gemeinde hat sich dazu verständigt, dass erst die bestehenden Planungen umgesetzt werden sollen, bevor an die Ausweisung weiterer Bauflächen gedacht wird.

Ausblick auf weitere Entwicklungen

Der Entwicklungsdruck im Klützer Winkel ist enorm. Um die Ortslage Christinenfeld soll das Projekt Wohnen unter Freunden entwickelt werden. Es ist beabsichtigt Flächen für dauerhaftes Wohnen für etwa 2.500 Personen vorzubereiten. Das Vorhaben beinhaltet zusätzlich einen Golfplatz mit Clubhotel ein weiteres Hotel und Ferienhäuser. Angrenzend an die Ortslage Niendorf werden zwei Flächen für die Bebauung mit Ferienhäusern vorbereitet. Und die Entwicklung in Hohenwieschendorf wird auch weitere Begehrlichkeiten nach sich ziehen.

Sehr geehrte Damen und Herren, ich hoffe, ich konnte Ihnen einen Überblick zur planungsrechtlichen Situation verschaffen. Einige Konfliktpunkte habe ich versucht aufzuzeigen und möchte diese nochmals kurz zusammenfassen:

- Schutz der einzigartigen Landschaft bei Integration von Vorhaben
- Kapazitäten des Strandes
- Schaffung von Infrastruktur
- Naturschutz

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Maria Schultz



Naturschutz Wohlenberger Wiek und Umgebung

Dr.-Ing. Roland Finke

Leiter, Fachdienst Umwelt, LK Nordwestmecklenburg

Die Planerwerkstatt 2012 widmet sich der Wohlenberger Wiek. Das Gebiet präsentiert sich als metaphorischer Sandkasten, der jeden Planer nahezu unwiderstehlich zu gedanklichen Spielen einlädt: Welcher Ort wäre geeigneter für eine touristische Entwicklung als diese natürliche Badeschwemme? Dem entgegen wirkt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Wismarbucht“. Seine Schutzziele sind der Erhalt und die Entwicklung bestimmter Arten und Lebensraumtypen. Alles, was diese Schutzziele erheblich beeinträchtigen kann, ist unzulässig.

Die Wohlenberger Wiek ist Teil der Wismarbucht, die mit einer Größe von 23.828 Hektar durch das Land Mecklenburg-Vorpommern als besonderes Schutzgebiet im Sinne von Artikel 3 i. V. m. Artikel 4 der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992) der EU-Kommission vorgeschlagen wurde. Sie ist gleichzeitig zum größten Teil Europäisches Vogelschutzgebiet. Für diese besonderen Schutzgebiete sind nach Artikel 6 Absatz 1 der FFH-Richtlinie durch die Mitgliedstaaten die nötigen Erhaltungsmaßnahmen sowie geeignete Maßnahmen rechtlicher, administrativer oder vertraglicher Art festzulegen, die den ökologischen Erfordernissen der natürlichen Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II entsprechen, die in den Gebieten vorkommen. Das Land M-V ist dieser Verpflichtung durch die Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO MV) teilweise nachgekommen.

Der überwiegende Teil des westlich des Anlegers der Wohlenberger Wiek gelegenen Strandabschnittes ist Bestandteil des Lebensraumtyps „Ostsee-Fels und Steilküsten mit Vegetation“. Derzeit wird der Bereich bis

ca. 300 Meter westlich des Anlegers sowohl von Tages- und Nachtbesuchern als auch von Urlaubern intensiv genutzt und vor diesem Hintergrund auch maschinell beräumt. Der anschließende Strand- und Steilküstenabschnitt wird zunächst intensiv als Hundestrand genutzt (ca. 200 Meter), wobei diese Nutzung in den letzten Jahren zugenommen hat. Der darauf folgende Bereich wird aufgrund seiner Lage und Ausprägung eher extensiv genutzt und ist weitestgehend natürlich ausgeprägt. Östlich des Anlegers befinden sich ausgeprägte Salzlöhricht-Bestände, die sowohl als geschützte Biotope im Sinne des § 20 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 30 BNatSchG als auch als FFH-Lebensraumtypen anzusprechen sind. Neben diesen Lebensraumtypen stellt eine Vielzahl im Gebiet vorkommender Vogelarten mit ihren Lebensraumanforderungen weitere Schutzgüter dar. Die beste verfügbare Darstellung der im Gebiet relevanten Schutzgüter findet sich im „Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht“ des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern aus 2006.

Eine Hauptgefährdungsursache der Lebensraumtypen und Arten des Küstenraumes ist laut dieses Managementplans sowie des Handbuchs des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) die Freizeitnutzung. Die Kapazität des vorhandenen Badestrandbereichs westlich des Anlegers ist mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits ausgelastet. Östlich dürfte durch die Salzwasserröhrichte ebenfalls kaum noch Strandkapazität zur Verfügung stehen. Entwicklungen im Umfeld der Wohlenberger Wiek können daher sehr leicht zu einer Erhöhung des Nutzungsdrucks insb. in Bezug auf bisher wenig gestörte Bereiche führen.



Für den Bereich westlich des Anlegers regelt eine freiwillige Vereinbarung mit den Wassersportlern in und an der Wismarbucht grundsätzlich die Meidung empfindlicher Bereiche. Die freiwillige Vereinbarung wird vielfach ignoriert und ist als Umsetzung der nationalen Schutzverpflichtungen rechtlich unzureichend (vgl. EuGH, Urteil v. 25.11.1999 – Rs. C-96/98). Sie ist darüber hinaus leider die einzige Art der Umsetzung des rechtlich und naturschutzfachlich notwendigen Schutzregimes auf der Wasserfläche der Wismarbucht, deren Nutzung als Bundeswasserstraße sich der Regelung durch die VSGLVO MV entzieht.

Im Rahmen von fachlich sehr anspruchsvollen Verträglichkeitsprüfungen kann grundsätzlich nachgewiesen werden, dass es im Einzelfall nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Dabei sind allerdings mögliche Summationswirkungen mit bestehenden Projekten innerhalb der gesamten Wismarbucht in die Betrachtungen mit einzubeziehen. Viele bauliche Entwicklungen aus der jüngeren Vergangenheit haben die Implikationen der Natura-2000-Gebiete nicht in vollem Umfang beachtet. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund der nicht vorhandenen Umsetzung des Gebietsschutzes auf der Wasserfläche ist zu befürchten, dass sich der Zustand mancher Schutzgüter seit der Gebietsmeldung erheblich verschlechtert hat. In diesem Fall wäre die Bundesrepublik Deutschland zu Wiederherstellungsmaßnahmen verpflichtet.

Während eine Umweltverträglichkeitsprüfung grundsätzlich nur Abwägungsmaterial bereitstellt, kann ein

Vorhaben an einer FFH-Verträglichkeitsprüfung planungsrechtlich durchaus scheitern: Vorhaben, die erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete haben, sind unzulässig. Ausnahmen bei überwiegendem öffentlichem Interesse sind nur dann möglich, wenn die Beeinträchtigungen durch Kohärenz sichernde Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt streng auf das einzelne Schutzgut bezogen – d. h. Beeinträchtigungen von Strandlebensräumen können nur durch Maßnahmen an anderen Stränden ausgeglichen werden. Nicht nur die tatsächliche Umsetzung, sondern auch der schutzgutbezogene Erfolg der Maßnahmen müssen nachgewiesen werden.

Beispielhaft für die Problematik ist die planungsrechtlich prekäre Situation der „Weißen Wiek“: Durch das Urteil des OVG Greifswald vom 30.06.2010 (Az. 3 K 19/06) wurde der B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen („Weiße Wiek“) für unwirksam erklärt. Das Urteil ist bestandskräftig. Im Rahmen der Planung der weiteren Entwicklung der Marina Tarnewitz, u. a. Neuaufstellung des B-Planes, ergeben sich derzeit verschiedene Probleme, um die Gemeinde und die Investoren im Planungsprozess hinsichtlich der naturschutzrechtlichen und fachlichen Anforderungen in Bezug auf Natura-2000-Gebiete rechtsicher zu beraten:

Aufgrund der seit der Meldung der jeweiligen Schutzgebiete (verbindlicher Referenzzeitpunkt) erfolgten Entwicklung in und an der Wismarbucht und des damit verbundenen Stör- und Beeinträchtigungspotentials, ist es nach



derzeitigem Kenntnisstand schlüssig anzunehmen, dass weitere Entwicklungen, insbesondere unter Betrachtung der Summationswirkung, regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können (ständige Überschreitung der Bagatellgrenzen).

Weitere Entwicklungen können nur nach Prüfung und wahrscheinlich nach Festsetzung von Kohärenzmaßnahmen zugelassen werden, sofern jeweils „Gründe des zwingenden überwiegenden öffentlichen Interesses“ vorliegen.

Derzeit fehlt in M-V sowohl ein verbindlicher Beurteilungsmaßstab als auch ein Handlungsleitfaden, wie diese Verträglichkeitsprüfungen unter den derzeit geltenden rechtlichen Vorgaben für Gebiete der VSGLVO MV rechtssicher durchzuführen sind. Fraglich ist auch, ob eine rechtssichere Beurteilung der Verträglichkeit von Vorhaben ohne Berücksichtigung des jeweilig konkreten Bestandes im Gebiet (Populationsansatz) möglich ist. Voraussetzung dafür wären hinreichend aktuelle populationsbezogene Daten, die derzeit leider fehlen bzw. mangelhaft sind.

Ein weiteres, von den jeweiligen Gebietskörperschaften kaum zu lösendes, Problem ergibt sich aus der Großräumigkeit der Gebiete (gemeinde-, kreisübergreifend bzw. bundeszuständig für den Bereich der Küstengewässer), wenn von den involvierten Behörden der Schutz innerhalb ihrer Zuständigkeiten nicht rechtlich verbindlich garantiert werden kann.

Dies wäre notwendig, da nach Art. 4 Abs. 4 VRL die Mitgliedstaaten geeignete Maßnahmen treffen müssen, um die Verschmutzung oder Beeinträchtigung der Lebensräume sowie die Belästigung der Vögel, sofern sich diese auf die

Zielsetzungen dieser Gesetzesnorm erheblich auswirken, zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung weiterer Planungen (u. a. Marina und Ferienhausanlage Hohen Wieschendorf und Projekt Christinenfeld) bedarf es dringend eines auf das gesamte Schutzgebiet bezogenen Handlungskonzeptes (integrierter Managementplan), in welchem aufbauend auf einer Analyse der jeweiligen Erhaltungszustände der Schutzgüter sowie der bereits vorhandenen Störungen und Einflüsse verbindliche raumordnerische Vorgaben für eine weitere Entwicklung im Gesamtgebiet festgelegt werden.

Als Bestandteil dieses Konzeptes wären mögliche Kohärenzmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebietes vorzubereiten, um bei entwicklungspolitisch gewollten Vorhaben rechtssicher und zeitnah die entsprechenden Anforderungen erfüllen zu können.

Seitens des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz wird der Ergänzung des bestehenden Managementplanes in diesem Jahr begonnen. Ob das Ergebnis alle im Vorangegangenen beschriebenen Anforderungen erfüllen kann, ist zweifelhaft. Wahrscheinlich wird sich die Erarbeitung des Managementplanes auf die naturschutzfachlichen Aspekte konzentrieren müssen und sich nicht als vorbereitende Entwicklungsplanung verstehen können.

Es ist dringend erforderlich, dass der zwischen Tourismusentwicklung und Naturschutz bestehende Zielkonflikt auf Ebene der Regionalplanung gelöst wird.

Die Wohlenberger Wiek steht exemplarisch für die großen planerischen Herausforderungen, welche sich aus der Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie ergeben.



Entscheidend ist die Erkenntnis, dass die bisherige Strategie, planungsrechtliche Implikationen von Natura 2000 Gebieten zu verdrängen bzw. nicht konsequent zu beachten, mit dem Urteil des OVG Greifswald zur Weißen Wiek gescheitert ist. Im Ergebnis sind in der Vergangenheit getätigte Investitionen – wie bspw. die Weiße Wiek – planungsrechtlich nicht hinreichend gesichert. Sollten Nutzungseinschränkungen an bestehenden Anlagen notwendig werden, stellt sich die Frage, wer für die finanziellen Auswirkungen aufkommt. Vieles spricht dafür, dass letztendlich die Kommune verantwortlich ist, welche den B-Plan als Satzung beschlossen hat. Die Implikationen für die Genehmigungsfähigkeit künftiger Projekte sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer zu prognostizieren. Sicher ist, dass die Sünden der Vergangenheit aufgrund der zu beachtenden Summationswirkungen die Genehmigungsfähigkeit künftiger Entwicklungsprojekte negativ beeinflussen können.

Innerhalb der Wismarbuch liegen enorme Potenziale für die künftige Wirtschaftsentwicklung Nordwestmecklenburgs, die es unbedingt zu nutzen gilt. Um hinreichende Investitionssicherheit zu schaffen ist es erforderlich, planungsrechtliche Probleme, wie sie bei der Weißen Wiek entstanden sind, künftig auszuschließen. Hierzu bedarf es eines koordinierten Vorgehens von Planern und Architekten sowie von Akteuren auf den verschiedenen Ebenen der Gemeinde-, Kreis-, und Landesverwaltung. Die Planerwerkstatt 2012 ist hierfür der ideale Ausgangspunkt.

Ein Lösungsansatz kann bspw. in der Schaffung größerer störungsfreier Tabuzonen sowie in der Einrichtung und Entwicklung eines Ökokontos für Kohärenz sichernde Maßnahmen bestehen. Sicher ist: Umsetzungsorientierte Entwicklungsszenarien für die Wohlenberger Wiek können nicht ohne integrierte Aussagen zum Gebietsmanagement der Natura-2000-Gebiete auskommen.

Dr.-Ing Roland Finke



Ausgangslage der Tourismusentwicklung Wohlenberger Wiek

Heiko Boje

Stabsstelle Regionalentwicklung und
Wirtschaftsförderung, LK Nordwestmecklenburg

Folgend aufgeführte Programme, Gutachten, Entwürfe und Planungen zur touristischen Entwicklung der Region Westmecklenburg, des Landkreises Nordwestmecklenburg, der westmecklenburgischen Ostseeküste, sowie der Gemeinden, untersetzt durch diverse Flächennutzungs- und Bebauungspläne, dazu noch diverse Satzungen, aber auch Initiativen von Akteuren, definierten und definieren die touristische Entwicklung und bilden oftmals rahmensetzende Bedingungen, unter denen sich die Tourismuswirtschaft entwickeln sollte und soll.

Aussagen der Programme u.a. zur Entwicklung der Wohlenberger Wiek

1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011

Ausweisung der Wohlenberger Wiek als Tourismusschwerpunkttraum

Definition (1) „In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beimessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“

Definition (2) „In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen,

abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden“

Begründung: u. a. „...Im Bereich der Wohlenberger Wiek soll der Badestrand weiterhin von Familien mit Kindern in Anspruch genommen werden. Eine umwelt- und landschaftsverträgliche Kapazitätsentwicklung für Urlauber und auch für Tagesgäste ist dabei zu beachten.“

2. Entwicklungskonzept Region Lübeck, 2003

Teil: Tourismuskonzept, hier u. a. zum Teilraum westmecklenburgische Ostseeküste:

Grundbedingung einer stärkeren touristischen Entwicklung dieses Teilraumes ist die Sicherung der Natur und der Kulturlandschaft, da die naturräumlichen Qualitäten wesentlicher Bestandteil einer glaubwürdigen Positionierung als „naturbezogene Erholungsregion“ sind.

Insgesamt stellt sich die Tourismusentwicklung in der Angebotsvielfalt und -qualität sehr heterogen dar. Vor diesem Hintergrund sollten insbesondere die nachstehenden Aktivitäten forciert werden:

- Touristische Produktentwicklung
- Innenmarketing in der Region Lübeck
- Optimierung der touristischen Vermarktung
- Konkretisierung des Zielgruppenspektrums, z. B. Strandurlaub, Radfahren, Reiten, Wassersport.



3. Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste, 2002

Leitbild:

Die Region „Westmecklenburgische Ostseeküste“ ist eine Kombination aus weitläufigen Ostseestränden, einem gesunden Klima, einzigartigen Naturräumen und einer agrarisch geprägten Kulturlandschaft mit regionstypischen Dörfern sowie der historisch gewachsenen, traditionsreichen Hansestadt Wismar.

Mit dem Ziel, gemeinsam die gesamtwirtschaftliche Einkommens- und Beschäftigungssituation in der Region nachhaltig weiter zu entwickeln und die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Region zu verbessern, nutzen wir die wirtschaftlichen und touristischen Angebotspotentiale der Region. Dabei handeln wir verantwortungsbewusst gegenüber den ökologischen Grundlagen des Raumes.

Ziele:

- Stabilisierung der touristischen Nachfrage
- Sicherung der ökologischen Grundlagen des Tourismus
- Abstimmung zwischen den Betroffenen,
- Kommunikation
- Marktfähigkeit der touristischen Produkte und Angebote
- Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit der touristischen Angebote



Entwicklungsziele der Gemeinde Klütz:

- u. a. Sondergebietsflächen Christinenfeld und Wohlenberg (Ferienhaus), mit bis zu 2.600 Betten, dadurch induzierte Urlaubsaktivitäten von ca. 290.000 Übernachtungen
- Entwicklung einer Marina

Einschätzung durch die Beteiligten dazu:

- Konfliktpunkte mit dem EU- Vogelschutzgebiet entschärfen,
- Reduzierung der Kapazitäten in Kombination mit Qualitätsverbesserung
- Konfliktbereich: Tourismus und Natur, Anleger Wohlenberg/ EU -Vogelschutzgebiet Wismarbucht
- Konfliktbereich: Landschaftsbild
- Konfliktbereich: Infrastruktur
- Konfliktbereich: Ortsbild
- Konfliktbereich: Touristische Angebote

Entwicklungsziele Gemeinde Groß Walmsdorf:

- Sondergebietsflächen nördl. Niendorf, (Ferienhaus) ca. 550 Betten
- Campingplatzenerweiterung, Qualitätssteigerung

Einschätzung der Beteiligten dazu:

- Konfliktbereich: Mangelnde Integration von touristischen Angeboten in Siedlungen, isolierter Campingplatz
- Konfliktbereich: Destinationsbewusstsein
- Konfliktbereich: Ortsbild
- Konfliktbereich: Küstenstraße L01, Strandzugänge



Entwicklungsziele der Gemeinde Gramkow:

- Erweiterung des Bettenangebotes um von ca. 220 auf ca. 750
- Yachthafen
- Erhalt der Campingplätze, Qualitätsverbesserung der Angebote

Einschätzung der Beteiligten dazu:

Durch die Kapazitätserhöhung, die Kombination aus Tagestourismus, Camping und Übernachtungen könnten die Belastungsgrenzen des Naturraumes erreicht werden.

Beachtung des hohen Konfliktpotenzials des Yachthafens gegenüber des Naturraumes.

4. Tourismusprogramm 2020, Vorentwurf 2012

Der Kreistag des Landkreises hat die Verwaltung beauftragt, ein Tourismuskonzept zur Neuordnung des Tourismus gemeinsam mit Akteuren aus der Region für den Landkreis zu entwickeln.

Erste Leitbilddiskussion des Entwurfes des Tourismuskonzeptes:

Im Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Entwicklung der Tourismuswirtschaft als eins der wichtigsten Wirtschaftspotenziale von allen Beteiligten (Politik, Verwaltung, Unternehmer, Verbände) aktiv gefördert.

Das von allen Beteiligten getragene Ziel ist nicht nur ein quantitativ und qualitativ prosperierendes Entwicklungsergebnis sondern auch eine Partizipation des Binnenlandes an der Entfaltung der touristischen Wirtschaftskraft.

Neben den Stränden und damit dem Badeurlaub ist die bisher weitgehend natürlich erhaltene Naturlandschaft sowie die Qualität des Kulturraumes das große Potential der Region.

Alle Akteure im regionalen Tourismus verständigen sich darauf, die Qualität von Stränden, Naturlandschaft und Kulturraum nachhaltig auszubauen.

Handlungsschwerpunkte zur Diskussion:

Zur Erreichung dieses Leitbildes und der Tourismusedwicklungsziele definiert der Landkreis Handlungsschwerpunkte und stellt ein angemessenes Instrumentarium zur Verfügung.

- Er unterstützt die notwendige Infrastruktur für attraktive Mobilitätsangebote zwischen Küstensaum und Binnenland.
- Er unterstützt die Entwicklung von touristischen Produkten. Es soll verhindert werden, dass in Zukunft nur noch „Betten“ angeboten werden.
- Er initiiert eine Qualitätsoffensive und sorgt für ein kontinuierliches Benchmarking und Monitoring von Qualität. Er unterstützt Qualifizierung in allen Bereichen des Tourismus.
- Er fördert die Markenbildung der Region.
- Kunst- und Kulturtourismus sowie Gesundheitstourismus sind Schwerpunkte zukünftiger Tourismusprodukte in der Region. Der Landkreis fördert ein spezifisches Produktmanagement für solche Angebotspaletten.
- Nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft.



Aufgabenstellung

Dr. Peter Hajny

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Vizepräsident der Architektenkammer M-V

- Er unterstützt eine professionelle Tourismusstruktur, die einen strategischen Schwerpunkt hat aber auch Produktentwicklung, Vermarktung und Vertrieb betreibt. Dabei scheint eine Triade aus einer strategischen Tourismus GmbH, einem Regionalverband für die gesamte Region und aus den örtlichen Vermarktungs- und Vertriebsstrukturen sinnvoll zu sein.

5. Markenbildung - Der Klützer Winkel

Ein erster Workshop zur Entwicklung einer Marke „Der Klützer Winkel“ fand bereits im November 2011 durch Akteure aus der Region um Klütz statt. Daran schloss sich im März 2012 ein zweiter Erfahrungsaustausch in Klütz an gemeinsam mit Vertretern erfolgreicher Tourismusgebiete. Ziel der Veranstaltungen war es den aktiven Austausch von Erfahrungen, Ideen und Aktionen zwischen der Verwaltung, der Tourismuswirtschaft und Bürgern herzustellen.

Heiko Boje

Planungsgebiet

Nachfolgende Aufgabenstellung wurde in Abstimmung mit dem Amt Klützer Winkel durch Frau Schultz und der Gemeinde Beckerwitz durch Frau Dr. Bernier formuliert.

Der Bereich der Wohlenberger Wiek in der westlichen Wismarbucht ist ein bedeutender Landschafts- und Tourismusraum in Nordwestmecklenburg.

Der Raum zwischen der Welterbestadt Wismar, der Stadt Klütz und dem Ostseebad Boltenhagen ist seeseitig gekennzeichnet durch flache Sandküsten mit Dünen sowie durch Steilküsten. Das Hinterland der Küste wird geprägt durch sehr ländliche Strukturen mit diversen Dörfern und Naturräumen.

Die naturräumlichen (z. T. Naturschutzgebiet) und bedeutenden baulichen Potenziale (Dorfstrukturen, Dorfkirchen, Schloss Bothmer) werden im Zusammenhang mit der Ostseeküste bisher noch unzureichend in Wert gesetzt.

Es fehlt ein den örtlichen Gegebenheiten angepasstes Entwicklungskonzept mit entsprechenden regionalen Vernetzungen. Orts- und objektbezogene Einzelvorhaben, teilweise als Provisorien erstellt, führen zu Defiziten im Erscheinungsbild sowie zu städtebaulichen Missständen einzelner Bereiche.

Die ca. 15 Kilometer lange „Küstenstraße“ zwischen Wismar und Klütz übernimmt einerseits eine wichtige Erschließungsfunktion, stellt aber andererseits eine starke Zäsur zwischen Ostseeküste und Hinterland dar.



Die Notwendigkeit der Erhöhung der Attraktivität des Untersuchungsgebiets wird noch verstärkt durch die in den letzten Jahren realisierten bzw. noch geplanten touristischen Großvorhaben in der Region („Weiße Wiek“, Schloss Bothmer, Hohen Wieschendorf, Christinenfeld).

Darüber hinaus ist der Raum ein bedeutender Naherholungsbereich für die Stadt Wismar und gehört in Teilen direkt zum Stadt-Umland-Bereich der Hansestadt.

Zielstellung

Mit der Planerwerkstatt sollen für den Raum Ideen für eine nachhaltige regionale, städtebauliche einschließlich landschaftsplanerische und architektonische Entwicklung aufgezeigt werden. Schwerpunkt der Überlegungen bildet der Küstenbereich einschließlich des küstennahen landseitigen Raumes.

Das Gebiet ist ein wichtiger Ergänzungsraum zwischen den städtischen und touristischen Zentren von Wismar und Boltenhagen/Klütz.

Es geht um eine den hohen baukulturellen Ansprüchen gerecht werdende Entwicklung eines Küstenraumes, wie er in Mecklenburg-Vorpommern vergleichsweise häufig anzutreffen ist.

Zu folgenden planerischen Überlegungen sollten in Text und Plänen Ideen und Visionen entwickelt werden – auch in Varianten:



Analyse des Raumes, seine Entwicklungspotenziale und seine Defizite

- Strukturelle Überlegungen für den Gesamttraum
- Zonierung des Raumes; Zuordnung von Nutzungen
- Einordnung neuer Funktionen; Ausbau vorhandener Entwicklungsansätze; Rückbau, Umnutzung störender Funktionen; Wachstum/Begrenzung von Bebauungen
- Erhalt und Aufwertung dörflicher Strukturen, Herausarbeitung lokaler Entwicklungsmöglichkeiten
- Verbesserung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließungsbedingungen, z. B. Straßen, Wegenetze, Rad-/Reitwege, ruhender Verkehr
- Verbesserung der Strandzugänge und Anbindung an das Hinterland
- Ideen für ortsspezifische Gestaltung von Gebäuden/Anlage/Freiflächen (Ferienhäuser, Campingplätze u. a.)
- Entwicklung des Freiraumes sowie des Natur- und Landschaftsraumes

Bearbeitungsschwerpunkte für die Untersuchungsräume 1 und 2

Das Ergebnis der Planerwerkstatt kann nicht die Überplanung des gesamten Untersuchungsraumes sein. Es sollen vielmehr planerische Überlegungen und Anregungen für den Raum entwickelt werden und diese exemplarisch an ausgewählten Standorten untersetzt werden. Gegebenenfalls können aus den Ergebnissen verallgemeinerungsfähige Schlussfolgerungen für Küstenregionen entwickelt werden.



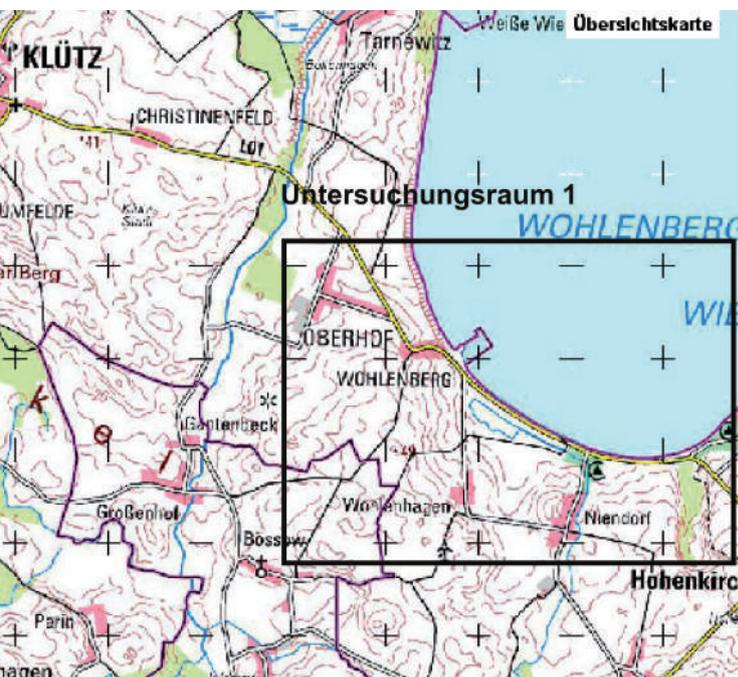
Vorgeschlagen werden zwei zu bearbeitende Untersuchungsräume (siehe Karte).

Untersuchungsraum 1:

Wohlenberg mit Küstenraum und Hinterland

- Entwicklung eines Strukturkonzeptes/Rahmenplans für den Gesamttraum (Maßstab 1:10.000/1:5 000)
- (Flächennutzung, Vernetzung, Entwicklungskategorien, Formulierung von Leitlinien...)
- Konzeptionelle Überlegungen für die Bucht Wohlenberg (Küste und Hinterland) (Maßstab 1:2000)
- Vorschläge für Verbesserungen in der Ortsgestaltung
- Entwurfsvorschläge für konkrete Standorte und Nutzungen: Ferienhäuser, Tourismusobjekte (z. B. Campingplätze)

Übersichtskarte Untersuchungsraum 1

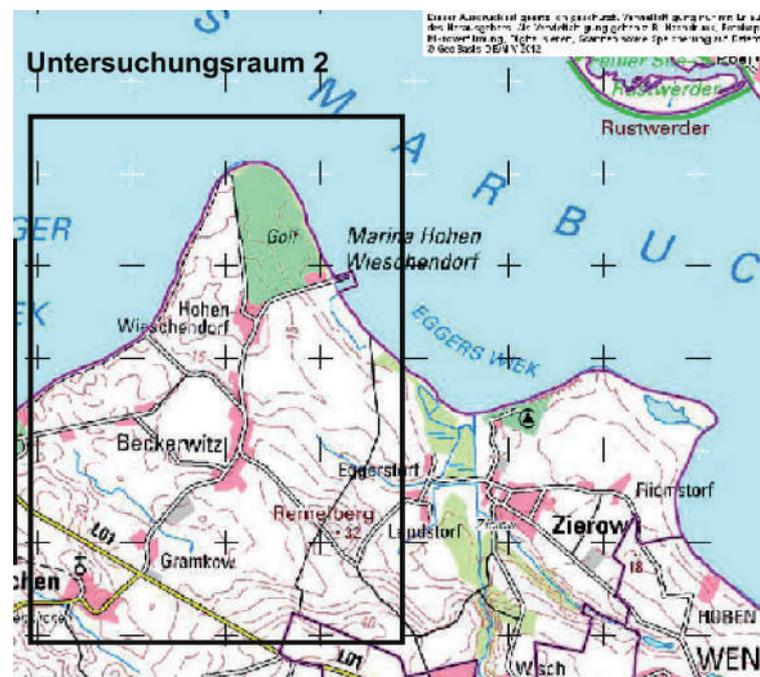


Untersuchungsraum 2

Hohen Wieschendorf mit Küstenraum und Achse Hohenkirchen, Gramkow, Beckerwitz

- Entwicklung eines Strukturkonzeptes/Rahmenplans für den Gesamttraum (Maßstab 1:10.000/1:5.000)
- (Flächennutzung, Vernetzung, Entwicklungskategorien, Formulierung von Leitlinien...)
- Gestaltung der Achse Hohenkirchen – Hohen Wieschendorf
- Wieschendorf
- Konzeptionelle Überlegungen für den Bereich Hohen Wieschendorf (Ortslage, Golfplatz, Marina, Feriensiedlung...) und weiterer Ortslagen (Maßstab 1:2 000)
- Entwurfsvorschläge für konkrete Standorte und Nutzungen.

Übersichtskarte Untersuchungsraum 2



Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1

Untersuchungsraum 1

Verkehr – Landesstraße L01

Variante 1)

- Verschiebung der Trasse
- Verschiebung unter Beachtung der naturräumlichen Verhältnisse und Nutzung der bisherigen Straßentrasse für Parkplätze und als Promenade

Vorteile:

- Aufwertung der Aufenthaltsqualität am Strand
- Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Gliederung zwischen Verkehrsteilnehmern, Fahrzeugen, Parkplatz und Strand

Verkehr – Landesstraße L01

Variante 2)

Verlegung der L01 in das Hinterland

Vorteile:

- deutliche Aufwertung der Aufenthaltsqualität am Strand aufgrund der Verlagerung des Durchgangsverkehrs

Nachteile:

- Kosten
- Landschaftszerschneidung
- Zusätzliche Stichstraßen zum Strand werden ausgeschlossen
- Belastung der Ortslagen
- Zerschneidung und Beeinträchtigung von Rastgebieten und damit mögliche Beeinträchtigungen von Zielarten des SPA-Gebietes
- „kleine Ortsumgehung“ für Wohlenberg
- Beruhigung der Ortslage und damit Verbesserung der Aufenthaltsqualität



Strukturplan - Wohlenberger Wiek mit Küste

Servicepunkt



Parkflächen



Kitesurfen / Wassersport



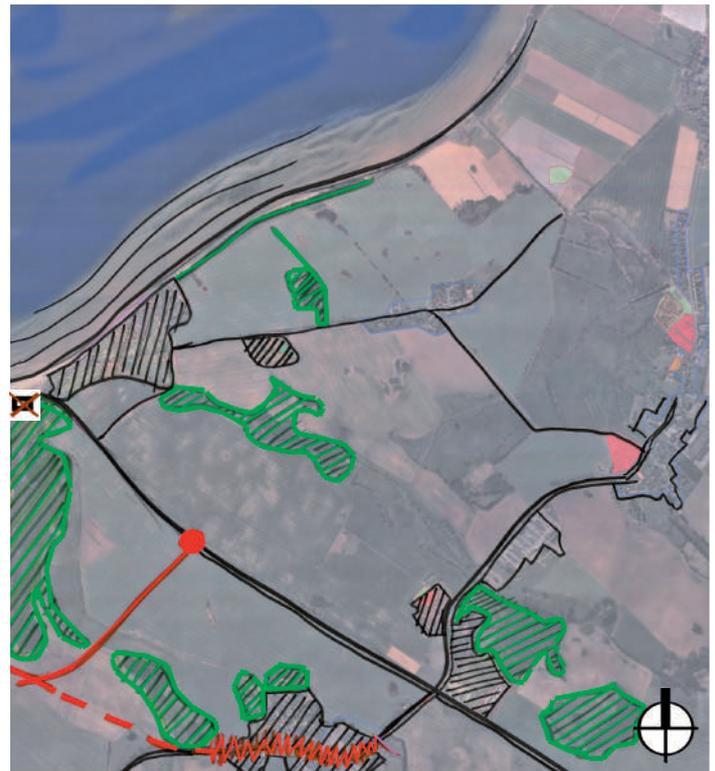
Aussichtspunkt / Freihaltung von Sichtachsen



Entwicklungspotenziale - Untersuchungsgebiet 1

Legende

-  Kreisverkehr
-  Trasse weite Umfahrung
-  Trassenalternative
-  Hochwertige Grünbereiche
-  Parkplatzflächen
-  Strandzubringer von Endlastungsstraße
-  Entstehende Konfliktbereiche in Ortslagen
-  Konflikte der Umfahrung auf Ortslagen
-  mögliche „Promenade“ zwischen Parkflächen
-  neuer innerörtlicher Aufenthaltsbereich
-  Weiterführung Ortsumfahrung Wohlenberg
-  Wegfallende Parkflächen
-  Vorhandene Siedlungsbereiche



Resümee - Landesstraße L01

- Die Variante 1 geht davon aus, dass die Ortslage Wohlenberg eine Umfahrung erhält; damit wird im Ort die Lebensqualität erheblich verbessert werden können.
- Die Ortsumfahrung bindet wie die untersuchte Variante 1 über einen Kreisverkehr an der L01 zwischen der Einfahrt nach Oberhof und dem Ortseingang Wohlenberg an und läuft zu ca. 50 % auf der Trasse der untersuchten weiten Umfahrung der gesamten Wohlenberger Wiek.
- Die Variante der weiten Umfahrung führen zu erhöhtem Landschaftsverbrauch und zu Eingriffen in vorhandene Siedlungsstrukturen und zu Eingriffen in Biotope.
- Zusätzliche Anbindungen an den Strand sind notwendig. Dadurch ergeben sich weitere Beeinträchtigungen für die Ortslage.
- Trotzdem sind strandnahe Parkplätze vorzuhalten, die auch verkehrlich in das Netz eingebunden werden müssten.
- Der Rückbau der strandnahen vorhandenen Straße kann dadurch nur in Teilbereichen erfolgen und führt nur in Teilbereichen zu einer Entlastung.
- Ein hoher Aufwand wäre möglich, der jedoch starke Veränderungen nach sich ziehen würde ohne große Effekte zu haben.
- Es ergeht der Vorschlag, auf die weite Umfahrung zu verzichten.



Landschaft

- Wiederherstellung der Sichtbeziehungen durch Abnahme der Pappeln
- Abschnittsweise Gehölzabnahme zur Schaffung neuer Blickbeziehungen an der Landesstraße
- Auflockerung durch Bepflanzungen, Straßenverschwenkung, siehe Verkehr
- Erhalt und Nutzung des Anlegers für die Öffentlichkeit (siehe Anleger)
- Erlebbarkeit der Landschaft im Bereich Niendorf und Wohlenberg
- Beachtung der Topografie im Rahmen baulicher Entwicklung
- Erhaltung des Anlegers als Zeugnis der jüngeren Vergangenheit



Strand

- Verbesserung der Qualität und Quantität der Ausstattung der touristischen Versorgung im Strandbereich, einheitliche Gestaltungsmerkmale nutzen
- Besucherlenkung durch Bündelung von Strandzugängen an Parkplätzen und in Bereichen von Anlagen zur Ver- und Entsorgung und gezielte punktuelle gruppenweise Bepflanzung ohne lineare Strukturen

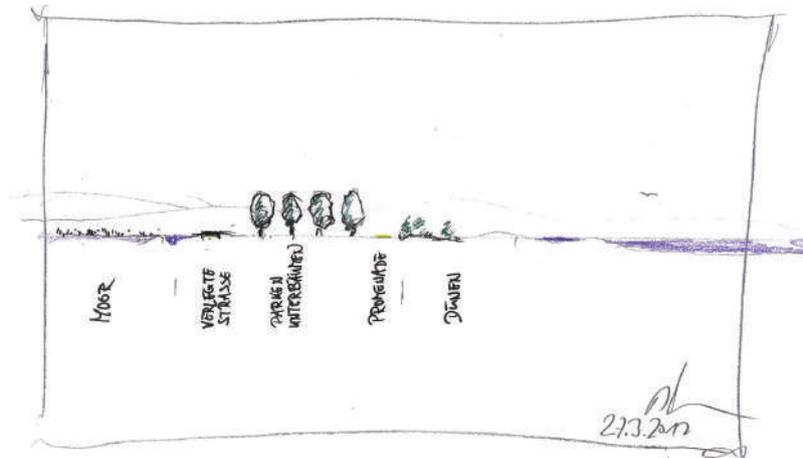
Anleger

- touristische Nutzung des Anlegers durch Öffnung zum Wasser unter Einbeziehung der Ortslage Wohlenberg als örtlicher Schwerpunkt der Region
- Anleger als Haltestelle der Ausflugsschiffahrt
- Erlebnisgastronomie (Dampfer) seitlich des Anlegers

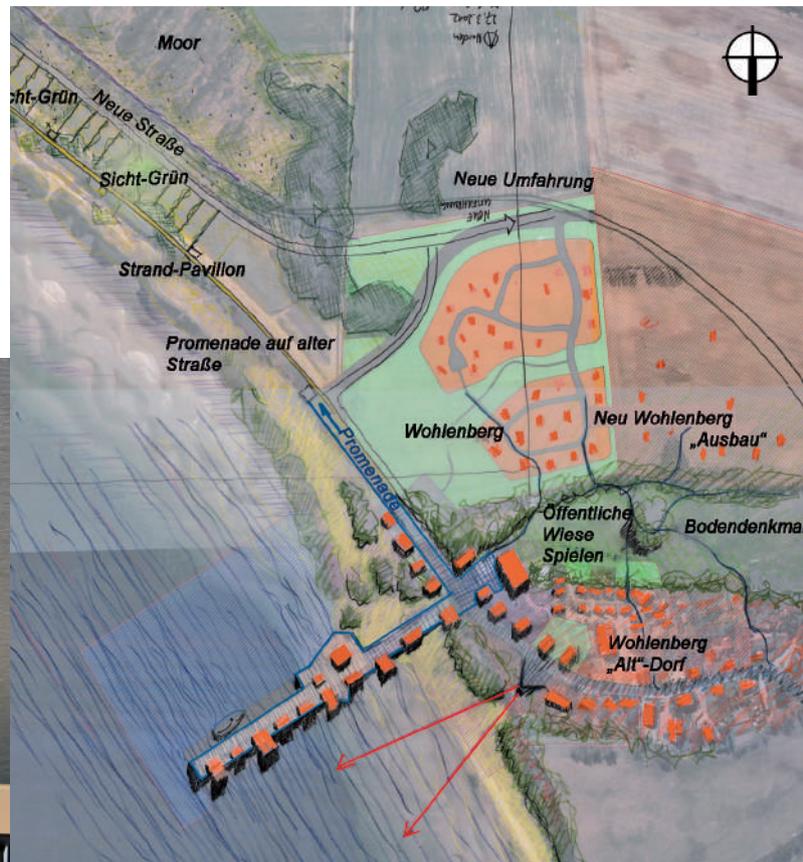
Naturschutz

- Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nach einer Strandnutzungsfläche westlich des Anlegers bis zur Weißen Wiek: Ausbildung einer Schutzzone/ Tabuzone (Beschilderung, Ordnungswächter)
- Infotafeln
- Nutzung von Fördermitteln zur Umsetzung von Schutzmaßnahmen

Topografie der Küstenlandschaft

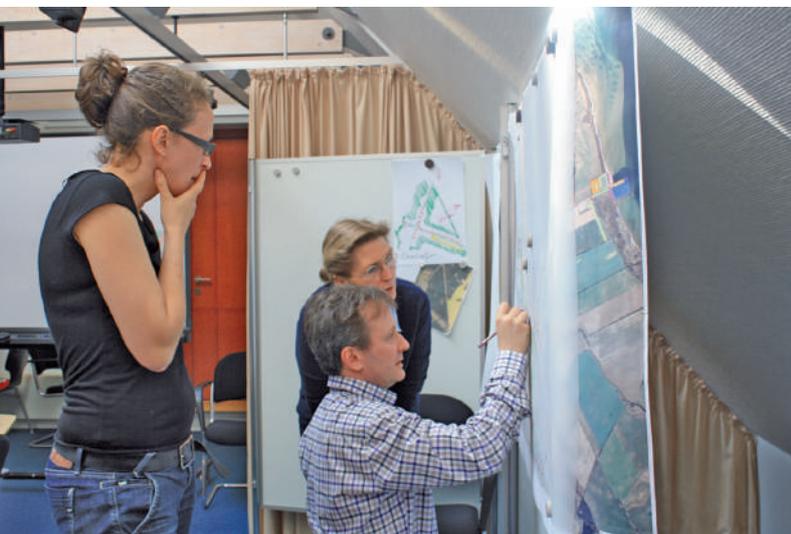


Städtebauliches Rahmenkonzept - Wohlenberg



Siedlung, Ortsbild, Tourismusentwicklung

- Zielsetzungen der konkreten Ortslagen durch grafische Darstellung
- bauliche und touristische Entwicklung durch die Nachverdichtung und Nachnutzung ruinöser Gebäude, dabei historische Maßstäbe aufnehmen
- Überprüfung der Reduzierung des Plangebietes bei Niendorf
- Regionalität und dorftypische Eigenheiten fördern und wiederherstellen
- qualitativ hochwertige Architektur sichern
- Dorfmittelpunkte wiederherstellen (z. B. durch markante Grundstücksbegrenzungen und Aufenthaltsangebote in öffentlichen Bereichen)
- Verbliebene gewerbliche Anlagen sichern
- vorhandene historische Strukturen bewahren und sichern, z. B. Gutshäuser Oberhof, Wohlenhagen
- Wohnen und Ferienwohnen in den Ortslagen mischen
- Rundwege zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Dorfes und der Landschaft
- ortstypische Gestaltungsfestsetzungen treffen, zu große Vielfalt ausschließen
- Hecken zur Einfriedung
- Verlagerung von Campingplätzen prüfen und Unterstützung für Campingplatzbetreiber anbieten
- Campingplätze als touristische Anziehungspunkte ausgestalten und optisch durch Bepflanzungen begrenzen
- Ortsrandbegrünungen und damit Einbindung in die Landschaft
- Aufenthaltsqualität verbessern

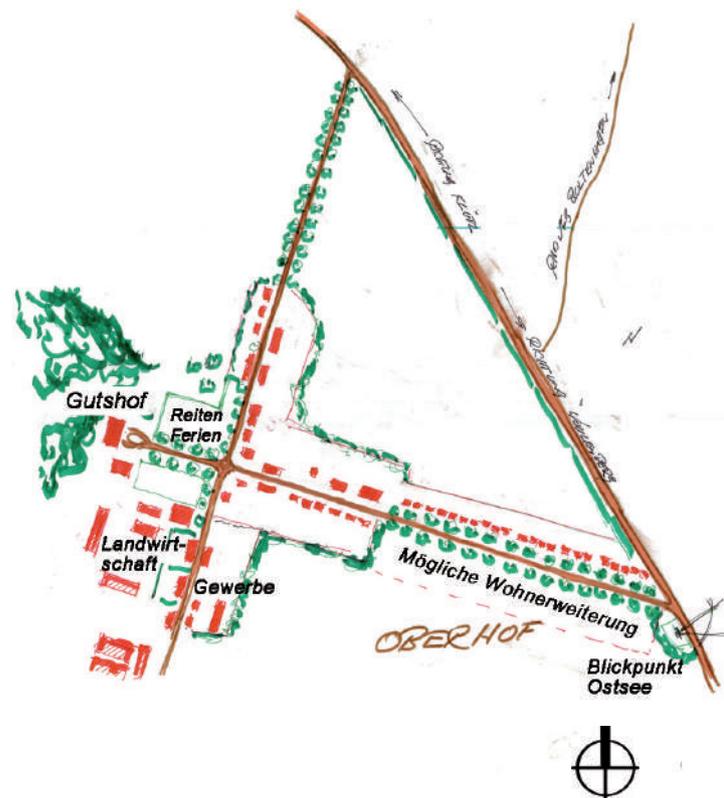


Ortschaften

Oberhof

- Stärkung und Erhalt der Alleen als typische Barockachsen
- keine weitere Zersiedlung
- Erhalt des Straßendorfes
- Füllung von Baulücken
- Erhaltung der Freizeitbereiche (z. B. Reiterhof) und der Landwirtschaftsbetriebsflächen
- keine Überlagerungen mit Wohnen
- Evtl. Erweiterung der südl. gelegenen Wohnbebauung entlang der Allee Gartenstraße
- Puffer-Begrünungen der Ackerflächen
- Öffnung von Sichtachsen Wohlenberger Wiek

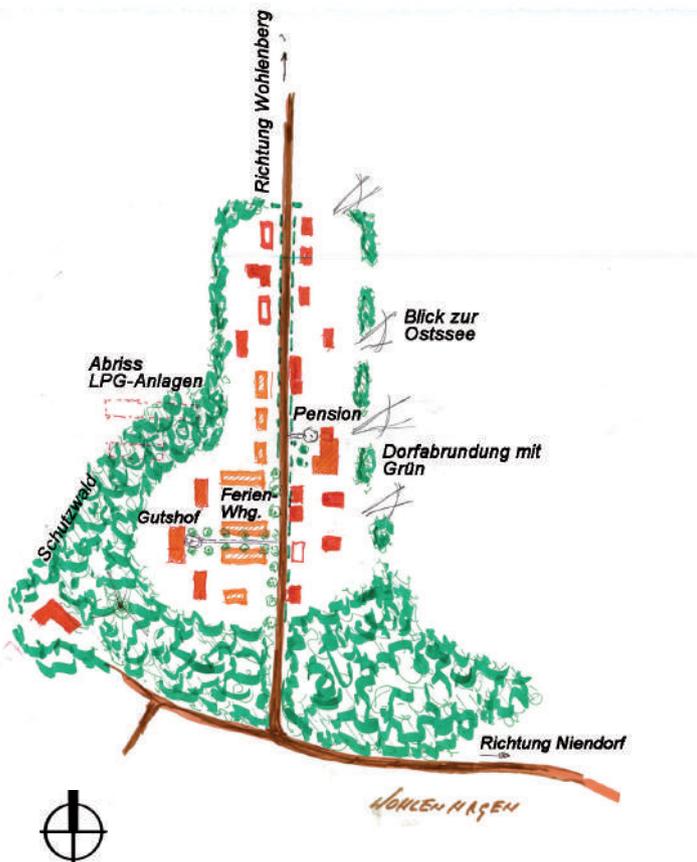
Entwicklungsvorschlag - Oberhof



Wohlenhagen

- Erweiterung der Waldzone zu einer Windschutzbegrünung im Westen der Ortslage, Einbettung der ehemaligen Gutsanlage
- Erweiterung im Bereich der Gutsanlage unter Wahrung der Bebauung symmetrisch zur Gutshaus-Hauptachse
- Schaffung von Ferienwohnungen an der Gutsanlage als Hofstrukturerweiterung
- Lückenfüllung entlang der Straße
- Gebäudelängen anpassen an historische Langhäuser; Doppel-, Dreifach- und Vielfachhäuser oder Eigentumswohnungen als Ferienwohnungen
- Reaktivierung der vorhandenen Gaststätte mit Außenbereich
- niedrige Pufferbegrünung an der Ortsseite zu den Ackerflächen
- Erhalt der Sichtbeziehungen zur Ostsee
- entlang der Straße Heckenbegrünung

Entwicklungsvorschlag - Wohlenhagen



Niendorf

- keine weitere Zersiedlung
- Fortführung des grünen Ortsrandes parallel zur Straße
- eine weitere Ortsranderweiterung gen Westen
- Schaffung eines Aussichtspunkt (mit Bäumen) auf Hügelkuppe im westlichen Bereich
- Sichtachsen frei halten von Bebauung
- keine Ausbuchtungen in die Landschaft
- Aufwertung des Campingbereiches mit Grünstrukturen
- Absicherung des Campingplatzes und der Go-Kart-Bahn
- Nachverdichtung von Brachflächen mit Durchgrünung zwischen den Wohnbereichen
- Stärkung bzw. Wiederholung der ortstypischen straßenbegleitenden Hecken

Entwicklungsvorschlag - Niendorf



Städtebauliche Leitvorstellungen

Architektin Maxi Räithel

Arbeitsgruppe 1

Um eine qualitative Verbesserung für Anwohner und Touristen zu schaffen, sollten in zukünftige Entwicklungen folgende Aspekte in die Planung einfließen. Die Schwerpunkte bilden dabei die Umfahrung des Ortes Wohlenberg und die teilweise Verlegung der Landesstraße L01.

Umfahrung der Ortslage Wohlenberg

Die Umfahrung der Ortslage Wohlenberg führt zu einer Entlastung des eigentlichen Ortskernes. Dies ermöglicht die Rückbesinnung auf ursprüngliche Ortsstrukturen und schafft hohe Aufenthaltsqualitäten. Dem Anwohner bleibt der tägliche touristische Durchgangsverkehr in den Sommermonaten erspart. Die neue Ortsqualität und der alte Anleger, der vor Wohlenberg in die Ostsee führt, bieten Potenzial für neue Entwicklungsansätze.

Die L01, die derzeit unmittelbar am Strand entlangführt, birgt große Gefahren aufgrund der engen Verflechtung von Pkw- und Fußgängerverkehr. Zudem herrscht eine Lärmkulisse für den Strandgänger und eine ungewünschte Zäsur zwischen Hinterland und Ostsee. Eine Verbesserung der Situation ist zu erreichen, wenn die Straße im Bereich zwischen Wohlenberg und Niendorf hinter die Parkflächen auf den vorhandenen Grünstreifen geführt wird. Der Besucher kann fortan von seinem Auto direkt an den Strand gehen, ohne die L01 queren zu müssen. Der Strand erhält damit eine größere Aufenthaltsqualität besonders für Familien. Die vorhandene Straße könnte teilweise rückgebaut und zu einer Promenade umfunktioniert werden. Damit ergibt sich eine Aufwertung des Strandabschnittes, aber auch eine positive Ergänzung des

Radweges, der derzeit am Strand entlang gebaut wird. Östlich von Niendorf sollte aus topografischen und strukturellen Gründen die Straße entlang der Küste erhalten bleiben.

Zonierung des Strandes

Die neue Straßenführung und die neue Inszenierung des Anlegers bewirken eine Zonierung des Strandes. Während die Familien den leicht zugänglichen Strand bei Wohlenberg anlaufen, wird der Camper und Wassersportler den östlichen Strand hinter Niendorf bevorzugen, wo das entsprechende Angebot gegeben ist.

Qualität und Einheitlichkeit der Infrastruktur

Um dennoch eine Einheitlichkeit und eine infrastrukturelle Qualität zu erlangen, bieten sich Servicepunkte entlang des Strandes an. Diese umfassen Kiosk, WC-Anlage und Informationsschalter. Sie sollten ein einheitliches Gestaltungsbild verfolgen. Ähnliches sollte für Aussichtspunkte gelten, die an topografischen Höhenlagen anzusiedeln sind und damit einen Ausblick auf die Wohlenberger Wiek ermöglichen. Die Aussichtspunkte bieten Ziele und Orientierung für die Wanderer und Radfahrer im Hinterland.



Qualitätsfaktor Grün

Ein weiterer Qualitätsfaktor dieser Gegend ist das vorhandene Grün – dies gilt es zu stärken und wieder bewusst einzusetzen. So sollte es genutzt werden, um städtebauliche Missstände „wegzugrünen“. Gemeint sind u. a. die Campingplätze und die Go-Kartbahn, die derzeit einen großen Unruhefaktor für die Entspannung an der Ostsee bergen. Die vorhandenen Bruchwälder sollten wieder breit-säumig bis an die Landstraße geführt werden, um den Blick auf die Ostsee zu lenken. Und die Ortslagen sollten grün eingefasst werden, um nicht zuletzt die nötige Distanz zum umliegenden Ackerland zu schaffen. Ebenso sollten die Parkflächen von viel Grün durchzogen sein.

Verdichtung der Ortsstrukturen

Neue Sondergebiete für die Ansiedlung von Ferienhäusern sollten vermieden werden. Sie führen zum Wertverlust der vorhandenen Strukturen. Um neue Ferienhäuser anzusiedeln, ist eine Verdichtung der vorhandenen Ortsstrukturen vorzuziehen. Dabei ist auf ein einheitliches Ortsbild – Kubatur, Dachformen, Farben etc. – zu achten.

Maxi Raitzel



Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2

Untersuchungsraum 2

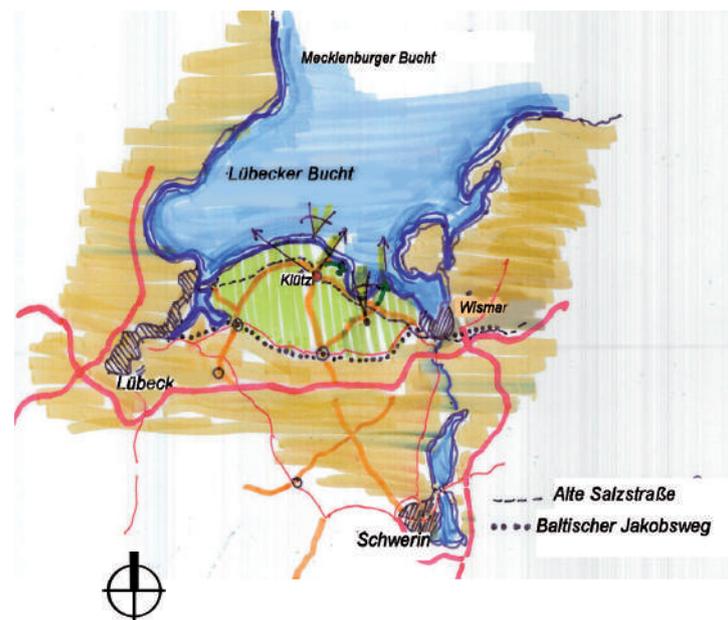
Achse Hohenkirchen - Gramkow - Beckerwitz - Hohenwieschendorf

Grundsätzliche Überlegungen zu den Ortslagen

- Überprüfen der vorhandenen planerischen Zielsetzungen, welche Ziele sind für die Gemeinde positiv und welche Ziele müssen überprüft und angepasst werden.
- Stärkung der Kompetenz der Gemeinden und stärkere Vernetzung der Gemeinden mit dem Amt Klützer Winkel.
- Identifikation mit dem Ort – Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten; Gestaltqualität hervorkehren
- Bewusstsein der (ansässigen) Bevölkerung sensibilisieren
- bauliche Verdichtung vorrangig in den Ortslagen vornehmen, Erhaltung der Ortslagen in ihren Ausdehnungen und Zäsur des Siedlungsrandes, Entwicklung des Bestandes
- Steigerung, Verbesserung und Vernetzung der Mobilität zwischen den Orten
- Belange des Naturschutzes stellen ein Partnerelement der Entwicklung in den Ortslagen dar
- Erhalt und Integration der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor des Klützer Winkels und Schaffung einer grundsätzlichen Lösung für die Unterbringung der Saisonarbeiter in einer neuen Qualität

Lageplan Klützer Winkel - Wohlenberger Wiek

- Geografische Einbindung
- Infrastrukturelles Netz und Lagegunst
- Qualitäten des Raumes: Chancen, Werte, Identität - „Genius Loci“



Untersuchungsraum 2

Ortslagen im Überblick - Schema der Vernetzung



Legende - Untersuchungsraum 2

-  bauliche Entwicklungsfläche
-  Wiederherstellung alter Hofstruktur
-  gestalterische Aufwertung
-  raumbildendes Grün
-  ortsprägendes Grün
-  Fuß- und Radwegentwicklung
-  raumbedeutende Erhöhung
-  Sport- / Spiel- / Freizeitentwicklungsfläche
-  gewerbliche Nutzung
-  Parkplatz-Entwicklung
-  Wasserläufe, vorher
-  Wasserfläche, vorher



Hohenkirchen

- Alleinstellungsmerkmal ist die Kirche mit dem Friedhof und dem weiten Blick zum Wasser und in die Landschaft. Der Bereich ist gestalterisch und zusätzlich über die Herstellung alter Wegebeziehungen (zu Fuß/per Rad) weiter aufzuwerten.
- Die baulichen Entwicklungsflächen liegen in der Ortslage und sind behutsam, dem Bedarf entsprechend, zu entwickeln (am Birkenweg, an der ehemaligen Schule).
- Der Ort verträgt einen Mittelpunkt als Dorfwiese, die fußläufig mit der Kirche und dem Friedhof verbunden werden soll; Standort Spielplatz.
- Wegeverbindung zur Kirche
- Eingangssituation Kirche - Friedhof

Gramkow

- Aufwertung der Achse Hohenkirchen – Gramkow/Beckerwitz – Hohen Wieschendorf: Veränderung der Kreuzung Landesstraße L01 (Wismar – Klütz) und Gemeindestraße durch bauliche Maßnahmen (Kreisverkehr).
- Stärkung des alten Gutshofes durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Wiederherstellung der alten Zuwegung (Allee) von der Landesstraße als Fuß- und Radweg. Zulassen einer behutsamen baulichen Entwicklung entlang der vorhandenen Zuwegung
- Stärkung der Verbindung der Ortslage ggf. durch gestalterische Elemente
- Wegeverbindung um die Ortslage zur vorhanden Gemeindestraße

Ortslagen Hohenkirchen und Gramkow - Entwicklungspotenziale



Beckerwitz

- Stärkung und Neugestaltung der teilweise verlorengegangenen Ortsmitte
- Wiederherstellung der alten Hofstrukturen, die gerade im Ort Beckerwitz noch erhalten sind
- Herstellung des nördlichen Siedlungsrandes durch Rückbau der vorhandenen ungenutzten baulichen Anlage (ehemaliges Ferienlager)
- ortsprägendes Grün

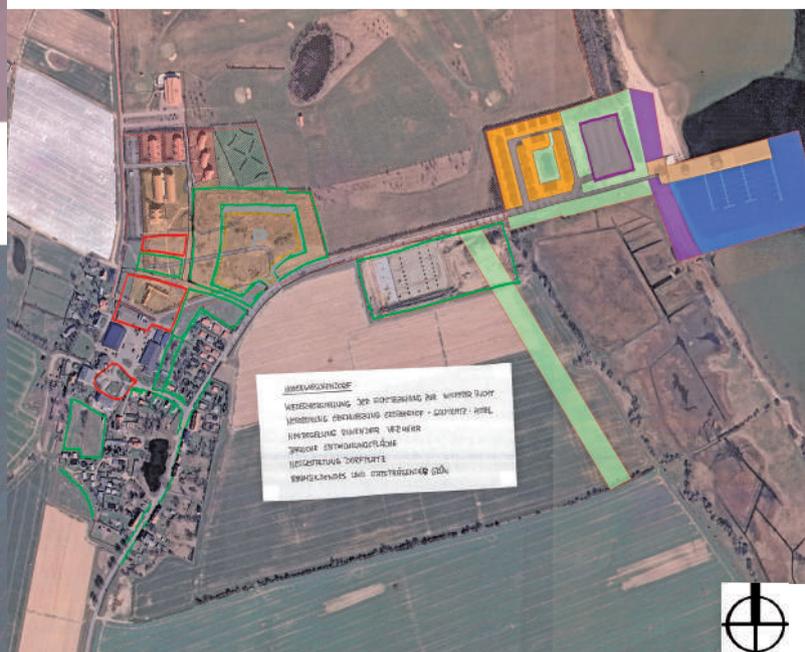
Ortslage Beckerwitz - Entwicklungspotenziale



Hohen Wieschendorf

- Wiederherstellung der Identität des Ortes und Aufwertung des Platzes um den Dorfteich als eigentliche Ortsmitte
- Wiederherstellung und Erhalt der Sichtbeziehung zur Wismarer Bucht – Blicke zum Wasser tragen zur Aufwertung maßgeblich bei
- Neuordnung der Erschließung des vorhandenen Golfplatzes mit Hotel und des Landwirtschaftsbetriebes „Erdbeerhof Glantz“ unter Betrachtung möglicher Nutzungskonflikte mit der Umgebungsnutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb „Erdbeerhof Glantz“
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung der derzeitigen Entwicklungsabsichten der Marina und Umgebung sowie des Erdbeerhofes
- Gliederung des Ortes durch raumbildendes und ortsprägendes Grün

Ortslage Hohenwieschendorf - Entwicklungspotenziale



Städtebauliche Leitvorstellungen

Architekt Hans Giger

Arbeitsgruppe 2

Wir kommen von außen und finden vor.

Ostsee, Gräben, Bäche, Teiche, Hügeligkeit, Alleen, Küstenwald. Landschaft und Landwirtschaft, Sandstrand und Feldwege. Eine heile Welt?

Auf jeden Fall eine schöne...

Was müssen wir, was dürfen wir daran verändern?

Kaum etwas. Wir können nur ergänzen, korrigieren und vor allem in die Zukunft blicken. Und nicht in Jahren denken, sondern in Generationen. Und lernen aus den Fehlern, die andere bereits gemacht haben.

Wo liegen die Korrekture?

in den interkommunalen Abstimmungen im Entwickeln des Bestandes in einer noch höheren Bewertung der historischen Gegebenheiten in der Überprüfung der vorhandenen Planungen in einer neuen Bewertung des Tourismus

Zu den einzelnen Punkten ein paar Stichworte:

Interkommunale Abstimmungen

Planungen in der Gemeinde, im Landkreis, aber auch die Regionalplanung müssen gemeinsam erfolgen. Also Planungen vernetzen, Ausschüsse bilden. Sehr wichtig scheint uns auch ein gemeinsames Auftreten, beispielsweise gegenüber Investoren.

Entwicklung des Bestandes

Nicht neue Projekte, sondern der Bestand sollte im Vordergrund stehen. Hier stellt sich natürlich die Frage: Wie viel

verträgt der Bestand? Was ist das Maß weiterer Entwicklung?

Als Außenstehende können wir diesen Punkt schlecht beurteilen. Aber als Maß können wir nennen: Quantität, Qualität, Standort.

Historische Gegebenheiten

Stichwort Salzstraße, Baltischer Jakobsweg, Kirchen und Schlösser. Und die Ortsstrukturen: Kirchdorf, Bauerndorf, Gutsdorf. Es müsste untersucht werden: Was ist Kultur wert? Und was ist im Bewusstsein der Bevölkerung verankert?

Identität stiften, auch wenn es etwas abgedroschen klingt: Ein gemeinsames Ziel kann nur erreicht werden, wenn wir respektvoll miteinander umgehen. Dorf, Kirche, Handwerk, aber auch die Ferienhausbesitzer müssen eingebunden werden.

Überprüfung der vorhandenen Planungen

Die Bebauungspläne müssen überprüft werden, und zwar nach Dimension, Nutzen für die Gemeinde, Impulse für weitere Entwicklungen.

Schlussendlich die Bewertung des Tourismus

Eigentlich wissen wir es alle: Wir gehen von der Idee aus, dass diese Gegend keine Industriegegend sei und, dass uns nur der Tourismus retten kann. Andererseits sehen wir rundum, was mit einer unkontrollierten Tourismusedwicklung alles passieren kann.



Resümee

Dr. Peter Hajny

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Vizepräsident der Architektenkammer M-V

Arbeitsplätze? Wenige. Baugewerbe? Tiefstpreise und die Folgen. Handel? Umsatzsteigerung ohne Zugewinn. Steigerung der Lebensqualität im Ort? Fehlanzeige. Natürlich ist der Tourismus nicht wegzudenken, aber wir müssen prüfen:

Wer ist die Zielgruppe?

Wie viel Tourismus verträgt unsere Gegend?

In welchem Verhältnis steht der Tourismus zum Naturschutz?

Wer bestimmt die zukünftige Tourismusentwicklung?

Und schließlich noch die Frage, die uns Architekten beschäftigt und die Bevölkerung beschäftigen sollte:

Wenn wir weiterbauen – und das wird nicht ausbleiben – wie sollen wir bauen?

Die Überprüfung der vorhandenen Planung habe ich erwähnt. Damit kein Wildwuchs entsteht, brauchen wir aber auch eine Linie, ein Hilfsmittel. Wir stellen eine Gestaltungssatzung in ihrer üblichen Form in Frage; das Bauen soll kein Diktat sein.

Aber wir sollten die regionaltypische Architektur fördern, charakteristische Elemente hervorheben. Und dies können wir eigentlich nur damit erreichen, indem wir die Bevölkerung sensibilisieren, aufzeigen, „was nur wir haben“, was wir, ohne zu kopieren, beibehalten sollten.

Unnötig zu sagen, dass dieser Prozess in der Schule beginnen muss, damit er von dort aus weitergetragen wird.

Hans Giger

Die Ostseeküste in Mecklenburg-Vorpommern ist eine hochwertige Tourismusregion mit charakteristischen Alleinstellungsmerkmalen.

Konzeptionelle Überlegungen für diese Küstenbereiche sind für Planer äußerst reizvoll sind aber auch verbunden mit einem hohen gestalterischen Anspruch und mit der Erwartung, vielfältigen Interessenlagen gerecht werden zu müssen.

Einer solchen ambitionierten Aufgabe stellten sich 25 Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten in der Planerwerkstatt „Wohlenberger Wiek“.

In zwei Arbeitsgruppen wurden unterschiedliche Teilbereiche entlang der Wohlenberger Wiek untersucht:

- der Küstenraum zwischen Wohlenberg und Niendorf, einschließlich seines Hinterlandes
- die Achse zwischen Hohen Wieschendorf und Hohenkirchen

Ziel der Planerwerkstatt war es, mit einem Blick „von Außen“ Ideen für die Entwicklung und Gestaltung von Räumen und Teilräumen zu entwickeln.

Die Ergebnisse haben den Charakter von Empfehlungen für die Kommunen und Entscheidungsträgern. Es sind kurzfristig umsetzbare Ideen aber auch zu diskutierende Visionen, die eher langfristig angelegt sind.



Nachfolgend wird versucht, die wichtigsten Empfehlungen aus den Arbeitsgruppen zusammen zu fassen:

- Der Untersuchungsraum ist der Prototyp eines ländlich strukturierten Küstenraumes in Mecklenburg-Vorpommern zwischen zwei urbanen Zentren (Städte Wismar, Klützig; Ostseebad Boltenhagen).
- Eine Analyse der den Raum charakterisierenden Potentiale und seiner Defizite müssen Grundlage für die Formulierung eines Leitbildes sein.
- Die Potentiale liegen zweifelsfrei in der naturräumlichen Ausstattung, den historischen baulichen Gegebenheiten (Kirchen, Gutshäuser, Ortsstrukturen). Die Defizite liegen in der teilweisen Überformung der Orte, in der Infrastruktur, in ungünstigen Funktionsüberlagerungen und in der saisonalen Überlastung des Raumes (400.000 Tagestouristen im Bereich Wohlenberger Wiek).
- Die Entwicklungsmöglichkeiten im gesamten Raum sind auf Grund naturschutzfachlicher Restriktionen sehr begrenzt (siehe Vortrag von Herrn Dr. Finke).
- Die planerische und investive Grundausrichtung muss in Zukunft heißen: Qualitative Aufwertung des Raumes anstelle weiterer großflächiger Neuansiedlungen.
- Im Sinne eines solchen nachhaltigen Ansatzes bedürfen weitere neue Baugebietsausweisungen einer Überprüfung.



- Es muss innerhalb der Orte eine verträgliche Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen angestrebt werden. Eine zu starke Orientierung auf Ferienwohnungen hat negative Auswirkungen auf das dörfliche Gemeinwesen.
- Ein für das Gebiet neuer Planungsansatz ist eine teilweise Neuordnung des Raumes und vorhandener Funktionen. Dies vor allem im Bereich der Landesstraße L01 einschließlich einer Neuordnung der Parkplätze und der Strandzonierung.

Der Aufwertung der einzelnen Orte muss vor dem Hintergrund des Primats der Innenentwicklung noch stärker fokussiert werden. Das betrifft die Entwicklung im Bestand, eine gestalterische Aufwertung der Orte, die Schaffung von Ortsmittelpunkten, eine Neuorganisation des ruhenden und fließenden Verkehrs, das Öffnen einzelner Orte zum Wasser (Küste), eine Ortsbegrünung, die Inwertsetzung historischer Strukturen, die Standortsicherung für betriebliche Entwicklungen u.a.):

- Durch verbindende Rad- und Fußwege soll eine bessere Vernetzung der Orte untereinander erreicht werden.
- Durch Freihaltung und Herstellung von markanten Sichtbeziehungen insbesondere zum Meer und zu Landmarken (Kirchen) kann die zum Teil exponierte Lage der Orte weiter qualitativ aufgewertet werden.



- Zwischen Strand und Hinterland sind zonierte Räume für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Hinter dem Strand könnte ein zusammenhängender geschützter promenadenartiger Fuß- und Radweg entwickelt werden. An diesem könnten Standorte für Serviceeinrichtungen vorgesehen werden.
- Die touristische Attraktivität eines Ortes hängt in nicht unbedeutendem Maße von der Qualität des Gebauten ab. Das Anstreben einer hohen Architektur- und Städtebauqualität ist ein wichtiges tourismusförderndes Element.
- Zwischen den Orten wird für Planungen und Maßnahmen eine kontinuierliche interkommunale Abstimmung empfohlen.

Die Ergebnisse der Planerwerkstatt sollen zu einem Diskussionsprozess zu baukulturellen Entwicklungsfragen in der Region anregen. Insbesondere sollen auch die Bürgerinnen und Bürger in den Prozess eingebunden werden.

Die öffentliche Vorstellung der Arbeitsergebnisse am zweiten Tag der Planerwerkstatt könnte ein erster Schritt in diese Richtung gewesen sein. Hier gab es erste positive Reaktionen und weitergehende Hinweise seitens der Bevölkerung und der Kommunalpolitiker zu den vorgelegten Ergebnissen.

Empfohlen werden für Teilbereiche des Bearbeitungsgebietes vertiefende Untersuchungen anzustreben.

Gegebenenfalls können aus den Ergebnissen der Planerwerkstatt auch Aufgabenstellungen für zukünftige Wettbewerbe formuliert werden. Die Architektenkammer steht hierbei für Beratungen zur Verfügung.

Dr. Peter Hajny



Danksagung

Die Danksagung richtet sich an alle, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Planerwerkstatt mitgewirkt haben.

Das sind zunächst die Veranstalter: das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, das Amt Klützer Winkel, der Regionale Planungsverband Westmecklenburg und die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern.

Der Dank gilt auch der Stadt Klütz, dem Literaturhaus „Uwe Johnson“ in Klütz sowie dem Landkreis Nordwestmecklenburg.

Hervorgehoben werden soll insbesondere das Engagement der Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die über zwei Tage ihr Planungswissen und ihre Planungserfahrung in den Dienst der Gemeinden gestellt haben.

Namentlich sollen diejenigen erwähnt werden, die maßgeblich an der inhaltlichen und organisatorischen Vorbereitung mitgewirkt haben und die durch ihr Engagement zum Erfolg der Werkstatt beigetragen haben:

Herr Dr. Hajny vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, der Architektenkammer, Frau Schultz vom Amt Klützer Winkel, Herr Pochstein vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Frau Dr. Bernier von der Hochschule Wismar und Frau Görtler von der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern.



Planerwerkstatt Wohlenberger Wiek – Teilnehmer

- Lothar Säwert
Abteilungsleiter, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V
- Dieter Fischer
Bürgermeister Stadt Klütz
- Heiko Boje
Stabsstelle Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung, LK Nordwestmecklenburg, Grevesmühlen
- Dr. Roland Finke
Leiter Fachdienst Umwelt, LK Nordwestmecklenburg, Grevesmühlen
- Maria Schultz
Fachbereichsleiterin Bau- und Ordnungsamt, Amt Klützer Winkel, Klütz
- Gerhard Rappen
1. Stellvertreter der Landrätin des LK Nordwestmecklenburg, Grevesmühlen
- Rainer Pochstein
Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Schwerin
- Joachim Brennecke
Präsident der Architektenkammer M-V, Schwerin
- Robert Erdmann
EGS Entwicklungsgesellschaft mbH, Schwerin
- Martin Fischer
Geschäftsführer, Architektenkammer M-V, Schwerin,
- Dr. Peter Hajny
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Vizepräsident Architektenkammer M-V, Schwerin
- Lutz Braun
Vizepräsident, Architektenkammer M-V, architekturfabrik:nb, Neubrandenburg
- Jörn Willert
Vorsitzender des Wettbewerbsausschusses, Architektenkammer M-V, stadt+haus architekten, Wismar
- Petra-Christiane Brause
pck Landschaftsarchitektur, Rostock

Arbeitsgruppe 1

- Christina Behnke, Landschaftsarchitektin, Vorbeck
- Katja Brendemühl, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Schwerin
- Werner Peters, GPK Architekten GmbH, Schwerin
- Jens-Peter Kasbohm, GPK Architekten GmbH, Schwerin
- Günther J. Ammon, Ammon Immobilienmanagement
- André Nagtegaal, Architektengemeinschaft Hardt-Nagel, Blüssen
- Matthias Proske, Proske | Landschaftsarchitektur, Schwerin
- Heide Sennewald, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen
- Angelika Palm, Stadtvertreterin, Stadt Klütz
- Dr. Peter Hajny, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Vizepräsident Architektenkammer M-V, Schwerin

Arbeitsgruppe 2

- Maren Domres, Amt Klützer Winkel, Klütz
- Dr. Antje Bernier, Hochschule Wismar, Beckerwitz
- Hans Giger, Freier Architekt, Wilhelmsburg / Eichhof
- Heike Gielow, LK Nordwestmecklenburg, Grevesmühlen
- Melissa Grieb, Hochschule Wismar, Fachbereich Architektur
- Kati Hoot, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen
- Ronald Mahnel, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen
- Li Patzelt, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen
- Claudia Porath, Hochschule Wismar, Fachbereich Architektur
- Maxi Raithel, Selle + Raithel Architekten, Schwerin
- Christoph Weinhold, Architekt/Stadtplaner, Rostock
- Lutz Braun, Vizepräsident, Architektenkammer M-V, architekturfabrik:nb, Neubrandenburg

Ostsee-Zeitung, Lokal Klützer Winkel, Seite 11
Donnerstag, den 21. März 2012

Zukunftspläne für die Wohlenberger Wiek

Architekten und Planer haben in zwei Tagen Vorschläge für Veränderungen und Entwicklungen erarbeitet.

Klütz – Die Ostseeküste in Nordwestmecklenburg ist nicht allein Boltenhagen. Das stellten etwa 25 Architekten, Landschaftsplaner und Kommunalpolitiker während einer zweitägigen Planerwerkstatt in Klütz klar. Die Wohlenberger Wiek, mit der sie sich hauptsächlich beschäftigten, hat viel Entwicklungspotenzial. „Wir finden hier die Ostsee, den Strand, Landwirtschaft und Feldwege. Eine heile Welt? Auf jeden Fall eine schöne.“ Was der Schweizer Hans Giger sagte, klang wie ein Loblied auf den Klützer Winkel. Er mahnte aber auch: „Beneiden Sie nicht Orte wie Kühlungsborn um ihr Mehr an Tourismus. Solche Orte haben ihre Identität verloren.“ In den Dörfern der Wohlenberger Wiek seien diese unterschiedlichen Identitäten noch herausstellbar. Dabei gehe es um die sanfte Entwicklung des Bestandes. Historische Fakten und Begebenheiten sollten stärker bewertet werden. „Es gibt die Salzstraße, den baltischen Jakobsweg und die vielen alten Kirchen“, hob Giger hervor. Dorfgemeinschaften, Kirche, Handwerk und Ferienhausbesitzer sollten gemeinsam die Identität des jeweiligen Dorfes festigen. Ein anderes Thema war die Verkehrsinfrastruktur. Die Planer hatten die Idee verfolgt, die Landesstraße 01 weiter ins Binnenland zu verlegen und die bisherige Trasse direkt an der Ostsee zur Promenade umzufunktionieren. „Allerdings würde eine Umgehungsstraße über Wohlenhagen und Niendorf in diesen Ortslagen zu mehr Verkehrsbelastungen führen. Das würde auch für die Straßen gelten, die von dort schließlich zu den Parkplätzen am Meer führen. Eine Entlastung gebe es aber in den Zwischenbereichen“, erklärte dazu Ronald Mahnel aus Grevesmühlen. Er schlug vor, auch eine Verlegung der L01 um etwa 80 Meter hinter die großen Parkflächen zu prüfen. Werner Peters von der Schweriner GPK Architekten GmbH sprach die Guts Häuser in Oberhof und Wohlenhagen an, um die herum sich die Dörfer entwickelt hatten. Einerseits sollten vorhandene Achsen wieder gestärkt, andererseits Brachen entwickelt werden. „Eine neue Bebauung muss aber regional typisch sein und zum Ortsbild passen, nicht irgendwelche 08/15-Häuser wie bisher“, forderte Peters. Er kritisierte aber auch den, zumindest im Winter nicht schönen, Anblick der Go-Kart-Bahn und des Campingplatzes in Niendorf. „Das

könnte besser in Bepflanzungen integriert und von Grün abgedeckt werden“, sagte er. „Wir verfolgen in der Region schon seit 20 Jahren ähnliche Pläne. Schön, dass Sie sich unabhängig davon solche Gedanken machen“, sagte Dieter Fischer, Bürgermeister von Klütz. Ihm und den anderen Bürgermeistern der Region empfahlen die Planer, einen oder mehrere Wettbewerbe auszurufen, wenn planerische Veränderungen in der Region anstehen. „Das sind viele tolle Ideen, aber die Planungshoheit zur Umsetzung liegt bei den jeweiligen Gemeinden“, sagte Gerhard Rappen, der stellvertretende Landrat, zu den Zukunftsvisionen, die während der Planerwerkstatt entwickelt wurden.

Malte Behnk

Beitrag Deutsches Architektenblatt (DAB) 05-2011 26. und 27. März 2012

Die Wohlenberger Wiek ist Teil der Wismarbucht mit flacher Sandküste, Dünen und Steilküsten, frisch gedüngten Feldern, die sattgelbe Rapsfelder versprechen, und vereinzelt Dörfern, die meist im Abseits der Hauptverkehrsadern der Landstraßen L01 und L02 liegen. Der Blick aufs Meer ist hier an der Wohlenberger Wiek fester Bezugspunkt, ganz gleich von welchem Standpunkt aus betrachtet. Im Sommer ist das Meer die Hauptattraktion und das Gebiet wird bevölkert von Tagesbadegästen, Campingurlaubern und Feriengästen.

Mit rund 25 Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern fand die vierzehnte Planerwerkstatt in Klütz, in Nordwestmecklenburg statt. Neben Planern haben Vertreter aus der Kommune und dem Landkreis gemeinsam mit Studierenden der Hochschule Wismar nach neuen Entwicklungsansätzen gesucht.

Im Fokus der planerischen Aufmerksamkeit stand das Küstengebiet der Wohlenberger Wiek zwischen der Hansestadt Wismar, der Stadt Klütz und dem Ostseebad Boltenhagen.

Dr. Peter Hajny, Vizepräsident der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern betonte in seiner Begrüßung das Besondere der Werkstatt, das vom architektonischen Umfeld ausgehe hin in den Landschaftsraum weiterführe und den interkommunalen Charakter mit der Gemeinde Hohenkirchen und der Stadt Klütz deutlich mache. Unter der Maßgabe der Baukulturentwicklung rücke das Entwicklungspotenzial sowohl des Küsten- als auch des ländlichen Raumes in den Mittelpunkt. Ursprünglich aus der Initiative der Architektenkammer M-V vor rund 12 Jahren über die Architektur in den Seebädern des Landes zu diskutieren, unterstrich Joachim Brennecke, Präsident der Architektenkammer M-V die ganzheitliche Betrachtung von Architekturentwicklung im Land. Das von der Architektenkammer M-V verfolgte Anliegen, Politik, Planer und Bürger zusammenzubringen, Fragen zur gebauten und umgebenden Landschaft zu stellen, lobte Lothar Säwert, Abteilungsleiter des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V in seiner Begrüßungsrede an die Teilnehmer. Angelika Palm, Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Umwelt begrüßte die Gäste im Namen des Bürgermeisters von Klütz, Dieter Fischer, und verwies dabei rückblickend auf die planerischen Bemühungen der letzten

20 Jahre, die die Entwicklung der Wohlenberger Wiek mit unterschiedlichen Erfolgen voranbrachte.

Seit der Wende habe sich viel bewegt und viele Planungsvorhaben zeigten, dass die Wohlenberger Wiek viele Möglichkeiten für die Tourismuswirtschaft biete, knüpfte Gerhard Rappen, 1. Stellvertreter der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, an vorhergehende Ausführungen an. Mit 17 Kilometern Ostseestrand sei die Wismarbucht in den letzten zwei Jahrzehnten nun wieder für die Besucher frei zugänglich und die Wohlenberger Wiek sei daher als Teil der gesamten Wismarbucht zu betrachten. Gerade bei Entscheidungen, im Zusammenhang mit dem Naturschutz sei vorausschauendes Planen wichtig.

Planungsgeschichte im Rückblick

Im Anschluss erklärte Maria Schultz, Fachbereichsleiterin des Bau- und Ordnungsamtes Klützer Winkel den konkreten Planungsstand der Gemeinde. Das Gebiet verfüge über ideale naturräumliche Bedingungen wie die Nähe zur Ostsee, die Kirchen, Gutshäuser und Schlösser zwischen ausgedehnten Wiesen und Feldern. Wertvolle Voraussetzungen bieten ebenfalls das kulturelle Angebot, bereichert durch das Schloss Bothmer, das Steinzeitdorf Kussow und das Literaturhaus „Uwe Johnson“ in Klütz selbst.

Die Wohlenberger Wiek blicke auf eine bewegte und intensive Planungsgeschichte zurück, die Hintergründe hierzu benannte Maria Schultz. Demnach entwickelte sich der Ostseestrand zwischen den Orten Wohlenberg und dem Campingplatz „Liebeslaube“ bereits vor 1989 zum beliebten Ausflugsziel für Badegäste mit einem weitreichenden Einzugsbereich aus Schwerin, Ludwigslust und Wismar. Auch in Hohen Wieschendorf etablierte sich vor Jahrzehnten der Tourismus mit Kinderferienlager, Ferienunterkünften und einer bis heute betriebene Ferienhaussiedlung. Nach 1990 konnten verschiedene Investorenprojekte in der Region nur bedingt erfolgreich realisiert werden. Der ehemals geplante Yachthafen in Hohen Wieschendorf sei nach einem Investorenwechsel bis heute nicht fertiggestellt. Problematisch seien die individuellen privaten Ferienhäuser innerhalb der Ortschaften. Infrastrukturelle Maßnahmen mit ausreichenden Parkplatzflächen sind nach Meinung von Maria Schultz bei der Entwicklung der Tourismusregion Wohlenberger Wiek daher notwendig und Gegenstand aktueller Planungsüberlegungen.

Mit dem Naturschutz neue Erlebnisräume sichern

Dass heutige Planungen aus Sicht des Naturschutzes problematisch sind, sei auf frühere bauliche Entwicklungen zurückzuführen, erklärte Dr. Roland Finke, Leiter des Fachdienstes Umwelt. Nach seinen Erläuterungen würde das FFH-Gebiet und das dazugehörige Vogelschutzgebiet Wohlenberger Wiek Probleme aufwerfen zugleich aber auch Potenziale in sich bergen. Dabei betonte er, dass der Naturschutz keine Verhinderungsplanung darstelle und durchaus Interesse an der Entwicklung der touristischen Infrastruktur und baulichen Veränderungen bestünde. Ein Baukörper allein stelle kein Problem dar, jedoch die Freizeitnutzung eines naturnahen Strandes durch Badegäste könne Störungen geschützter Vogelarten verursachen. Wie der aktuelle Zustand der Schutzgüter in den FFH-Gebieten der Wohlenberger Wiek aussehe, solle Gegenstand zukünftiger Untersuchungen sein.

Heiko Boje von der Stabsstelle Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung stellte in seinem Referat die Tourismusentwicklung der Wohlenberger Wiek vor und beschrieb den Tourismus als besonderen Wirtschaftsfaktor für die Region. Wichtige Grundbedingungen seien verstärkt in die Entwicklung der Tourismuswirtschaft eingebunden, wie etwa die Sicherung von Natur und damit verbunden die Inwertsetzung der Kulturlandschaft der Wohlenberger Wiek.

Im Vorfeld der Mittagspause und der Gebietsbesichtigung im Anschluss stellte Dr. Peter Hajny, Vizepräsident der Architektenkammer M-V, die zwei zu untersuchenden Gebiete und deren Arbeitsschwerpunkte vor: Einmal sollte das Gebiet um Wohlenberg mit dem Küstenraum und dem Hinterland untersucht, konzeptionelle Überlegungen für das Küstengebiet und die Vernetzung mit den umliegenden Dörfern darin einbezogen werden. Das zweite Aufgabenfeld umfasste die Gestaltung der Achse zwischen Hohen Wieschendorf, Hohenkirchen, Gramkow und Beckerwitz und dem umliegenden Küstenraum.

Ihre Empfehlungen aus der Werkstattarbeit stellten die Teilnehmer u. a. in Skizzen und Plänen am zweiten Werkstatttag der interessierten Öffentlichkeit im Literaturhaus Klütz vor.

Mehr vom Meer sehen – Die Aufwertung von Strand und Landschaftsraum

In Gruppe 1 fanden sich neben Dr. Peter Hajny und Angelika Palm, die Landschaftsarchitekten Katja Brendemühl und Matthias Proseke sowie die Architekten Maxi Raitzel und Ronald Mahnel und andere zusammen. Der Bezug zum Wasser war ein wichtiger Ausgangspunkt für die Ideen der Planer. Sie sprachen sich daher für eine Neugestaltung der Uferstraße L01 aus, die Radwege und Parkflächen mit ausgestalteten Strandversorgungs- und Servicekiosken vorsieht. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Grünsystems unter Einbeziehung der Bruchwälder fand ebenso Berücksichtigung in den Überlegungen. Landschaft sollte wieder erlebbar werden mit der Schaffung von Aussichtspunkten beispielsweise im Bereich bei Niendorf und Wohlenberg. Von einer Kapazitätserhöhung von Ferienanlagen wurde grundsätzlich abgeraten. Im Vordergrund sollte die Entwicklung des Gebietes, die Verbesserung der Ortslagen und des Landschaftsraumes stehen. Dabei verwies man auf die Potenziale, wie etwa regionaltypische Gebäude wieder herzustellen, um den Orten ein wiedererkennbares Gesicht zu geben. Nur so könne Identität geschaffen und das Unverwechselbare einer Ortschaft erhalten bleiben. Für den Ortsteil Wohlenberg sah man eine stärkere Orientierung zum Meer vor. Eine Promenade in Anbindung an den ehemaligen Kartoffelanleger könne den Strand vielseitiger nutzbar machen und den Ort neu beleben.

Besinnung auf das Vorhandene – Die Pflege und der Erhalt des Bestandes

Gruppe 2, mit Dr. Antje Bernier, Architektin und Dozentin an der Hochschule Wismar, Bachelor-Studierenden der Hochschule Wismar, Lutz Braun, Vizepräsident der Architektenkammer M-V und den Architekten Hans Giger sowie Christoph Weinhold u. a. widmeten sich näheren Überlegungen zum Erhalt und Bewahren der Kulturlandschaft Wohlenberger Wiek. Besonders wichtig war es, den Planern bei zukünftigen Vorhaben das Augenmerk auf das Vorhandene zu legen. Bauliche Qualitäten könnten wieder deutlich werden, indem ursprüngliche Funktionen und historische Entstehungshintergründe wieder sichtbar werden. Am Beispiel von Hohenkirchen wurden die räumlichen und strukturellen Überlieferungen sowie deren Werte benannt, die sich historisch bis zur Salzstraße Richtung Lübeck zurückverfolgen lassen. Alte Kirchwege in die umliegenden

Ortschaften könnten für Fußgänger bzw. Radfahrer erfahrbar werden. Die Kirche als Mittelpunkt der Gemeinde und als besondere Landmarke wäre somit mit dem Umland besser vernetzt. Der wiederinstandgesetzte historische Gutshof im alten Gutsdorf Gramkow, ist mit einem Café und Restaurant sowie einer auf privater Initiative betriebenen Touristinformation fester Anlaufpunkt für Besucher und Feriengäste. Dieser könnte mit der Wiederherstellung der alten Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer an Attraktivität gewinnen.

Hohen Wieschendorf, in der nördlichen Landzunge der Wohlenberger Wiek, stellte eine besondere Herausforderung für Architekten und Planer dar: Mit der gemischten Nutzung durch Tourismus, Wohnort und Landwirtschaft gab es viele verschiedene Ansprüche zu beachten. Die Architekten waren sich hier einig: In der Ortslage Hohen Wieschendorf ist die bauliche Identität der Ortsmitte hervorzuheben, dies am besten gemeinsam mit den Anwohnern. Für das Golfhotel in Hohen Wieschendorf ist außerdem zukünftig eine andere Lösung für die Zufahrtswege zu finden.

Dieter Fischer, Bürgermeister der Stadt Klütz bedankte sich abschließend im Namen der beiden Gemeinden Hohenkirchen und dem Amt Klützer Winkel für das rege Interesse und die wertvollen Anregungen, die Wohlenberger Wiek attraktiver zu gestalten.

Anja Görtler

Impressum

Herausgeber: Architektenkammer M-V
Alexandrinestraße 32
19055 Schwerin
Telefon: 0385 59079-0
Telefax: 0385 59079-30
info@ak-mv.de
www.ak-mv.de

Redaktion: Dr. Peter Hainy, Anja Görtler

Gestaltung u. Produktion: Anja Görtler

Abbildungen: Dr. Peter Hajny, Anja Görtler,
Antje Bernier (Abb. S. 24, 56 und 57)

Druck u. Weiterverarbeitung: MOD Offsetdruck GmbH
Gewerbestr. 3, 23942 Dassow
www.mod-dassow.com

© 2012 Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern
Alle Rechte vorbehalten

Mit besonderem Dank für die Unterstützung an:

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt Klützer Winkel

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

