

# Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow

"Die Kulturlandschaft von morgen ist nicht die von gestern"

Robert de Jong

**ARGE Plüschow:**

ArchitekturInstitut Wismar  
Adolphi und Rose, Landschaftsarchitekten  
Dipl.-Ing. oec. Antje Köhn  
Dr. Uwe Sassenberg  
Ingenieurbüro Prof. Busch, Dipl.-Ing. Ivers, Dr. Wobschal  
Udo Rathke



Dieses Projekt wird unterstützt von der Regionalpartnerschaft Lübecker Bucht e.V.  
Sowie vom Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (BMVEL)

**Gliederung**

<b>Teil A Einführung</b>	<b>9</b>
<b>0 Einleitung</b>	<b>9</b>
<b>1 Ziele des Schutz- und Entwicklungskonzeptes</b>	<b>9</b>
1.1 Anlass	9
1.2 Rechtlicher, politischer und raumplanerischer Stellenwert	10
1.3 Aufgabenverständnis und Ziele	10
<b>2 Begriffe und Methodik</b>	<b>11</b>
2.1 Kulturlandschaft	11
2.2 Mentale Landschaft	11
2.3 Innovation	12
2.4 Innovative Milieus	12
2.5 Innovative Netzwerke	12
2.6 Projekt	13
2.7 Akteure	13
2.7.1 Nennung der Akteure während der Erarbeitung 2004	13
2.7.2 Definition von Organisation	13
2.8 Erfassung und Analyse der Grundlagen	14
2.9 Ideensuche	14
2.9.1 Erhebungsmethoden	14
2.9.2 Nivellierung des Kenntnisstandes und Arbeitsmethoden in der ARGE	14
<b>3 Nachhaltige Regionalentwicklung</b>	<b>15</b>
3.1 Grundsätze	15
3.2 Lübecker Bucht	15
3.3 Mecklenburg-Vorpommern	16
3.4 Region Mecklenburg-Schwerin	16
3.5 Westmecklenburg	16
<b>Teil B Ausgangslage</b>	<b>19</b>
<b>4 Gebietsabgrenzung</b>	<b>19</b>
<b>5 Naturpotenziale – Der landschaftliche Teil der Gutanlage</b>	<b>20</b>
<b>6 Bauliches Potenzial – Der bauliche Teil der Gutanlage</b>	<b>20</b>
6.1 Tradition und Identität	20
6.1.1 Das Schloss	20
6.1.2 Die anderen Gebäude der ehemaligen Gutanlage	21
6.1.3 Erläuterung zur Karte der Geltungsbereiche von Satzungen und Vorschriften	22
6.1.4 Erläuterung zur Karte der baulichen Nutzungen	22
6.1.5 Erläuterung zur Karte des Baualters mit Bezeichnungen im Baujahr	22
6.1.6 Erläuterung zur Karte des Sanierungsstandes	22
6.1.7 Erläuterung zur Karte der Eigentümer	22
6.1.8 Erläuterung 3D Modell Bestand	22
6.2 Denkmalschutz	22
<b>7 Wirtschaftspotenziale</b>	<b>22</b>
<b>8 Analyse der Ansprüche</b>	<b>23</b>
8.1 Lokale Umgebung	23
8.1.1 Gemeinde	23
8.1.2 Künstlerhaus	23
8.1.3 Einwohner	23
8.1.4 Eigentümer	23
8.1.5 Vorhandene Investoren und Unternehmer	23
8.2 Potentielle Investoren	24
8.3 Behörden	24
8.4 Region	24
8.5 Internationale Ansprüche	24
<b>9 Faktoren und Umstände, die die Weiterentwicklung beeinträchtigen können</b>	<b>24</b>
9.1 Gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung	24
9.2 Soziale Verhältnisse	24
9.3 Kulturelle, Intellektuelle und geistige Faktoren	24
9.4 Baulicher Verfall	24
9.5 Andere Projekte und Planungen	25



<b>Teil C Ziele und Leitsätze.....</b>	<b>26</b>
<b>10 Vision .....</b>	<b>26</b>
<b>11 Leitsätze.....</b>	<b>26</b>
<b>12 Gesamtkonzept .....</b>	<b>26</b>
<b>Teil D Umsetzung .....</b>	<b>28</b>
<b>13 Aspekte der Nachhaltigkeit.....</b>	<b>28</b>
<b>14 Bauleitplanung und administrativer Rahmen .....</b>	<b>29</b>
14.1 Städtebaulicher Rahmenplan .....	29
14.2 Sanierungsgebiet.....	31
14.3 Dorferneuerung .....	32
<b>15 Maßnahmen, Projekte und Kosten.....</b>	<b>32</b>
15.1 Konzept der baulichen Nutzungen .....	32
15.2 Konzept der Eigentümer.....	32
15.3 Konzept der baulichen Maßnahmen .....	32
15.4 Liste der öffentlichen Maßnahmen Gemeinde mit Unterstützung durch das Künstlerhaus.....	36
15.4.1 Schwerpunkt 1: Administrativer Rahmen für eine geordnete Entwicklung .....	36
15.4.2 Schwerpunkt 2: Schlossplatzgestaltung.....	36
15.4.3 Schwerpunkt 3: Park, Garten und Stellplätze außerhalb der ehemaligen Gutsanlage.....	36
15.4.4 Schwerpunkt 4: Mühlenteich .....	36
15.4.5 Schwerpunkt 5: Gemeindeeigene Gebäude .....	37
15.4.6 Schwerpunkt 6: Übergreifend .....	37
15.5 Projektblätter zum landschaftlichen Teil.....	38
15.5.1 Mühlenteich .....	38
15.5.2 Wirtschaftshof.....	39
15.5.3 Park und Garten .....	41
15.6 Der bauliche Teil.....	43
15.6.1 Schloss Plüschow – Mecklenburgisches Künstlerhaus .....	43
15.6.2 Ehemaliger Pferdestall - Ateliers und Wohnen mit Option Laden.....	44
15.6.3 Alte Garagen – Galeriepavillion.....	47
15.6.4 Am Park 2 - Wohnhaus oder Pension .....	48
15.6.5 Nebengebäude Am Park 2 - Fremdenzimmer .....	49
15.6.6 Am Park 1 - Wohnhaus .....	50
15.6.7 Dorfstrasse – ehemaliger Kälberstall - Wohnhaus.....	51
15.6.8 Ehemaliger Großspeicher –Veranstaltungen und (Erlebnis)Gastronomie .....	52
15.6.9 Am Park 4 - Wohnhaus .....	54
15.6.10a Garage neben dem Schloss .....	55
15.6.10 Am Park 7 – Ehem. Inspektorenhaus - Wohnen und Ateliers.....	56
15.6.11 Am Park 8 - Wohnhaus oder Ferienwohnungen .....	58
15.6.12 Am Park 8 Nebengebäude - Werkstatt .....	59
15.6.13 Am Park 9 - Wohnhaus .....	60
15.6.14 Am Park 9 – Nebengebäude –Antikmöbel oder Ateliers und Wohnen .....	61
15.6.15 Sportlerheim – Abstellzwecke Park und Workshop .....	62
<b>16 Informativ: Abgestimmte Kulturlandschaftspolitik .....</b>	<b>63</b>
16.1 Europäisches Landschaftsübereinkommen .....	63
16.2 Projekt: European Pathways to the Cultural Landscape.....	63
16.3 Ein Projekt in Norddeutschland: „Die Kulturlandschaft einer ländlichen Region in Norddeutschland - Das Albersdorf-Projekt“ .....	63
16.4 Projekte zu Kulturlandschaften in Europa (Beispiele) .....	64
<b>17 Marketing und Finanzierung.....</b>	<b>65</b>
<b>18 Monitoring .....</b>	<b>65</b>

**Anlage I      Historische Forschung**

**1      Geschichtlicher Abriss**

- 1.1      Zeittafel
- 1.2      Walter Josephi „Ein vergessenes...“; aus: Zeitschrift „Mecklenburg“, 1915
- 1.3      Manuskript Heimatforscher Redersborg, 2004
- 1.4      Dorfgeschichten; Ostseezeitung 17./18.01.2004

**2      Karten und Pläne**

- 2.1      Plüschow
  - 2.1.1      1769 Plan von dem Rittergut Plüschow
  - 2.1.2      1803 Situationsplan Hof Plüschow
  - 2.1.3      1809 Karte von Plüschow
  - 2.1.4      1876 Drainageplan
  - 2.1.5      1893 Lageplan Hof Plüschow\_Original
  - 2.1.6      1893 Lageplan Hof Plüschow\_Reinzeichnung
  - 2.1.7      Karte ohne Datum
- 2.2      Alte Bauakten
  - 2.2.1      Schloss
    - 2.2.1.1      1936\_Originale
    - 2.2.1.2      1936\_Reinzeichnung
    - 2.2.1.3      1987
  - 2.2.2      Pferdestall
    - 2.2.2.1      1873
    - 2.2.2.2      1902
    - 2.2.2.3      1928
  - 2.2.3      Inspektorenhaus
    - 2.2.3.1      1999

**3      Fotos und Bilder**

- 3.1      Gutsanlage
  - 3.1.1      1800 Aquarell im Besitz der Familie von Stenglin
  - 3.1.2      1930 Schloss
  - 3.1.3      1930 Schlosshof
  - 3.1.4      1943 Inspektorenhaus
  - 3.1.5      1943 Schlossansicht
  - 3.1.6      1943 Schlosshof
  - 3.1.7      1960 Schlosshof
  - 3.1.8      1992 Straße zum Schloss Am Park
- 3.2      Schloss
  - 3.2.1      Schlosssaal um 1927
  - 3.2.2      Veranda Schloss um 1927
  - 3.2.3      Gaststätte im EG um 1960
  - 3.2.4      Gaststätte im EG / Bar um 1960
  - 3.2.5      Klassizistischer Ofen 1967
  - 3.2.6      Portal 1967
  - 3.2.7      Treppenhaus Schloss 1986

**Anlage II      Erfassung des Ist-Zustandes**

**1      Grundlagen**

- 1.1      Luftbilder
- 1.2      Verwaltungsstruktur
- 1.3      Vorhandene Planungen, Konzepte und Entwürfe
  - 1.3.1      Konzeption Mecklenburgisches Künstlerhaus Schloss Plüschow
  - 1.3.2      Dorferneuerung
    - 1.3.2.1      Antrag zur Aufnahme ins DE-Programm
    - 1.3.2.2      Planung Schlossplatz aus Dorferneuerung
    - 1.3.2.3      Planung Teich aus DE
    - 1.3.2.4      Höhenplan Teich aus DE

**2      Satzungen und Verordnungen**

- 2.1      Gestaltungssatzung der Ortsteile Gemeinde Plüschow, 17.03.1998
- 2.2      Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 1, 08.12.1992
- 2.3      Flächennutzungsplan, 06.05.1997 / 27.09.1999
  - 2.3.1      Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde 15.05.1995
  - 2.3.2      Stellungnahme Untere Wasserbehörde 09.05.1995
  - 2.3.3      Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde 04.10.1996
- 2.4      Dorferneuerung
  - 2.4.1      Zustimmung
  - 2.4.2      Dorferneuerungsplan – Auszug: Leitbilder der Arbeitsgruppen
  - 2.4.3      Prioritätenliste Straßen und Straßenraum

**3      Der Baulicher Teil der Gutsanlage**

- 3.1      Vorhandene Planungen, Konzepte, Entwürfe zu Gebäuden
  - 3.1.1      Am Park 6a
    - 3.1.1.1      Studentenentwurf HS Wismar, Prof. A. Gaube, 2000
    - 3.1.1.2      Entwurf Udo Rathke, 2004
  - 3.1.2      Am Park 2, J.-L. Bauditz, Vorentwurf in 2 Varianten, 1997
  - 3.1.3      Am Park 6b, J.-L. Bauditz, Genehmigungsplanung, 1999
  - 3.1.4      Am Park 7, J.-L. Bauditz
    - 3.1.4.1      Genehmigungsplanung, 2000
    - 3.1.4.2      Ausführungsplanung, 2000
- 3.2      Bestandsbögen
  - 3.2.1      Am Park 6 Künstlerhaus
  - 3.2.2      Schlossplatz
  - 3.2.3      Am Park 6a
  - 3.2.4      Garagen
  - 3.2.5      Am Park 2
  - 3.2.6      Am Park 2 Stall
  - 3.2.7      Am Park 1
  - 3.2.8      Am Park / Dorfstr. ehem. Kälberstall
  - 3.2.9      Am Park 6b
  - 3.2.10      Am Park 4
  - 3.2.10a      Garagen Am Park 4
  - 3.2.11      Am Park 7
  - 3.2.12      Am Park 8
  - 3.2.13      Am Park 8 Stall
  - 3.2.14      Am Park 9
  - 3.2.15      Am Park 9 Nebengebäude
  - 3.2.16      Sportlerheim
  - 3.2.17      Teich

## **Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow**

- 3.3 Aufmass
  - 3.3.1 Am Park 6 Schloss
  - 3.3.2 Am Park 6a Pferdestall, M. Krentz u. St. Westermeier, Hochschule Wismar, 1999
  - 3.3.3 Am Park 6b Speicher, bauart J.-L. Bauditz, 1996
  - 3.3.4 Am Park 7 Inspektorenhaus, J.-L. Bauditz, 1999
  - 3.3.5 Am Park 8 Milchhaus, J.-L. Bauditz, 2001
- 3.4 Bilder
  - 3.4.1 Am Park 6 Künstlerhaus
  - 3.4.2 Schlossplatz
  - 3.4.3 Am Park 6a
  - 3.4.4 Garagen
  - 3.4.5 Am Park 2
  - 3.4.6 Am Park 2 Stall
  - 3.4.7 Am Park 1
  - 3.4.8 Am Park / Dorfstr. ehem. Kälberstall
  - 3.4.9 Am Park 6b
  - 3.4.10 Am Park 4
  - 3.4.11 3.4.10a Garagen Am Park 4
  - 3.4.12 Am Park 7
  - 3.4.13 Am Park 8
  - 3.4.14 Am Park 8 Stall
  - 3.4.15 Am Park 9
  - 3.4.16 Am Park 9 Stall
  - 3.4.17 Sportlerheim

## **4 Bestandskartierung**

- 4.1 Karte mit den Geltungsbereichen von Satzungen und Verordnungen
- 4.2 Karte der baulichen Nutzungen
- 4.3 Karte des Baualters
- 4.4 Karte des Sanierungsstandes
- 4.5 Karte der Eigentümer
- 4.6 3D Modell Bestand

## **Anlage III Vermessung Mühlenteich**

Ing. Büro Heimo Wittenburg

## **Anlage IV Machbarkeitsstudie Wiedervernässung Mühlenteich in Plüschow**

Ing.-Büro Busch, Ivers, Wobschal

- 1 Veranlassung**
- 2 Allgemeine Angaben**
- 3 Historische Angaben zum See bei Plüschow**
- 4 Geologische Angaben zum See bei Plüschow**
- 5 Geplanter Anstau des Mühlenteiches**
  - 5.1 Natürliche Gegebenheiten
  - 5.2 Der Poischower Mühlenbach
    - 5.2.1 Allgemeine Angaben
    - 5.2.2 Geplante Maßnahmen am Poischower Mühlenbach
    - 5.2.3 Wiedervernässung des Mühlenteiches unter Berücksichtigung der geplanten Renaturierung
    - 5.2.4 Teichkonzepte
  - 5.3 Allgemeine Beschreibung der baulichen Maßnahmen
  - 5.4 Topographische und morphologische Parameter der Seebeckengestalt
- 6 Hydrologische Daten**
  - 6.1 Geplanter Mühlenteich
  - 6.2 Hydrologische Kennwerte Poischower Mühlenbach und Auswirkungen auf die Wasserstände im Mühlenteich

- 7 Bauliche Umsetzung der Wiedervernässung**
  - 7.1 Maßnahmen zum Schutz gegen Nährstoffeinträge
  - 7.2 Naturnahe Gestaltung von Lebensräumen
  - 7.3 Zulauf, Ablauf und Brückenbauwerk
- 8 Wechselwirkungen mit der Umgebung**
- 9 Grunderwerb**
- 10 Schätzung der Baukosten**
- 11 Zusammenfassende Betrachtung**
- 12 Literaturverzeichnis**
- 13 Anlagenverzeichnis**
- 14 Planunterlagen**

**Anlage V Bericht zur Kartierung des Fischbestandes und der Habitatstruktur des Mühlbachs im Bereich Plüschow**  
Gesellschaft für Naturschutz und Landschaftsökologie (GNL) e.V.

**Anlage VI Park, Garten und Wirtschaftshof**  
Adolphi und Rose, Landschaftsarchitekten

- 1 Einleitung**
- 2 Bestandserfassung Naturräumliche Grundlagen**
  - 2.1 Topografie
  - 2.2 Geologie
  - 2.3 Boden
  - 2.4 Oberflächengewässer
  - 2.5 Nutzungsstruktur und Erfassung der Biotoptypen
- 3 Historische Grundlagen**
  - 3.1 Allgemeine historische Darstellungen
  - 3.2 Entwicklung der Park- und Grünflächen
    - Karte von 1769
    - Karte von 1809
    - Karte von 1876
    - Zusammenfassung
- 4 Nutzungskonzept**
  - 4.1 Öffentliche befestigte Flächen
  - 4.2 Öffentlich zugängliche Grünflächen
  - 4.3 Nutzung von Freiflächen auf kleineren Flurstücken
- 5 Wegekonzept und Sichtbeziehungen**
  - 5.1 Wegekonzept
  - 5.2 Sichtbeziehungen
- 6 Planung zum Wirtschaftshof**
  - 6.1 Planung zum Wirtschaftshof - Gestaltungsvorschlag 1
  - 6.2 Geplante Baumaßnahmen zum Gestaltungsvorschlag 1
  - 6.3 Geplante Baumaßnahmen zum Gestaltungsvorschlag 2
- 7 Garten und Park**
  - 7.1 Planung zum Garten und Park
  - 7.2 Geplante Baumaßnahmen und Pflege
- 8 Auswirkungen**
- 9 Übersicht Schätzung der Baukosten**
  - 9.1 Kosten Gestaltungsvorschlag 1 - Vorplatz Schloss ( mit Zufahrt u. Parkplatz)
  - 9.2 Kosten Gestaltungsvorschlag 1 - Vorplatz Schloss ( mit Parkplatz)
  - 9.3 Kosten Garten und Park
- 10 Einzelaufstellung der Baukosten**

**Anlage VIIa     Marketingkonzept\_Teil A**

Frau Antje Köhn

- 1        Zusammenfassung**
- 2        IST – Analyse**
  - 2.1 Zielgruppen- und Stakeholder – Analyse
  - 2.2 Analyse der Marktsituation des Angebotes – Analyse der Eigensituation
  - 2.3 Konkurrenz – Analyse
  - 2.4 Umfeld – Analyse
  - 2.5 Image – Analyse
- 3        Mission**
- 4        Vision**
- 5        Leitbild**
- 6        Strategie, Ziele und Entwicklungsschwerpunkte**
  - 6.1 Strategie
  - 6.2 Ziele
  - 6.3 Entwicklungsschwerpunkte
- 7        Handlungsfelder**
  - 7.1 Bauliche und landschaftliche Anlagen
    - 7.1.1 Schloss
    - 7.1.2 Schlossplatz, Park, Garten
    - 7.1.3 Teich und Rundweg
    - 7.1.4 Schafstall
    - 7.1.5 Pferdestall
  - 7.2 Angebote und Dienstleistungen
    - 7.2.1 Kunst und Dienstleistungen/Kunsth Handwerk
    - 7.2.2 Kunst und Gesundheit
    - 7.2.3 Kunst und (Er-)leben (Kurangebote - Erlebnistherapie)
  - 7.3 Nutzungsmatrix
- 8        Marketing – Strategie**
  - 8.1 Einzigartige Verkaufsposition (USP)
  - 8.2 Einzigartige Werbeposition (UAP)
  - 8.3 Kommunikation
  - 8.4 Verhalten
  - 8.5 Identität
  - 8.6 Design (Werbung)
- 9        Marketing – Mix**
- 10       Organisation / Prozess – Management**
  - 10.1 Organisation und Prozess – Management
  - 10.2 Grobe Zeitplanung
- 11       Finanzierung**
  - 11.1 Schloss – Kunst- und Auktionshaus:
  - 11.2 Ehemaliger Pferdestall – Kunsthochschule mit Beherbergung:
  - 11.3 Ehemaliger Schafstall – (Erlebnis-)Gastronomie
  - 11.4 Schlosshofgestaltung
  - 11.5 Teichlandschaft
  - 11.6 Sichtachsen – englischer Landschaftspark
  - 11.7 Denk-Male – englischer Landschaftspark

**Anlage VIIb     Marketingkonzept Teil B**

Dr. Uwe Sassenberg

- 1        Alleinstellungsmerkmale von Plüschow**
- 2        SWOT- Analyse**
- 3        Zielgruppen**
- 4        Strategie**
- 5        Handlungsfelder**
- 6        Unternehmenskonzepte**
- 7        Maßnahmen der Gemeinde**
- 8        Zusammenfassung**

## Teil A Einführung

### 0 Einleitung

Ihnen liegt das Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow vor. Dieses Konzept ist weder ein ausschließender Plan noch ein abgeschlossenes Projekt. Das Konzept gibt einen möglichen Rahmen für die Entwicklung in Plüschow und Handlungsempfehlungen. Randbedingungen und mögliche Ziele werden dargestellt und zur Diskussion angeboten. Der Rahmen soll eine Spanne von Möglichkeiten zulassen, statt feste Vorgaben zu machen. Festlegungen bleiben der Gemeinde und den potentiellen Investoren vorbehalten.

Das Konzept besteht aus mehreren Teilen, die sich aus der ergänzenden Bearbeitung von verschiedenen Fachplanern ergeben haben. Jeder ARGE Partner hat einen Schwerpunkt und ein in sich schlüssiges Teilkonzept unter dem Leitbild „Kunst- und Schlosspark Plüschow“ erarbeitet. Dieses Leitbild ist erst zum Ende der Bearbeitung entstanden. Vorher wurde das Konzept unter dem Arbeitstitel „Tradition und Innovation in der Kulturlandschaft Plüschow“ geführt.

Schutz- und Entwicklungskonzept suggeriert dass es sich sowohl darum handelt, etwas zu bewahren als auch um den Willen zur Veränderung. Vereinfachend zum Verständnis wurde der Managementplan erst zum Ende der Bearbeitung Entwicklungskonzept genannt. Es kann daher vorkommen, dass sich diese unterschiedlichen Titel auf einigen Unterlagen auch weiterhin finden. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Das Konzept liegt in der Fassung vom **Montag, 24. Januar 2005**, in 4 Papierausgaben und als digitale Ausgabe auf CD vor. 3 Ausgaben befinden sich in der Hand des AG.

Zum Bearbeitungsumfang gehört neben dem Bericht mit Anlagen und Karten, den Präsentationen und Ausstellungen auch die Erstellung einer Internetseite, eines Leporellos und einer Präsentations- CD. Diese werden nach Fertigstellung des Berichts von Herrn Rathke vervollständigt und ausgeliefert bzw. online gestellt.

### 1 Ziele des Schutz- und Entwicklungskonzeptes

#### 1.1 Anlass

„Als das Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft im Jahr 2001 zum Bundeswettbewerb „Regionen aktiv“ aufrief, sahen verschiedene Ämter und Interessengruppen hier eine Chance, spezifische Entwicklungen im ländlichen Raum rund um die Lübecker Bucht einzuleiten bzw. zu unterstützen.“<sup>1</sup>

Schloss Plüschow ist insbesondere durch die Aktivitäten des Mecklenburgischen Künstlerhauses e.V. regional und teilweise auch überregional bekannt geworden. Nach den Jahren des Aufbruchs, durch die politische Wende in der ehemaligen DDR eingeleitet, ist eine Stagnation in der Entwicklung zu verzeichnen. Das gilt augenscheinlich auch in Plüschow. Saniert steht das Schloss in einer wenig einladenden Umgebung aus z.T. leer stehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und undefinierten, ungestalteten Freiräumen. Wie geht es weiter?

Die Gemeinde Plüschow verfügt, als eine typische Gemeinde in den neuen Bundesländern, über entwicklungsfähiges materielles und ideelles Potential. Es gibt nach wie vor Bewohner mit Ideen und Tatendrang. Was fehlt sind abgestimmte Realisierungskonzepte, Geld und Investoren für die Umsetzung. Gemeindliches Eigentum weiter konzeptionslos zu verkaufen bringt weder finanzielle Entspannung, noch nachhaltige Entwicklung. Die Gemeinde trägt die Verantwortung für das Fortbestehen der dörflichen Lebensqualität, hat Eigentum und die Planungshoheit. Das hat man erkannt. Diese besondere Situation ist geeignet zum Handeln und beinhaltet die Chance auf eine Fortsetzung der Entwicklung, die dem Gemeinwohl dient.

Das war der Ansatz für eine Antragstellung unter dem Titel „Tradition und Innovation in der Kulturlandschaft Plüschow“ bei der Regionalpartnerschaft Lübecker Bucht. Die Lenkungsgruppe

---

<sup>1</sup> [http://www.ralb.org/regionale\\_entwicklung/regionale\\_entwicklung.html](http://www.ralb.org/regionale_entwicklung/regionale_entwicklung.html)

votierte im Mai 2003 beim zweiten Anlauf für das Projekt mit einem max. Finanzierungsvolumen von 100.000,-€.

### **1.2 Rechtlicher, politischer und raumplanerischer Stellenwert**

Die Gemeinde hat sich aus einer Dorferneuerungsplanung „der anderen Art“ zum Projektentwickler ihres Eigentums organisiert. Durch eine systematische Leitbildentwicklung konnte die ehemalige Gutanlage Schloss Plüschow als wichtiger Handlungsschwerpunkt der Gemeinde ermittelt werden. Notwendige Maßnahmen wurden abgeleitet und zu Arbeitspaketen zusammengefasst. Aus einem Potential von insgesamt mehr als 80 Einzelprojekten der Dorferneuerung wurden zwei dringende Aufgaben mit Leitfunktion ausgewählt und an die Spitze der Prioritätenliste der Gemeinde Plüschow gestellt.

Die Gemeinde kann den Wert ihres Eigentums als Eigenanteil für die Maßnahmen einbringen und kann den durch das Gesamtkonzept erwirtschafteten Mehrwert an Investoren weitergeben. Die Gemeinde handelt im Rahmen der Kommunalverfassung des Landes M-V mit kommunalpolitischen Interessen.

Über eine öffentliche Ausschreibung wurden Projektpartner von außerhalb gesucht, die die Entwicklung (Gesamtkonzept) planerisch und organisatorisch unterstützen. Mit Hilfe der im März 2004 entstandenen ARGE Plüschow werden die Elemente der Aufgabe aus unterschiedlichen fachlichen Blickwinkeln untersucht und vermarktungsorientiert aufbereitet. Dabei werden Leitbilder und Ziele ständig untersucht, überprüft und in Frage gestellt. Gemeinde und ARGE stehen über einen Werkvertrag in Verbindung.

Aus den formulierten Projektzielen werden Schutzziele der Gemeinde, die administrativ zu sichern sind. Diese Ziele müssen in Einklang mit raumplanerischen Zielen stehen. Entsprechende Vorlagen zur Beschlussfassung sind in der Gemeinde zu erarbeiten.

### **1.3 Aufgabenverständnis und Ziele**

Ziel dieses Konzeptes ist es, Investitionen qualifiziert vorzubereiten.

Mit dem Projekt wird ein Gesamtkonzept geschaffen, das sich aus zwei Teilkonzepten für den Erhalt der Kulturlandschaft Plüschow zusammensetzt:

#### **Der landschaftliche Teil der ehemaligen Gutanlage**

- Parkanlage am Schloss Plüschow
- Renaturierung und Bewirtschaftung des ehemaligen Mühlenteichs

#### **Der bauliche Teil der ehemaligen Gutanlage**

- Konzept für den Standort der ehemaligen Wirtschaftsgebäude

Im Zentrum der Maßnahmen steht das Schloss Plüschow, das sich seit 1990 als Mecklenburgisches Künstlerhaus etabliert hat und inzwischen einen Festpunkt des gemeindlichen Lebens bildet. Es versteht sich als Podium der neuen, europäischen Kunstlandschaft und lebt intellektuell aus der gegenseitigen Befruchtung der Künstler durch die Umgebung und umgekehrt. Allein als Insel kann das Schloss auf Dauer nicht funktionieren. Es braucht ein lebendiges Umfeld im Einklang mit der Kulturlandschaft.

Die Erhaltung der Einmaligkeit der Kulturlandschaft ist eine Querschnittsaufgabe. Als Kulturlandschaft wird nicht nur die grüne Umgebung verstanden. Ebenso ist nicht nur Musik die Kultur, oder das was gegenwärtig als kulturelles Ereignis gilt. Wesentlicher Bestandteil sind die Menschen, ihre Erfahrungen, Traditionen, ihre Gewohnheiten und das Wissen um bestimmte Verhaltensweisen. Die Kulturlandschaft ist ein komplexes Ergebnis von Erkenntnissen und Fertigkeiten, die im Kopf der Bevölkerung verankert sind. Selbstverständlich wurden und werden so die Dinge, die man seit Jahrhunderten gewohnt ist, geformt und geprägt. Dieses drückt sich durch verschiedene Abbilder aus, die als Ganzes die Identifikationsmerkmale der Umgebung bilden. Siedlungsstrukturen, Baumaterialien, Haustypen, Fensterformen, Vorgärten, Heckenschnitt, Baumarten, Wasserläufe, Haustierrassen, Kleidung, Umgangsformen, Liedgut, Essen - man könnte die Aufzählung endlos erweitern – alle diese Begriffe schaffen zusammen die Einmaligkeit der Kulturlandschaft. Diese Merkmale sind als Langzeitziel innerhalb eines Schutz- und Realisierungskonzeptes für Plüschow und seine Umgebung zu erkennen, zu festigen und für andere Regionen beispielhaft weiter zu entwickeln. Ziele und erwartete Effekte sind:



## Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow

- Förderung des sanften und saisonunabhängigen Tourismus,
- Imagegewinn für Plüschow und die Region,
- Gestaltung der Natur und Kulturlandschaft (Renaturierung des ehemaligen Mühlenteiches, Rekonstruktion des Schlossparks und Erhaltung des Gesamtbildes der ehemaligen Gutanlage in seiner landschaftlichen und baulichen Erscheinung),
- Verbesserung von Umweltbildung und Kultur (Förderung des Mecklenburgischen Künstlerhauses Schloss Plüschow durch die Verbesserung des Umfeldes),
- Verbesserung der Einkommensstruktur,
- Verbesserung der Lebensverhältnisse.

## 2 Begriffe und Methodik

Der Umgang mit Kulturlandschaften als Schutzobjekt oder komplexes Planungsobjekt ist (noch) gering. Man findet kaum anwendbare Theorien und Methodologien. Praktische Erfahrungen sind entsprechend rar gesät. Von Management ist die Rede, ohne dass weitere Ausarbeitungen existieren, auf die man sich stützen kann. „Der Praxis ist immer eindeutiger zu entnehmen, dass ein wirksamer Managementplan nicht auf der Grundlage der in der „monuments conservancy“ üblichen Verknüpfung „Erhaltung und Entwicklung“ entwickelt wird, sondern auf der Grundlage der „Entwicklung und Erhaltung“.“<sup>2</sup> Insofern unterscheidet sich unser Projekt der Erhaltung einer Kulturlandschaft von einem Projekt wie dem Umgang mit einem Denkmal durch unbedingte Veränderung. Innerhalb der Kulturlandschaft Plüschow befindet sich die ehemalige Gutanlage und darin Denkmale als eine Art Landmarke, die geschützt werden müssen und eingeschränkt verändert werden können. Aus dieser Konstellation wurde für die Bearbeitung dieser Aufgabe der Arbeitstitel: „Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow“ festgelegt.

### 2.1 Kulturlandschaft

Landschaft bezeichnet ein Gebiet, das vom Menschen als solches wahrgenommen wird. Ihr Charakter ist das Ergebnis von natürlichen Vorgängen und der Einflussnahme des Menschen. Landschaft ist niemals statisch. Sie unterliegt vielmehr einem ständigen Wandel. Landschaftsforschung setzt sich keinesfalls mit toter Materie auseinander. Vielmehr nimmt sie teil an einem lebendigen Prozess. Auch die vierte Dimension darf bei der Landschaft nicht außer acht gelassen werden. Diese vierte Dimension ist letztlich genau so interessant wie geographische, geologische und klimatische Aspekte. All dies unterliegt Änderungen. Manche laufen sehr langsam ab, lassen sich nur mit geologischen Maßstäben wahrnehmen. Andere vollziehen sich sehr schnell. Besonders deutlich lässt sich das für die Einflussnahme des Menschen in die Landschaft nachzeichnen. Wir haben die Landschaft unseren Bedürfnissen entsprechend umgewandelt. Die Wurzeln dieses dramatischen Landschaftswandels reichen zurück bis zur Jungsteinzeit vor etwa 8000 Jahren. Der Mensch verändert die Landschaft nicht nur - sei es nun absichtlich oder unabsichtlich. Er formt diese vielmehr nach seiner Vorstellung.

Wie man seine Umgebung selbst wahrnimmt bestimmt maßgeblich, wie man mit der Landschaft umgeht. Dabei wird Landschaft als vom Menschen erdachtes Konzept empfunden. Tiere leben in ihrer Umwelt, reagieren auf die Umgebung; sie haben aber keine Vorstellung davon, wie sie ihren Lebensraum in ihrem Sinne verändern können. Die Entwicklung der Landschaft stellt sich uns heute fast überall als rein vom Menschen erdachtes und gesteuertes Konzept dar. Für all jene, die beruflich mit diesem Prozess auseinandersetzen sollte eine der Hauptaufgaben darin bestehen, Konzepte für die Bewohner dieser Landstriche zu entwickeln.<sup>3</sup> Im Vordergrund aller Überlegungen steht die Beziehung zwischen Landschaft und Bewohnern. Wirtschaftliche Lösungen müssen in einer Interaktion zur Umgebung stehen und sich nicht und Introvertiertheiten isolieren.

Die UNESCO bezeichnet Kulturlandschaften als „combined works of nature and of man“.<sup>4</sup>

### 2.2 Mentale Landschaft

In der "mentalen" Landschaft - gemeint ist die persönliche Vorstellung jedes Einzelnen von der Landschaft - spiegelt sich das Ergebnis der langen Geschichte einer Region und das Selbstverständnis ihrer Einwohner wider. Diese Vorstellungen sind nicht nur entscheidend für das Landschaftsverständnis und dafür, wie sich die Landschaft darstellt. Sie nimmt darüber hinaus einen

<sup>2</sup> Jong, Robert de; „Die Kulturlandschaft von morgen ist nicht die von Gestern“ Über die Zukunft einer UNESCO Kulturlandschaft; Vortrag auf der 7. Mittelrhein Konferenz; Koblenz 2002, S. 10

<sup>3</sup> <http://www.pcl-eu.de/project/landscape/index.php>

<sup>4</sup> Jong, Robert de; „Die Kulturlandschaft von morgen ist nicht die von Gestern“ Über die Zukunft einer UNESCO Kulturlandschaft; Vortrag auf der 7. Mittelrhein Konferenz; Koblenz 2002, S. 9

zentralen Stellenwert ein bei einem künftigen Management der Region. Die "mentale" Landschaft hilft uns, bei künftigen Veränderungen und dem Prozess der Veränderung selbst intelligente und nachhaltige Wege zu beschreiten.<sup>5</sup> Durch die Beschäftigung mit der Kulturlandschaft wird deutlich: die Regionalen Besonderheiten zu begreifen ist ein wichtiger Ausgangspunkt für nachhaltige Entwicklungen. Betrachtungen von außen führen bei den Bewohnern zu Selbsterkenntnis und Identifikation. Auf diese Art wird der Drang zur Handlung gefördert.

### 2.3 Innovation

„Als Idealtypus stellt Innovation ein äußerst schwierig zu lösendes Problem dar. Es besteht aus einem Anteil an Kreativität, der in neuen Problemdefinitionen zu Tage tritt, und einem Anteil an zweifelhafter Durchsetzung, der sich an ... Widerständen und den zu ihrer Umgehung oder Überwindung geschaffenen Sonderbedingungen manifestiert. Nach neuen Problemdefinitionen handeln und nach Routinen handeln „sind so verschiedene Dinge wie einen Weg bauen und einen Weg gehen.“<sup>6</sup> Das Problem ist, dass es nicht (schnell genug) weiter geht. Hilfe von außen wird diffus gesucht. Der Ruf nach Fördermitteln ist allgegenwärtig. Was kann aber die Gemeinde tun? Was kann das Künstlerhaus und was erwartet man von Investoren?

Alle Beteiligten haben sich auf ein Projekt eingelassen, dessen Ausgang (weiter) offen ist. Auch der zu beschreitende Weg wurde im Laufe der Bearbeitung ständig korrigiert und bewusst offen gehalten. Die hier vorliegenden Ergebnisse sind eine Art Protokoll eines Teils des Prozesses, Innovationen in Plüschow zu erzeugen. Hinzu kommt durch die Fachleute eine Klärung der Randbedingungen für benannte Schwerpunkte, die sich an Projekten festmachen lassen. Dazu gehört der See, der Park, der Schlossplatz und einige Gebäude.

Das nun folgende Tun ist nicht Aufgabe der Konzepterarbeiter sondern der Gemeinde.

### 2.4 Innovative Milieus

„In der Theorie innovativer Milieus ... wird Innovation als Produkt kollektiver Lernprozesse erklärt, die in Teams, Akteursnetzwerken und anderen Kooperationsformen stattfinden. Die beteiligten Personen müssen als Individuen gar nicht innovativ sein, entscheidend für die strukturändernden Lernprozesse ist die Qualität der Interaktion zwischen ihnen. ... Innovative Milieus müssen zugleich Heterogenität und Homogenität wahren. Akteursnetzwerke, die eine möglichst große Heterogenität von Kompetenzen enthalten, haben ein höheres Innovationspotential.“<sup>7</sup>

Wichtig war und ist die Kombination von Auswärtigen und Eingeweihten, von Fachleuten und Bewohnern, von Politik und Verwaltung. Spannungen inclusive. In den Zwischenpräsentationen wurde deutlich, dass die Aufgabe komplex und mit vielen Einzelinteressen verwoben ist. Diskussionen zwischen Unabhängigen und Betroffenen führten schrittweise aus Ableitungen des subjektiven Antriebs und der fachlichen Belange auf objektiv nötige Maßnahmen. Subjektive Energie ist wieder nötig, um die Maßnahmen umzusetzen. Dazu zählen auch private Investitionen.

### 2.5 Innovative Netzwerke

„Innovative Netzwerke zeigen Offenheit und Geschlossenheit zugleich. Kooperation basiert auf Vertrauen und auf gemeinsamen Orientierungen, also auf Ressourcen, die vor allem in langjährig eingespielten Netzwerken aufgebaut werden können. Für Innovation müssen dagegen Akteure zusammengebracht werden, die sich gerade außerhalb der eingespielten Netzwerke bewegen. Es gilt, das Dilemma zu lösen, Netzwerke nach außen so weit offen zu lassen dass eingespielte Beziehungen immer wieder Irritation und Inspiration erfahren, und sie gleichzeitig in einem Maße abzuschließen, das die Akteure ausreichend Handlungssicherheit haben.“<sup>8</sup>

Zwischen den Gruppen von Akteuren gab es sowohl Erfahrungen in der fachlichen Zusammenarbeit, Zwänge aus dem zusammen wohnen, aus gemeinsamem Agieren in der kommunalen Politik, der Landwirtschaft oder in der Kunstszenen als auch völlig neue Konstellationen. Im Zusammentreffen

<sup>5</sup> <http://www.pcl-eu.de/project/landscape/index.php>

<sup>6</sup> Ibert, Oliver; Mayer, Hans-Norbert; Siebel, Walter; Die Organisation von Innovationen – Neue Formen der Stadt- und Regionalplanung. DFG Forschungsprojekt, Abschlussbericht, April 2002, S. 66

<sup>7</sup> Siebel, Walter; Ibert, Oliver; Mayer, Hans-Norbert; Staatliche Organisation von Innovationen: Die Planung des Unplanbaren unter widrigen Umständen durch einen unbegabten Akteur. In Leviathan: Zeitschrift für Sozialwissenschaft. Band 29, Heft 4 Wiesbaden 2001, S. 535

<sup>8</sup> Siebel, Walter; Ibert, Oliver; Mayer, Hans-Norbert; Staatliche Organisation von Innovationen: Die Planung des Unplanbaren unter widrigen Umständen durch einen unbegabten Akteur. In Leviathan: Zeitschrift für Sozialwissenschaft. Band 29, Heft 4 Wiesbaden 2001, S. 535

wurden einige Konflikte erzeugt und andere nivelliert. Dieses Klima wirkte auf die Meisten motivierend, so dass die Teilnahme von Gemeindemitgliedern an den Veranstaltungen im Projektverlauf anstieg.

### 2.6 Projekt

„In Projekten erweitert Planung ihren Einfluss von der Rahmensetzung für Aktivitäten privater Akteure auf die Umsetzung. Im Gegensatz zu traditioneller Planung kann Planung im Projekt Vorhaben auch zu Ende bringen...Ein Projekt bearbeitet nicht bloß einen Ausschnitt des Raums, es kreiert einen neuen Ort. Typisch ist der Bezug zur Geschichte der Lokalität und die architektonisch wie künstlerisch gestaltete symbolische Überhöhung der Besonderheit des Ortes...Das Management von Projekten wird organisatorisch mehr oder weniger außerhalb der planenden Administration platziert. Es werden eigenständige Organisationsstrukturen eingerichtet, die sich von der Verwaltung durch Flexibilität, flache Hierarchien, Bündelung von Zuständigkeiten und ressortübergreifende Arbeitsweise unterscheiden...Im Projekt agieren Repräsentanten des Staates und private Akteure gemeinsam.“<sup>9</sup>

Das vorliegende Schutz- und Entwicklungskonzept setzt einen Rahmen für die Entwicklung in Plüschow, nichts weiter. Und das auch nur dann, wenn die Gemeinde sich dazu bekennt und die Ziele administrativ sichert. Das Projekt Kunst- und Schlosspark Plüschow ist umfassender und schließt die schrittweise Realisierung der benannten Maßnahmen ein. Der zeitliche Rahmen kann mit bis zu 10 Jahren nur abgeschätzt werden. Rein technisch könnten die Maßnahmen in sehr viel kürzerer Zeit umgesetzt werden. Das ist jedoch nicht vordergründig das Ziel. Eine langsamere Entwicklung birgt die Chance auf die Kontrolle der Auswirkungen der einzelnen Maßnahmen und des ständigen Zielabgleiches mit Kurskorrektur.

### 2.7 Akteure

#### 2.7.1 Nennung der Akteure während der Erarbeitung 2004

- ARGE Plüschow, Projektleitung ArchitekturInstitut Wismar (siehe Projektbeteiligtenliste am Anfang des Ordners)
- Gemeinde Plüschow, Gemeindevertreter seit Mai 2004 (Bürgermeister Kurt Fiedler, stellv.: Susanne Bräunig und Birgit Maaßen, Wolfgang Bräsch, Christian Baumann, Werner Arndt, Maik Schlesner, Hans-Heinrich Dreves, Hannelore Tretow)
- Lenkungsgruppe der Gemeinde Plüschow seit Beginn des Projektes ( Kurt Fiedler, Miro Zahra, Margarete Steffen, Holger Jahnke, Dieter Brock, Susanne Bräunig, Bernhard Fiedler, Christian Baumann)
- Mecklenburgisches Künstlerhaus Schloss Plüschow (Leiter; Udo Rathke, Förderverein: Miro Zahra)
- Verwaltung aus dem Amt Grevesmühlen (Margarete Steffen, Holger Jahnke)
- RALB, Regionalmanagement Lübecker Bucht ( Dr. Ralf Eisenbeiß)
- Landkreis Nordwestmecklenburg, Wirtschaftsförderung und Tourismus (Heiko Boje, Gitta Salchow)
- weitere: Jan-Ludwig Bauditz

Gutachten: Vermessung: Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Wölschendorf  
Gesellschaft für Naturschutz und Landschaftsökologie (GNL) e.V., Kratzeburg und

Beratung: Prof. Henner Hannig  
Landkreis NWM, Untere Naturschutzbehörde, Ralf Höpel  
Untere Wasserbehörde, Gabriela Gottschalk  
Straßenbauamt Schwerin

#### 2.7.2 Definition von Organisation

„Ein von bestimmten Personen gegründetes, zur Verwirklichung spezifischer Zwecke planmäßig geschaffenes, hierarchisches ... verfasstes, mit Ressourcen ausgestattetes, relativ dauerhaftes und strukturiertes Aggregat (Kollektiv) arbeitsteilig interagierender Personen, das über wenigstens ein Entscheidungs- und Kontrollzentrum verfügt, welches die zur Erreichung des Organisationszweckes notwendige Kooperation zwischen den Akteuren steuert, und dem als Aggregat (sww. Körperschaft, juristische Person) Aktivitäten oder wenigstens deren Resultate zugerechnet werden können“ (Büschges in Endruweit 2002: 392).<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Ibert, Oliver; Projekte und Innovation. In : Raumforschung und Raumordnung (RuR); Institut für Raumordnung, Bonn 2003, Band 61, Heft 1/2, S. 3-4

<sup>10</sup> <http://www-user.uni-bremen.de/~empas/sitzung9.pdf>

Von der Gemeinde wurde in Vorbereitung der Vergabe des Auftrags für das Konzept eine Lenkungsgruppe gegründet, die sich aus Mitgliedern der Gemeindevertretung, dem Künstlerhaus, der Amtsverwaltung und dem StAUN ( Kurt Fiedler, Miro Zahra, Margarete Steffen, Holger Jahnke, Dieter Brock, Susanne Bräunig, Bernhard Fiedler, Christian Baumann ) rekrutiert. Die Mitglieder wurden berufen. Diese Lenkungsgruppe wurde im Laufe der Bearbeitung quasi abgelöst durch die neue Gemeindevertretung und ansonsten in den Funktionen der Mitglieder der Lenkungsgruppe wahrgenommen. Ausnahme: StAUN. Hier wurde die Mitarbeit nach der Vergabe aus Zeitgründen nicht fortgesetzt.

Die ARGE Plüschow hat sich für diesen Auftrag in fachlich ergänzender Hinsicht aus Bearbeitern der Region gebildet. Unsere ARGE ist quasi eine projektbezogen GbR, die vom ArchitekturInstitut Wismar geleitet wurde. Im Laufe der Bearbeitung wurde mit Dr. Sassenberg für den Part Marketing ein sechster ARGE Partner ergänzend und vermittelnd hinzugezogen. Das Konzept wurde durch weitere Gutachter ergänzt. Die Vermessung des Mühlenteichs und Die Kartierung des Fischbestands sind erst nach der Auftragsvergabe ergänzend notwendig geworden.

### **2.8 Erfassung und Analyse der Grundlagen**

In der Anlage I und der Anlage II sind die Ergebnisse der historischen Forschung und der Erfassung des Ist-Zustandes im Jahr 2004 umfänglich zusammengestellt. Dazu gehören sowohl textliche Teile, als auch Bilder und Karten. Alles wurde digitalisiert und kann so kostengünstig zugänglich gemacht werden. Es ist möglich diese Daten in Abständen fortzuschreiben, auch als Chronik verwendbar.

Es ist in der Gemeinde abgefragt worden, ob die Angaben richtig sind. Bei den Präsentationen kamen allerdings eher Äußerungen wie: „Kennen wir schon“, „Ist ja nichts neues“...usw. als inhaltliche Verbesserungen oder Ergänzungen, als der Bestand und die Rahmenbedingungen für Teich, Park und Wirtschaftshof vorgestellt wurden. Das mag für manchen Einwohner gelten, längst jedoch nicht für alle. Dieses kennt der eine und das der andere. Dies liegt hier und das da. Wer hat den Überblick? Datenerhebungen sind längst nicht objektiv, sondern von dem Zweck, für den sie ermittelt werden, geprägt. Dazu kommen ständige Veränderungen, die sich im Bestand zu verschiedenen Zeitpunkten widerspiegeln. Auch aus der Erfassung aus 2000 konnten nicht die Daten kritiklos übernommen werden. Es wurde schnell deutlich, dass hier das Augenmerk auf

Es geht hier neben der Übersicht für Eingeweihte in erster Linie um die umfassende Information von Personen, die sich für den Standort interessieren und die Grundlagenermittlung für ihr Vorhaben nicht mühsam selbst erarbeiten müssen. Der Vergleich von Bestand und Planung ermöglicht die Tragweite der notwendigen Veränderungen.

Innerhalb Bearbeitung der Konzeptteile waren die Daten u.a. einheitliche Grundlage für die Gespräche in den Fachämtern und Planungsansatz. Die fachspezifische Analyse ist den Teilkonzepten unter Anlage IV, VI, VII a und b zu entnehmen.

### **2.9 Ideensuche**

#### **2.9.1 Erhebungsmethoden**

Es wurden mehrere Wege verfolgt, um ein möglichst breites Spektrum von Ideen zu erhalten:

- Ideenbörse: Einmalige und anonyme Beteiligung von Einwohnern innerhalb der Dorferneuerungsplanung als Briefkastenaktion
- Arbeitsgruppen: Themenbezogene Beteiligung interessierter Einwohner innerhalb der Dorferneuerungsplanung über einen abgegrenzten Zeitraum
- Historische Forschung (Archiv, Presse, Literatur, Internet, Interviews)
- Gezielte Befragung von Akteuren
- Gezielte Ansprache von Eigentümern
- Workshop mit Gemeinde / Amt in 3 Zwischenpräsentationen
- Recherche: Internetangebote, Gelbe Seiten und Zeitungsinseraten
- Expertengespräche

#### **2.9.2 Nivellierung des Kenntnisstandes und Arbeitsmethoden in der ARGE**

Die Nivellierung des Kenntnisstandes erfolgte auf 2 Ebenen und in Stufen:

- Fachlich Beteiligte in der ARGE
  - Information mit Daten aus der DE-Planung
  - Anlaufberatung
  - Eigene Recherchen
  - Externe Gutachten
  - Eigene Konzeptionen
  - Zusammenführung in ARGE Sitzungen
  - Einzelgespräche
  - Zwischenpräsentationen
  - Bericht und Internet
- Beteiligte außerhalb der ARGE
  - Einzelgespräche
  - Zwischenpräsentationen mit Gruppenmoderation
  - Einzelgespräche
  - Ausstellungen
  - Bericht und Internet

### 3 Nachhaltige Regionalentwicklung

#### 3.1 Grundsätze

„Nachhaltige Regionalentwicklung setzt auf den Erhalt einer intakten Umwelt, wirtschaftlichen Fortschritt und soziale Integration in Regionen. Wesentliche Weichen werden auf der Europäischen Ebene gestellt. Europäische Regionalpolitik, Förderinstrumente wie die Europäischen Strukturfonds und grenzüberschreitende Kooperationen bestimmen immer mehr die Arbeit von Kommunen, Ministerien wie auch Verbänden und Kammern.“<sup>11</sup>

#### 3.2 Lübecker Bucht

„Das Leitbild und die Hauptentwicklungsziele fordern:

- die durch die Teilung Deutschlands entstandenen Disparitäten zwischen den östlichen und westlichen Teilen der Region auszugleichen,
- eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in den baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten und auf den Siedlungsachsen zu gewährleisten,
- ein den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechendes umweltfreundliches, sozialverträgliches Verkehrssystem zu entwickeln,
- die örtliche Identität und die Funktionsfähigkeit der Ortskerne und Zentren als Standorte für Einkaufs- und Kultureinrichtungen zu stärken,
- die Wettbewerbsfähigkeit der Region Lübeck bundesweit, insbesondere gegenüber der Metropolregion Hamburg und dem Ostseeraum zu verbessern.

Aus mecklenburgischer Sicht sollen vor allem auch in Verbindung mit der Fertigstellung der A 20 die Ansiedlung von produzierendem und dienstleistendem Gewerbe, die Entwicklung des weiteren Wohnungsbaus in den verschiedenen nachgefragten Qualitäten, der weitere Ausbau der Infrastruktur und die touristische Entwicklung im Küstenbereich vorangebracht werden.

Der begonnene Abstimmungsprozess aller in der Region Lübeck geplanten raumbedeutsamen Projekte soll regelmäßig auf der Grundlage der Zielstellungen dieses Konzeptes fortgeführt werden. Darüber hinaus ist daran gedacht, eine gemeinsame Strategie zur besseren Vermarktung der Region insgesamt zu entwickeln.“<sup>12</sup>

Handlungsfeld Sanfter Tourismus: „Tourismus bedeutet für eine Region einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor, Absatzmärkte für regionale Produkte und Arbeitsplätze können geschaffen werden. Abgesehen von einigen Attraktionen bleibt das Umland dem Lübeck-Besucher jedoch verschlossen, dabei hat es viel zu bieten für den stillen Genießer, für Wanderer, Reiter, Naturliebhaber, Ornithologen, Botaniker, Geologen oder ganz einfach Urlauber. Dort, wo das Angebot erweitert werden kann, oder publik gemacht werden sollte, wo Akzente gesetzt werden können oder Service verbessert werden muss, wird die Arbeit des Vereins ansetzen. Natürlich

<sup>11</sup> <http://www.nova-institut.de/reg-ent.htm>

<sup>12</sup> <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/index.php?pg=206>

soll die Forderung nach Nachhaltigkeit erfüllt werden, d.h. die Kinder sollen später ihren Kindern zeigen können, wie und wo sie herrliche Ferientage verbracht haben.“<sup>13</sup>

### 3.3 Mecklenburg-Vorpommern

Um die komplexe Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung umzusetzen, bedarf es einer Verankerung in verschiedenen Stufen eines Raumentwicklungsprogramms. Das neue LEP formuliert folgende Leitlinien der Landesentwicklung, die als Schwerpunkte einer nachhaltigen Raumentwicklung zu verstehen sind:

1. Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen, europäischen Region, die ihre Funktionen und Aufgaben, insbesondere im Ostseeraum, gleichberechtigt wahrnimmt.
2. Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven, insbesondere für junge Menschen und junge Familien.
3. Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Mecklenburg-Vorpommern.
4. Ausbau des Bildungs-, Kultur-, Wissenschafts- und Forschungs- und Technologiestandortes Mecklenburg-Vorpommern.
5. Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere zur Anbindung an den nationalen und europäischen Raum.
6. Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern.
7. Sicherung und behutsame Nutzung der einmaligen Naturlandschaft.
8. Profilierung des Tourismuslandes, des Freizeit- und Erholungsraumes Mecklenburg-Vorpommern.
9. Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Sicherung einer hohen Baukultur.
10. Entwicklung des Landes über sein Netz von Städten in partnerschaftlicher Kooperation mit den ländlichen Gemeinden.
11. Sicherung und Nutzung der Potenziale des Küstenmeeres.<sup>14</sup>

### 3.4 Region Mecklenburg-Schwerin

„Die Region Mecklenburg-Schwerin liegt verkehrsgünstig zwischen Ostsee und Elbe, Schaalsee und Plauer Seengebiet vor den Toren Hamburgs, Lübecks und Berlins. Mecklenburg-Schwerin ist Natur pur: glitzernde Wasserlandschaften, unzählige Seen, großflächige Waldgebiete, Wiesen und Felder, wunderschöne Alleen. Immer mehr Gäste nutzen das reichhaltige touristische Angebot mit den vielfältigen Übernachtungsangeboten und entdecken die zahlreichen kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten der Region. Diese sind nicht nur in der alten Residenz und heutigen Landeshauptstadt Schwerin zu finden. Norddeutsche Backsteinarchitektur, zahlreiche Kirchen, Mühlen, Schlösser und Herrenhäuser durchziehen die gesamte Region und bieten ein stilvolles Ambiente für Kunst und Kultur. Tief verwurzelt mit der Region sind die Menschen, die in ihr leben. Liebevoll pflegen sie das kulturelle Erbe in Museen, Heimatstuben und Vereinen und haben sich das Wasser und die Natur zu Nutze gemacht. Davon zeugen eine leistungsfähige Landwirtschaft und Nahrungsmittelindustrie, der Tourismus und die modernste Werft Europas in der Hansestadt Wismar. Neben bestehenden Wirtschaftszweigen werden neue Technologien und die Produktion innovativer Erzeugnisse gefördert. Durch intensive Hochschulausbildung, Fort- und Weiterbildung sowie modernster Kommunikationsinfrastruktur erschließt sich die Region neue Branchen und damit die Zukunft. Mecklenburg-Schwerin - eine Region zum Leben, Erholen, Arbeiten und gesund werden - eine Region, in der man seine Zukunft selbst unternehmen kann.“<sup>15</sup>

### 3.5 Westmecklenburg

#### Regionale Entwicklungsgrundsätze<sup>16</sup>

Ausgehend von den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 LPlG, hat der Regionale Planungsverband Westmecklenburg der spezifischen Ausformung des Programms die folgenden regionalen Entwicklungsgrundsätze zugrunde gelegt:

(1) Oberstes Entwicklungsziel für die Region Westmecklenburg ist es, die Wirtschaftskraft unter Beachtung der ökologischen Belange zu stärken, die Arbeitsmarktlage zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit bundes- und europaweit zu erhöhen. Dazu sind das produzierende Gewerbe

<sup>13</sup> <http://www.ralb.org/ralb-projekte/ralb-projekte.html>

<sup>14</sup> [http://www.am.mv-regierung.de/pages/rede\\_40\\_04.htm](http://www.am.mv-regierung.de/pages/rede_40_04.htm)

<sup>15</sup> [http://www.meck-sn.de/index.php?pg=9&mave\\_msmecksd=1ee4a014790c7005c161d51053f9478b](http://www.meck-sn.de/index.php?pg=9&mave_msmecksd=1ee4a014790c7005c161d51053f9478b)

<sup>16</sup> RROP Westmecklenburg, Download über <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/index.php?pg=147#dl-RROP>

## **Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow**

sowie das Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsgewerbe besonders zu fördern, die Landwirtschaft leistungsfähig zu erhalten und weiterzuentwickeln, eine moderne, effiziente Infrastruktur aufzubauen, die Wissenschaftsstruktur in der Region zu stärken und die Standortvorteile für ein attraktives Wohnen voll auszuschöpfen. Damit sind gleichzeitig wesentliche Voraussetzungen für die Angleichung an die Lebensbedingungen in den westdeutschen Bundesländern sowie für die Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bürger und der finanziellen Lage der Kommunen zu schaffen.

(2) Die Entwicklungspotentiale der Region sind bei gleichzeitiger Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Sicherung der natürlichen Ressourcen voll zu nutzen. Die Region ist so weiterzuentwickeln, dass alle Teilräume, vor allem auch die schwachstrukturierten Teile der Ländlichen Räume im Süden und Osten, einerseits einen entsprechenden Anteil am Gemeinwohl haben und andererseits auch einen entsprechenden Beitrag dazu leisten können.

(3) Für die Stärkung der Wirtschaftskraft und für die Verbesserung der Lebensbedingungen ist eine angemessene Flächenvorsorge vor allem für die gewerbliche Entwicklung und für den Wohnungsbau über die Bauleitplanung zu sichern. Dabei ist einer ungeordneten und unrationellen Nutzung von Grund und Boden entgegenzuwirken.

(4) Die räumliche Struktur ist mit dem Ziel weiterzuentwickeln, für alle Bürger in allen Teilräumen gleichwertige Lebensbedingungen durch ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot und durch ausreichende, qualifizierte Arbeitsplätze, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen bei zumutbaren Wegeentfernungen zum Wohnort zu schaffen. Die Ordnungsräume Schwerin, Wismar und Lübeck (mecklenburgischer Teil) und die Ländlichen Räume sind in einem ausgewogenen aufeinander abgestimmten Verhältnis zu entwickeln.

(5) Die zentrale Lage Westmecklenburgs an der wichtigen Nord-Süd-Achse Mitteleuropas ist für eine weitere Verbesserung des Kultur-, Güter- und Leistungsaustausches mit anderen europäischen und nationalen Wirtschaftsräumen zu nutzen. Dabei sind die Verknüpfung und der Ausbau der großräumigen Verkehrsverbindungen im Nordteil der Region, in West-Ost-Richtung (Hamburg/Rostock) sowie in südlicher Richtung (Hannover/ Magdeburg) besonders zu fördern.

(6) Zur Stärkung der regionalen Siedlungsstruktur soll sich die weitere Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf die 41 Zentralorte entsprechend ihrer hierarchischen Abstufung und auf die Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und Lübeck (mecklenburgischer Teil) ausrichten. Dadurch soll die Funktionsfähigkeit der Ländlichen Räume gestärkt werden und für alle ländlichen Teilräume Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze mit vertretbarem Aufwand erreichbar sein.

(7) Zum Schutz der Freiräume vor einer weiteren Zersiedlung und zur besseren Auslastung der vorhandenen und neu zu schaffenden öffentlichen und privaten Infrastruktur ist die künftige Siedlungsentwicklung auf die Bestandssicherung, Erneuerung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren.

(8) Bei allen baulichen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Unverwechselbarkeit der Städte und der ländlichen Gemeinden mit ihren historisch gewachsenen Strukturen und die naturräumlichen Gegebenheiten erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

(9) Einer Abwanderung der Bevölkerung aus der Region in andere Bundesländer und innerhalb der Region aus den Ländlichen Räumen in die größeren Zentren ist durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und kostengünstigen Wohnungen entgegenzuwirken. Dazu sind die ländlichen Wohnstandorte unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung nach Möglichkeit zu sichern. Die Funktionsvielfalt der Zentralen Orte, der örtlichen Siedlungsschwerpunkte und weiterer geeigneter ländlicher Siedlungen ist zu stärken. Überwiegend agrarisch geprägte Siedlungen sollen möglichst als landwirtschaftliche Produktionsstandorte erhalten werden.

(10) Innerhalb der jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiche sind alle entsprechenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so aufeinander abzustimmen, dass konkurrierende Investitionen vermieden werden, eine rationelle Auslastung der vorhandenen Flächen, Einrichtungen und Infrastruktursysteme unter Beachtung der eigenen künftigen Entwicklungen und der des Nachbarn gesichert wird.

## **Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow**

(11) Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele des Natur- und Umweltschutzes zu berücksichtigen. Vor allem ist dabei auf einen verbesserten Gewässerschutz, auf den Schutz der Arten und Lebensräume, den Schutz und die Pflege der Wälder und Alleen, auf eine umweltverträgliche Bodennutzung und insbesondere auf eine landschafts- und umweltschonende Verwertung bzw. Entsorgung von nicht vermeidbaren Abfällen hinzuwirken.

(12) Die Zusammenarbeit mit den anderen Regionen des Landes und die ländergrenzenüberschreitende Zusammenarbeit sind auf allen Gebieten des öffentlichen Lebens, insbesondere auf der staatlichen und kommunalen Ebene zu entwickeln. Vor allem sind Disparitäten zu den westlich gelegenen Regionen der Bundesländer Schleswig- Holstein und Niedersachsen abzubauen, um Wegzügen, Wirtschafts- und Kaufkraftverlusten entgegenzuwirken.

(13) Die abbauwürdigen oberflächennahen Rohstoffe der Region sind zur langfristigen Bedarfsabdeckung der Wirtschaft zu sichern, sofern dem nicht andere vorrangige Nutzungsansprüche entgegenstehen. Ein raum-, landschafts- und umweltverträglicher Abbau ist dabei zu gewährleisten.



## Teil B Ausgangslage

Das Planungsgebiet Kunst- und Schlosspark Plüschow (siehe 4) ist ein Teil der Gemeinde und auch nur Teil der Ortslage Plüschow. Verwaltet wird die Gemeinde im Amt Grevesmühlen-Land seit 1.1.2004 – 17.161 Einwohner<sup>17)</sup> und gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Es liegt in der Planungsregion Westmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum östlichen Geltungsbereich der Regionalpartnerschaft Lübecker Bucht.

Die wirtschaftsgeographische Lage Westmecklenburgs ist gekennzeichnet durch die Nachbarschaft zu den angrenzenden Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Brandenburg, durch die Nähe zu den Metropolen Hamburg und Berlin sowie zum Wirtschaftsraum Hannover/Braunschweig. ... Die Einwohnerdichte liegt mit 73 EW/km<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt des Landes (79 EW/km<sup>2</sup>) und beträgt somit nur ein Drittel der Einwohnerdichte Deutschlands. Während die Städte durchschnittlich 257 EW/km<sup>2</sup> besitzen, liegt dieser Wert bei den Landgemeinden mit 82 % der Regionsfläche nur bei 33 EW/km<sup>2</sup>. Die geringe Einwohnerdichte ist ... eine Ursache für die Strukturschwäche der Region, insbesondere der Ländlichen Räume. Insgesamt 65,2 % der Gesamtfläche sind landwirtschaftliche Nutzfläche mit guten bis sehr guten Böden im Kreis Nordwestmecklenburg.... Die Siedlungs- und Verkehrsfläche entspricht mit 5,8 % dem Landesdurchschnitt, liegt aber erheblich unter dem Bundesdurchschnitt (11,3 %). Der Waldanteil mit 22,3 % und die Binnenwasserfläche mit 4,3 % entsprechen dem Durchschnitt des Landes. Zusammen mit dem Küstenraum, gebildet durch einen ca. 110 km langen Küstenabschnitt der Ostsee, umfassen die sich daraus ergebenden Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung insgesamt 54 % der Fläche der Region. In Verbindung mit den vielfach noch intakten Naturräumen leiten sich daraus in besonderem Maße Potentiale für eine touristische Nutzung ab.<sup>18)</sup>

Plüschow liegt in unmittelbarer Nähe südöstlich Grevesmühlen. Die Gemeinde (549 EW<sup>19)</sup> grenzt an die B 105 und die Ortslage an die A20 und an die Bahnverbindung Grevesmühlen - Bad Kleinen.

## 4 Gebietsabgrenzung



Darstellung: Ortslage Plüschow mit Seewiesen und Rand  
Grafik: eigene

<sup>17)</sup> <http://www.nordwestmecklenburg.de/index.phtml?show-20&Instanz=689&SpecialTop=5>, S.2

<sup>18)</sup> RROP Westmecklenburg, Download über <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/index.php?pg=147#dl-RROP>

<sup>19)</sup> <http://www.nordwestmecklenburg.de/index.phtml?showdata-20&Instanz=500&Datensatz=2&SpecialTop=5>

## **5 Naturpotenziale – Der landschaftliche Teil der Gutanlage**

Siehe Anlage VI Punkt 2 ff.

## **6 Bauliches Potenzial – Der bauliche Teil der Gutanlage**

### **6.1 Tradition und Identität**

#### **6.1.1 Das Schloss**

Im Ratzeburger Zehntenregister wurde Plüschow 1230 erstmalig erwähnt. Damals soll es in Plüschow acht Hufe gegeben haben. Offenbar war Plüschow das Stammgut der Familie von Plüskow, einer Familie des mecklenburgischen Uradels, denen noch weitere Dörfer des Amtes Grevesmühlen gehörte. Ob die von Plüskows in Plüschow wohnten ist nicht bekannt.

Ab 1450 gehörte Plüschow der mecklenburgischen Ritterfamilie von Bülow.

Die Gutsherren hatten, so auch in Plüschow, im 16. Jahrhundert das Recht sehr große Hofschläge zu bilden.

1758 erwarb der Hamburger Kaufmann Philipp Heinrich Stenglin die inzwischen acht Güter der Vogtei Plüschow. Er fand in Plüschow damals ein idyllisch gelegenes kleines Herrenhaus auf einer kleinen Anhöhe am See vor.

Dorf, Wirtschaftshof und Herrenhaus waren am Rand einer während der letzten Eiszeit entstandenen Schmelzwasserabflußrinne der nördlich gelegenen Endmoräne errichtet worden. Bei Plüschow füllte sich die weiträumige Senke mit Wasser und bildete einen flachen See.

Die älteste schriftliche Nachricht über den See, damals als „Plüschauer See“ bezeichnet, geht auf das Jahr 1791 zurück. Bei der Erwähnung des Poischower Mühlenbaches heißt es, dass dieser „aus dem Plüschauer See entsteht“. Der Plüschower See wurde durch einen bei Neuhoof und östlich von Friedrichshagen fließenden Bach gespeist.

Trotz schwieriger Zeiten während des Siebenjährigen Krieges ließ der reiche Hamburger Handelskaufmann bis 1763 für die stattliche Summe von 80.000 Reichstaler das Schloß Plüschow als Sommersitz für sich und seine Frau Antoinette, die die Tochter des Ersten Bürgermeisters der Freien und Hansestadt Hamburg, Conrad Wiedow, war, erbauen.

Er plante mit einem bis heute unbekannt gebliebenen Baumeister ein stattliches und doch der mecklenburgischen Landschaft angepasstes schloßartiges Gutshaus. Auf den ältesten Ansichten des 1763 erbauten Schlosses ist dieses mit dem damals vorhandenen See erkennbar.

Schloss Plüschow ist ein bemerkenswerter zweigeschossiger elfachsiger Backsteinbau mit stattlichem abgewalmten Mansarddach und beidseitig dreieckig übergiebelten Zwerchhäusern. Auf der Hofseite befindet sich im Dreiecksgiebel eine Uhr mit Glocke. Die Eingänge an der Hof- und Gartenseite werden durch Stichbogenportalen mit Pilasterrahmen und Bekrönungen aus Rocaillekartuschen gebildet.

Vor die rückwärtige Gartenfront wurde im 19. Jahrhundert eine Veranda angebaut.

Seine künstlerische Schönheit entfaltet das von Außen imposante, in seinen Formen jedoch schlichte barocke Schloß beim Blick in das Innere.

Bemerkenswert ist die zweiläufig ansteigende und über ein Zwischenpodest einläufig ins Obergeschoß weiter führende Treppe mit durchbrochenen hölzernen Treppenwangen. Im repräsentativen Eingangsbereich, Treppenhaus und Erdgeschoßräumen erhielten die Stuckdecken Rocailledekor. Die Räume des Obergeschosses besitzen ebenfalls Stuckdecken, einige Räume Holztafelungen. Des weiteren gibt es kunstvoll gestaltete Kachelöfen aus dem 19. Jahrhundert und Leinwand- und Papiertapeten an den Saalwänden.

Das Gebäude ist mit Kreuzgratgewölben unterkellert.

Die Eingangsseite zeigt nach alter mecklenburgischer Überlieferung zum Wirtschaftshof, dessen beeindruckend großer Raum durch stattliche Ställe und Scheunen gebildet wurde.

Dem Schloß am nächsten lagen der Pferdestall und der Wagenschuppen. Zwei nahezu gleich große Gebäude dienten als Schafstall und als Scheune. Dem Schloß gegenüberliegend bildete die Haferscheune den räumlichen Abschluß des Wirtschaftshofes. Beiderseits dieser Scheune befanden sich noch eine Roggenscheune und ein weiteres ebenso großes Gebäude an der Dorfstraße.

## Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow

1766, drei Jahre nach Erbauung des Schlosses, machte Philipp Heinrich Freiherr von Stenglin aus den Plüschower Gütern ein Familien- Fideikommiß, d.h. ein unveräußerliches und unteilbares Erbgut, ein Stammgut. Dieser Beschluß wurde von ihm jedoch schon im Jahre darauf wieder aufgehoben.

Damit war es dem ältesten Sohn des Hamburger Kaufmanns, Conrad Philipp Stenglin, 1802 möglich, sämtliche Ländereien an den damaligen Erbprinzen Friedrich Ludwig zu verkaufen. Ab 1802 gehörten Plüschow und die anderen Dörfer der früheren Vogtei Plüschow damit der mecklenburgischen Großherzogsfamilie, die die Domäne durch Pächter bewirtschaften ließ. Das Schloß wurde seit dem von den Pächtern des Großherzoglichen Haushaltsgutes bewohnt.

Der erste durch den Mecklenburgischen Staatskalender nachgewiesene Pächter war 1822 ein Neckel. Nach dessen Tod bewirtschafteten seine Erben das Gut bis 1827.

1829 folgte Johann Peter Gaettens als Pächter, 1832 Levin, Heinrich Diestel. Ludwig Distel ist von 1851 bis 1895 Pächter des Gutes Plüschow gewesen. Um 1900 bewirtschaftete R. Denecke das Gut, zwischen 1908 und dem I. Weltkrieg Wilhelm Schumann. Danach pachtete Hans Bosselmann und ab 1923 bis zum Kriegsende wirkte Hermann Wittenburg als Verwalter, der gleichzeitig Bürgermeister von Plüschow war. Die Dörfer und Güter der Vogtei Plüschow verblieben bis 1945 im Besitz der mecklenburgischen Großherzogsfamilie, die danach enteignet und deren Besitz während der Bodenreform verteilt wurde.

Bis 1832 bestand in Plüschow auch eine Ziegelei, die für Baustoffe im Dorf und darüber hinaus in der Vogtei Plüschow zu sorgen hatte. In der Zeit von 1880 bis 1918 wird die Größe des Gutes mit ca. 559 ha angegeben 1939 waren es 620,3 ha. Während der Pachtzeit der beiden Distels wurden ein Holzwärter bis 1870 und danach das Forstgebiet bis 1885 erwähnt.

Ab 1945 diente Plüschow und insbesondere das Schloss als Zufluchtsort für viele Kriegsflüchtlinge. Seit dem befanden sich im Schloss mehrere Wohnungen, die Poststelle, das Büro und das Archiv der LPG, das Büro des ABV der Volkspolizei, Kindergarten, Jugendklub und Gaststätte. 1988 begannen die Sanierungsarbeiten. 1990 wurde ein Förderkreis Kunst auf Schloss Plüschow gegründet und das Schloss seit dem für Künstlerateliers und Ausstellungen genutzt.

### 6.1.2 Die anderen Gebäude der ehemaligen Gutanlage

Auf dem Gelände der ehemaligen Gutanlage befinden sich insgesamt 16 Gebäude. Zu allen Gebäuden wurden Bestandsbögen angefertigt, die Auskunft geben über die Art der früheren, zwischenzeitlichen und jetzigen (2004) Nutzung, das Baualter, die Abmaße, Angaben zu den Baustoffen und Besonderheiten. Diese Bestandsbögen finden Sie in der Anlage II unter Punkt 3. Direkt anschließend sind Fotos zu den Gebäuden angefügt.

Bei einigen Gebäuden wurden bereits Bestandsaufnahmen und verschiedene Planungen erstellt, die wir zusammengetragen und in der Anlage II unter Punkt 3 dargestellt haben:

Ehemaliger Pferdestall:	Diplomarbeit von M. Krentz und S. Westermeier, 2000 (mit Aufmaß) Hochschule Wismar, FB Bauingenieurwesen Prof. Dr.-Ing. Braun (nicht Bestandteil der Übersicht) Studentische Entwürfe aus 2000 Hochschule Wismar, FB Architektur Prof. Gaube
Wohngebäude Am Park 2	Überlegungen von Udo Rathke Konzepte und Entwürfe in Varianten, 1992 Arch. J.-L. Bauditz
Großscheune	Konzepte und Entwürfe in Varianten, 1999 Arch. J.-L. Bauditz
Inspektorenhaus	Genehmigungs- und Ausführungsplanung, 2000 Arch. J.-L. Bauditz

Aus den Erhebungen konnten verschiedene Analysekarten erstellt werden.<sup>20</sup> In den Karten sind einzelne Informationen der Gebäude gefiltert und in Beziehung zu den gleichen Informationen anderen Gebäuden gesetzt. Aus diesen Karten sind Aussagen zur Nutzung, zum Leerstand, zum Sanierungsstand, zum Baualter oder zur Eintragung als Denkmal auf einen Blick zu entnehmen. Siehe Anlage II, Punkt 4

<sup>20</sup> Wir nennen Bestandsdarstellungen „Karten“ und sagen zu den Planungsvorschlägen im folgenden „Pläne“.

### **6.1.3 Erläuterung zur Karte der Geltungsbereiche von Satzungen und Vorschriften**

Auf dem großen Ausschnitt sind die Gestaltungssatzung und der Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan dargestellt. Der B-Plan wurde nicht erstellt. Das Gebiet befindet sich jedoch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen F-Plans.

### **6.1.4 Erläuterung zur Karte der baulichen Nutzungen**

Von den 16 Gebäuden stehen 5 (Großscheune, Kuhstall, Inspektorenhaus, Lagerschuppen am Inspektorenhaus, Nebengebäude am Park 9) leer. In zwei Gebäuden sind öffentlich nutzbare Einrichtungen untergebracht (Schloss und Sportlerheim). Bewohnt werden 5 (Am Park 1 und 2, 4, 8 und 9) Gebäude. Z.T. Kann man auch das Schloss als bewohnt bezeichnen, nämlich dann, wenn die Stipendiaten eingezogen sind. Dazu kommt eine kleine Wohnung im EG links, die ständig bewohnt wird.

### **6.1.5 Erläuterung zur Karte des Baualters mit Bezeichnungen im Baujahr**

Hier wurden gemeinsam mit der Angabe zum Baualter die ursprünglichen Namen der Gebäude festgehalten, die noch existieren. Gebäude, die dazu gekommen sind werden mit dem Namen geführt, unter dem sie ursprünglich errichtet wurden. Aus dieser Darstellung wird deutlich, wo die ältesten Bereiche der Anlage sind und welche Zeitabschnitte Ergänzungen hervor brachten. Für die Identität der Bewohner mit den Gebäuden ist die Kenntnis der alten Namen sehr wichtig. Es kommt oft vor, dass die alten Begriffe verwendet werden, auch ohne den Zusatz „ehemalig“. Daher ist z.B. oft vom Pferdestall die Rede, obwohl es gar keine Pferde gibt.

Die südlichen Bereiche der Anlage sind jüngsten Datums und ersetzen ein Großgebäude, das vis a vis zur Großscheune stand. Die ehemals strenge Axialität und Symmetrie wird durch die kleinteiligen Gebäude auf einer Seite aufgelöst.

### **6.1.6 Erläuterung zur Karte des Sanierungsstandes**

Es gibt noch einen Bedarf an Sanierungen bei über der Hälfte des Bestandes. Die Baudenkmale im Bereich sind von allen Einstufungen der Sanierungstätigkeit betroffen: das Schloss ist fertig gestellt, das Inspektorenhaus in Sanierungsdurchführung und die Großscheune hat zumindest außen noch Sanierungsbedarf. Pferdestall und Kuhstall sind seit langem besondere Missstände im Ortsbild und müssen dringend anderen Nutzungen zugeführt werden.

### **6.1.7 Erläuterung zur Karte der Eigentümer**

Durch die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 2. Weltkrieg hat sich dieser Flickenteppich ergeben. Für die Nutzung der ehemaligen Gutanlage muss deshalb auch langfristig von einer Kooperation verschiedener Eigentümer ausgegangen werden.

Die privaten Eigentümer wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen codiert. Eine Nummer ist jeweils einem Eigentümer zugeordnet.

### **6.1.8 Erläuterung 3D Modell Bestand**

Räumliche Darstellung des Bestandes für den Vergleich der Entwicklungsetappen. Siehe dazu die Anlage zu diesem Bericht 3D Modelle Bestand bis 2015.

## **6.2 Denkmalschutz**

Das Schloss (Gemeinde) wurde 1951 unter Denkmalschutz gestellt und wird seit dem unter der Denkmalnummer DNK 0001063 gemeinsam mit dem Park geführt. Weitere Einzeldenkmale sind die ehemalige Großscheune (privat) auf dem Flurstück 210 und das ehemalige Inspektorenhaus (privat) auf dem Flurstück 206.<sup>21</sup>

## **7 Wirtschaftspotenziale**

Siehe Anlage VIIa, Punkt 2 und VIIb Punkt 1 und 2.

---

<sup>21</sup> Telefonische Auskunft Molzen, Untere Denkmalschutzbehörde des LK NWM am 27.7.2004

## 8 Analyse der Ansprüche

### 8.1 Lokale Umgebung

#### 8.1.1 Gemeinde

Die Gemeinde handelt im Rahmen der Kommunalverfassung des Landes M-V.

Interesse der Gemeinde ist eine geordnete Entwicklung des Ortsteiles. Außer dem Ortsteil Plüschow sind auch die anderen Ortteile zu bedienen. Es muss z.T. Tendenzen vorgebeugt werden, die nach einer Bevorzugung von Plüschow aussehen. Die Gemeindevertretung soll ausgleichend die Mittel verteilen, hat aber auch eine besondere Verantwortung für den Erhalt des Künstlerhauses. Die Gemeinde ist grundsätzlich bereit, ihr Eigentum in die Entwicklung einzubringen. Für weitere Investitionen stehen keine ausreichenden Mittel zur Verfügung. Daher besteht eher die Tendenz, gemeindeeigene Gebäude zu verkaufen, als diese selbst zu entwickeln.

Bei den Freianlagen des Schlosses ist die Gemeinde in der Pflicht. Man ist bereit ordnende Grundstückskäufe zu machen, um bspw. die Situation Parken zu entspannen. Grundsätzlich besteht Interesse an der Gestaltung des ehemaligen Wirtschaftshofes, der jetzt auch über Mittel aus der Dorferneuerung realisiert werden kann.

Grundsätzlich sollen Menschen hier wohnen und Arbeit finden. Zuzug würde gern gesehen.

#### 8.1.2 Künstlerhaus

Der Förderverein des Künstlerhauses ist Mieter in einem gemeindeeigenen Objekt. Es steht außer Frage, dass die Akteure des Künstlerhauses besondere Anstrengungen unternommen haben, dieses Haus zu erhalten, als Künstlerhaus zu nutzen und überregional zu etablieren. Dass dies an dieser Stelle passierte ist Glück für die Gemeinde.

Der morbide Charme aus den Zeiten nach der Wende ist verbraucht. Die Attraktivität des Standortes wird bei fehlender Entwicklung zurückgehen. Die Einnahmen sollen langfristig durch ständige Besucher gesteigert werden. Es werden jedoch keine täglichen Besucherströme erwartet, die busweise Plüschow erreichen. Damit wäre der Ort überfordert. Die Mitarbeiter des Künstlerhauses brauchen eine ansprechende Umgebung, um Entwicklung zeigen zu können. Aus eigener Kraft ist diese Entwicklung nicht zu realisieren. Es werden Kooperationen gesucht, die wirtschaftlich und z.T. inhaltlich zu Synergien führen. Man stellt sich dabei unabhängige Einheiten vor.

Die Schaffung des Sees wird seit langem verfolgt. So ein See würde das Landschaftsbild abrunden, die historischen Bezüge sind dabei nebensächlich.

Verbindungen und Interaktionen zwischen Künstlern, Einwohnern und Besuchern werden bewusst und auf verschiedenen Ebenen gefördert.

#### 8.1.3 Einwohner

Es soll sich gut leben lassen in Plüschow. Man will die Idylle nicht verlieren, aber es soll nicht verlassen aussehen. Es werden gewisse Freiheiten erwartet, die auf dem Lande üblich sind. Dazu gehören Wegenetze.

#### 8.1.4 Eigentümer

Sind natürlich an einer Wertsteigerung der Grundstücke interessiert. Der See würde den Wert sicher heben oder auch die Vermietbarkeit der Immobilien erleichtern. Wasser hat seit jeher die Menschen zum Wohnen angezogen.

Bitte kein Parkchaos vor dem eigenen Grundstück. Eine Abgrenzung von privatem und öffentlichem Bereich ist insbesondere nötig, wenn mehr Besucher erwartet werden, die den Ort durchleuchten.

#### 8.1.5 Vorhandene Investoren und Unternehmer

Neben dem Künstlerhaus spielt die Landwirtschaft eine entscheidende Rolle. Das Bild der Umgebung wird unmittelbar durch die Felder geprägt. Entsprechende Aktivitäten müssen weiter akzeptiert und integriert werden. Es ist keine (reine) Künstlerkolonie geplant, sondern ein Ort, der ein Wohn- und

## **Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow**

Arbeitsort ist. Als solcher jedoch so attraktiv, dass Besucher sich angezogen fühlen. Immer wieder.

### **8.2 Potentielle Investoren**

Es werden klare Verhältnisse erwartet.

Die Wiedervernässung der Seewiesen und die Entstehung eines Sees wirkt fördernd.

### **8.3 Behörden**

Die TLG verwaltet einige Grundstücke (gelb dargestellt auf der Karte der Eigentümer). Hier sind die Interessen eher unklar. Eigentlich müsste der Verkauf der Grundstück zu Marktpreisen im Vordergrund stehen.

Besondere Berücksichtigung finden naturschutzrechtliche Belange. Die Renaturierung des Poischower Mühlenbaches, als Teil des FFH Gebietes 2132-301 „Stepenitz mit Zuflüssen“ genießt Priorität. Siehe Anlage IV, Punkt 5.2.2

### **8.4 Region**

Der Landkreis und das Land sind an wirtschaftlichen Entwicklungen interessiert. Die Jahre wilder Förderung sind jedoch vorbei. Es werden schlüssige Konzepte erwartet, die sich selbst tragen und mit anderen Projekten in Beziehung stehen. Die Entwicklungsziele sind im Raumordnungsprogramm verankert. siehe 3

### **8.5 Internationale Ansprüche**

Um gesäte internationale Aufmerksamkeit für Plüschow zu erzeugen, ist das Mecklenburgische Künstlerhaus aus jetziger Sicht der aussichtsreichste Kandidat.

Ein weiterer Weg wäre die Suche nach Verbindungen zu im Ausland lebenden Verwandten/ Nachfahren der ehemaligen Eigentümer. Daraus ergibt sich möglicherweise eine Partnerschaft, die sich lokal eingrenzen lässt.

Der dritte Weg als Teil des räumlichen Erscheinungsbildes ist stärker an die Entwicklung der Region geknüpft. Nur wenn die Region im Ausland stärker als attraktives Ziel wahrgenommen und besucht wird, bekommt auch Plüschow einen Teil ab.

## **9 Faktoren und Umstände, die die Weiterentwicklung beeinträchtigen können**

### **9.1 Gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung**

Die Förderschwerpunktgebiete der EU haben sich nach Osten verschoben. Aus dieser Entwicklung heraus wird mit Fördermitteln für unser Vorhaben wenig gerechnet.

In der strukturschwachen Region ist die Konjunktur unter Durchschnitt. Es gibt wenig Arbeitsplätze und eine hohe Pendlerquote nach Westen. Bei

### **9.2 Soziale Verhältnisse**

Geringe Konjunktur und Arbeitslosigkeit, Überalterung wegen weniger Kindern und Wegzug der Jungen. Keiner will ein leer stehendes Museumsdorf aus Plüschow machen. Die Mischung unterschiedlicher Schichten ist hier noch vorhanden und sollte weiter gepflegt werden.

### **9.3 Kulturelle, Intellektuelle und geistige Faktoren**

Als Sitz des Mecklenburgischen Künstlerhauses ist der Ortsteil Plüschow für Intellektuelle besonders anziehend. Aus dem Zusammentreffen und Reiben untereinander und mit Leuten, die sich außerhalb dieses Kreises fühlen, ergeben sich besondere Spannungen, die moderiert werden müssen. Andernfalls ist mit bremsenden tiefen Zerwürfnissen zu rechnen.

Störungen der Arbeit am Künstlerhaus können durch Vereinnahmung und Nutzbarmachung der Kunst von außen entstehen. Ebenso engt zu große Neugierde ein. Ein großes Maß an Freiheit ist für das erfolgreiche Fortbestehen nötig. Künstlerische Tätigkeiten sind ein sensibles Gespinnst, das leicht weggewischt werden könnte. Dabei prägt es die Aura des Ortes. Und umgekehrt.

### **9.4 Baulicher Verfall**

Leerstand und/oder Sanierungsbedarf bei über der Hälfte der Gebäude sind deutlich genug.

Leerstand oder falsche Nutzungen erzeugen Verfall. Ohne gemeinsames Konzept können besonders die großen Gebäude nicht umgenutzt werden. Prägend für die Anlage sind aber gerade diese ehemaligen Wirtschaftsgebäude. Ohne sie verschwindet der Hofcharakter.

### **9.5 Andere Projekte und Planungen**

Die Renaturierung des Poischower Mühlenbaches im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die BAB 241 ließ sich in der Projektbearbeitung nicht zugunsten des Sees beeinflussen. Die Auswirkungen siehe Anlage IV, Punkt 5.2.3

Planlose Grundstücksverkäufe und Insellösungen stören die Entwicklung. Je weniger Beteiligte, um so einfacher. TLG kann in dieser Hinsicht durch die fehlende Beteiligung blockieren oder sogar destruktiv wirken.

## Teil C Ziele und Leitsätze

### 10 Vision

#### **Kunst- und Schlosspark Plüschow: Jeder kann Kunst erfahren und erleben!**

Alle Beteiligten haben sich auf ein Projekt eingelassen, dessen Ausgang (weiter) offen ist. Auch der zu beschreitende Weg wurde im Laufe der Bearbeitung ständig korrigiert und bewusst offen gehalten. Die hier vorliegenden Ergebnisse sind eine Art Protokoll eines Teils des Prozesses, Innovationen in Plüschow zu erzeugen. Hinzu kommt durch die beteiligten Fachleute eine Klärung der Randbedingungen für benannte Schwerpunkte, die sich an Projekten festmachen lassen. Dazu gehört der See, der Park, der Schlossplatz und einige Gebäude. „Als Idealtypus stellt Innovation ein äußerst schwierig zu lösendes Problem dar. Es besteht aus einem Anteil an Kreativität, der in neuen Problemdefinitionen zu Tage tritt, und einem Anteil an zweifelhafter Durchsetzung, der sich an ... Widerständen und den zu ihrer Umgehung oder Überwindung geschaffenen Sonderbedingungen manifestiert. Nach neuen Problemdefinitionen handeln und nach Routinen handeln „sind so verschiedene Dinge wie einen Weg bauen und einen Weg gehen.“<sup>22</sup> Das Problem hier ist, dass es nicht (schnell genug) weiter geht. Hilfe von außen wird diffus gesucht. Der Ruf nach Fördermitteln ist allgegenwärtig. Was kann aber die Gemeinde tun? Was kann das Künstlerhaus und was erwartet man von Investoren? Unsere Vorschläge bis zu Maßnahmenlisten sind Bestandteil des Konzeptes.

Das nun folgende Tun ist nicht Aufgabe des Konzeptes, sondern Aufgabe der Gemeinde und der anderen Akteure.

### 11 Leitsätze

Das Konzept ist ein Rahmen.

Die ehemalige Gutanlage muss als identitätsprägende EINHEIT erhalten bleiben.

Es werden kooperierende Nutzungen rund um das Thema „Kunst erleben“ in Abstimmung entwickelt.

Das Wohnen ist Bestandteil des Kunst- und Schlossparks.

Zugänglichkeit von Naturraum erfolgt im Einklang mit landwirtschaftlicher Nutzung.

### 12 Gesamtkonzept

Es gibt für Plüschow die Möglichkeit, den Ortsteil in Richtung Kunsterlebnis zu entwickeln. Grundlegend müssen sich die Beteiligten – Gemeinde, Grundstücksbesitzer und Anlieger – entscheiden, ob sie diese Entwicklung möchten und unterstützen. Durch die Komplexität der parallel durchzuführenden Handlungen ist ein Erfolg des Projekts nur wahrscheinlich, wenn alle Beteiligten koordiniert handeln.

Dieses Konzept ist ein Rahmen für eine Vision, deren schrittweise Entwicklung im folgenden bis 2015 baulich dargestellt ist.

---

<sup>22</sup> Ibert, Oliver; Mayer, Hans-Norbert; Siebel, Walter; Die Organisation von Innovationen – Neue Formen der Stadt- und Regionalplanung. DFG Forschungsprojekt, Abschlussbericht, April 2002, S. 66





# 3D Modelle Bestand bis 2015

## Bestand

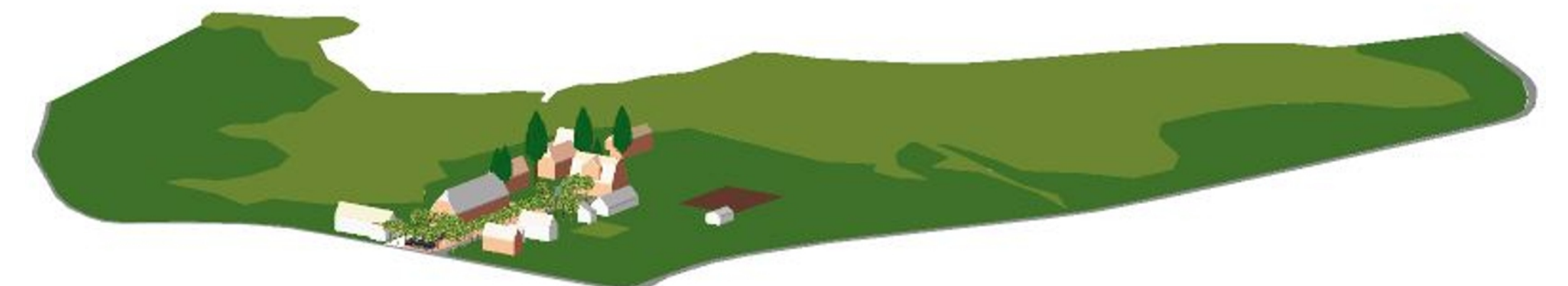
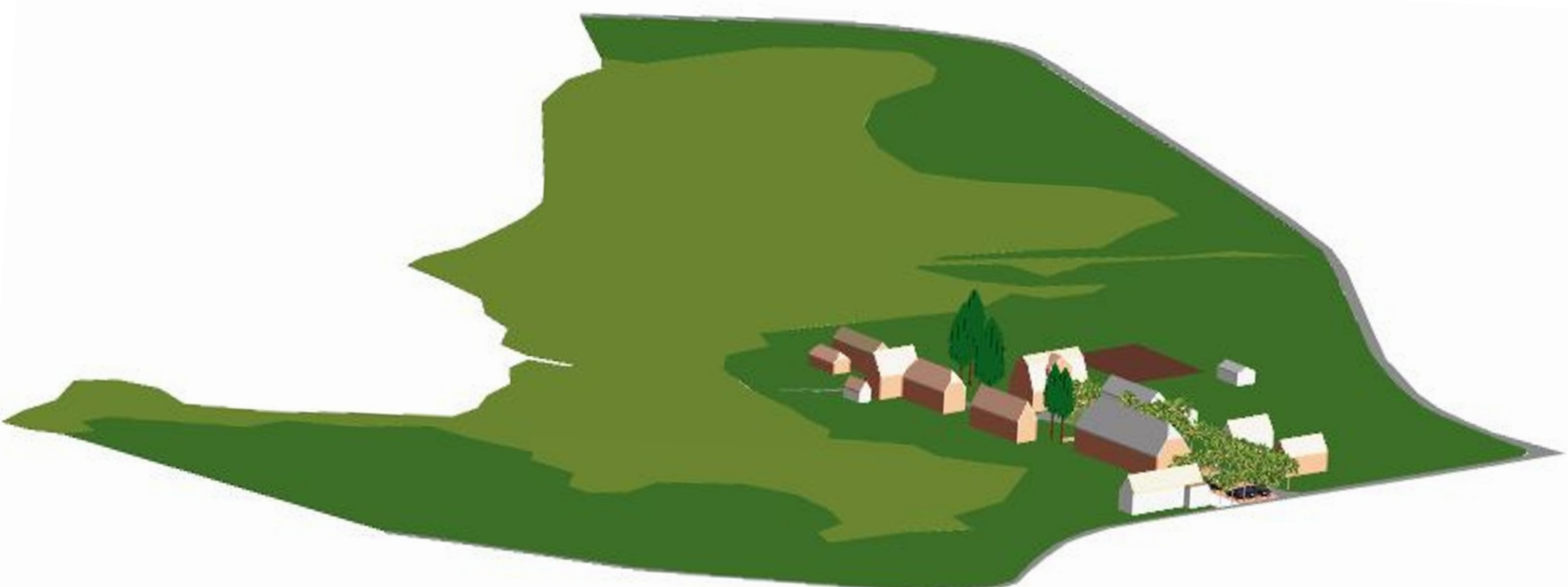
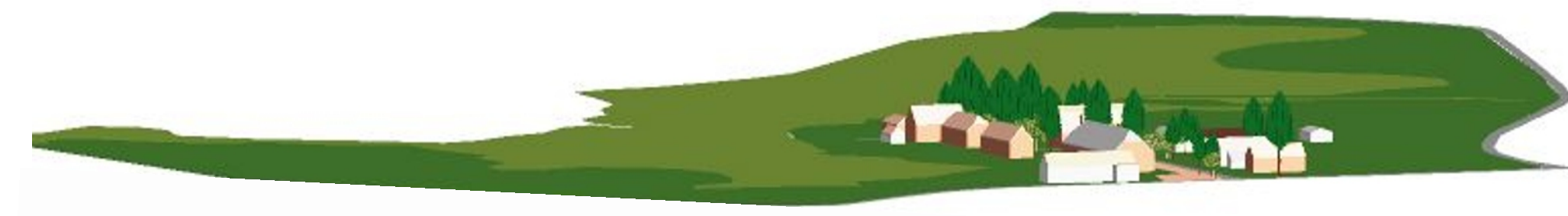
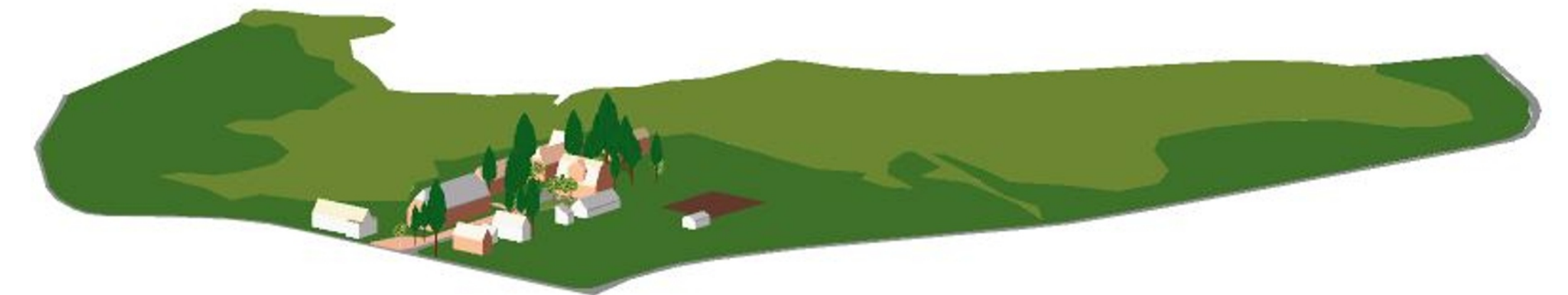
- Abriss Garagen (beide Seiten)
- Verkleinerung Sportplatz
- Fällen der Pappeln
- Freimachen der Einfahrt
- Anpflanzung Heckenlabyrinth
- Nutzungskonzept für alle Teile des Marketingkonzeptes "Kunst- und Schlosspark Plüschow"
- Marketingaktivitäten 2-5 Jahre in Stufen
- Ständige Ausstellungen im Schloss
- Fremdenzimmer - Möglichkeiten
- Flächen regulieren
- Eigentumsfragen, Verhandlungen mit Eigentümern und Anwohnern
- Einzelberatungen

2005

Perspektive Nordwest



Perspektive Südwest



- Abriss weiterer Garagen
- Stellflächen / Gestaltung Schloßplatz
- Rundweg
- Park / Garten für die BUGA 2009
- Renaturierung Poischower Mühlenbach
- Nutzung Speicher, Pferdestall

2009



- Teich
- Abrundung der Maßnahmen

2015



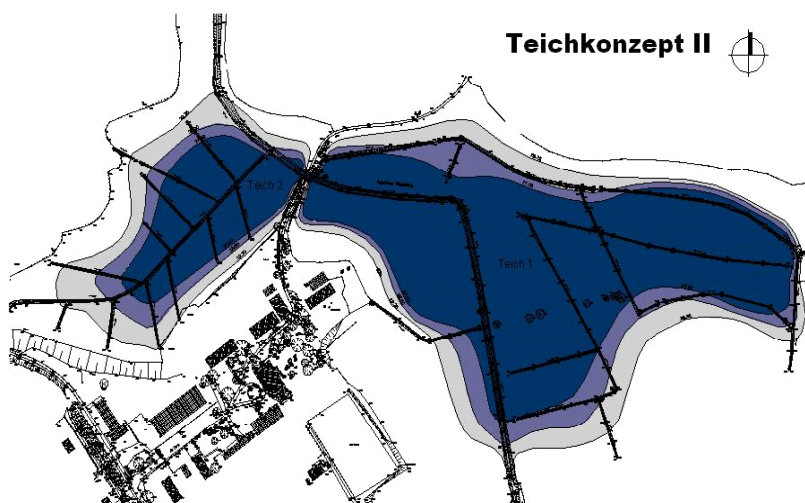
## Teil D Umsetzung

### 13 Aspekte der Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit gilt seit einigen Jahren als Leitbild für eine zukunftsfähige Entwicklung ("sustainable development") der Menschheit. Insbesondere die Agenda 21 und die Lokale Agenda 21 setzen zur Lösung gegenwärtiger und zukünftiger Umweltprobleme auf das Prinzip der Nachhaltigkeit. Es hat einige Jahre intensiver Vorarbeit bedurft, um sich auf dieses Leitbild weltweit zu verständigen. Noch schwieriger erscheint es, die daraus erwachsenden Anforderungen zu konkretisieren und diesen gerecht zu werden. Künftig soll sich also alles Wirtschaften unter Berücksichtigung ökonomischer und sozialer Dimensionen an den Grenzen der Tragfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren.<sup>22</sup>

**Nachhaltigkeit ist und bleibt eine regulative Idee zum langfristigen Umgang mit natürlichem Kapital.** Das in Deutschland politisch einflussreiche Drei-Säulen-Konzept hat zunächst zu einer Aufwertung der Umweltbelange geführt, da es die Gleichrangigkeit von ökonomischer, ökologischer und sozialer Entwicklung postuliert. Ergebnisse von Forschungsprojekten, die mit diesem Konzept arbeiten, wie auch der politische Umgang mit diesem Konzept machen allerdings deutlich, dass das Drei-Säulen-Konzept zu einer Art Wunschzettel verkommt, in den jeder Akteur einträgt, was ihm wichtig erscheint. Das Konzept begünstigt damit zunehmend willkürliche Festlegungen.<sup>23</sup>

An unserem Teilkonzept Teich kann man ein Missverhältnis von Anforderungen des Naturschutzes zu den Forderungen der Bewohner feststellen. Es wird allgemein (!) nicht akzeptiert, dass die Planungen für einen See, der nachweislich vorhanden war, am Vorkommen einer geschützten Fischart scheitern soll, die sich evtl. ansiedeln könnte. Die Abwägung zwischen den Maßnahmen Renaturierung des Plüschower Mühlenbachs und denen, den See wieder zu vernässen, bleibt unbefriedigend. Für die Gemeinde wird sich durch die Renaturierung kein Nutzen aus dem Landschaftsbild ergeben. Weder für die Bewohner, noch für potentielle Besucher ist die Maßnahme in ihren Auswirkungen interessant, sie wird wohl kaum bemerkt werden können. Es bleibt bei Punkten für eine Autobahn. Damit hat die Gemeinde ihren Beitrag zur regionalen Entwicklung geleistet, ihre eigene Entwicklung wird jedoch gebremst. Es bleibt die Frage, warum die Festlegung einer Wasserfläche im Flächennutzungsplan von 1997 keine Rolle bei der Beteiligung der Gemeinde an der Genehmigung der Renaturierungsmaßnahme spielte. Die untere Naturschutzbehörde hatte 1996 keine Bedenken, sondern sah eine ökologische Aufwertung in dieser Absicht. Siehe Anlage II Punkt 2.3.3. Mit Festlegung des FFH Gebietes „Stepenitz mit Zuflüssen“ steht die Realisierung des Teiches in Konflikt. Der soziale und wirtschaftliche Aspekt der nachhaltigen Entwicklung ist keinesfalls gleichrangig eingestuft, der See wäre eine Bereicherung und Chance für Plüschow. Maßnahme siehe 15.5.1.5



<sup>22</sup> <http://www.nachhaltigkeit.aachener-stiftung.de/2000/Definitionen.htm>

<sup>23</sup> <http://www.nachhaltigkeit.aachener-stiftung.de/1106129877616253/Definitionen/SRU,%202002.htm>

## 14 Bauleitplanung und administrativer Rahmen

### 14.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Die bauliche Seite ist als großes, langfristiges Ziel im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt. Hier sind die baulichen und grünordnerischen Ansätze zusammengefasst:

- Einheitliche Entwicklung der ehemaligen Gutanlage
- Orientierung am historischen Vorbild
- Erhalt der großen Strukturen und der klaren axialsymmetrischen Ausrichtung
- Keine Bauliche Erweiterungen
- Einzige Ausnahme: Ersatzneubau auf der Fläche des ehemaligen Schafstalles
- Bauliche und landschaftsgärtnerische Gestaltung sind aufeinander abgestimmt
- Wirtschaftshof bleibt frei vom Ruhenden Verkehr (Anliegerparken auf den Grundstücken)
- Abgrenzung der privaten Grundstücke unter Berücksichtigung der Gesamtanlage



# Städtebaulicher Rahmenplan



--- Geltungsbereich Sanierungssatzung  
(Entwurf)



## **14.2 Sanierungsgebiet**

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“<sup>24</sup>

In unserem Fall können städtebauliche Missstände anhand dieser Unterlage aufgezeigt werden. Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit der weitreichenden Durchsetzung der Sanierungsziele, die sich aus dem Leitbild ergeben. Diese Maßnahme kann ohne Landesgenehmigung in Kraft gesetzt werden. Das Verfahren nach BauGB §§136 ff bietet mehr Möglichkeiten als ein B-Plan.

Städtebaufördermittel sind im Ministerium für Arbeit und Bau vorher durch die Gemeinde zu beantragen. Vorgespräche kann nur die Gemeinde selbst führen. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nicht zwingend abhängig von Städtebaufördermitteln, für die die Aussichten parallel zum Dorferneuerungsprogramm nicht optimal sind. Städtebaufördermittel sind jedoch eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung der Umsetzung.

Beratung:

Vorwahl: 0385 588

### **Grundsatz und Programmangelegenheiten der Städtebauförderung, Aufstellung und Durchführung der Städtebauförderungsprogramme**

Dr. Reinhard Wulforth  
Rudolf Schlömann-Vagedes

☒ Tel.: 3730  
☒ Tel.: 3731

Vorschriften dazu:

## **Baugesetzbuch (BauGB)<sup>25</sup>**

**Zweites Kapitel:            Besonderes Städtebaurecht**  
**Erster Teil:                Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**  
**Erster Abschnitt**

### **Allgemeine Vorschriften**

- § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 Auskunftspflicht
- § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

### **Zweiter Abschnitt**

#### **Vorbereitung und Durchführung**

- § 140 Vorbereitung
- § 141 Vorbereitende Untersuchungen
- § 142 Sanierungssatzung
- § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk
- § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge
- § 145 Genehmigung
- § 146 Durchführung
- § 147 Ordnungsmaßnahmen
- § 148 Baumaßnahmen
- § 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht
- § 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen
- § 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung

### **Dritter Abschnitt**

#### **Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften**

- § 152 Anwendungsbereich

<sup>24</sup> [www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de/Vorschriften/BauR/1\\_1\\_1.pdf](http://www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de/Vorschriften/BauR/1_1_1.pdf)

<sup>25</sup> Vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

- § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

### **Vierter Abschnitt**

#### **Sanierungsträger und andere Beauftragte**

- § 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde
- § 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger
- § 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger
- § 160 Treuhandvermögen
- § 161 Sicherung des Treuhandvermögens

### **Fünfter Abschnitt**

#### **Abschluss der Sanierung**

- § 162 Aufhebung der Sanierungssatzung
- § 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke
- § 164 Anspruch auf Rückübertragung

### **Sechster Abschnitt**

#### **Städtebauförderung**

- § 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- § 164b Verwaltungsvereinbarung

## **14.3 Dorferneuerung**

Seit 28.11.2001 hat die Gemeinde einen genehmigten Dorferneuerungsplan. Damit wurden der Gemeinde insgesamt 1.000.000,-DM Fördermittel bewilligt. Siehe Anlage II Punkt 2.4. Aus diesen Mitteln sollen der Prioritätenliste folgend auch öffentliche Maßnahmen in Plüschow realisiert werden.

Es sei an die privaten Investoren appelliert, dass Umbauten an Gebäuden unter bestimmten Umständen durch einen Zuschuss (nicht rückzahlbar) gefördert werden können. Das ist unabhängig von den Mitteln, die der Gemeinde für Maßnahmen öffentlicher Träger zur Verfügung stehen.

## **15 Maßnahmen, Projekte und Kosten**

### **15.1 Konzept der baulichen Nutzungen**

Die einheitliche Entwicklung der ehemaligen Gutanlage wird sich auch in den symbiotischen Nutzungen ausdrücken. Die Nutzerseite ist als Rahmen im Konzept der baulichen Nutzung abgebildet. Siehe folgendes Blatt.

### **15.2 Konzept der Eigentümer**

Optimal für eine einheitliche Entwicklung wäre eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse. Von „Aufkauf“ der gesamten Anlage muss jedoch eindeutig Abstand genommen werden. Das Konzept sieht eine Variante vor, die mit kleinen eigentumsrechtlichen Korrekturen auskommt und von der kooperativen Zusammenarbeit der Eigentümer ausgeht. Verkäufe sollten jedoch in der „Kontrolle“ der Gemeinde bleiben, die die Einhaltung des Konzeptes überwacht. Das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde muss ausgefüllt werden. Siehe zweites der folgenden Blätter.

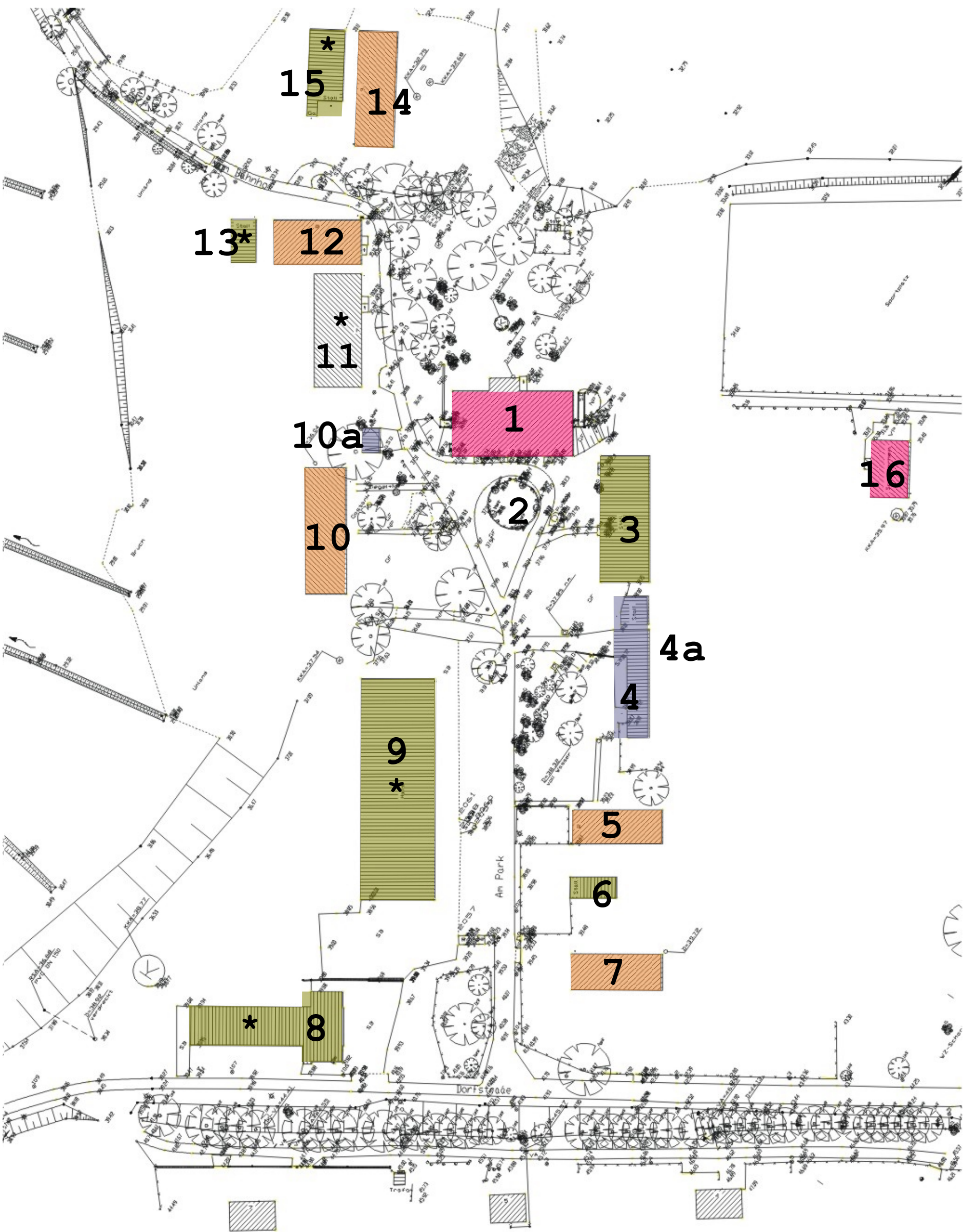
### **15.3 Konzept der baulichen Maßnahmen**

Aus den Missständen und notwendigen Veränderungen ergeben sich Maßnahmen, die in einer Konzeptkarte und ausführlicher auf der nachfolgenden Liste dargestellt sind.



# Bauliche Nutzungen

Karte der Nutzungen im Bestand



- 1 Künstlerhaus Am Park 6
- 2 Freianlage Schlossplatz
- 3 Werkstatt, Stall, Lager Am Park 6a
- 4 Garagen Am Park
- 4a Traktorengarage Am Park
- 5 Wohnhaus Am Park 2
- 6 Stall Am Park 2
- 7 Wohnhaus Am Park 1
- 8 Baustofflager Am Park / Dorfstrasse
- 9 Werkstatt, Garagen, Lager Am Park 6b
- 10 Wohnhaus Am Park 4
- 10a Garage Am Park 4
- 11 Wohnhaus im Rohbau Am Park 7
- 12 Wohnhaus Am Park 8
- 13 Lagerschuppen Am Park 8
- 14 Wohnhaus Am Park 9
- 15 Umbau für Gewerbe Am Park 9
- 16 Sportlerheim

- Wohnungen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Wirtschaftsgebäude  
Gewerbliche Nutzungen
- Garagen
- ★ Leerstand

Konzept der baulichen Nutzungen



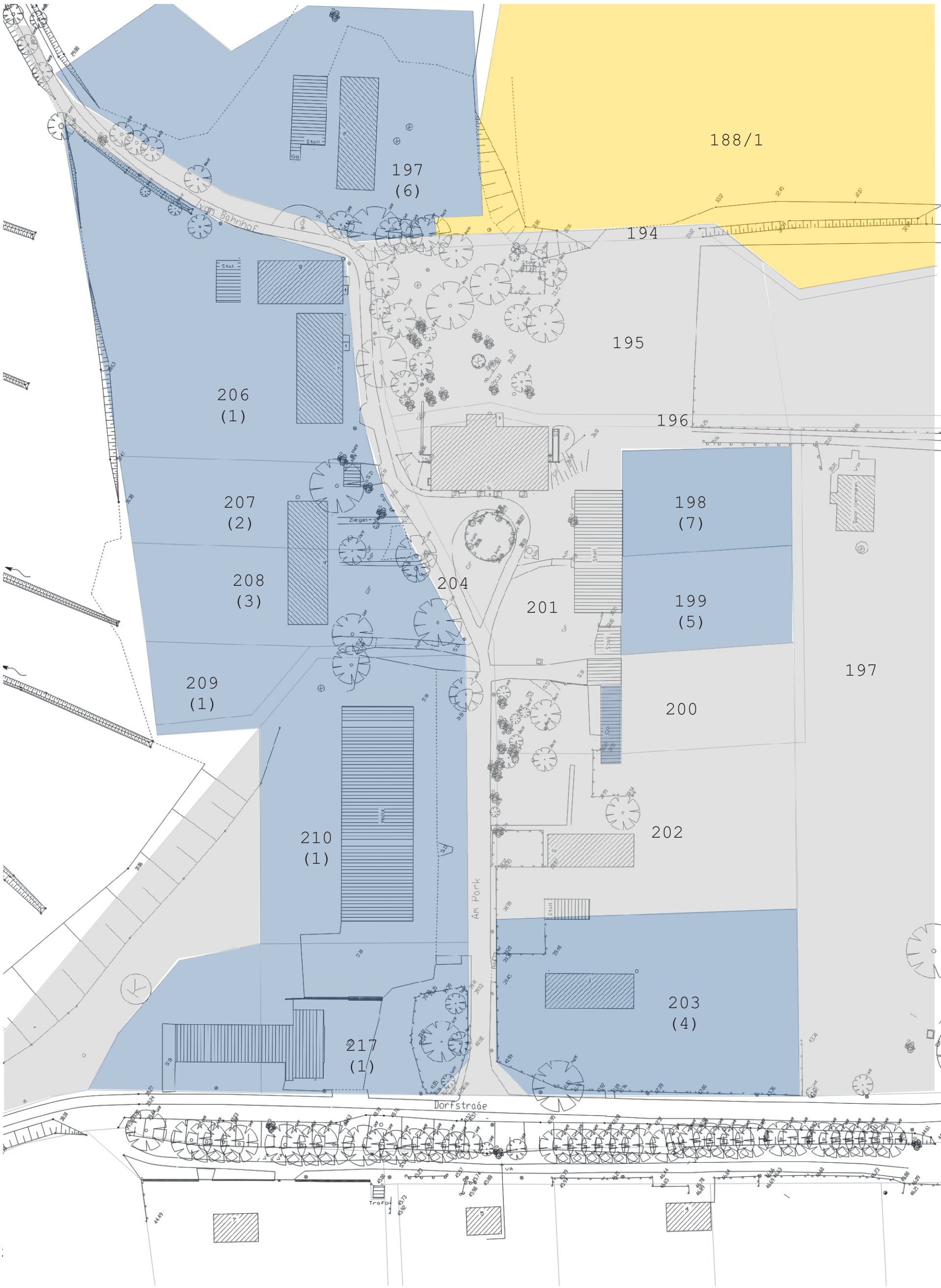
- 1 Schloss mit Ateliers und ständige Ausstellung, Gastronomie (einfacher Standard)
- 2 gestalteter Schlossplatz
- 3 Ateliers und Wohnen (einfacher Standard) (Laden)
- 4a Galerie
- 4 Abriss Garagen / Traktorengarage erhalten
- 5 Wohnen oder Pension
- 6 Nebengebäude / Fremdenzimmer
- 7 Wohnen und Fremdenzimmer
- 8 Wohnen und Arbeiten und/oder FeWo Antik und Trödel-Handel, Laden
- 9 Veranstaltungen, Handwerk, Laden, WC u.(Erlebnis)Gastronomie
- 10 Wohnen und Fremdenzimmer
- 10a Abriss Garagen
- 11 Wohnen und Ateliers (gehobener Standard)
- 12 Wohnen und/oder Ferienwohnungen
- 13 Nebengebäude / Werkstatt
- 14 Wohnen
- 15 Ateliers und Wohnen
- 16 Sportlerunterkunft u. Abstellzwecke Park Workshop

- Ateliers / (Ferien)Wohnungen
- Wohnungen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Gewerbe
- Nebengebäude
- Öffentliches Parken

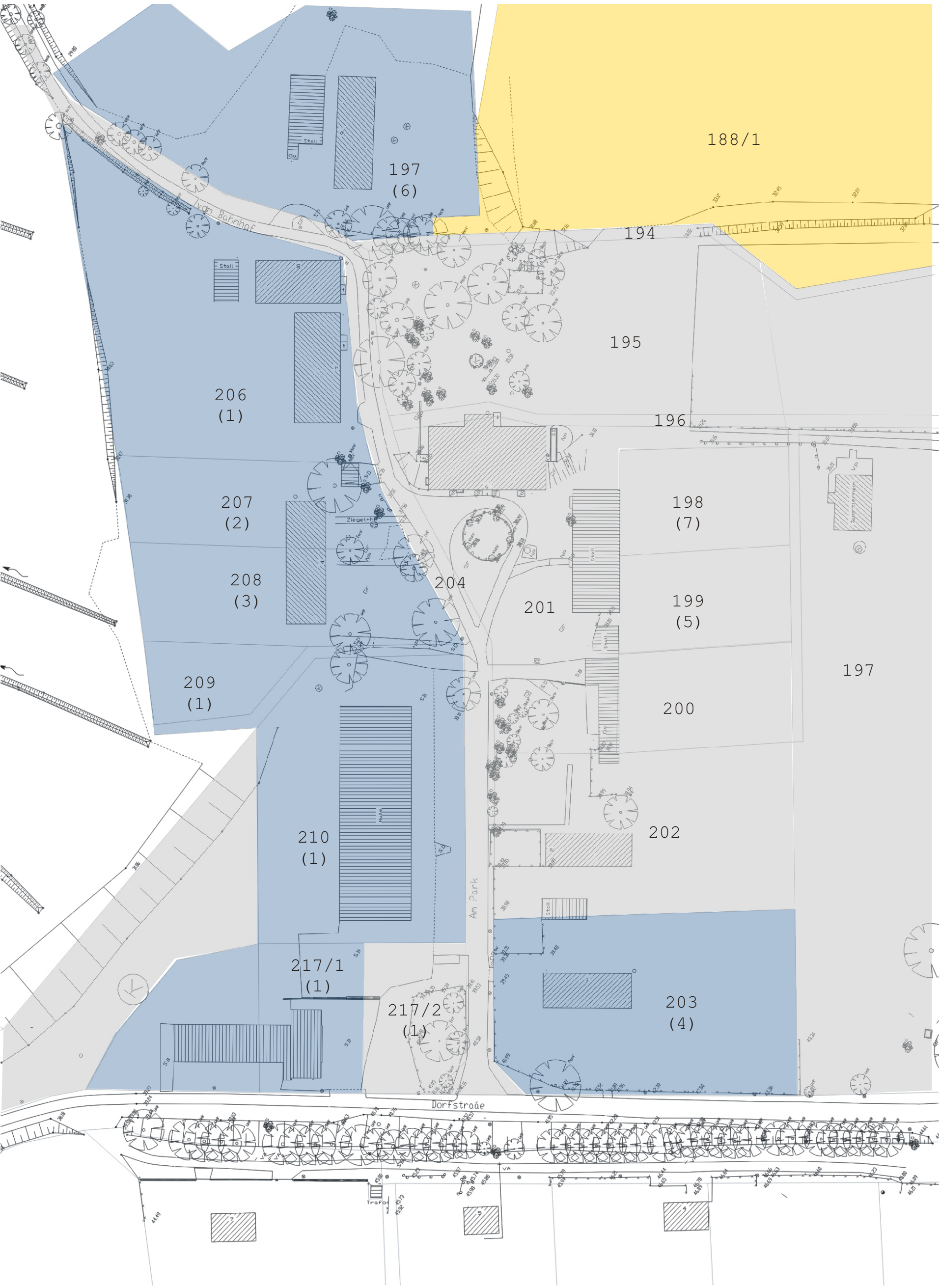




Eigentümer im Bestand



Konzept der Eigentümer



- (1) Eigentümer Nr. Privat
- Privat
- Gemeinde
- TLG



# Bauliche Maßnahmen

Karte des Sanierungsstandes

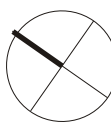


- Gebäude in Sanierungsdurchführung
- seit 1990 sanierte Gebäude
- sanierungsbedürftige Gebäude
- seit 1990 errichtete Neu-/ Anbauten
- Baudenkmale

Konzept der baulichen Maßnahmen



- sanierungsbedürftige Gebäude
- Abriss in 5 - 10 Jahren
- \* Nutzungsänderung /-erweiterung
- neu zu gestaltende Straßen und Plätze
- neu zu gestaltende Freifläche
- zu erhaltende Bepflanzung
- ( ) Gestaltung wichtiger Bereiche
- neue öffentlicher Stellplätze





## **15.4 Liste der öffentlichen Maßnahmen Gemeinde mit Unterstützung durch das Künstlerhaus**

### **15.4.1 Schwerpunkt 1: Administrativer Rahmen für eine geordnete Entwicklung**

1. Beschluss der Gemeinde über Leitbild und städtebaulichen Rahmenplan für Plüschow,
2. Verfahren festlegen, Varianten:
  - Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach §§ 136-151 BauGB, ortsübliche Bekanntmachung,
  - Eruierung von Städtebaufördermitteln durch die Gemeinde beim Ministerium, Abt. 3,
  - Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes, ortsübliche Bekanntmachung, Bereich mit Park, Garten, See und Allee auf der anderen Straßenseite der Dorfstraße
  - Vorbereitende Untersuchungen,
  - ...Satzungsbeschluss
  - Oder Gründung einer Verwaltungsgesellschaft Schloss Plüschow GmbH und Co KG,
3. Monitoring der Entwicklung,

### **15.4.2 Schwerpunkt 2: Schlossplatzgestaltung**

4. Festlegen der Variante durch Beschluss,
5. Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Ausschreibung der Schlossplatzgestaltung,
6. Beschilderungskonzept der Gebäude, Realisierung
7. Realisierung von befestigten Flächen incl. Stellflächenbefestigung, Beleuchtung, Beschilderung und Möblierung,
8. Dargestellten Teil von 217 von privat für öff. Parkplätze erwerben, Rückbau Zaun und Baum am Eingang der ehem. Gutsanlage,
9. Kündigung der Mietverträge für die Garagen,
10. Abriss der Garagen und des Hühnerstalles auf Flurstück 200, Erhalt ehemalige Traktorgarage mit Zweckbindung „temporär genutzter Galeriepavillon“,
11. Abriss der Garagen, die bis auf das Flurstück 202 reichen,
12. Anpflanzungen, Pflegeschnitte und Unterhaltungspflege,
13. Künstlerisch gestalteter Blickpunkt am Ende der Schlossachse, Idee und Realisierung,

### **15.4.3 Schwerpunkt 3: Park, Garten und Stellplätze außerhalb der ehemaligen Gutsanlage**

14. Grundstücke 198, 199 von privat erwerben,
15. Pappeln am Sportplatz fällen,
16. Verkleinerung des Sportplatzes, Spielflächen teilen und ausrüsten, Workshopfläche,
17. Abgrenzen und Mieten einer Feld- oder Wiesenfläche für Stellplätze Fall Event<sup>2</sup> an der Zufahrt von Naschendorf/ Boienhagen,
18. Teilweise Umnutzung Sportlerheim als Unterstellmöglichkeit für Parkpflege,
19. Aufmaß des Baumbestandes und Abgleich mit der Vorplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibung Park- und Gartengestaltung,
20. Wegebau im Park und im Garten,
21. Labyrinth (Einnahmen),
22. Anpflanzungen, Pflegeschnitte und Unterhaltungspflege,

### **15.4.4 Schwerpunkt 4: Mühlenteich**

23. Monitoring Renaturierung Poischower Mühlenbach nach 5 Jahren – Westgroppe sesshaft?  
Wenn nein:
  - Planfeststellungsverfahren mit FFH Verträglichkeitsstudie für den Anstau der Vorzugsvariante,

## Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow

- Suche nach Finanzierung über aktuelle Ausgleichsmaßnahmen,
- 24. Freihalten der Fläche von anderen Nutzungen als Grünlandnutzung oder Wasserfläche, Freihalten von allen Baumaßnahmen, einschließlich der privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich nach §35 BauBG,
- 25. Eigentumsverhältnisse für die Seegrundstücke vereinfachen und für Gemeinde Vorkaufsrecht schaffen,
- 26. Wegerechte am Ortsrand (Seerand) in die Grundbücher der Anlieger eintragen, Entschädigungszahlung,

### 15.4.5 Schwerpunkt 5: Gemeindeeigene Gebäude

- 27. Schloss, Am Park 6
  - Ständige Ausstellung,
  - tägliche Öffnungszeiten,
  - Gaststätte mit festen Öffnungszeiten,
  - 2. Großevent –Event<sup>2</sup>- einführen (wie Ostermarkt, z.B. am Tag der Deutschen Einheit),
- 28. Galerie, Am Park
  - Entwicklung ehemalige Traktorgarage mit Zweckbindung „temporär genutzter Galeriepavillon“,
  - Entwurf und Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Finanzierung, Umbau und Innutzungnahme
- 29. Haus Am Park 6a
  - Eigenentwicklung ehemaliger Pferdestall, Betreibung kostendeckend über Einnahmen,
  - oder
  - Verkauf ehemaliger Pferdestall mit zugeordneten Freiflächen 198 und 199, Verfahren gemäß Schwerpunkt 1
  - Entwurf und Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Finanzierung, Umbau und Innutzungnahme
- 30. Haus Am Park 2
  - Mietverträge befristet verlängern, bedarfsgerechte Anpassung ohne Zeitdruck,
  - oder
  - Langfristig Mietverträge in Haus Am Park 2 auslaufen lassen, Nutzungsänderung nach räumlichem Bedarf auf der Fläche analog Pferdestall mit Eigenbetrieb
  - oder
  - Verkauf mit Grundstück 202 und Teil 201, Abriss Haus 2 und Neubau eines vis a vis zur Großscheune anstelle Schafstall für eine Herberge bei entsprechendem Bedarf

### 15.4.6 Schwerpunkt 6: Übergreifend

- 31. Corporate Identity, Marke „Kunst- und Schlosspark Plüschow“
- 32. Z.B. Eigenbetrieb zum Förderverein (klare Trennung zwischen wirtschaftlichen Aktivitäten und Förderverein) in Abstimmung mit dem Künstlerhaus gründen,
- 33. Förderverein bewerben, Mitgliederzahl vergrößern,
- 34. Sponsorensuche,
- 35. Interne Kooperationspartner für gemeinsame Marketingmaßnahmen gewinnen,
- 36. Fahrrad- und Wanderwegenetz mit Bänken rund um die ehemaligen Gutsanlage anlegen bzw. ausbauen und ausschildern, Anbindung an regionales Fahrrad- und Wanderwegenetz, Genehmigung und Realisierung
- 37. 2 Brücken ( 1x Fußgänger und 1x Auto) sanieren,
- 38. Ausschilderung zum Kunst- und Schlosspark Plüschow am Gemeinderand und Bahnhof sowie Autobahn verbessern,
- 39. Kooperationspartner für Events und Übernachtungen in der Umgebung akquirieren, die anderen Ortsteile der Gemeinde beteiligen.

## 15.5 Projektblätter zum landschaftlichen Teil

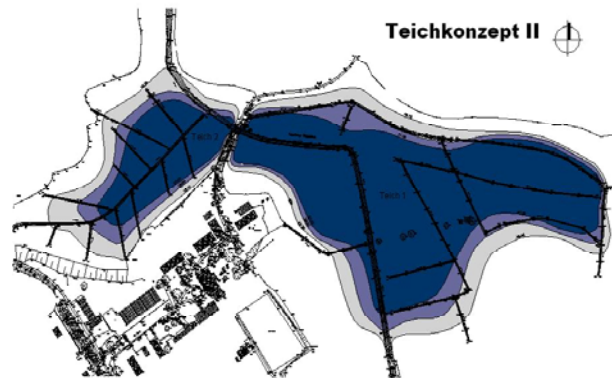
### 15.5.1 Mühlenteich

Straße/ Nr. :

Ortsteil : Plüschow

Eigentümer : diverse

Flurstück : diverse



#### 15.5.1.1 Ausgangssituation

Die Fläche des ehemaligen Plüschower Mühlenteiches stellt sich z.Z. als stark entwässertes und bewirtschaftetes Grünland dar. Demzufolge ist dieses Gebiet derzeit seines besonderen Reizes beraubt. Unterbrochen wird die Wiesenfläche von einer Erlenreihe und einem auf einem Straßendamm verlaufenden ländlichen Weg.

Der Poischower Mühlengraben stellt als Flora-/Fauna- Habitat ein besonderes Refugium im Hinblick auf Erhaltungsziele dar. Derzeit läuft das Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung für die „Renaturierung des Poischower Mühlengraben“. Ziel dieser Renaturierung ist die Schaffung einer freien Durchgängigkeit des Fließgewässers.

#### 15.5.1.2 Nutzungsideen / Ziele

Die Renaturierung (Wiedervernässung) des ehemaligen Mühlenteiches trägt zur Erhöhung der Attraktivität des Gesamtensembles der ehemaligen Gutsanlage und der Kulturlandschaft um Plüschow bei. Durch das neu wiederentstehende Landschaftsbild könnten sich ganz neue Aspekte ergeben, z.B. kann sich die „Erlebniszeit“ am Schloss durch eventuelle Aktivitäten am See verlängern.

#### 15.5.1.3 Aktuelle und vorhandene Planungen

Im Rahmen des Schutz- und Managementkonzeptes für die Kulturlandschaft Plüschow wird eine Machbarkeitsstudie für die Wiedervernässung des Mühlenteiches erarbeitet (s. Anlage IV). Die Renaturierung der Poischower Mühlengraben befindet sich z.Z. im Planfeststellungsverfahren. Diese Maßnahme ist vorrangig zu betrachten und ist im Ergebnis ausschlaggebend für eine eventuelle Wiedervernässung des Mühlenteiches.

#### 15.5.1.4 Aktuelle Aktivitäten

<http://www.plueschow.de>

#### 15.5.1.5 Notwendige Maßnahmen

Es sind Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern durchzuführen und evtl. Grunderwerb zu tätigen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind in einem Planfeststellungsverfahren und einer Umweltverträglichkeitsstudie einschließlich FFH - Verträglichkeitsuntersuchung zu schaffen. Für die Wiedervernässung des Mühlenteiches sind Erdarbeiten in erheblichem Umfang erforderlich.

#### 15.5.1.6 Kosten

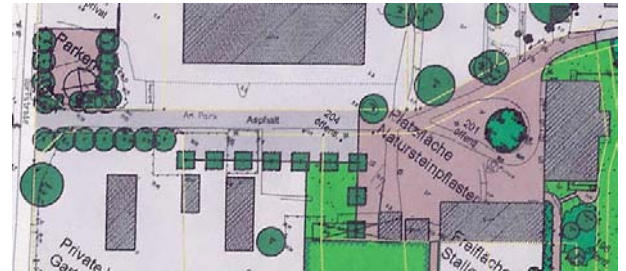
Gesamtkosten ca. 1,6 Mio Euro

#### 15.5.1.7 Vorschlag für das Verfahren

Planfeststellungsverfahren, Umweltverträglichkeitsuntersuchung, FFH - Verträglichkeitsuntersuchung

## 15.5.2 Wirtschaftshof

Straße/ Nr. : Am Park  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : Gemeinde  
(nur 211, Bauditz)  
Flurstück : 200, 201, 202, 204, 211



### 15.5.2.1 Ausgangssituation

Die Grundstücksfläche der ehemaligen Gutsanlage Plüschow wurde während der Bodenreform in einzelne Parzellen mit verschiedenen Eigentümern aufgeteilt. Heute erlebt der Besucher die Gesamtanlage als uneinheitlich gestaltet. Die kleinteiligen Trennungen der Grundstücke mit zahlreichen einfachen Einfriedungen werden von Besucher als störend erlebt. Dieser Eindruck wird durch die in schlechtem baulichen Zustand befindliche Zufahrt mit dem Vorplatzbereich des Schlosses verstärkt, so dass der Gesamteindruck der Gutsanlage mit dem besonderen Hauptgebäude des Schlosses sich als sehr unattraktiv darstellt.

### 15.5.2.2 Nutzungsideen / Ziele

Zielsetzung der Planung ist es, eine einheitliche Gestaltung der Gutsanlage zu erreichen und die einzelnen Elemente zu einer Gesamtgestaltung zusammenzuführen. Dazu ist auf kleinteilige Einfriedungen durch Zäune und Hecken zu verzichten. Der großflächige Charakter des ehemaligen Wirtschaftshofes ist so weit wie möglich wieder herzustellen und das ungeordnete Parken der PKW's auf allen Flächen aufzuheben.

### 15.5.2.3 Aktuelle und vorhandene Planungen

Zu der Gestaltung des Wirtschaftshofes liegt in Skizzenform eine Planung aus der Dorferneuerung vor. Diese Planung sieht eine alleeartig mit Rotdornen bepflanzte Mittelachse vor. Diese Planungsidee mit einer Betonung der Mittelachse wurde nach denkmalpflegerischen Recherchen im Landesamt für Denkmalpflege, Landesarchiv und in der Denkmalpflege des Landkreises nicht weiter verfolgt. Es wurde festgestellt, dass eine Betonung der Mittelachse im Widerspruch zu den denkmalpflegerischen Ansätzen besteht, da der Wirtschaftshof in der Vergangenheit keinerlei repräsentativen Charakter hatte und es in diesem Bereich keinen axialen repräsentativen Zugang in Form einer Allee zum Schloss gab.

### 15.5.2.4 Aktuelle Aktivitäten

<http://www.plueschow.de>

### 15.5.2.5 Notwendige Maßnahmen

Als konkrete umzusetzende Maßnahme ist der schlechte bauliche Zustand der befestigten Flächen im Bereich der Zufahrt und der Vorfläche des Schlosses zu beheben. Die Bereiche in der Vorfläche sind neu zugestalten und es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit entsprechender Ausstattung und zeitgemäßer Beleuchtung der Zuwegungen zu schaffen.

Es wird zudem empfohlen einen künstlerisch gestalteten Blickpunkt in der Sichtachse des Schlosses in Richtung der Böschungskrone an der Dorfstraße an zu schaffen.

## Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow

### 15.5.2.6 Kosten

#### Gestaltungsvorschlag Variante 1

210	Herrichten	52.395,00 €
510	Geländeflächen	35.505,00 €
519	Unterhaltungspflege Gehölze/Jahr	900,00 €
520	Befestigte Flächen	357.190,00 €
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	27.110,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen	13.700,00 €
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	15.000,00 €
Nettokosten		501.800,00 €
zzgl. 16 % Mwst		80.288,00 €
Bruttokosten		582.088,00 €
12 % Planungskosten		69.850,56 €
Gesamtkosten		651.938,56 €

#### Gestaltungsvorschlag Variante 2

210	Herrichten	52.395,00 €
510	Geländeflächen	28.305,00 €
519	Unterhaltungspflege Gehölze/Jahr	900,00 €
520	Befestigte Flächen	306.835,00 €
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	27.110,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen	13.700,00 €
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	15.000,00 €
Nettokosten		444.245,00 €
zzgl. 16 % Mwst		71.079,20 €
Bruttokosten		515.324,20 €
12 % Planungskosten		61.838,90 €
Gesamtkosten		577.163,10 €

### 15.5.2.7 Vorschlag für das Verfahren

Nach Bestätigung des Schutz- und Entwicklungskonzeptes durch die Gemeinde sind für die Realisierung der Freiflächenkonzeption die Fördermittelanträge zu stellen.

Die Beantragung der Fördermittel aus dem Dorferneuerungsprogramm für die baulichen Maßnahmen der Freiflächen zu Vorplatz Schloss, Garten und Park sollten zusammenhängend gestellt werden. Die Förderung nach den Förderrichtlinien beträgt 70 %. Eine Förderung der Ausstattung ist nach den derzeit gültigen Richtlinien nicht möglich.

Parallel zur Entwurf- und Genehmigungsplanung ist von der Gemeinde die Stellplatzproblematik zu klären. Es sind Verhandlungen über den anteiligen Grundstückserwerb des Flurstückes 211 für die Errichtung des Parkplatzes zu führen. Mit dem Eigentümer der Fläche für den großen Zusatzparkplatz für 400 PKW's sind Gespräche zwecks der Pacht bzw. temporärer Anmietung der Fläche zu führen. Für die denkbare Einleitung des Oberflächenwassers über das Flurstück 209/1 und nordöstliche Grenze Flurstück 210 in die vorhandene Seewiese sind Verhandlungen mit dem Privateigentümer zur grundbuchlichen Eintragung von Leitungsrechten notwendig.



### 15.5.3 Park und Garten

Straße/ Nr. :

Ortsteil : Plüschow

Eigentümer : Gemeinde  
( nur 198, 199 privat)

Flurstück : 195, 197, 198, 199, 200, 202



#### 15.5.3.1 Ausgangssituation

Der Gartenbereich um das Schloss soll entsprechend des Nutzungskonzeptes erhalten bleiben. Die Vegetationsflächen unmittelbar am Schloss bestehen zum überwiegenden Teil aus Rasenflächen, sind vereinzelt mit Sträuchern und vor allem Bäumen bestanden. Der mit wenig Gestaltungsqualität gekennzeichnete südöstlich des Schlosses liegende Park erscheint derzeit isoliert von der Gesamtanlage und hat wenig Verbindung mit dem Schloss und den angrenzenden Nebengebäuden. Der Park besitzt keinen denkmalpflegerischen Schutzstatus, ist aber dennoch mit seinem alten Baumbestand entlang der Dorfstraße und der Hangkante sehr erhaltenswert.

#### 15.5.3.2 Nutzungsideen / Ziele

Ziel ist es, die Gartenbereiche unmittelbar am Schloss mit ergänzender Bepflanzung aufzuwerten. Die Attraktivität der Freiflächen ist insgesamt zu verbessern, um im Kunst- und Schlosspark Plüschow für regionale Tagesbesucher interessante Freizeitaktivitäten anbieten zu können. Es sind Attraktionen und Anziehungspunkte für Tagesbesucher wie z.B. die Errichtung eines Heckenlabyrinthes und Möglichkeiten für Spiel und Sport neu zu schaffen. Großer Wert ist auch auf den Erhalt und die Pflege des alten Baumbestandes zu legen und es ist eine kostengünstige Lösung hinsichtlich der Parkunterhaltung anzustreben.

#### 15.5.3.3 Aktuelle und vorhandene Planungen

Aus der Dorferneuerung liegen keine Planungen zur Gestaltung des Parkes vor. In einem Aktenvermerk des Institutes für Denkmalpflege vom 9. Mai 1988 wurde eine Begutachtung des Parkbestandes vorgenommen.

#### 15.5.3.4 Aktuelle Aktivitäten

<http://www.plueschow.de>

#### 15.5.3.5 Notwendige Maßnahmen

##### Garten und Parkanlage

In der Parkanlage sind die markanten Einzelbäume freizustellen und die jüngerer Zeit angepflanzten Linden an den Randbereich umzupflanzen. Die Sichtachsen in Richtung des geplanten Teiches sind freizuhalten. In der mittleren Fläche der Parkanlage soll nur Bewuchs mit alten markanten Großbäumen bestehen bleiben. Der gesamte Park soll durch einen Rundweg erschlossen werden, einschließlich einer neuen Wegeverbindung von der Bushaltestelle an der Dorfstraße zur Vorfläche des Schlosses.

## Schutz- und Entwicklungskonzept für den Kunst- und Schlosspark Plüschow

Die übrigen verbleibenden Flächen werden als Parkrasen mit mehrmaliger jährlicher Mahd unterhalten. Der Baumbestand wird im Randbereich durch umzupflanzende und neue anzupflanzende Bäume verdichtet.

### Sportlerheim, Sport- und Spielfläche

Das Sportlerheim kann zukünftig als Unterstellmöglichkeit für Gartengeräte, Spiel- und Sportgerät genutzt werden. Eine Eingrünung durch Anpflanzungen einiger klein- u. mittelkroniger Bäume ist vorgesehen. Die standortfremde Pappelreihe entlang des Sportplatzes sollte gefällt werden. Auf der ausgewiesenen Spielfläche ist ein "Tobepplatz" für Besucher mit kleineren Kindern vorstellbar. Die Errichtung von kleineren Kletterspielangeboten etc. kann im Rahmen von Holzworkshops erfolgen.

### Heckenlabyrinth

Zwischen der Parkanlage und den Vorplatzflächen am Schloss wurde ein Heckenlabyrinth vorgesehen, das die Verbindung zum Park herstellt. Die Hecken können wahlweise mit streng geschnittenen, geometrischen Formen oder aber mit organischen Formen angelegt werden

#### 15.5.3.6 Kosten

210	Herrichten	10.955,00 €
510	Gelände Flächen	59.305,00 €
519	Unterhaltungspflege Gehölze/Jahr	21.540,00 €
520	Befestigte Flächen	28.305,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen	13.020,00 €
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	6.000,00 €
	Nettokosten	139.125,00 €
	zzgl. 16 % Mwst	22.260,00 €
	Bruttokosten	161.385,00 €
	12 % Planungskosten	19.366,20 €
	Gesamtkosten	180.751,20 €

#### 15.5.3.7 Vorschlag für das Verfahren

Nach Bestätigung des Schutz- und Managementkonzeptes durch die Gemeinde sind für die Realisierung der Freiflächenkonzeption die Fördermittelanträge zu stellen.

Die Beantragung der Fördermittel Mittel aus dem Dorferneuerungsprogramm für die baulichen Maßnahmen der Freiflächen zu Vorplatz Schloss, Garten und Park sollten zusammenhängend gestellt werden. Die Förderung nach den Förderrichtlinien beträgt 70 %. Eine Förderung der Ausstattung ist nach den derzeit gültigen Richtlinien nicht möglich.

Für den Fördermittelantrag zu den Freiflächen ist die Erarbeitung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung erforderlich. Die Vorplanung mit den beiden Gestaltungsvorschlägen ist Bestandteil des Schutz- und Managementkonzeptes. Um die Planung realisieren zu können, ist die Weiterführung der Planung mit Ausführungsplanung und Ausschreibung nach Vorlage des Zuwendungsbescheides notwendig.

Nach Erteilung des Zuwendungsbescheides sind für die Ausführungsunterlagen zum Park die Bestandserfassungen zu beauftragen. Es ist die Ergänzung des Bestandsaufmaßes zum Baumbestand im Park durch Vermessungsbüro mit genauer Einmessung der Parkbäume wegen der Trassierung des Rundweges notwendig. Es wird empfohlen die Bäume im Park einer visuellen Sichtkontrolle zu unterziehen und die Verkehrssicherheit der Bäume gem. der Baumkontrollrichtlinie FLL 2004 zu überprüfen.



## 15.6 Der bauliche Teil

### 15.6.1 Schloss Plüschow – Mecklenburgisches Künstlerhaus



Straße/ Nr. : Am Park 6  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : Gemeinde  
Flurstück : 201



#### 15.6.1.1 Ausgangssituation

Das Schloss war bisher einziger Anziehungspunkt des Dorfes für fremde Besucher. Die gastronomische Betreuung im Schlosskeller lädt aufgrund des geringen Angebotes nicht zum längeren Verweilen ein und Übernachtungsmöglichkeiten werden nicht angeboten. „Wohnen im Schloss“ wird bisher ausgeschlossen, was einen Wettbewerbsnachteil darstellt.

Die Räume des Schlosses werden als Ateliers an auswärtige Künstler vermietet. Das künstlerische Schaffen hat dementsprechend keinen lokal verankerten „Markteffekt“.

Das Angebot ist „heimlich“. Das Schloss wird nur bei Ausstellungen geöffnet. Anderen Interessierten bleibt der Zugang deshalb oft verwehrt. *Plüschow muss sich öffnen.*

#### 15.6.1.2 Beispielhafte Nutzungsideen / Ziele

Der Zugang ins Schloss muss uneingeschränkt möglich sein. Es muss ein ständiges Angebot an *Ausstellungs- und Kunstprojekten* geben. Das gastronomische Angebot ist ebenso ständig zu unterbreiten. Es sind weiter die *fünf Ateliers* in der 1. Etage und im DG, die an Künstler für einen begrenzten Zeitraum vermietet werden.

#### 15.6.1.3 Notwendige Maßnahmen

Das Erdgeschoss sollte öffentlich gemacht werden. Ausstellungen und Aktionen finden hier statt. Die oberen Geschosse mit den Ateliers und Büro sind halbprivat. Zu bestimmten Zeiten sollte auch eine Besichtigung möglich sein. Der Plüschow Besucher ist nicht nur kunstinteressiert sondern auch interessiert an der Architektur des historisch wertvollen Gebäudes.

#### 15.6.1.4 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakt Gemeinde und Künstlerhaus

<http://www.plueschow.de>

#### 15.6.1.5 Kennzahlen

Bruttorauminhalt:	ca. 9.310,00 m <sup>3</sup>
Nutzfläche:	ca. 1.995,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche EG:	ca. 665,00 m <sup>2</sup>



### 15.6.2 Ehemaliger Pferdestall - Ateliers und Wohnen mit Option Laden

Straße/ Nr. : Am Park 6a  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : Gemeinde  
Flurstück : 201



#### 15.6.2.1 Ausgangssituation:

Ursprünglich wurde das Gebäude vermutlich als Pferdestall gebaut. Zahlreiche landwirtschaftliche Veränderungen in den vergangenen Jahren haben immer wieder baulichen Veränderungen erfordert. Zur Zeit beherbergt der ehemalige Pferdestall verschiedene Werkstätten und Stallungen. Der bauliche Zustand ist desolat.

#### 15.6.2.2 Nutzungsideen / Ziele:

Es gab und gibt viele Ideen für die Nutzung. Aus Sicht des Mecklenburgischen Künstlerhauses besteht Bedarf nach weiteren Ateliers. Diese Nutzung wurde für den vorhandenen Baukörper als geeignet und vermarktbare weiter entwickelt und liegt als Konzeptblatt in der Anlage. Das Haus soll erhalten werden. In der Variante gibt es 4 Einheiten, die über jeweils ein Atelier, einen Wohn- und Schlafraum, eine Miniküche und ein kleines Bad verfügen. Diese Einheiten sind auf einfache Art auch als kleine Läden nutzbar.

#### 15.6.2.3 Aktuelle und vorhandene Planungen

1. Diplomarbeit von M. Krentz und S. Westermeyer, 2000 (mit Aufmaß), Hochschule Wismar, FB Bauingenieurwesen, Prof. Dr.-Ing. Braun (nicht Bestandteil der Übersicht)
2. Studentische Entwürfe aus 2000 Hochschule Wismar, FB Architektur, Prof. Gaube
3. Überlegungen von Udo Rathke
4. Vorschlag innerhalb des Konzeptes Architekturlinstitut Wismar

#### 15.6.2.4 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakt Gemeinde und Künstlerhaus

<http://www.plueschow.de>

#### 15.6.2.5 Notwendige Maßnahmen:

Sanierung ohne Anhebung des Daches mit sparsamen Details und einfachem Ausbaustandard.

#### 15.6.2.6 Kennzahlen:

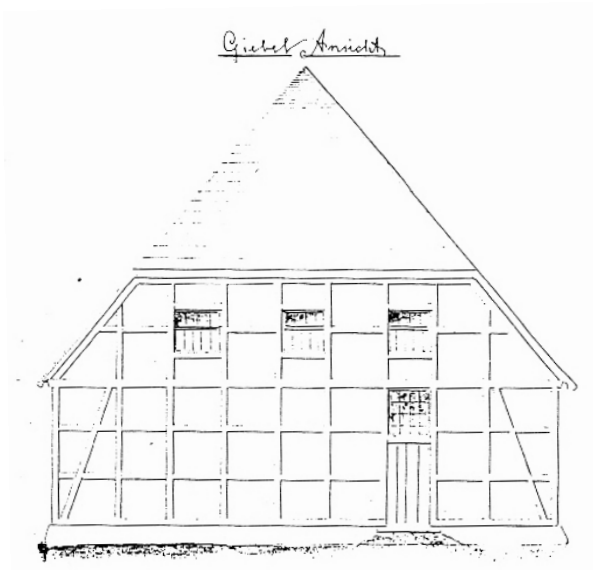
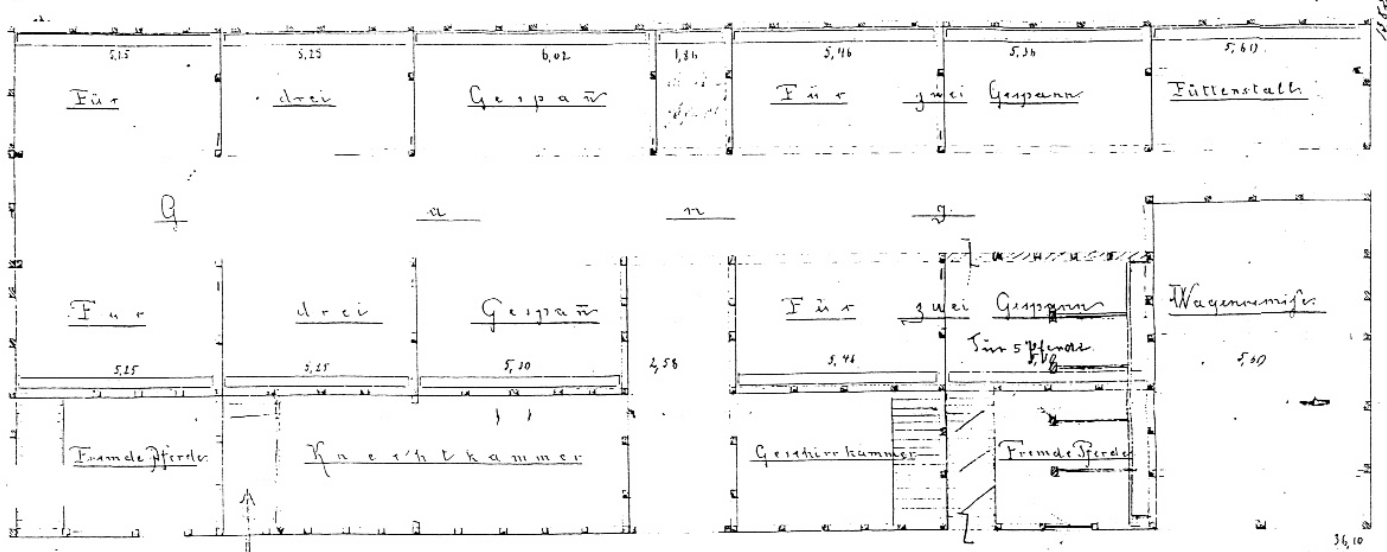
Bruttorauminhalt: ca. 2.720,50 m<sup>3</sup>  
Nutzfläche: ca. 439,40 m<sup>2</sup>  
Bruttogrundfläche : ca. 502,40 m<sup>2</sup>



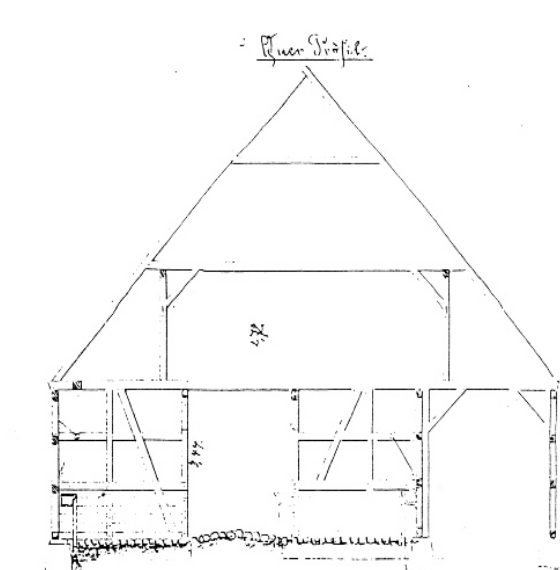


# Ehemaliger Pferdestall Am Park 6a

## Historische Planunterlagen M 1:200 von 1873



Ansicht West



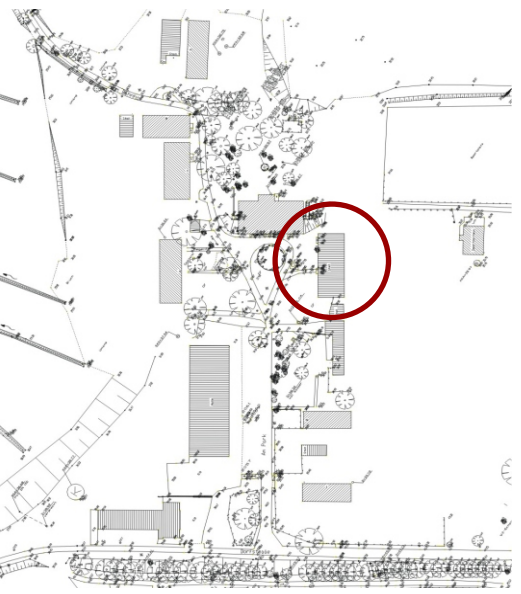
Querschnitt



Ansicht Nord um 1943

Ursprünglich wurde das Gebäude Am Park 6a als Pferdestall gebaut. Zahlreiche landwirtschaftliche Veränderungen in den vergangenen Jahren haben immer wieder bauliche Veränderungen erfordert. Die originale Bausubstanz ist kaum erhalten. Zur Zeit beherbergt der ehemalige Pferdestall verschiedene Werkstätten und Ställe.

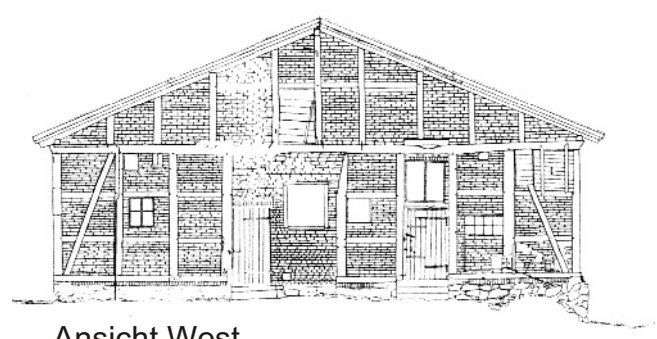
Geplant ist ein Atelierhaus mit 4 Arbeiträumen und angeschlossenen Künstlerwohnungen, die in ihrer Anordnung die historische Grundrissstruktur aufnehmen. Das Dach bleibt in seiner jetzigen Form erhalten, wird aber (noch) nicht ausgebaut. Die mittig angeordnete Ausstellungs- bzw. Abstellfläche ermöglicht eine nachträgliche Erschließung des Dachgeschosses.



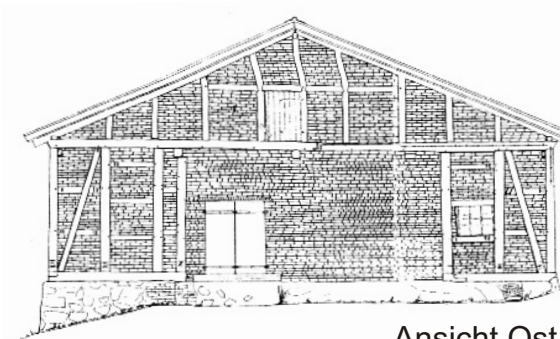
## Bestandserfassung M 1:200 vom 20.08.1999



Bestandserfassung im Rahmen einer Diplomarbeit im SS 2000 an der Hochschule Wismar, Fachbereich Bauingenieurwesen  
Verfasser: M. Krentz, St. Westermeier  
Thema: Untersuchung zur substanzschonenden und kostengünstigen Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes in Plüschow



Ansicht West



Ansicht Ost



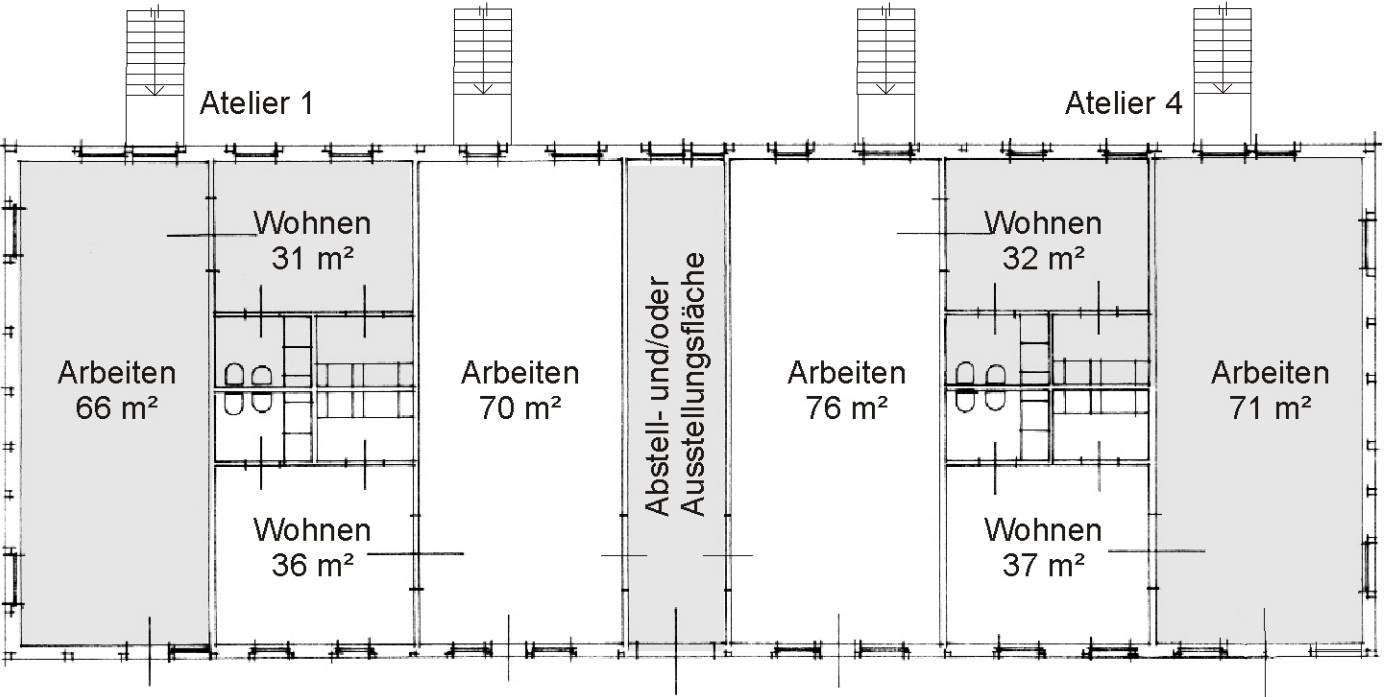
Ansicht Nord



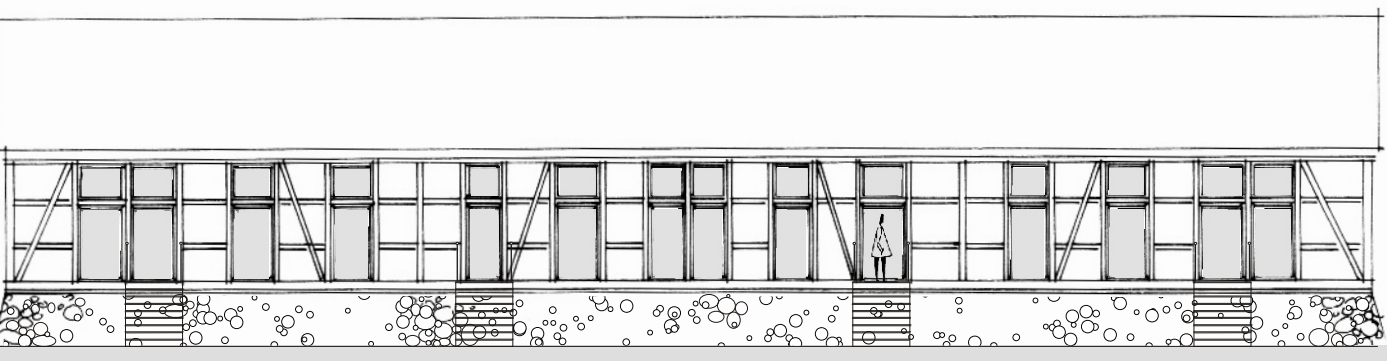
Ansicht West



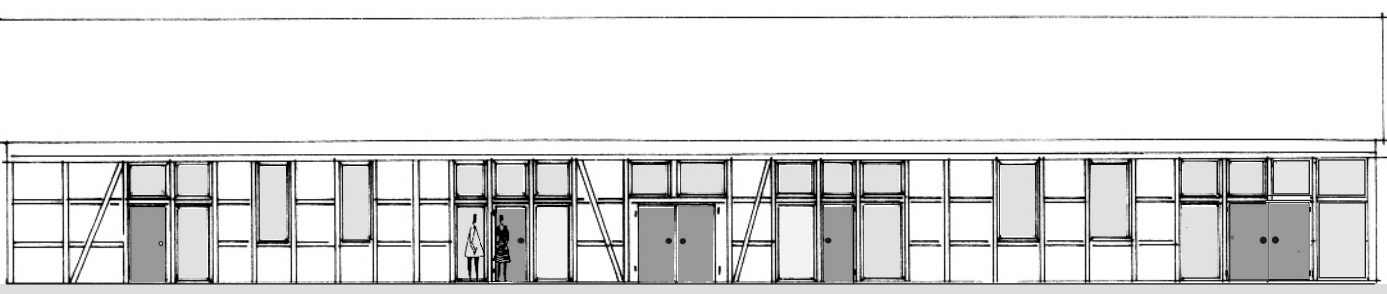
Ansicht Süd / Ost



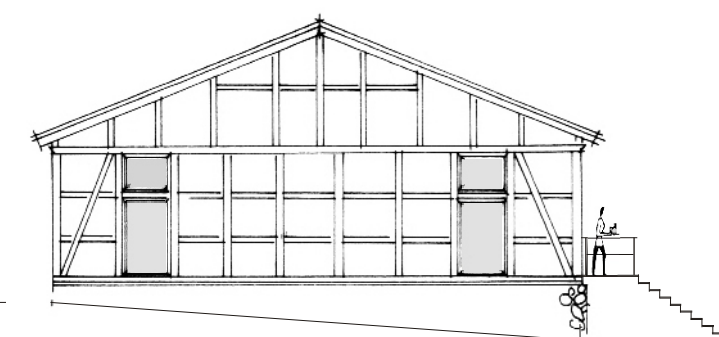
Grundriss Erdgeschoss



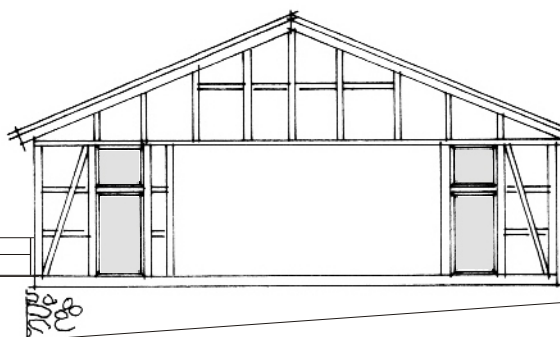
Ansicht Süd



Ansicht Nord



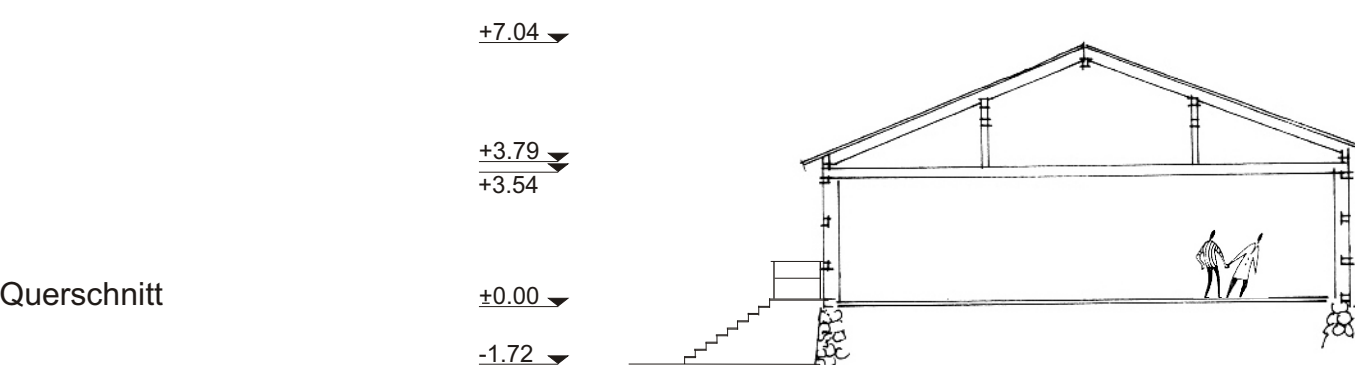
Ansicht West



Ansicht Ost

Nutzung des ehemaligen Pferdestalls für 4 Ateliers mit angeschlossener Künstlerwohnung. Die Ateliers können auch als Studio für Gäste vermietet werden. Alternativ kann anstatt eines Ateliers am Westgiebel auch ein Verkaufsladen mit Büro eingerichtet werden. Das Dachgeschoss wird nicht ausgebaut.

Atelier 1: 102 m <sup>2</sup>	NF = 439,40 m <sup>2</sup>
Atelier 2: 101 m <sup>2</sup>	BGF = 502,40 m <sup>2</sup>
Atelier 3: 108 m <sup>2</sup>	BRl = 2.720,50 m <sup>3</sup>
Atelier 4: 108 m <sup>2</sup>	



Querschnitt

## Vorentwurfsplanung M 1:200 vom 10.11.2004

Planverfasser Vorentwurf:  
**ArchitekturInstitut Wismar**  
Alter Holzhafen 19, 23966 Wismar





## Umnutzung ehemaliger Pferdestall Plüschow

Kostenermittlung nach Vergleichsobjekten

### Variante 1

Nutzung ausschließlich EG für Ateliers mit angeschlossener Wohnung  
Dachform bleibt erhalten, DG nicht ausgebaut

Hier: 6100-399: Modernisierung Mehrfamilienhaus (5WE)  
(BKI Baukosten 2001)

Flächenangaben nach DIN 277

1 m² NF	439,40
2 m² BGF	502,40
3 m³ BRI	2.720,50

1 €/ m² NF	1.625,00
2 €/ m² BGF	1.096,00
3 €/ m³ BRI	445,00

1 €	714.025,00
2 €	550.630,40
3 €	1.210.622,50

Durchschnitt 825.092,63€ incl. MWSt

ohne MwSt **711.286,75€ entspricht den anrechenbaren Kosten nach HOAI**

Anteile an den Kostengruppen

300	612.542,95€ Bauwerk	85,30%
400	105.561,33€ Bauwerk - Technische Anlagen	14,70%
<b>Baukosten netto</b>	<b>718.104,28€ 300+400</b>	

### 15.6.3 Alte Garagen – Galeriepavillion



Straße/ Nr. : Am Park  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : Gemeinde  
Flurstück : 201



#### 15.6.3.1 Ausgangssituation

Die Garagen neben dem ehemaligen Pferdestall werden von den Anwohnern der Straße am Park genutzt. Ihre sehr einfache Bauweise und der derzeitige Zustand machen sie nicht erhaltenswert. Sie passen nicht in das Gesamtbild der ehemaligen Gutanlage.

#### 15.6.3.2 Nutzungsideen / Ziele

Am Standort der Garagen wurden in der Dorferneuerungsplanung Stellplätze geplant. Diese Variante wird nicht favorisiert. Statt dessen soll eine Beräumung der Fläche statt finden und Platz für ein Heckenlabyrinth geschaffen werden. Es ist im städtebaulichen Rahmenplan als langfristiges Ziel eine Wiederherstellung des großen Volumens geplant, welches durch den Abriss des Schafstalles verloren gegangen ist. Tritt dieser Fall ein, ist der Standort der Galerie zu prüfen. Die Nutzung wird als temporär eingestuft und mit der Forderung nach einer besonderen Qualität verbunden.

#### 15.6.3.3 Notwendige Maßnahmen

Der alten Garagen werden in mehreren Schritten abgerissen. Die ehemalige Traktorgarage soll erhalten bleiben und zu einem Galeriegebäude umgenutzt werden. Entscheidend ist die Ausformung zu einem klaren Baukörper.

#### 15.6.3.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Visualisierung s.o. Udo Rathke

#### 15.6.3.5 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakt Künstlerhaus

<http://www.plueschow.de>

#### 15.6.3.6 Kennzahlen:

<u>Alt:</u>	
Bruttorauminhalt:	ca. 558,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 186,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 186,00 m <sup>2</sup>
<u>Neu:</u>	unbekannt

### 15.6.4 Am Park 2 - Wohnhaus oder Pension



Straße/ Nr. : Am Park 2  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : Gemeinde  
Flurstück : 202



#### 15.6.4.1 Ausgangssituation

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Neubauernhaus nach der Bodenreform. Eine Hälfte wurde als Wohnhaus, eine als Stall genutzt. Der Stall wurde später zu einem Wohnhaus umgebaut.

#### 15.6.4.2 Nutzungsideen / Ziele

Vorstellbar ist die weitere Nutzung als Wohnhaus wie es ist. In einer zweiten Stufe ist die Modernisierung dieser Einheiten zu empfehlen. Eignen würde sich das Gebäude ebenso für die private Untervermietung an Feriengäste oder an Gäste des Künstlerhauses. Weiter wäre die Umnutzung als kleine Pension denkbar. Die Einheiten unterscheiden sich dann von Wohnungen nur sehr unwesentlich.

#### 15.6.4.3 Notwendige Maßnahmen

komplette Sanierung und neue Farbgestaltung

#### 15.6.4.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Vorschläge von Herrn Bauditz, siehe Anlage II, Punkt 3.1.2

#### 15.6.4.5 Aktuelle Aktivitäten

keine

Kontakt Gemeinde

<http://www.plueschow.de>

#### 15.6.4.6 Kennzahlen

Bruttorauminhalt:	ca. 1.006,25 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 250,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 750,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.4.7 Vorschlag für das Verfahren

Das Haus ist im Eigentum der Gemeinde. Es sollte als eine Art Entwicklungspuffer dienen.

Gäste des Künstlerhauses könnten über einen Kooperationsvertrag auch bei Privat übernachten und einen kleinen Frühstücksservice in Anspruch nehmen.

Die Umnutzung kann schrittweise mit dem wachsenden Bedarf erfolgen.

Reicht auch dieses Angebot nicht mehr aus, ist vorgesehen, anstelle dieses Gebäudes auch die Wiedererrichtung eines Volumens zuzulassen, das sich an dem ehemaligen Schafstall orientiert. Dazu müsste das Haus weichen.

### 15.6.5 Nebengebäude Am Park 2 - Fremdenzimmer



Straße/ Nr. : Am Park 2  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : Gemeinde  
Flurstück : 202



#### 15.6.5.1 Ausgangssituation:

Das Stallgebäude gehört zum Neubauernhaus Am Park 2. Das Gebäude passt sich nicht in seiner Größe und Form in die umgebene Bebauung ein.

#### 15.6.5.2 Nutzungsideen / Ziele:

Auf eine Abgrenzung der einzelnen Grundstücke durch den hohen Zaun sollte möglichst verzichtet werden. Eine transparentere Lösung ist anzustreben. Die ehemalige Gutanlage muss in ihrer Gesamtheit erlebbar sein.

#### 15.6.5.3 Notwendige Maßnahmen:

kurzfristig: Farbgestaltung und Fassadenbegrünung

langfristig: Abriss und Ersatzneubau nach Gestaltungssatzung oder auch Umbau zu einem kleinen Gästehaus.

#### 15.6.5.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

keine

#### 15.6.5.5 Aktuelle Aktivitäten

Keine

Kontakt Gemeinde

<http://www.plueschow.de>

#### 15.6.5.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 234,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 78,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 78,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.5.7 Vorschlag für das Verfahren:

Es befindet sich im Besitz der Gemeinde. Verfahren nur im Zusammenhang mit dem Haupthaus 2. Möglichst keine weiteren Teilungen.

### 15.6.6 Am Park 1 - Wohnhaus



Straße/ Nr.: Am Park 1  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 203



#### 15.6.6.1 Ausgangssituation:

Ursprünglich war das Gebäude Am Park 1 ein Wohnhaus mit angeschlossenem Stall und Scheune. 1999 wurde das Gebäude zu einem kompletten Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Tiefgaragen umgebaut.

#### 15.6.6.2 Nutzungsideen / Ziele:

Die jetzige Nutzung passt sich in das Gesamtkonzept ein. Wohnen soll auch weiter eine große Rolle auf dem Gelände der ehemaligen Gutanlage spielen. Dazu sollen an verschiedenen Punkten private Dienstleistungsangebote entwickelt werden, die Synergien mit dem Gesamtkonzept bewirken.

#### 15.6.6.3 Notwendige Maßnahmen:

Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Platzes werden die Abgrenzungen zu den Grundstücken durch Grün unterstützt. Die Einfriedungen des Grundstückes sollten durch transparente Lösungen ersetzt werden, damit ein einheitliches Gesamtbild entsteht und sich die einzelnen Parzellen nur zurückhaltend abzeichnen.

#### 15.6.6.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

keine

#### 15.6.6.5 Aktuelle Aktivitäten

Keine, Umbau fertig gestellt

#### 15.6.6.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 2.210,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 260,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 780,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.6.7 Vorschlag für das Verfahren:

Empfohlen wird für alle privaten Häuser bzw. deren Mieter oder Eigentümer, sich als Teil der ehemaligen Gutanlage zu begreifen und zur Entwicklung beizutragen. Dazu gehört die Vermietung an Gäste. In der Anlage fehlen solche Dienstleistungen, die sich aus kleinen Lösungen entwickeln können. Es ist möglich, sich langfristig Nebenverdienste zu verschaffen.





### 15.6.7 Dorfstrasse – ehemaliger Kälberstall - Wohnhaus

Straße/ Nr. : **Am Park/ Dorfstrasse**  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 211/ 212



#### 15.6.7.1 Ausgangssituation:

Der ehemalige Kälberstall befindet sich am Ende des Schlosshofes Richtung Dorfstraße. Der grau verputzte Bau steht zur Zeit leer, vorübergehend werden hier Baustoffe gelagert.

#### 15.6.7.2 Nutzungsideen:

Der Eigentümer sieht Wohnnutzung vor. Im Dachgeschoss sind 2 Wohneinheiten vorgesehen. Das Erdgeschoss wird freigehalten für Ateliers / Werkstätten und Garagen. Dabei wird die dörflich charakteristische Einheit von Wohnen und Arbeiten neu interpretiert.

#### 15.6.7.3 Notwendige Maßnahmen:

Vollständige Sanierung und Gestaltung der Freianlagen. Die Fassade sollte farblich ansprechend und gleichzeitig zurückhaltend gestaltet werden.

#### 15.6.7.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Unterlagen liegen uns nicht vor

#### 15.6.7.5 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakt privat.

<http://www.bauplanung-bauditz.de/>

#### 15.6.7.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 3.388,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 484,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 968,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.7.7 Vorschlag für das Verfahren:

Das Gebäude befindet sich in Privatbesitz. Änderungen der Nutzung sollten sich auf das Gesamtkonzept beziehen und inhaltlich ergänzen.

### 15.6.8 Ehemaliger Großspeicher –Veranstaltungen und (Erlebnis)Gastronomie



Straße/ Nr. : Am Park 6b  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 210



#### 15.6.8.1 Ausgangssituation:

In dem ehemaligen Speicher befinden sich im Moment eine Tischlerei, ein neuer Büro- und Sozialtrakt mit WC und Umkleide- / Duschaum. Im nordwestlichen Teil ist eine Garage und ein Lager untergebracht. Die Großscheune ist nur zu kleinen Teilen saniert, u.a. wurde ein neues Treppenhaus eingebaut. Die derzeitigen Nutzungen erzielen kaum Außenwirkung aus dem Potential des imposanten Baukörpers.

#### 15.6.8.2 Nutzungsideen / Ziele:

Außerhalb des Schlosses gibt es in Plüschow bisher keine Anziehungspunkte, um für einen Besuch zu werben. Kunstinteressierte und andere verwandte Zielgruppen müssen nach der Schlossbesichtigung in Plüschow gehalten werden. Die „Aufwärmküche“ im Keller des Schlosses ist nur ein kleiner Gaststättenbetrieb. Größere Feste und Feiern können nicht ausgestattet werden. Es fehlt die Möglichkeit, einen großen Raum für Events zu nutzen. Die Großscheune bietet die Chance, verschieden Attraktionen unter ein Dach zu bringen. Das große Volumen und die schöne Gestaltung des Giebels werden weitere Interessenten angelockt. In einem Spezialitätenrestaurant, wo u.a. essbare Gartenkunst aus dem (Kräuter)Garten angeboten werden könnten, z.B. könnten auch Exponate der Künstler ausgestellt und/oder Auktionsobjekte gezeigt werden. Dazu passt ein Kunst- und Antikmarkt für z.B. Antiquitäten und Trödel. Weiterhin bleibt ausreichend Platz, um Räumlichkeiten für Tagesseminare, -aufenthalte oder weitere Ateliers anzubieten. Wichtig wäre auch, sich über eine größere WC- Anlage zu verständigen. Kein anderes Haus am Platz würde das vertragen, ohne Imageverluste zu haben. Die Großscheune könnte damit die Besucher hineinziehen und durch die anderen Angebote fesseln.

#### 15.6.8.3 Notwendige Maßnahmen:

Die technischen Anschlüsse für den weiteren Ausbau im Objekt liegen an. Die Holzheizung ist für eine intensivere Nutzung ausgelegt.

#### 15.6.8.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Siehe folgendes Blatt

#### 15.6.8.5 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakt privat.

<http://www.bauplanung-bauditz.de/>

#### 15.6.8.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 12.899,25 m <sup>3</sup>
Nutzfläche:	ca. 3.969,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche EG:	ca. 1.323,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.8.7 Vorschlag für das Verfahren:

Das Gebäude befindet sich in Privatbesitz. Änderungen der Nutzung sollten sich auf das Gesamtkonzept beziehen und inhaltlich ergänzen. Unsere Vorschläge folgen dabei den Intentionen des aktuellen Besitzers.



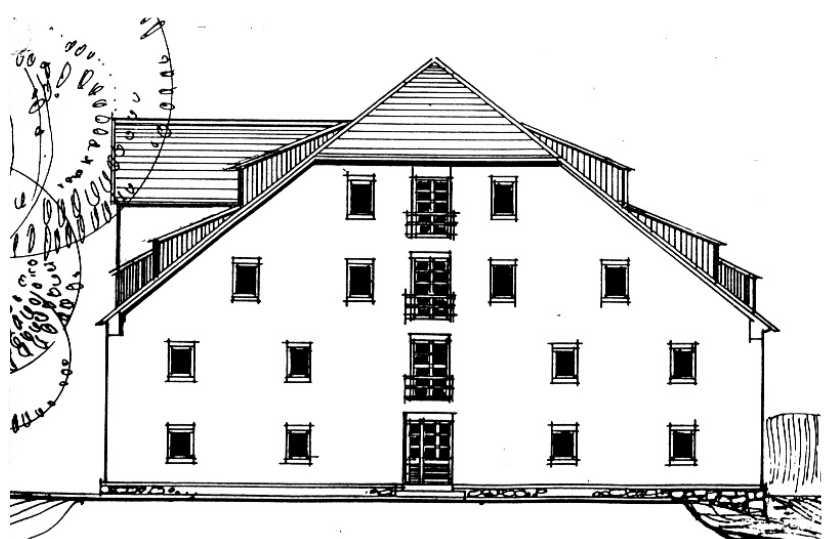


# Großer Speicher Am Park 6b

Genehmigungsplanung M 1:250  
vom 20.01.1999



Ansicht Süd



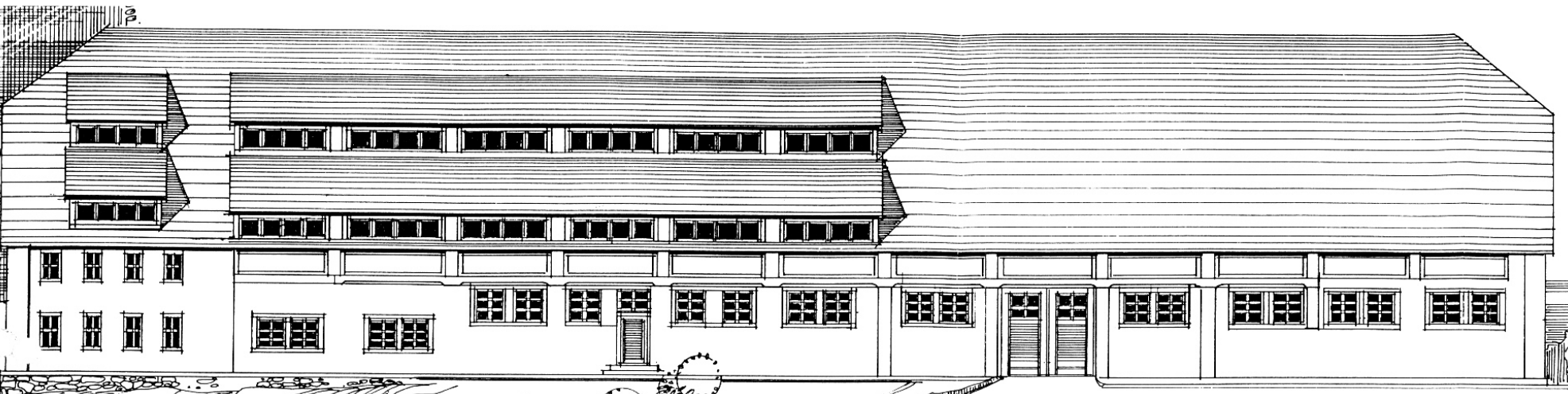
Ansicht Ost



Ansicht um 1943

Der Speicher Am Park 6a ist in seinen Abmessungen das größte Gebäude der ehemaligen Gutsanlage. Ende der 90er Jahre wurde hier eine Werkstatt zur Aufarbeitung und Wiederverwertung historischer Baustoffe eingerichtet.

Der ehemalige Speicher ist nur zu kleinen Teilen saniert, u.a. wurde ein neues Treppenhaus eingebaut. Die derzeitigen Nutzungen erzielen keine Wirkung in dem Potential des imposanten Baukörpers. Plüschow muss sich durch besondere Attraktionen für Besucher interessant machen. Der Speicher bietet die Möglichkeit, verschiedene Attraktionen an einem Ort zu vereinen. Nutzungsmöglichkeiten wären ein großer Veranstaltungsraum, (Erlebnis)gastronomie, ein Verkaufsladen, Ateliers und Werkstätten.



Ansicht Nord



Ansicht West



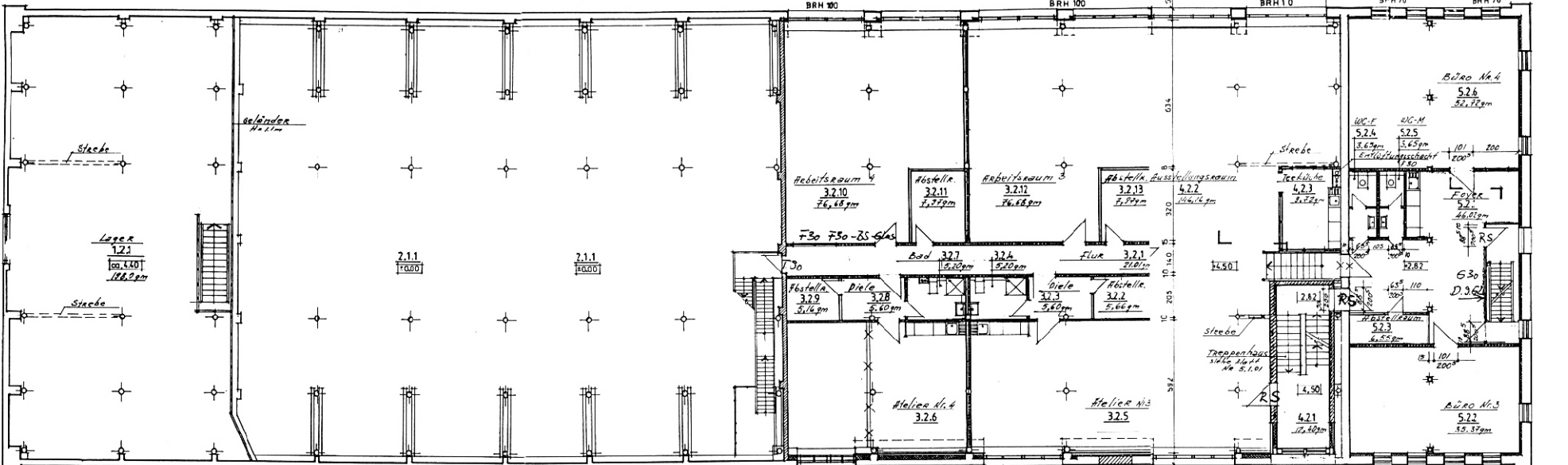
Ansicht Nord



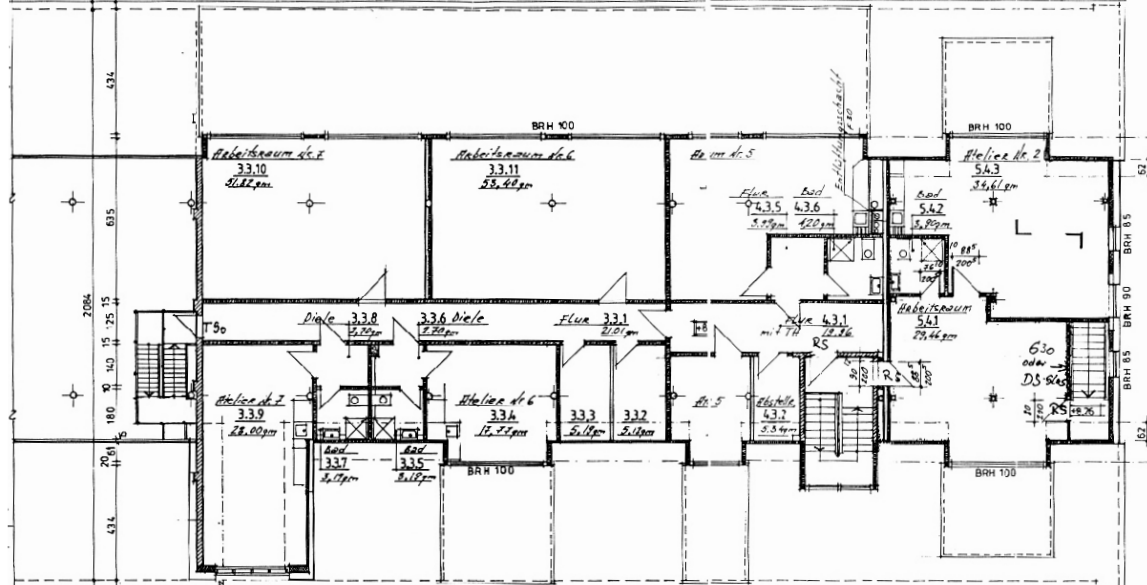
Ansicht Ost



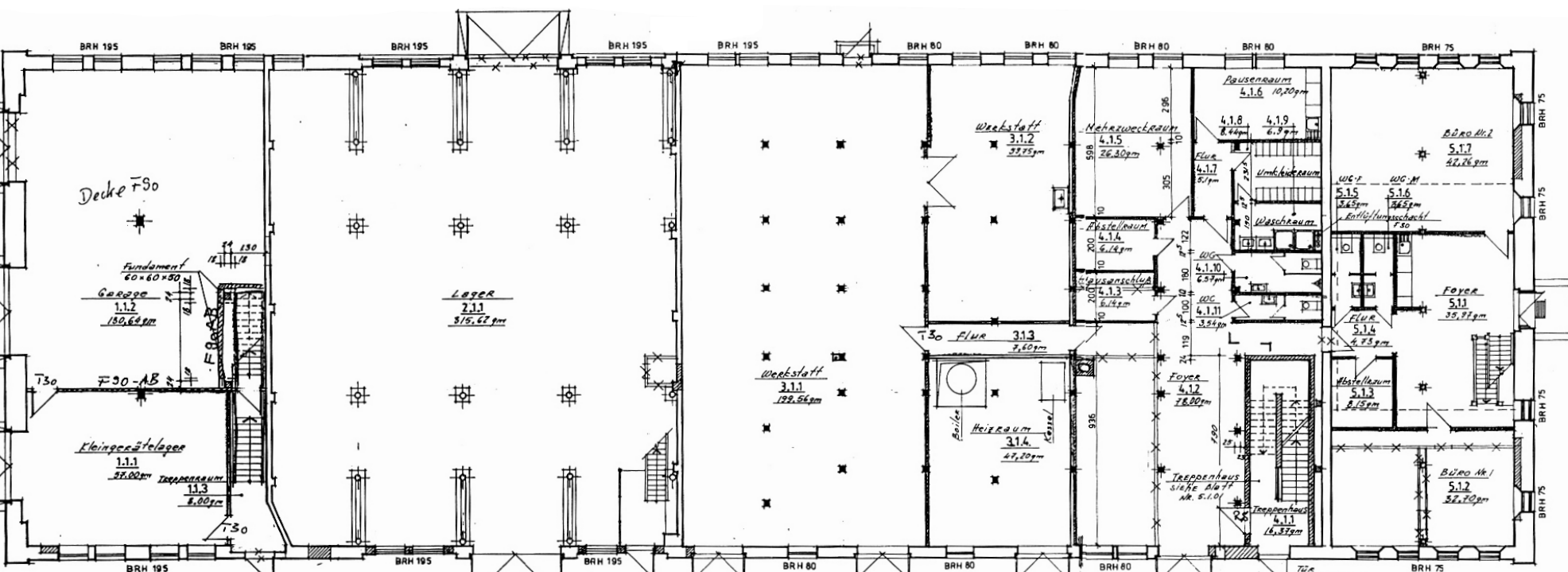
Ansicht Süd



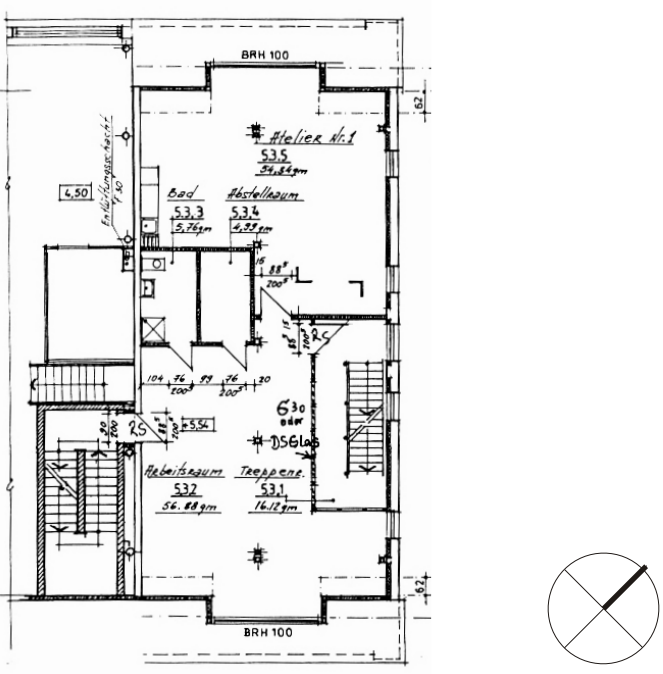
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Planverfasser Genehmigungsplanung:

Planungsbüro Bauditz  
Göhrener Str. 3, 10437 Berlin



### 15.6.9 Am Park 4 - Wohnhaus



Straße/ Nr.: Am Park 4  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 206/ 207



#### 15.6.9.1 Ausgangssituation:

Seit der Sanierung 1994 sind in dem Gebäude 4 Wohneinheiten untergebracht.  
Das aus Mauerwerk errichtete Wohnhaus mit einem Krüppelwalmdach ist ein weiterer Blickpunkt in Plüschow. Auch die liebevolle Vorgartengestaltung machen das Haus ortsbildprägend.

#### 15.6.9.2 Nutzungsideen / Ziele:

Wohnen und möglicherweise Untervermietung. Analog Haus Am Park 2.

#### 15.6.9.3 Notwendige Maßnahmen:

keine

#### 15.6.9.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

keine

#### 15.6.9.5 Aktuelle Aktivitäten

keine

#### 15.6.9.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 2.592,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 432,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 864,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.9.7 Vorschlag für das Verfahren:

Empfohlen wird für alle privaten Häuser bzw. deren Mieter oder Eigentümer, sich als Teil der ehemaligen Gutanlage zu begreifen und zur Entwicklung beizutragen. Dazu gehört die Vermietung an Gäste. In der Anlage fehlen solche Dienstleistungen, die sich aus kleinen Lösungen entwickeln können. Es ist möglich, sich langfristig Nebenverdienste zu verschaffen.



### 15.2.10a Garage neben dem Schloss

Straße/ Nr. : Am Park 4  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 207

#### 15.6.9.8 Ausgangssituation:

Die Garagen gehören zum Flurstück 207 und werden von den Anwohnern der Straße am Park 4 genutzt. Der derzeitige Zustand und die Anordnung des Baukörpers wirkt störend. Sie passen nicht in das Gesamtbild der ehemaligen Gutanlage.

#### 15.6.9.9 Nutzungsideen / Ziele:

Die Garagen mit direkter Nähe zum Schloss stören den Gesamteindruck des Schlossplatzes. Nach Abriss des Gebäudes sollte die freie Fläche in die Gesamtplanung des Schlossplatzes einbezogen werden.

#### 15.6.9.10 Notwendige Maßnahmen:

Abriss der Garagen durch den Eigentümer.

#### 15.6.9.11 Aktuelle und vorhandene Planungen

keine

#### 15.6.9.12 Aktuelle Aktivitäten

keine

#### 15.6.9.13 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 90,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 35,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 30,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.9.14 Vorschlag für das Verfahren:

Festsetzung Abriss



### 15.6.10 Am Park 7 – Ehem. Inspektorenhaus - Wohnen und Ateliers

Straße/ Nr. : Am Park 7  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 205



#### 15.6.10.1 Ausgangssituation:

Das Haus Am Park 7 war früher das Inspektorenhaus für die Verwaltung der Ländereien. Zwischenzeitlich waren hier das Gemeindehaus, ein Kaufmannsladen, das Schwesternzimmer und Wohnungen untergebracht.

Das Denkmal wurde 2001 unter ökologischen Kriterien in 3 großflächige Wohneinheiten umgebaut, jedoch nicht fertiggestellt. Die Wohnflächen betragen ca. 200m<sup>2</sup>. Von den Terrassen hat man den freien Blick auf die Seewiesen. Die anliegenden Gärten sind weitläufig, auch einfach als Obstgarten oder (Streuobst-)Wiese etc. nutzbar.

#### 15.6.10.2 Nutzungsideen / Ziele:

Das ehemalige Inspektorenhaus liegt unmittelbar neben dem Schloss. Die Wohnumgebung am Ende des Schlosshofes ist sehr ruhig und entspannt. Ziel ist es, für die 3 Wohnungen Interessenten bzw. Käufer zu finden, die vielleicht am künstlerischen und kulturellen Geschehen auf der Gutanlage teilhaben wollen. Die Einheiten sind großzügig und gehen über zwei Geschosse.

#### 15.6.10.3 Notwendige Maßnahmen:

Das Objekt muss fertiggestellt werden.

#### 15.6.10.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Siehe folgendes Blatt

#### 15.6.10.5 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakte privat

<http://www.bauplanung-bauditz.de/>

#### 15.6.10.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 3.071,25 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 438,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 877,50 m <sup>2</sup>

#### 15.6.10.7 Vorschlag für das Verfahren:

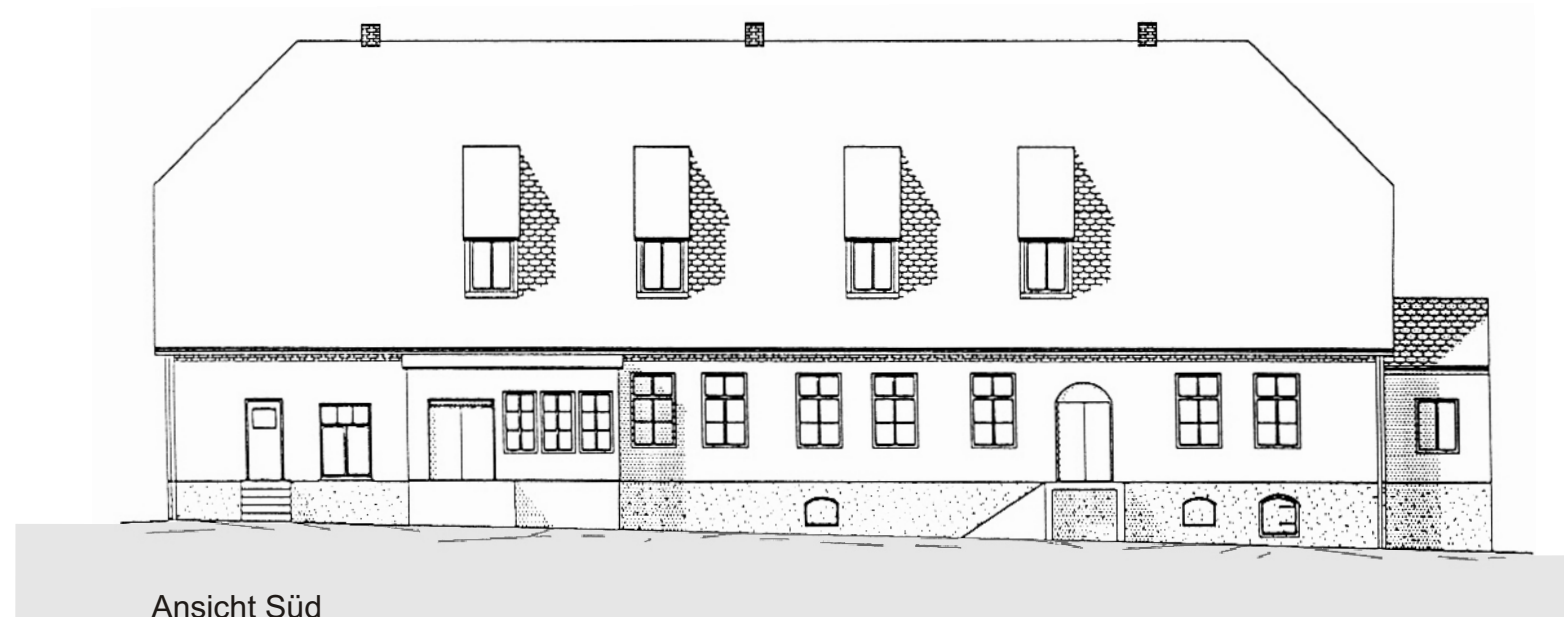
Das Gebäude befindet sich in Privatbesitz. Änderungen der Nutzung sollten sich auf das Gesamtkonzept beziehen und inhaltlich ergänzen. Unsere Vorschläge folgen dabei den Intentionen des aktuellen Besitzers.



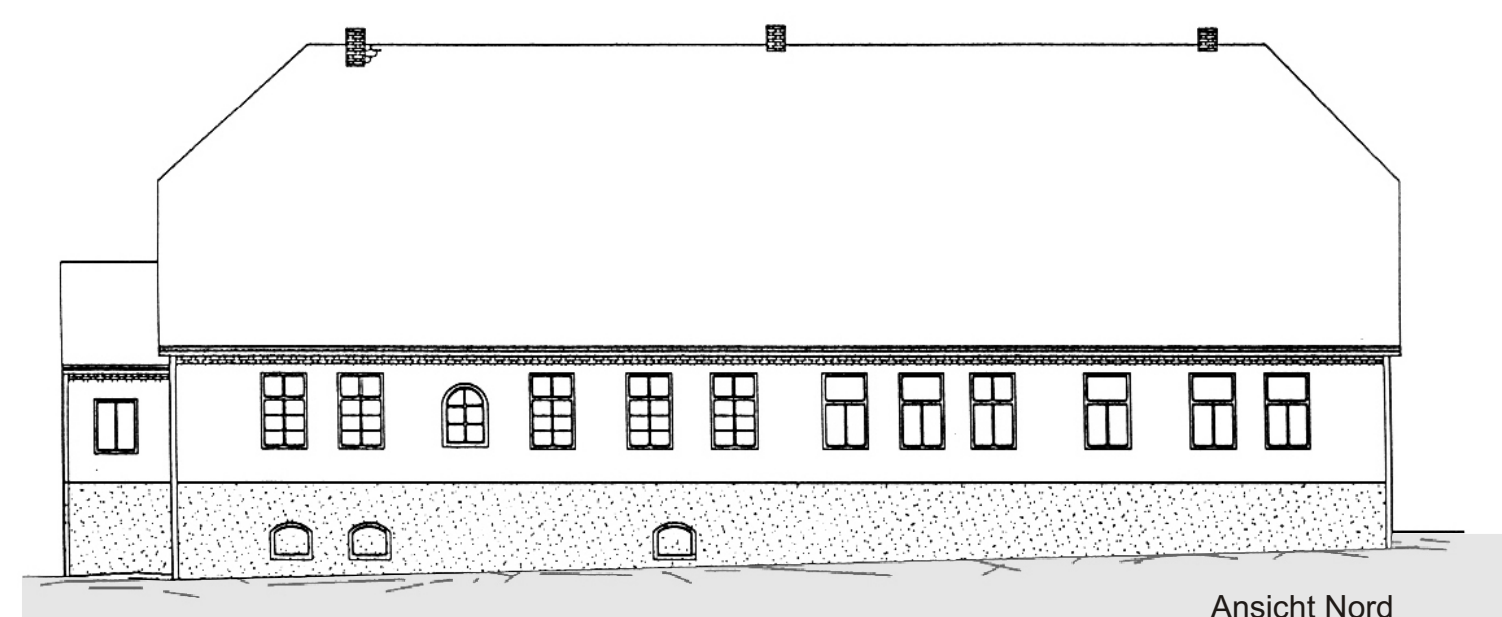


# Ehemaliges Inspektorenhaus Am Park 7

Bestandserfassung\* (vor Sanierung) M 1:200  
vom 08.11.1999



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Süd um 1943

Das Haus Am Park 7 war früher das Inspektorenhaus für die Verwaltung der Länderein. Es wurde bereits 1750 errichtet. Zwischenzeitlich waren hier die Gemeindeverwaltung, ein Kaufmannsladen, das Schwesternzimmer und Wohnungen untergebracht.

Das ehemalige Inspektorenhaus liegt in unmittelbarer Nähe des Schlosses. Die Umgebung am Ende des Schlosshofes ist sehr ruhig und entspannt. Das Denkmal wurde 2001 unter ökologischen Kriterien zu drei großflächigen Atelierwohnungen umgebaut. Die Wohnflächen betragen ca. 200 m². Von den Terrassen hat man Blick auf die Seewiesen. Die anliegenden Gärten sind sehr großzügig und als Obstgarten oder Wiese etc. nutzbar.



Genehmigungsplanung\* M 1:200  
vom 26.01.2000



Ansicht Süd



Ansicht Nord



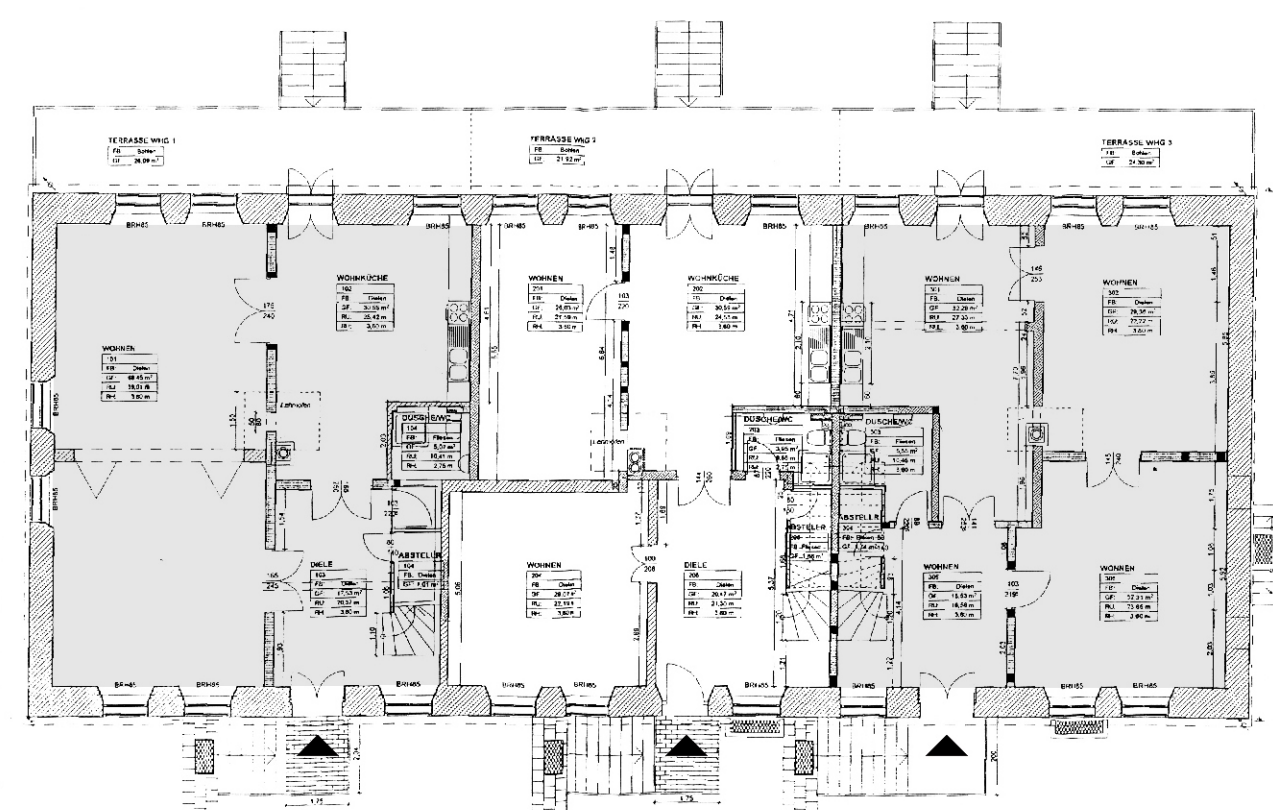
Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ausführungsplanung\* M 1:200  
vom 20.10.2000

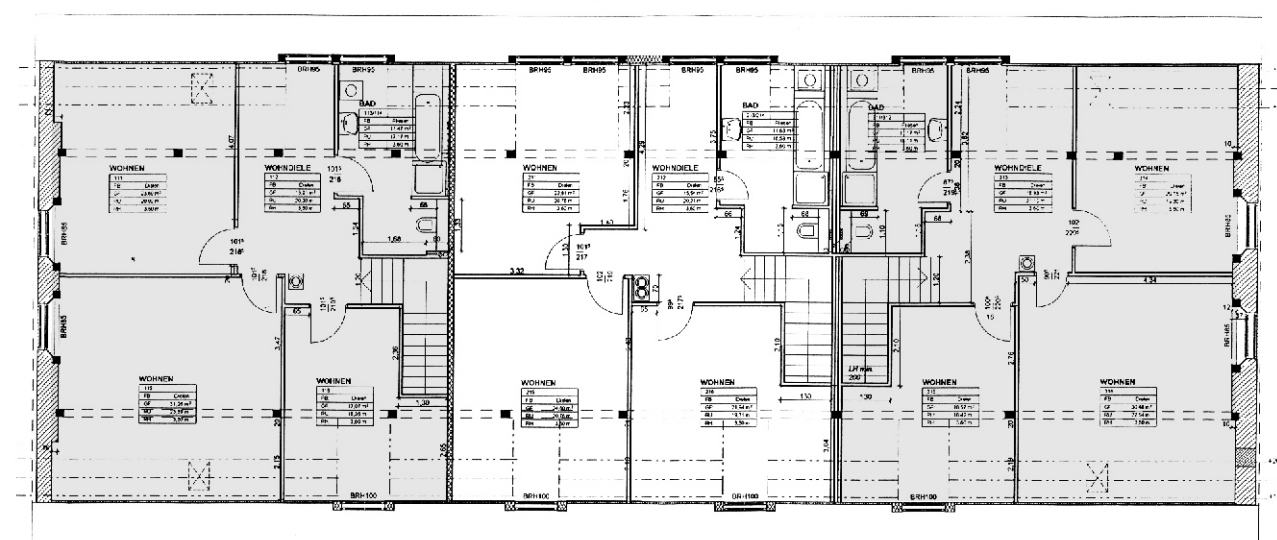


Grundriss Erdgeschoss

Die vollständige Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Das Gebäude befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Drei große zweigeschossige Wohnungen mit nutzbarem Spitzboden sollen entstehen.

NNF = 685,17 m²  
BGF = 877,47 m²  
NRI = 2.295,59 m³

Atelierwohnung 1: 236,61 m²  
Atelierwohnung 2: 218,73 m²  
Atelierwohnung 3: 229,83 m²



Wohnung 1 Wohnung 2 Wohnung 3

Grundriss Obergeschoss





## 15.6.11 Am Park 8 - Wohnhaus oder Ferienwohnungen



Straße/ Nr. : Am Park 8  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 205



### 15.6.11.1 Ausgangssituation:

Das heutige Wohnhaus, früher Milchhaus des Gutes, beherbergt derzeit 3 Wohnungen. Diesen Wohnungen sind Mietergärten von ca. 400m<sup>2</sup> zugeordnet.  
Das Gebäude liegt am Ende des Schlosshofes und damit in sehr ruhiger Umgebung.

### 15.6.11.2 Nutzungsideen / Ziele:

Ein Umbau in größere Wohneinheiten mit Nutzung des ausgebauten Dachgeschosses für 2 oder 3 Wohneinheiten wären im Zuge einer durchgreifenden Sanierung möglich.  
Im Erdgeschoss können zwei Werkstätten oder Gewerbeeinheiten eingerichtet werden.  
Als Bewohner kommen u.a. Künstler in Frage, die im Erdgeschoss ihre eigene Werkstatt haben oder Gewerbetreibende, wobei sich die Art des Gewerbe in das Konzept der Gutanlage einpasst.

### 15.6.11.3 Notwendige Maßnahmen:

Das Haus Am Park 8 muss komplett modernisiert und instandgesetzt werden.  
Eine Veräußerung zu angemessenen Konditionen ist für den derzeitigen Eigentümer denkbar.

### 15.6.11.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

### 15.6.11.5 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakt privat

<http://www.bauplanung-bauditz.de/>

### 15.6.11.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 2.500,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 312,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 937,50 m <sup>2</sup>

### 15.6.11.7 Vorschlag für das Verfahren:

Das Gebäude befindet sich in Privatbesitz. Änderungen der Nutzung sollten sich auf das Gesamtkonzept beziehen und inhaltlich ergänzen. Unsere Vorschläge folgen dabei den Intentionen des aktuellen Besitzers.





### 15.6.12 Am Park 8 Nebengebäude - Werkstatt

Straße/ Nr.: Am Park 8  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 205



#### 15.6.12.1 Ausgangssituation:

Das Nebengebäude, früher vermutlich als Stall genutzt wurde, gehört zum ehemaligen Milchhaus. Es ist in Privatbesitz und steht zur Zeit leer. Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand, hat aber seinen Reiz in der einfachen Gestaltung.

#### 15.6.12.2 Nutzungsideen / Ziele:

Für diesen kleinen dorftypischen Ziegelbau wäre eine Nutzung als Werkstatt oder auch als Gästehaus vorstellbar. Auch 1 bis 2 Ateliers könnten hier untergebracht werden.

#### 15.6.12.3 Notwendige Maßnahmen:

Sanierung und Umnutzung

#### 15.6.12.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Liegen uns nicht vor

#### 15.6.12.5 Aktuelle Aktivitäten

Ja – Kontakt privat

<http://www.bauplanung-bauditz.de/>

#### 15.6.12.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 357,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 84,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 168,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.12.7 Vorschlag für das Verfahren:

Das Gebäude befindet sich in Privatbesitz. Änderungen der Nutzung sollten sich auf das Gesamtkonzept beziehen und inhaltlich ergänzen. Unsere Vorschläge folgen dabei den Intentionen des aktuellen Besitzers.



### 15.6.13 Am Park 9 - Wohnhaus

Straße/ Nr. : Am Park 9  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 193



#### 15.6.13.1 Ausgangssituation:

Das Haus Am Park 9 liegt am Ende des Schlosshofes, etwas versteckt hinter den Bäumen des Parks. Vom Wirtschaftshof aus ist das Gebäude und das dazu gehörig Nebengebäude nicht zu sehen. Mit seinem Nebengebäude gehörte das Wohnhaus nach der Bodenreform zu einer Bauernstelle. Der vordere Teil ist bereits zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Haus befindet sich in Privatbesitz.

#### 15.6.13.2 Nutzungsideen / Ziele:

Wohnen und möglicherweise Untervermietung. Analog Haus Am Park 2.

#### 15.6.13.3 Notwendige Maßnahmen:

keine

#### 15.6.13.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Liegen uns nicht vor.

#### 15.6.13.5 Aktuelle Aktivitäten

keine

#### 15.6.13.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 2.359,50 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 363,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 726,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.13.7 Vorschlag für das Verfahren:

Empfohlen wird für alle privaten Häuser bzw. deren Mieter oder Eigentümer, sich als Teil der ehemaligen Gutanlage zu begreifen und zur Entwicklung beizutragen. Dazu gehört die Vermietung an Gäste. In der Anlage fehlen solche Dienstleistungen, die sich aus kleinen Lösungen entwickeln können. Es ist möglich, sich langfristig Nebenverdienste zu verschaffen.



### 15.6.14 Am Park 9 – Nebengebäude – Antikmöbel oder Ateliers und Wohnen

Straße/ Nr. : Am Park 9  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : privat  
Flurstück : 193

#### 15.6.14.1 Ausgangslage:

Die beiden Gebäude Am Park 9 gehörten nach der Bodenreform zu einer Bauernstelle. Das Haupthaus wurde bereits zu Wohnzwecken umgenutzt.

#### 15.6.14.2 Nutzungsideen / Ziele:

Der ehemalige Stall befindet sich derzeit im Umbau für eine gewerbliche Nutzung. Vorgesehen ist der Handel mit Antikmöbeln. Die vorgesehene Nutzung passt sich in das neue Gesamtkonzept ein. Auch nach der Sanierung bleibt zu erkennen, dass dieses Gebäude früher landwirtschaftlich genutzt wurde, was dem dörflichen Charakter entspricht.

#### 15.6.14.3 Notwendige Maßnahmen:

Keine

#### 15.6.14.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Liegen uns nicht vor

#### 15.6.14.5 Aktuelle Aktivitäten

Umbau

#### 15.6.14.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 1.050,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 200,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 400,00 m <sup>2</sup>

#### 15.6.14.7 Vorschlag für das Verfahren:

Empfohlen wird für alle privaten Häuser bzw. deren Mieter oder Eigentümer, sich als Teil der ehemaligen Gutanlage zu begreifen und zur Entwicklung beizutragen. Dazu gehört die Vermietung an Gäste. In der Anlage fehlen solche Dienstleistungen, die sich aus kleinen Lösungen entwickeln können. Es ist möglich, sich langfristig Nebenverdienste zu verschaffen.



### 15.6.15 Sportlerheim – Abstellzwecke Park und Workshop

Straße/ Nr. : Am Park  
Ortsteil : Plüschow  
Eigentümer : Gemeinde  
Flurstück : 197



#### 15.6.15.1 Ausgangssituation:

Das nach der Wende erweiterte Sportlerheim liegt neben der Fläche der ehemaligen Gutanlage, steht räumlich nicht in Bezug dazu. Das kleine Gebäude steht südlich des ehemaligen Pferdestalls, angrenzend an den Sportplatz. Genutzt wurde das Haus zum Umkleiden für die Sportler und als Versammlungsraum. Das Gebäude stört durch die bezuglose Lage und Gestaltung. Die Nutzung ist nicht ausreichend intensiv.

#### 15.6.15.2 Nutzungsideen / Ziele:

Die Nutzung des Sportplatzes ist so gering, dass die Sportfläche innerhalb der Grünneuordnung deutlich verkleinert werden kann. Das Sportlerheim soll sich baulich zurück nehmen und andere Nutzungen aufnehmen. Zusätzlich. Dazu könnte bei intensiver Nutzung des Parks das Pflegegerät untergestellt werden. Workshops, die auf dem Gelände schon jetzt sporadisch statt finden, könnten hier Werkzeuge etc. lagern.

#### 15.6.15.3 Notwendige Maßnahmen:

Kurzfristig: eingrünen, Farbwahl gedeckt (weiß drängt in den Vordergrund, das ist nicht erwünscht)  
Langfristig Abriss

#### 15.6.15.4 Aktuelle und vorhandene Planungen

Keine

#### 15.6.15.5 Aktuelle Aktivitäten

Keine

#### 15.6.15.6 Kennzahlen:

Bruttorauminhalt:	ca. 726,00 m <sup>3</sup>
Bruttogrundfläche:	ca. 181,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 181,50 m <sup>2</sup>

#### 15.6.15.7 Vorschlag für das Verfahren:

Berücksichtigung des Gebäudes bei der Parkplanung.

## 16 Informativ: Abgestimmte Kulturlandschaftspolitik

Parallel zu den im Marketingkonzept vorgeschlagenen Schritten zur direkten Ansprache von Personen und Institutionen, die sich in die Weiterentwicklung von Plüschow aktiv einbringen wollen, sind andere Programme auf Tauglichkeit zur Finanzierung und inhaltliche Kompatibilität untersucht worden und weiter zu untersuchen. Dabei liegt die Orientierung auf dem regionalen, überregionalen und europäischen Maßstab.

Kontakte zur Bildung von Netzwerken mit anderen ähnlichen Projekten und Akteuren sind im regionalen und überregionalen Bereich gesucht worden und weiter zu suchen. Das beschränkt sich bisher auf den Norden der Bundesrepublik.

- Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit durch prominentes Geleit,
- Verbesserung der Interaktionen zwischen Betroffenen, Behörden und den Akteuren,
- Investorensuche,
- Verbesserung des Regionalbewusstseins,
- Unterstützung der Eigeninitiative.

### 16.1 Europäisches Landschaftsübereinkommen

European Landscape Convention des Europarates, 20. Oktober 2000: Konvention ist nicht von Deutschland unterzeichnet: „Für die Bundesregierung ist es wesentlich, sich auf internationale Projekte zu konzentrieren, die einen Anstoß für wesentliche Verbesserungen für den Umwelt- und Naturschutz in Deutschland und den übrigen beteiligten Staaten geben. Das ist im Falle des Europäischen Landschaftsabkommens nicht zu erwarten; vielmehr ist mit dem Aufbau neuer kostspieliger Verwaltungsstrukturen im Bereich des Europarates zu rechnen. Die Bundesregierung beabsichtigt deshalb nicht, dem Übereinkommen beizutreten,“<sup>26</sup>

### 16.2 Projekt: European Pathways to the Cultural Landscape

"Pathways to Cultural Landscapes" ist ein länderübergreifender Zusammenschluss von öffentlichen und privaten Institutionen, die sich qualifiziert und professionell der Erforschung, Vermittlung und nachhaltigen Entwicklung ihrer Kulturlandschaft angenommen haben. Die Schaffung eines gemeinsamen Forums zum Gedankenaustausch erfolgt mit Unterstützung durch das Programm Kultur 2000 der Europäischen Gemeinschaft. Das Europaprojekt "Pathways to Cultural Landscapes" mit seinem Koordinationsbüro in Lohr a. Main nimmt die Interessen aller Partner zu einer länderübergreifenden Zusammenarbeit und Vernetzung wahr und wirbt in der Öffentlichkeit um mehr Aufmerksamkeit für das Thema. Im Mittelpunkt der Arbeit steht daher die Lobbyarbeit in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik.<sup>27</sup> Deutschland nimmt teil an diesem europäischen Programm für die Landschaft mit dem Spessart unter dem Titel: "Spessart goes Europe – The Historic Landscape Characterisation of a German Upland Region"<sup>28</sup> und dem unter 16.3 beschriebenen Projekt.

### 16.3 Ein Projekt in Norddeutschland: „Die Kulturlandschaft einer ländlichen Region in Norddeutschland - Das Albersdorf-Projekt“

„Der Kreis Dithmarschen ist eine ländliche Region im westlichen Teil von Schleswig-Holstein, Deutschland. ...Seit 1997 arbeitet nun das "Archäologisch-Ökologische Zentrum Albersdorf" (AÖZA) auf der Dithmarscher Geest daran, eine jungsteinzeitliche Kulturlandschaft der Zeit vor ca. 5.000 Jahren auf einer Fläche von ungefähr 40 Hektar von neuem entstehen zu lassen. Um diese Idee zu verwirklichen, wird an folgenden konkreten Schritten gearbeitet:

Durch einen überwiegend natürlichen, aber landschaftsplanerisch gesteuerten Prozess möchte das AÖZA langfristig eine Landschaft gestalten, die in ihrer Struktur, Proportion und in anderer Hinsicht wie eine neolithische Kulturlandschaft wirkt. Das Leitmotiv für die Landschaftsentwicklung ist dabei eine halboffene Weidelandschaft, die durch die Haus- bzw. Nutztierhaltung der ersten Ackerbauern und Viehzüchter geformt wurde. Die Beweidung mit alten Haustierrassen hat deshalb auf dem Gelände des AÖZA bereits begonnen. In einem zweiten Schritt wird vom AÖZA seit dem Sommer 1999 eine "jungsteinzeitliche Siedlung" als Freilichtmuseum in unmittelbarer Nähe zu den originalen

<sup>26</sup> Drucksache 15/1421 des Deutschen Bundestages - 15. Wahlperiode, Nr. 176

<sup>27</sup> <http://www.pcl-eu.de/indexde.php?chlang=1>

<sup>28</sup> Jong, Robert de; „Die Kulturlandschaft von morgen ist nicht die von Gestern“ Über die Zukunft einer UNESCO Kulturlandschaft; Vortrag auf der 7. Mittelrhein Konferenz; Koblenz 2002

vorgeschichtlichen Denkmälern rekonstruiert. Als dritter und abschließender Schritt ist der Aufbau einer dauerhaften Informationsausstellung zum Thema "Mensch und Umwelt in der Vorgeschichte" geplant (Eröffnung ca. 2005).

In dem Albersdorf-Projekt werden das Forschungs- und Technologiezentrum Westküste der Universität Kiel und das AÖZA vor allem den Aspekt der Umwelt- und Landschaftsgeschichte der Albersdorfer Geestregion herausstellen. Die Landschaft und das kulturhistorische Erbe sind heutzutage schnellen und umfassenden Veränderungen ausgesetzt, vor allem wegen der Änderungen der landwirtschaftlichen Methoden, der Urbanisierung und der weiter zunehmenden Industrialisierung. Chronologische Studien, vor allem im Bereich der paläoökologischen und archäologischen Forschung ausgewählter Perioden von der Steinzeit bis in das Mittelalter, sollen das Verständnis für die Interaktionen zwischen Mensch und Umwelt erleichtern. Das Albersdorf-Projekt erarbeitet Grundlagen für zukünftige Entscheidungen, die eine nachhaltige Entwicklung und einen sanften Tourismus in der Kulturlandschaft gewährleisten sollen.

Die Kulturlandschaft des Albersdorfer Geestgebiets soll der Öffentlichkeit durch Wanderwege ("Kulturpfade"), Seminare und Ausstellungen nahe gebracht werden. Die Kommunikation und der Kontakt zwischen den internationalen Projektpartnern (Arbeitstreffen, Austausch von Fachpersonal, Internetpräsentation und Konferenzen) und zu der interessierten Öffentlichkeit ist eines der wichtigsten Ziele des Projektes. Das Programm der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit besteht aus Seminaren an der Universität, aus der Erweiterung des pädagogischen Angebots des AÖZA (Seminare, Führungen, Exkursionen) und der Vermittlung dieser Kenntnisse an spezielle Interessengruppen (wie z. B. Kommunalbehörden, Naturschutzverbände, Landwirte und potenzielle Sponsoren).

Der Ausgangspunkt für den Albersdorfer "Kulturpfad" ist der neolithische Landschaftspark des AÖZA. Das AÖZA führt darüber hinaus ergänzende Arbeiten wie die Rekonstruktion vorgeschichtlicher Hausbauten, Ausstellungen und besondere Programme für Kinder und Jugendliche durch.<sup>29</sup>

### 16.4 Projekte zu Kulturlandschaften in Europa (Beispiele)

Irish Peatland Conservation Council

<http://www.ipcc.ie>

Institute for Cultural Landscape Studies

<http://www.icls.harvard.edu>

The Cultural Landscape Foundation

<http://www.tclf.org>

Rurality Environment Development

<http://www.ruraleurope.org>

Lancewad. Mapping the Landscape and Cultural Heritage in the Wadden Sea Region

<http://cwss.www.de/lancewad/Leaflet/leaflet1.htm>

The Campaign for the Protection of Rural Wales

<http://www.cprw.org.uk>

Association of German Natural Preserves

<http://www.naturpark.de>

Cultural Landscape Hohenheim, Germany

<http://www.uni-hohenheim.de/~kulaholo/>

Model Project Constance

<http://www.modellprojekt.de>

Graduate College "Formation and Development of Present-Day Landscapes"

<http://www.geographie.uni-freiburg.de/ipg/gkgl/gk.htm>

International "Bauausstellung" (IBA) Prince Pueckler Land - a workshops for new landscapes

<http://www.iba-see.de>

The German society for peatlands

<http://www.dgmtv.de>

Petrarca - European Academy for the Culture of the Landscape

<http://www.petrarca.nl>

Rhön Biosphere Reserve

<http://www.biosphaerenreservat-rhoen.de>

---

<sup>29</sup> <http://www.pcl-eu.de/partners/aoeza/index.php>

## **17 Marketing und Finanzierung**

Es wurden 2 Konzepte entwickelt, die unterschiedliche Ansätze verfolgen.

Das Konzept von Frau Köhn favorisiert ein GmbH & Co KG Modell, in dem sich die verschiedenen Eigentümer zusammenschließen. Dr. Sassenberg zeigt zusätzlich ein kooperatives Modell, welches die Individualität der Eigentümer und die unterschiedlichen Interessen in den Vordergrund stellt. Beide Modelle werden zur Diskussion gestellt.

Siehe Anlagen VII a und b

## **18 Monitoring**

Mit der Fertigstellung des Konzeptes beginnt die Arbeit für andere. Es wird Diskussionen geben und Entscheidungen. Vieles ändert sich.

Über eine Entwicklungskontrolle muss jetzt schon nachgedacht werden. Das Monitoring ist ein Plan zur Überwachung des Erhaltungszustandes der Anlage. Der Plan zur Überwachung des Erhaltungszustandes stellt kein eigenständiges und isoliert zu betrachtendes Instrument dar, sondern ist eine Grundlage zur Projektsteuerung, die eng mit den im Schutzkonzept enthaltenden Teilaufgaben verflochten ist. Ziel dieser Entwicklungskontrolle ist es, auf Fehlentwicklungen, welche der ehemaligen Gutanlage Schaden zufügen können, frühzeitig aufmerksam zu machen und Maßnahmen zur Ergänzung oder Änderung des Managementplanes Altstadt zu empfehlen.

Um eine Bestätigung auf der einen oder um Hinweise zu notwendigen Präzisierungen der im Schutzkonzept enthaltenden Pläne, Maßnahmen oder Aktionen auf der anderen Seite zu erhalten, ist es erforderlich, das Instrument zur Überwachung des Erhaltungszustandes für die Anlage zu pflegen und in regelmäßigen einer kritischen Analyse zu unterziehen. Dazu könnten sich Abstände von 5 Jahren eignen.