

4 Leitbild der dörflichen Entwicklung

4.1 Stärken-Schwächen-Analyse zur Dorfentwicklung im Ortsteil

Das Konzept zur Entwicklung der Dörfer und Siedlungen im Ortsteil Gühlen-Glienicke der Stadt Neuruppin baut auf einer kritischen Bewertung der Ausgangsbedingungen auf. Aus dieser Bewertung werden Zielrichtungen für zu entwickelnde Maßnahmen abgeleitet.

Im Folgenden werden Vorzüge und Nachteile des Ortsteils Gühlen-Glienicke mit seinen Ortslagen anhand der vorhandenen Potenziale als Übersicht zusammengestellt.

Stärken	Schwächen
Naturraumpotenzial	
Vielfalt, Eigenart, Schönheit der Landschaft	
<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend reich strukturierte Mischwälder im östlichen Gemarkungsteil. • Gewässerreichtum im östlichen Gemarkungsteil. • Ausgedehnte Dünenflächen im westlichen Gemarkungsteil mit angrenzenden Heideflächen. • „Ruppiner Schweiz“ – ein Markenzeichen für eine vielfältige, eigenartige und schöne Landschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> • Noch überwiegend relativ eintönige, wenig strukturierte Kiefernforsten westlich von Gühlen-Glienicke und Steinberge bis zur ehem. Sperrgebietsgrenze. • Überwiegend relativ wenig strukturierte Kiefernforsten rings um Rheinsberg-Glienicke. • Unzugänglichkeit der Heideflächen, vor allem wegen Munitionsbelastung. • Keine Aussichtstürme, kaum Terrassen mit weiten Sichtbeziehungen in die Landschaft.
Seltenheitswert / Schutzgebiete	
<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Flächenanteil mit Schutzgebieten unterschiedlicher Kategorie. • Seltene, geschützte Biotope, z.B. in Brandenburg seltene Quellen und Bachtäler. 	<ul style="list-style-type: none"> • Restriktionen bei der Erschließung der Schutzgebiete für Naherholung und Tourismus. • Betretensverbote und Einschränkungen in Bereichen mit ehemaliger militärischer Nutzung.
Relief	
<ul style="list-style-type: none"> • Bewegtes Relief mit Steilhängen im östlichen und südlichen Gemarkungsteil. • Flachwelliges bis hügeliges Relief mit aufgesetzten Dünen im westlichen Gemarkungsteil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend eingeschränkte Sichtbeziehungen in die Täler und auf die Seen, insbesondere im Raum Binenwalde und Kunstertal.
Landschaftserlebniswert - Zusammenfassung	
<ul style="list-style-type: none"> • Der Raum bietet insgesamt viel Abwechslung und landschaftliche Vielfalt. • Überwiegend ist ein harmonisches Bild im Übergangsbereich von Siedlungen in die offene Landschaft gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Unzugänglichkeit bzw. ungünstiges Wegeraster und schlechte Wegequalität. • Teilweise fehlende bzw. unzureichende Erschließung mit nutzbaren Wegen. • Abgesehen vom Kleinraum Boltenmühle/ Binenbachtal erfordert die Weite des Raumes mindestens Radfahrtauglichkeit. • Keine öffentlich zugänglichen Einrichtungen für die Tierbeobachtung (Wild, Vögel) in der freien Natur.

Zielrichtungen für die weitere Entwicklung des Naturraumpotenzials
<ol style="list-style-type: none"> 1. Weitere Verbesserung der Zugänglichkeit der Wälder insbesondere auch mit dem Fahrrad. 2. Weitere Verbesserung der Information über Sehenswürdigkeiten in der Landschaft. 3. Weiterführung des begonnenen Waldumbauprogramms zur Schaffung von strukturreichen Mischwäldern mit höherem Landschaftserlebniswert.

Stärken	Schwächen
Wohn-, Freizeit- und kulturhistorisches Potenzial	
Ortsbild	
<ul style="list-style-type: none"> • gepflegter Gesamteindruck aller Ortslagen (wenig „Schmuddelecken“) • Charakter der „Walddörfer“ – hebt sich von in Brandenburg verbreiteten Ortsstrukturen (Angerdörfer) ab. • ausgewogenes Ortsbild in gewachsener Dorfumgebung 	<ul style="list-style-type: none"> • keine klar strukturierten historischen Ortskerne • leerstehende Gebäude beeinträchtigen partiell das Ortsbild • schadhafte Gehwege beeinträchtigen Bild der Ortsdurchfahrten
Erhaltungszustand der Gebäudesubstanz	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnhäuser weisen überwiegend einen guten und akzeptablen Bauzustand auf 	<ul style="list-style-type: none"> • Dominante, ortsbilduntypische Gebäude der Vorwendezeit (Plattenbauten)
<ul style="list-style-type: none"> • Originalgetreu erhaltene und gut sanierte Gebäude in allen Orten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte Gebäudesubstanz insbes. im Bereich der Nebengebäude.
<ul style="list-style-type: none"> • In allen Ortslagen wird auf Erhaltung, Umnutzung und Sanierung vorhandener Bausubstanz Wert gelegt 	<ul style="list-style-type: none"> • Manchmal keine Einhaltung von Gestaltungsgrundsätzen bei Um- und Neubauten, was wegen der vorhandenen Typenvielfalt Unruhe in das Erscheinungsbild der Orte bringt.
Erhaltungszustand der Freiflächen	
<ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt gepflegte und saubere Freiflächen in den Dörfern und Siedlungen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßiger Pflege- und Erhaltungszustand aller zugänglichen Badestellen.
<ul style="list-style-type: none"> • Überall gepflegte Friedhöfe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere häufig verschmutzte Glascontainerstellplätze an einsehbaren Orten.
	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig einladender Dorfplatz am Abzweig der Binenwalder Straße in Gühlen-Glienicke.
Kulturgeschichtliches Potenzial und Denkmale	
<ul style="list-style-type: none"> • Gepflegter, für Kulturveranstaltungen nutzbarer Raum um das Sabinendenkmal in Binenwalde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schlechter Bauzustand des Denkmals für die Opfer des Todesmarsches in Gühlen-Glienicke.
<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Zeugnisse der Geschichte der Forstverwaltung in Neuglienicke. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bisher keine öffentliche Darstellung des forsthistorischen Erbes.
Dorfleben	
<ul style="list-style-type: none"> • Reges Vereinsleben, vor allem in Binenwalde und Gühlen-Glienicke. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine öffentlich zugänglichen Spielplätze bzw. Spielanlagen.
<ul style="list-style-type: none"> • Regelmäßig stattfindende Dorffeste. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Treffpunkte für alle Generationen.
<ul style="list-style-type: none"> • Neues Dorfgemeinschaftshaus in Gühlen-Glienicke mit Potenzial für Veranstaltungen im ganzen Jahr. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Aktionsmöglichkeiten für Jugendliche (z.B. Jugendraum)

Zielrichtungen für die weitere Entwicklung des Ortschaftspotenzials
<ol style="list-style-type: none"> 1. Identität der Dörfer mit Waldbauerncharakter erhalten. 2. Für alle Generationen Raum für Spontaneität und Kreativität schaffen, um auch dadurch dem Trend der Abwanderung von Menschen jeden Alters entgegenzuwirken. 3. Kombinierte Versorgungs- und Daseinseinrichtungen zumindest im Hauptort Gühlen-Glienicke müssen das Verbleiben vor Ort unterstützen und erleichtern.

Stärken	Schwächen
Wirtschaftliches Potenzial	
Land- und Forstwirtschaft	
<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft (Putenaufzucht) als größter Arbeitgeber im Ortsteil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Historisch und standörtlich bedingt geringe Diversität der Landwirtschaft.
<ul style="list-style-type: none"> • Nach wie vor Betriebe und Einrichtungen der Forstwirtschaft und Forstausbildung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tendenzieller Arbeitsplatzabbau in der Forstwirtschaft.
Tourismus- und Freizeitgewerbe	
<ul style="list-style-type: none"> • Nennenswertes Beherbergungspotenzial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beherbergungsbetriebe mit größerer Bettenkapazität.
<ul style="list-style-type: none"> • Entwickeltes, regional bekanntes Gastgewerbe teils mit langer Tradition. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachfragebedingt bisher fehlendes Gastgewerbe in Neuglienicke und Rheinsberg-Glienicke.
<ul style="list-style-type: none"> • Überregional bekannte touristische Erlebnisbereiche – Tierpark Kunsterspring, Boltenmühle. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelne weitere Angebote touristischer Dienstleistungen (Boots-, Fahrradverleih). 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualitativ und quantitativ unzureichende Angebote speziell für Fahrradtouristen.
Gewerbe und Dienstleistungen (ohne Tourismus)	
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandenes Bau- und Dienstleistungsgewerbe, vor allem in den größeren Orten Gühlen-Glienicke und Binenwalde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig sonstiges Gewerbe, insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen.
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandenes Potential an Funktionsgebäuden zur Einrichtung weiterer Gewerbe. 	
Zielrichtungen für die weitere Entwicklung des Wirtschaftspotenzials	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherung der noch vorhandenen arbeits- und einkommensorientierten Potenziale der Land- und Forstwirtschaft. 2. Unterstützung insbes. des gewerblich-touristischen Potenzials durch Verbesserung der touristischen Infrastruktur. 3. Entwicklung des Holz- und Holzkunsthandwerkes mit Erschließung eines prognostizierten Nachfragepotenzials insbesondere der Besucher im Rheinsberger Raum. 4. Entwicklung einer neuen Servicementalität unter Nutzung des Prinzips der partiellen Bedarfsgastronomie - Neben- und Zusatzerwerb durch Bereitstellung „kleiner“ Versorgungsleistungen für Einheimische und Touristen. 	

Stärken	Schwächen
Infrastrukturelles Potenzial	
Verkehrsinfrastruktur, Erreichbarkeit, ÖPNV	
<ul style="list-style-type: none"> • Gegebene Einbindung in das Landes- und Kreisstraßennetz. 	<ul style="list-style-type: none"> • Straßendörfer, die Verkehrsbelastung Wohnqualität mindernde Verkehrsbelastung - Verkehrslärm, hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit.
<ul style="list-style-type: none"> • Busverbindungen aller Orte nach Neuruppin und Rheinsberg, teils mit Rufbussystem, erreicht Mindeststandard. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln an Wochenenden, Feiertagen und in den Schulferien.
	<ul style="list-style-type: none"> • Weit abgelegen vom schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV), meist keine Fahrradmitnahme im ÖPNV.
	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenschäden und unzureichende Straßenentwässerung, insbesondere innerhalb der Ortsdurchfahrten.
	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende überörtliche Radwege.
	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Gehwege am Besucherschwerpunkt Kunsterspring.
Touristisches Wegenetz	
<ul style="list-style-type: none"> • Historisch entwickeltes Wanderwegenetz, vor allem im östlichen Gemarkungsteil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende Einbindung in das regionale Radwanderwegenetz.
<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an das Wasserwanderwegenetz im Ruppiner Land. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Anbindung der westlichen Gemarkungsteile an touristische Wegenetze.
Touristische Information	
<ul style="list-style-type: none"> • Eigene, informative Internet-Präsentation des Ortsteils Gühlen-Glienicke. 	<ul style="list-style-type: none"> • Problem der Aktualität der Internet-Präsentation und der Verlinkung mit touristischen Anbietern bzw. Buchungssystemen der Region.
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Informationstafeln in den meisten Orten und an den meisten Sehenswürdigkeiten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise maroder Zustand der Informationsmittel. • Informationstafeln vermitteln die Ortsgeschichte meist völlig unzureichend.
<ul style="list-style-type: none"> • Markiertes Wanderwegenetz im östlichen Gemarkungsteil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Markierungen im westlichen Gemarkungsteil.
Zielrichtungen für die weitere Entwicklung der Infrastruktur	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ausbau der Hauptstraßen in Gühlen-Glienicke und Binenwalde mit den Schwerpunkten Regenentwässerung und Verkehrsberuhigung. 2. Weiterentwicklung der Erschließung mit bedarfsorientierten Angeboten des ÖPNV. 3. Schrittweise Entwicklung eines straßenbegleitenden Radwegenetzes. 4. Einbeziehung des Raumes Gühlen-Glienicke – Neuglienicke – Rheinsberg-Glienicke in das Radwander- und Wanderwegenetz. 5. Lösung der Fußgängerproblematik/ -sicherheit entlang der Landesstraße in Kunsterspring. 	

4.2 Ziele und Möglichkeiten der Entwicklung - Leitbild

Die Fontanestadt Neuruppin strebt mit der Entwicklungsstrategie „NeuruppinStrategie 2030“ die gegenwärtig in der Öffentlichkeit diskutiert wird, das folgende Leitbild an, ein „Kompass“ der strategischen Entwicklung (vergleiche Punkt 2.3 dieser Studie):



Vorstehend erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Bewertung zu verschiedenen Problemfeldern des dörflichen Lebens einschließlich einer Analyse der Stärken und Schwächen in den Ortslagen. Im Ergebnis der Analyse und in Anwendung des Neuruppiner Leitbildes auf die konkreten örtlichen Bedingungen wird das folgende Leitbild für den Ortsteil Gühlen-Glienicke vorgeschlagen:

Leitbild				
Gühlen-Glienicke – ein starkes Bindeglied zwischen der Ruppiner Schweiz und der Freien Heide				
<ul style="list-style-type: none"> • Wo es sich gut wohnen und leben lässt! 		<ul style="list-style-type: none"> • Wo die Jugend eine Zukunft hat und die Alten ihren Lebensabend genießen! 		<ul style="list-style-type: none"> • Wo Jeder in einer intakten Natur Erholung, Erlebnis und Ruhe finden kann!
Ziele zur Realisierung des Leitbildes				
A	B	C	D	E
Sicherung der <u>Arbeitsfunktion</u> zum Erhalt von Einkommen und Arbeitsplätzen	Erhalt der <u>Wohnfunktion</u> und deren weitere Aufwertung in den Walddörfern	Weitere Entwicklung der <u>Erholungsfunktion</u> für Einheimische und Gäste	Erhalt, Entwicklung und Erschließung des <u>Naturraums</u>	Bedarfsgerechter Ausbau der <u>Verkehrsinfrastuktur</u>

A Sicherung der Arbeitsfunktion zum Erhalt von Einkommen und Arbeitsplätzen

Dieses Ziel wird als erstes genannt, da Arbeitsplätze und Einkommen Grundvoraussetzung für die Erfüllung aller weiteren angestrebten Ziele sind.

Auch wenn in den vergangenen Jahrzehnten die Zahl der Arbeitsplätze im Raum stark zurückgegangen ist, besteht doch mit dem großen Tierzuchtbetrieb, Betrieben des Baugewerbes und des touristischen Gewerbes hier eine eigene gewerbliche Basis. Einkommen erhalten Ansässige nicht nur durch Auspendeln in entfernte Zentren. Zum Beispiel können auch mit einem Zweiteinkommen im Gastgewerbe interessante Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten für Besitzer größerer Anwesen entstehen.

Verschiedene, mit der Dorfentwicklungsplanung vorgeschlagene Maßnahmen und deren Synergieeffekte mit weiteren Zielen der Dorfentwicklung werden dafür sorgen, dass vorhandene Arbeitsplätze erhalten, gegebenenfalls neue insbesondere im Tourismusbereich geschaffen werden und somit weiterhin hier Einkommen erzielt wird.

Es gilt Standortvorteile – wie Rohstoff Holz, reizvolle Landschaft, Weiträumigkeit, relativ stabiles Wetter, Nähe zum Großraum Berlin – für Arbeit und Einkommen zu nutzen.

B Erhalt der Wohnfunktion und deren weitere Aufwertung

Nach der großen Fluktuation im ersten Jahrzehnt nach der Wende scheint jetzt diese Entwicklung verlangsamt bzw. zum Stillstand zu kommen. Lebenswerte Wohnverhältnisse erhalten selbstbestimmt und selbstgestaltet einen höheren Stellenwert.

Lebenswerte Dörfer mit einem Mindestmaß insbesondere an sozialer Infrastruktur und in Einheit mit dem Erhalt origineller dörflicher Bausubstanz sind die Voraussetzung für die längerfristige Stabilisierung der Einwohnerzahlen und dies wiederum für die Sicherung der Sozialstruktur in den Dörfern.

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung werden dafür sachkundige Empfehlungen und Anregungen gegeben. Außenstehende sehen oft das Schöne, das Naheliegende mit anderen Augen als jemand, der schon seit Jahrzehnten am gleichen Ort wohnt und lebt.

C Weitere Entwicklung der Erholungsfunktion

Historisch und politisch bedingt war die bisherige Ausprägung der Erholungsfunktion auf die östlich beginnende Ruppiner Schweiz und das nördlich anschließende Rheinsberger Seengebiet konzentriert.

Entwicklungen nach Westen hin wurden infolge militärischer Nutzungen über viele Jahrzehnte völlig unterbunden.

Jetzt besteht die einmalige Chance den Erholungsraum nach Westen hin schrittweise zu öffnen und zwischenzeitlich herausgebildete Heideareale für Erholungszwecke zu nutzen und mit Erlebnismöglichkeiten weiter aufzuwerten.

Die vorliegende Dorfentwicklungsplanung versteht sich in der Hinsicht als Sammelbecken für verschiedenste Ideen zur Stärkung der Erholungsfunktion im Raum.

D Erhalt, Entwicklung und Erschließung des Naturraums

Mit dem Vorgenannten in engem Zusammenhang steht der Erhalt des umgebenden, einzigartigen Naturraums mit einem Wechsel von reich ausgestattetem Wald- und Seenland und einem riesigen Heideareal, das im Nordosten Deutschlands seinesgleichen sucht. Das Besondere – dieses naturräumliche Alleinstellungsmerkmal – gilt es einerseits zu erhalten und andererseits bedacht zu erschließen.

Nur wenn dieses naturräumliche Potenzial durch überlegte, behutsame und gelenkte Nutzung erhalten werden kann, wird dieser Raum auch langfristig seine Erholungsfunktion für Einheimische und eine ständig wachsende Besucherzahl ausfüllen.

Entwicklung des Naturraums, das heißt dafür Sorge zu tragen, dass monotone Kiefernwaldgebiete schrittweise - wo möglich - in vielfältige Mischwälder umstrukturiert werden, dass die offene Feldmark vermehrt mit gliedernden Elementen, wie Alleen, Baumreihen und Gehölze, angereichert wird, dass die ausgedehnten offenen Heideflächen nicht alle bewalden.

Letztlich zur Erschließung des Naturraumes sind erforderlich: erstens die Ausschilderung und Markierung eines touristischen Wegenetzes mit den Besonderheiten im Gebiet und zweites die bedarfsgerechte Herrichtung der Wege.

E Bedarfsgerechter Ausbau bzw. Herrichtung der Verkehrsinfrastruktur

Bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur – das heißt zuerst das vorhandene Straßen und Wegenetz für die einheimische Bevölkerung so herzustellen, dass zu jeder Jahreszeit die Wohnorte und Siedlungsplätze sicher und mit geringem Fahrzeugverschleiß erreicht werden können.

Mit der prognostizierten Vergrößerung des Besucheraufkommens werden auch der Bedarf an gut befahrbaren Straßen und Radwegen sowie die Nachfrage nach ausreichendem Parkraum steigen. Das betrifft das gesamte öffentliche Straßennetz, hier insbesondere die Landesstraße, die Kreisstraßen, die Gemeindestraßen und die öffentlich gewidmeten Wege.

Bedarfsgerechter Ausbau, das heißt nicht, tendenziell einen hohen Versiegelungsgrad der Wege anzustreben, das heißt aber, dass z.B. ausgewiesene Radwege auch für Ungeübte in der Saison passierbar sein sollten.

Entwicklung der dörflichen Funktionen

Jedes Dorf, jede Ortslage und jede Siedlung erfüllt fünf Daseinsfunktionen im Siedlungszusammenhang und in der Landschaft.

Einschätzung der Entwicklung der vorhandenen dörflichen Funktionen nach Ortslagen

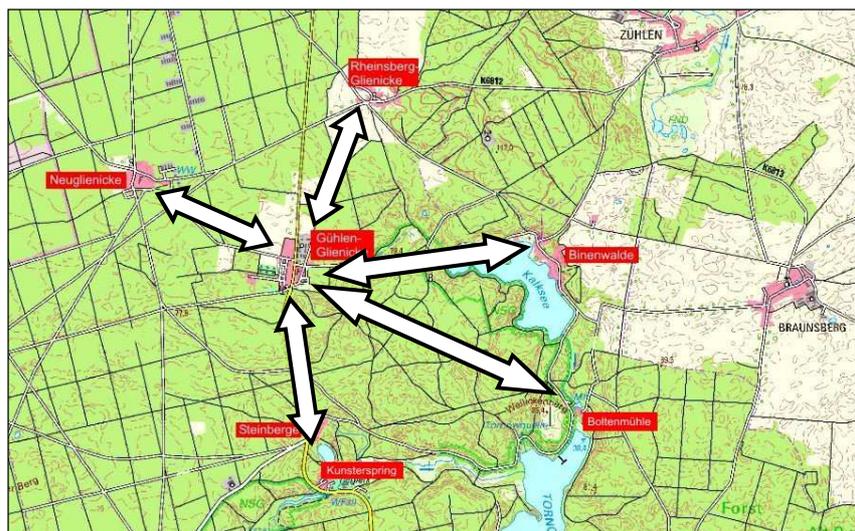
↑ wachsende Bedeutung ↓ abnehmende Bedeutung → in etwa gleichbleibende Bedeutung
 --- keine Bedeutung (.) Entwicklung vorstellbar, aber derzeit nicht als Trend erkennbar

Funktion	Gühlen-Glienicke	Binenwalde	Neuglienicke	Rheinsb.-Glienicke	Steinberge	Kunster-spring	Boltenmühle
Wohnen	↑	→	→	→	→	→	---
Arbeiten	↑	↓	↑	↓	↑	→	→
Versorgung	↑	(↑)	---	---	---	---	---
Leben/ Freizeit	↑	(↑)	→	→	→	↑	→
Tourismus	→	↑	↑	→	↑	↑	→

Gühlen-Glienicke

Die Prognose geht davon aus, dass das Dorf Gühlen-Glienicke im Raum zwischen der Kreisstadt Neuruppin (ca. 15 km) und dem Touristenzentrum Rheinsberg (ca. 12 km) gegenüber den Nachbarorten eine zentrale Lage im Verkehrsnetz einnimmt.

Die Ortslagen des Ortsteils Gühlen-Glienicke sind im Mittel 2,5 km (1,8 – 3 km) vom zentralen Ort Gühlen-Glienicke entfernt (ohne Boltenmühle).



Dies rechtfertigt die Einschätzung zur steigenden Ausprägung der Funktionen

- Wohnen Flächenpotenziale für Wohnungsneubau und Umnutzung sind vorhanden.
- Arbeiten Bei Erhalt des vorhandenen gewerblichen Potenzials sowie Nutzung weiterer Flächenpotenziale.
- Versorgung Wieder- bzw. Neueinrichtung einer Dienstleistungseinrichtung, z.B. Getränkeverkauf mit weiteren Angeboten sowie Poststelle ...
- Leben/ Freizeit Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitstätten als Begegnungs- und Freizeitangebote für alle Generationen.

Vision – Gühlen-Glienicke, das Ortsteilzentrum im Norden von Neuruppin!

Binenwalde

Aufgrund seiner idyllischen Lage im Hügelland der Ruppiner Schweiz mit bewegtem Relief, abwechslungsreichen Wäldern, Schluchten und dem Kalksee ist Binenwalde prädestiniert für eine weitere Entwicklung als Erholungsort bei Stärkung der Tourismuskfunktion.

Mit seiner naturräumlichen Ausstattung kann sich Binenwalde durchaus mit wesentlich größeren Urlaubsorten der näheren und weiteren Umgebung messen, wie Flecken Zechlin oder Neuglobsow.

Insbesondere die baulichen und freiräumlichen Potenziale im Gutsbereich, aber auch die oft ungenutzten Neben- und Funktionsgebäude sowie Dachausbauten dürften Möglichkeiten hin zu weiteren Beherbergungsangeboten, gastronomischen und weiteren touristischen Dienstleistungen bieten.

Dagegen erscheinen die Potenziale für Wohnen weitgehend ausgeschöpft, und das Arbeitsplatzangebot dürfte sogar tendenziell noch weiter zurückgehen.

Vision – Binenwalde, der Erholungsort in der Ruppiner Schweiz!

Neuglienicke

Neuglienicke war traditionell ein Verwaltungsort der Forstwirtschaft, später Standort der Tierproduktion mit einigen Wohnhäusern.

Im Ort dürfte die Wohnfunktion längerfristig kaum einen höheren Stellenwert als gegenwärtig erlangen, auch wenn ggf. vorhandene Möglichkeiten der Konversion von Teilen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagenstandorts im Siedlungsbereich zur Wohnnutzung in Betracht gezogen werden.

Dagegen weckt die Lagegunst am östlichen Eingang zur Freien Heide zum Ersten völlig neue Möglichkeiten zur Entwicklung von Erholung und Tourismus im Dorf und zum Zweiten mit der Folge eines steigenden Arbeitsplatzangebots für touristische Dienstleistungen. Dies wird auch daraus geschlossen, dass die Erschließung der Freien Heide für Besucher auch auf längere Sicht wegen der Weiträumigkeit und Kampfmittelbelastung mit einem höheren Betreuungsaufwand verbunden sein wird als bei herkömmlichen Erholungsgebieten und -angeboten.

Entwicklungschancen sind gegebenenfalls mit der Umnutzung der am südlichen Ortsrand gelegenen, überwiegend ungenutzten ehemaligen Stallanlage gegeben. Die Etablierung von Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen ist vorstellbar; die Einrichtung eines Besucherzentrums sicherlich nicht bloß ein kühner Gedanke.

Vision – Neuglienicke, das östliche Tor zur Freien Heide!

Rheinsberg-Glienicke

In der Reihe der Dörfer im Ortsteil Gühlen-Glienicke ist Rheinsberg-Glienicke das unauffälligste. Was der unvoreingenommene Besucher sofort sieht, das ist ein sauberes, gepflegtes Dorf, in dem die Ortsansässigen offensichtlich gerne wohnen und das sie liebevoll pflegen.

Die noch vorhandenen innerörtlichen Freiflächen entlang der Straßen und Wege bieten Potenzial für einzelne weitere Wohnansiedlungen.

Jüngere Entwicklungen zeigen Bestrebungen einiger Einwohner des Dorfes, eigene Erzeugnisse der Hausgärten, der Imkerei und des Waldes Besuchern und Durchreisenden anzubieten. Vielleicht kann sich daraus sogar ein „Markenzeichen“ für Rheinsberg-Glienicke entwickeln.

Dagegen erscheint es unwahrscheinlich, dass in Rheinsberg-Glienicke tragfähige Potenziale für eine touristische Entwicklung geweckt werden können. Wer Erlebnisse in und mit der Natur sucht, der fährt weiter in Richtung Binenbachtal oder Kunstertal oder Freie Heide oder Rheinsberger Seen.

Vision – Rheinsberg-Glienicke, ein gemütlicher Wohnort, wo man manche „Leckerei erstehen“ kann!

Steinberge

Steinberge erfüllt heute allein die Wohnfunktion für Einwohner und Wochenendhausbesitzer. Deren Stellenwert wird in der Größenordnung erhalten bleiben.

Es bestehen hier jedoch auf den gesamten Ortsteil Gühlen-Glienicke bezogen die besten baulichen, freiräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur Entwicklung der Tourismusfunktion mit der Folge der Neubegründung von Arbeitsverhältnissen.

Diesen Ansatz bietet das zukünftige „Hotel am Giehmsee“ oder eine ähnlich gelagerte Ferieneinrichtung mit Beherbergung und Gastronomie, wenn privatwirtschaftliches Engagement und kombinierbare Angebote ein gemeinsames Ziel verfolgen: Erholung in einer spannenden Umgebung.

Vision – Steinberge, der touristische Ausgangspunkt für Besuche und Erholung in der Ruppiner Schweiz und in der Freien Heide gleichermaßen!

Kunsterspring

Kunsterspring als Ansammlung vielfältiger Funktionseinrichtungen wird seinen Stellenwert als Arbeitsort behalten, wenn die Waldarbeitsschule im gegenwärtigen Umfang bestehen bleibt und sich stärker mit Bildungs- und Erlebnisangeboten an die Öffentlichkeit wendet.

Das Entwicklungspotenzial für Freizeit und Tourismus ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Dazu gehören der systematische weitere Ausbau des Tierparks Kunsterspring als regionaler Besuchermagnet für Jung und Alt, die gastronomischen Angebote am Tierpark und der Fischerei, aber auch die weitere Ausgestaltung der näheren Umgebung für Wandern und Naturerlebnis.

Kunsterspring – das ist nicht allein der Tierpark.

Vision – Kunsterspring, das ist mehr als ein Heimattierpark, das ist Erlebnis, Abenteuer, aber auch Ruhe und Genuss inmitten der Ruppiner Schweiz!

Boltenmühle

Der Einzelstandort Boltenmühle erfüllt hauptsächlich die Erholungs- und Freizeitfunktion für Besucher und die Arbeitsfunktion für die dort Angestellten.

Naturräumlich und infrastrukturell sind einer Erweiterung der Angebote enge Grenzen gesetzt. Reserven bestehen noch in der besseren Einbindung der Boltenmühle in regionale Wegenetze und insbesondere für alternative Verkehrsmittel.

Autogerechte Entwicklungen haben wegen der schwierigen Erreichbarkeit und Zufahrt der Boltenmühle mit Kfz keine Chancen.

Vision – die Boltenmühle, eine gastronomische und Beherbergungseinrichtung im Herzen der Ruppiner Schweiz für Genießer und Naturliebhaber!

4.3 Vision „Freie Heide“

Im Ergebnis der Untersuchungen zur DEP Gühlen-Glienicke und eigener Erfahrungen aus Tourismusplanungen wird vorgeschlagen zu prüfen, ob für das Areal des ehemaligen „Bombodroms“ grundsätzlich der eingängige und einfache Begriff „Freie Heide“ verwendet werden kann.

Die Bezeichnung „Kyritz-Ruppiner Heide“ resultiert wesentlich aus der weitgefassten Bürgerbewegung zur Verhinderung der Weiternutzung des Truppenübungsplatzes als Bombenabwurfplatz. Damit wurde die Bevölkerung eines riesigen Gebiets vom nördlichen Stadtrand Berlins bis weit nach Mecklenburg-Vorpommern hinein mobilisiert, und ihr Engagement war letztlich auch von Erfolg gekrönt.

Die Bezeichnung „Wittstock-Ruppiner Heide“ geht auf landschaftsgeografische Charakterisierungen zurück und wurde mindestens seit den frühen 50er Jahren in Fachkreisen verwendet.¹

Wenn es heute darum geht, die Einzigartigkeit dieser Heidelandschaft zu erhalten und behutsam einer touristischen Nutzung zugänglich zu machen, reicht eine naturräumliche Charakterisierung nicht aus, zumal

- die Bezeichnung „Kyritz-Ruppiner Heide“ den räumlichen Bezug verfälscht – die Stadt Kyritz ist mehr als 20 km Luftlinie vom Südrand des Areals entfernt,
- die Bezeichnung „Wittstock-Ruppiner Heide“ räumlich ebenso irreführend ist, ein Waldgebiet nördlich von Wittstock trägt die Bezeichnung „Wittstocker Heide“,
- auf topografischen Karten und Wanderkarten für Teilbereiche des Gesamtareals verschiedenste „Heide“-Bezeichnungen zu finden sind, beispielsweise „Rossower Heide“ (nördlich von Rossow), „Prignitzer Heide“ (östlich von Gadow), „Kolmer Heide“ (östlich von Schweinrich), „Krümmeler Heide“ und „Buchholzer Heide“ an der Mecklenburger Grenze...

Der Begriff „Freie Heide“, der schon mehr als zwei Jahrzehnte von verschiedenen Bürgerbewegungen, auch von der Unternehmervereinigung Pro Heide, verwendet wird, ist dagegen einzigartig.

Wird in Suchmaschinen dieser Begriff eingegeben, dann erhält man immer Fundstellen und Verweise auf das hiesige Areal.

„Freie Heide“ ist ein kurzer und einprägsamer Begriff, der inzwischen mindestens Brandenburg weit, wenn nicht gar bundesweit bekannt ist. Der Begriff „Freie Heide“ bringt letztlich auch eine neu gewonnene Lebenseinstellung zum Ausdruck, deren Grundlagen mit der Wende vor 25 Jahren gelegt wurden.

Zu Grundprinzipien von Werbung und Marketing gehören kurze, einfache, einprägsame Begriffe – das trifft für „Freie Heide“ zu.

Der Begriff „Freie Heide“ – ggf. geschützt in der Schreibweise der Bürgerbewegung „FREIE HEIDE“ – könnte zu einer Marke bei der Entwicklung einer ganzen Region zwischen Ruppiner Land, Prignitz und Mecklenburger Seen werden.

Die formulierten Vorstellungen korrespondieren mit Entwicklungsabsichten der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) Kyritz-Ruppiner Heide, deren Mitglied die Fontanestadt Neuruppin ist. Im 2012 vorgelegten Entwicklungskonzept für die zivile Nutzung der Kyritz-Ruppiner Heide wird der Begriff „Freie Heide“ oftmals verwendet.²

Der Fontanestadt Neuruppin wird empfohlen, den Marketing-Begriff „Freie Heide“ für das Gesamtareal im Rahmen der weiteren konzeptionellen Arbeit der KAG offensiv zu vertreten.

¹ Vergleiche SCHOLZ, 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam

² Gesellschaft für Konversion im Ruppiner Land mbH (GfK): Entwicklungskonzept für die zivile Nutzung der Kyritz-Ruppiner Heide, Stand 29.10.2012

5 Empfehlungen zur Entwicklung und Gestaltung des Ortsteils

5.1 Zusammenfassung der vorgeschlagenen Maßnahmen

Die im Rahmen der Untersuchungen zur Dorfentwicklungsplanung im Ortsteil Gühlen-Glienicke der Fontanestadt Neuruppin vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Folgenden – geordnet nach Sachbereichen – zusammengefasst. Die Nummerierung stellt keine Prioritätensetzung dar. Die Maßnahmen sind nicht insgesamt, sondern innerhalb der Maßnahmenkomplexe fortlaufend nummeriert. Die Maßnahmenliste steht somit für weitere neue Ideen offen.

Die Lage der Maßnahmen in den Ortslagen wird mit **Übersichtskarten** im Anschluss an diesen Punkt dargestellt. Zur besseren Übersicht werden die Maßnahmenkomplexe zudem in den Übersichtskarten farblich unterschiedlich gekennzeichnet:

- Städtebauliche Maßnahmen
- Maßnahmen im gewerblichen Bereich
- Maßnahmen zur Förderung des dörflichen Gemeinschaftslebens
- Infrastrukturmaßnahmen / Straßen- und Wegebau
- Maßnahmen zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur
- Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Einschätzung der Realisierbarkeit beruht auf einer eigenen qualitativen Bewertung und Kombination der Faktoren „Verfügbarkeit“, „materieller Aufwand“, „Kostenannahme“, „Realisierung durch Eigenleistungen“:

- kurzfristig = innerhalb eines Jahres realisierbar,
- mittelfristig = innerhalb der nächsten 5 Jahre realisierbar,
- langfristig = Realisierung noch nicht absehbar.

Unter der Rubrik „Erfüllung Leitbild“ wird der Beitrag der einzelnen Maßnahmen zur Erfüllung des Leitbildes für die Ortsteil Gühlen-Glienicke sowie der Vision für die einzelnen Ortslagen bewertet.

Nr.	Ort	Maßnahmenvorschlag	Trägerschaft und Realisierung	Erfüllung Leitbild					
				Wohnen	Arbeiten	Versorgung	Freizeit	Tourismus	Ortsbild
Städtebauliche Maßnahmen									
01	GG	Komplettrückbau der 2 Plattenbaublocks An den Eichen und Erschließung des Geländes für neue bauliche Entwicklungen.	offen langfristig	☺				☺	☺
02	NG	Rückbau nicht mehr benötigter Landwirtschaftsgebäude in der Ortslage und Erschließung der rückgebauten Fläche für neue bauliche Nutzungen.	offen mittelfristig	☺	☺	☺		☺	☺
03	Bi	Rück- oder Umbau des ehemaligen Dorfkonzums (Nr. 13a), Erschließung für Wohn- oder Erholungsnutzung.	privat mittelfristig	☺			☺	☺	☺
Maßnahmen im gewerblichen Bereich									
10	GG	Einrichtung eines „Dorfladens“ als örtliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtung.	privat mittelfristig		☺	☺		☺	

Nr.	Ort	Maßnahmenvorschlag	Trägerschaft und Realisierung	Erfüllung Leitbild					
				Wohnen	Arbeiten	Versorgung	Freizeit	Tourismus	Ortsbild
11	GG Bi	Konzipierung von Standorten und Ausführung von Sammelwerbeanlagen an den Ortseingängen von Gühlen-Glienicke und Binenwalde.	privat kurzfristig		☺				
12	NG	Entwicklung des Kleinen Waldhauses als Versorgungsstützpunkt für die touristische Erschließung der Freien Heide.	Privat kurz- bis mittelfristig		☺	☺		☺	
13	SB	Entwicklung des Geländes des geplanten Hotels am Giehmsee.	privat mittelfristig		☺			☺	
Maßnahmen zur Förderung des dörflichen Gemeinschaftslebens									
20	GG	Einrichtung eines Spielplatzes auf einer Teilfläche am Sportplatz.	Stadt NP mittelfristig	☺			☺	☺	
21	GG	Weitere Gestaltung des Sportplatzgeländes • Eingrünung entlang der Einfriedung, • Gestaltung einer kleinen Tribüne.	Stadt NP kurz- bis mittelfristig				☺		☺
22	GG	Anlage eines Rodelhügels am Sportplatz	Stadt NP mittelfristig	☺			☺		
Infrastrukturmaßnahmen / Straßen- und Wegebau									
30	GG	Bedarfsgerechter Ausbau des Heideweges im Rahmen der Erschließung für Wohnbebauung.	Stadt NP langfristig (Bauleitplan.)	☺					☺
31	GG	Regenwasserableitung Birkenweg (Beseitigung Planungs- oder Baumängel).	Stadt NP kurzfristig	☺					
32	GG	Durchgängiger Ausbau eines kombinierten Rad- und Gehweges an der Westseite der Dorfstraße mit 2,50 m Breite.	Landesbetrieb Straßenwesen langfristig	☺			☺	☺	☺
33	GG	Verkehrsberuhigung in der Dorfstraße.	Landesbetrieb Straßenwesen langfristig	☺			☺		
34	NG	Instandsetzung der Zuwegung zur Wendestelle mit Containerstellplatz.	Stadt NP mittelfristig	☺		☺			
35	NG	Zweistreifiger Ausbau der Gemeindestraße von der L 16 nach Neuglienicke in Abhängigkeit eines längerfristig steigenden Verkehrsaufkommens.	Stadt NP langfristig		☺		☺	☺	
36	NG	Einrichtung eines neuen Parkplatzes für PKW und Busse.	offen langfristig					☺	☺

Nr.	Ort	Maßnahmenvorschlag	Trägerschaft und Realisierung	Erfüllung Leitbild					
				Wohnen	Arbeiten	Versorgung	Freizeit	Tourismus	Ortsbild
37	RG	Befestigung aller bewohnten Straßen und Wege (außer Kreisstraße) mit Spurbahnen oder wassergebundener Decke zur Verbesserung der Allwettertauglichkeit.	Stadt NP langfristig	☺			☺		☺
38	Bi	Niederschlagswasserableitung und Schwemmsandrückhaltung in der gesamten Seestraße.	Stadt NP langfristig (Fachplanung)	☺			☺		☺
39	Bi	Neugestaltung der Buswendeschleife an der Seestraße.	Stadt NP mittelfristig			☺		☺	☺
40	Bi	Südliche Seestraße/ Ortsausgang - Verbesserung der Verkehrssituation durch Bau einer Stützmauer.	Stadt NP langfristig (Fachplanung)	☺			☺	☺	☺
41	Ku	Einrichtung eines Parkplatzes für PKW und Busse gegenüber Einfahrt zur Waldarbeitsschule.	Stadt NP kurzfristig					☺	☺
42	Ku	Schaffung sicherer Verkehrsverhältnisse für Fußgänger, Radfahrer und Straßennutzer entlang der L 16: <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung von zwei Straßenüberquerungshilfen über die L 16 am Tierparkingang und an der Bushaltestelle, • Kombiniertes Fuß-Radweg an der L 16 vom Parkplatz gegenüber Waldarbeitsschule, an der Fischerei vorbei bis gegenüber Eingang Tierpark, 	mittelfristig bis langfristig Landesbetrieb Straßenwesen mittelfristig Stadt NP mittelfristig bis langfristig	☺	☺		☺	☺	
43	Ku	Radweg nahe L 16 von Abzweig Fontaneweg über PKW-Parkplatz bis Eingang Tierpark.	Stadt NP kurzfristig bis mittelfristig				☺	☺	
Maßnahmen zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur									
50	NG oder GG	Besucherzentrum als östlicher Eingang zur Freien Heide und Beginn der Erschließungstrasse „Südspange“.	offen mittelfristig bis langfristig		☺			☺	
51	GG SB Ku	Radweg von Gühlen-Glienicke über Steinberge nach Kunsterspring westlich der Landesstraße.	Stadt NP mittelfristig				☺	☺	
52	alle	Einbindung des Ortsteils mit seinen Ortslagen in das Radwanderwegenetz des Landkreises OPR.	LK OPR Stadt NP kurzfristig bis mittelfristig					☺	
53	Ku	Radweg Neuruppin – Kunsterspring entlang der L 16 oder Alternativtrasse über Boltenmühle.	Stadt NP langfristig					☺	

Nr.	Ort	Maßnahmenvorschlag	Trägerschaft und Realisierung	Erfüllung Leitbild					
				Wohnen	Arbeiten	Versorgung	Freizeit	Tourismus	Ortsbild
55	GG NG	Schaffung einer Radwegeverbindung von Gühlen-Glienicke durch die westlich gelegenen Heidegebiete.	Stadt NP anteilig langfristig				☺	☺	
56	Bi GG NG Ku	Einrichtung von Informationspunkten für Besucher über Sehenswürdigkeiten, Attraktionen, touristische Anbieter in den Orten und der Umgebung (GG, NG, Bi, Ku).	Stadt NP mittelfristig					☺	
57	alle	Einrichtung eines Informationssystems über historisch bedeutsame Gebäude und Plätze.	Stadt NP mittelfristig				☺	☺	
58	alle	Einbeziehung des Ortsteils mit seinen Ortslagen in ein touristisches Wegeleitsystem.	Stadt NP HSS Tour.verband mittelfristig					☺	
59	Bi	Ausbau des Rastplatzes gegenüber Friedhof.	Stadt NP kurzfristig bis mittelfristig				☺	☺	☺
60	Bi	Wiederherstellung der Einzäunungen der Parkplätze am Nord- und am Südufer des Kalksees, Ausgestaltung mit Schattenbäumen.	Stadt NP kurzfristig					☺	☺
Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes									
70	GG	Ertüchtigung des Parkplatzes am südlichen Ortseingang auf der Grundlage eines Gestaltungskonzepts.	Stadt NP mittelfristig				☺	☺	☺
71	GG	Einrichtung eines neuen Glascontainerstellplatzes in der Nähe des ehemaligen Klärwerks einschließlich Zuwegung.	Stadt NP kurzfristig	☺					☺
72	GG	Gestaltung des zentralen Dorfplatzes/ Abzweig Binenwalde in Gühlen-Glienicke.	Stadt NP mittelfristig	☺		☺	☺	☺	☺
73	GG	Gedenkstätte „Todesmarsch“ – bauliche Instandsetzung, Verlegung des Standorts auf Parkplatz am Ortseingang.	Stadt NP kurzfristig						☺
74	RG	Einrichtung eines neuen Glascontainerstellplatzes abseits der Kreisstraße.	Stadt NP kurzfristig	☺					☺
75	RG	Neueinzäunung des Friedhofs entlang der Dorfstraße mit Jägerzaun.	Stadt NP mittelfristig						☺
76	RG	Anlage einer Obstwiese gegenüber Dorfstraße Nr. 11 und 12.	privat mittelfristig bis langfristig				☺		☺

Nr.	Ort	Maßnahmenvorschlag	Trägerschaft und Realisierung	Erfüllung Leitbild					
				Wohnen	Arbeiten	Versorgung	Freizeit	Tourismus	Ortsbild
77	RG	Bepflanzung des Basdorfer Weges - Entwicklung als Kirschallee.	privat mittelfristig bis langfristig						☺
78	Bi	Auslichtung des Baumbewuchses am nördlichen Seeufer zur deutlichen Verbesserung der Sichtbeziehungen auf den See.	privat oder Heimatverein Binenwalde kurzfristig				☺	☺	☺
79	Bi	Beidseitige Eingrünung der Einfahrt zum Gutshof.	privat kurzfristig bis mittelfristig						☺
80	SB	Einrichtung eines neuen Glascontainerstellplatzes an der Wendeschleife am Friedhof.	Stadt NP kurzfristig	☺					☺
81	GG	Eingrünung des nordwestlichen Ortsrandes mit einer Wildobsthecke.	privat ggf. A/E- Maßnahme mittelfristig bis langfristig						☺
82	Bi	Eingrünung des Parkplatzes Kalksee – Süd mit einer Wildobsthecke.	Stadt NP ggf. A/E- Maßnahme mittelfristig bis langfristig						☺
83	NG	Eichenallee am Gadower Weg, Lückenbepflanzung.	privat, HSS kurzfristig						☺
84	RG	Binenwalder Weg bis Waldrand: Pflanzung einer Obstallee oder Wildobsthecke.	privat ggf. A/E- Maßnahme mittelfristig bis langfristig						☺
85	GG	Heideweg – Pflanzung einer Obstbaumallee im Zusammenhang mit der baulichen Erschließung.	Stadt NP mittelfristig bis langfristig						☺
86	GG	Ergänzungspflanzung mit Linden entlang der Dorfstraße.	Landesbetrieb Straßenwesen kurzfristig bis mittelfristig						☺
87	NG	Ergänzungspflanzung mit Eichen entlang der Dorfstraße.	Stadt NP kurzfristig bis mittelfristig						☺

Nr.	Ort	Maßnahmenvorschlag	Trägerschaft und Realisierung	Erfüllung Leitbild					
				Wohnen	Arbeiten	Versorgung	Freizeit	Tourismus	Ortsbild
88	RG	Pflanzung einer Linden- oder Eichenreihe an der Nordseite der Dorfstraße.	Landkreis OPR kurzfristig bis mittelfristig						☺
89	GG	Eingrünung des Friedhofes auf der Nord und Ostseite mit Großsträuchern	Stadt NP mittelfristig						☺

5.2 Gestaltungsempfehlungen für Ortsbild, Gebäude und Straßen

5.2.1 Grundsätze und Gestaltungsvorschläge zur Sanierung der Bausubstanz

5.2.1.1 Proportion und Maß der Gebäude

Um das traditionelle regionstypische Ortsbild zu erhalten, ist bei allen Baumaßnahmen an Gebäuden auf die Erhaltung des **ursprünglichen Charakters** des Gebäudes zu achten, insbesondere durch:

- Bewahrung von Proportionen und Maß des Baukörpers
- Verwendung ortsüblichen Baumaterials und
- Erhaltung/ Wiederherstellung charakteristischer Gestaltungselemente (Schmuckkanten, Verzierungen, Bauernhaustüren, Fenstergliederung usw.).

Ortsbildwirkung Das Ortsbild wird wesentlich durch die Proportion und die Gestaltung der straßenseitigen Einzelgebäude, besonders der sichtbaren Gebäudeflächen sowie Vorgärten, Tore und Mauern, die Höfe umschließen, geprägt.

Giebelseitig und traufseitig stehende Gebäude der Höfe werden durch Mauern/Hoftore verbunden.

Abweichungen von geradlinigen Verbindungen oder von Gestaltungselementen fallen sofort ins Auge. Die Sichtbeziehungen über die Straße und längs der Straße sind maßgeblich.

Einige wenige Mängel in der Straßen- und Gebäudeansicht begründen sich auf Veränderungen der Baukörperproportionen.

Auch Veränderungen der Fassadenproportionen, z.B. durch den Einbau liegender Fenster oder Einbau von straßenseitigen Garagentoren in Nebengebäuden führen zu einer Veränderung des Gesamtbildes und damit zu einem Verlust der Ausgewogenheit von Fassade, Gebäude und Straßenbild.

**Gebäudegrundriss/
Gebäudekanten** Der meist unveränderte Grundriss der Gebäude ist positiv zu bewerten. Er sollte auch zukünftig erhalten bleiben, indem auf straßenseitige Vor- und Anbauten verzichtet wird. Die zwischen den Gebäuden liegenden Freiräume sollten durch Begrünung und entsprechende Einfriedung den baugestalterischen Verbund unterstützen. In den Ortslagen von Gühlen-Glienicke sind dafür bisher meist Zäune, aber auch Mauern verwendet worden.

Fassadenproportionen Von großer Bedeutung sind die Aufteilung, die Anordnung und das Format der Fassadenöffnungen (Fenster/Türen), denn durch Veränderung der Fassadengliederung (z.B. durch breite Fenster) kann die Einzigartigkeit und Vielgestaltigkeit von Hausfassaden zerstört werden.

Folgende gebäudetypische Merkmale des Wohnhauses sind deshalb zu erhalten bzw. nach Möglichkeit wiederherzustellen (Das gilt auch für Neubauten.):

- ausgewogenes Verhältnis von Wandfläche und Wandöffnungen (Türen, Fenster),
- ausgewogene Anordnung von horizontalen (Reihen) und vertikalen (Achsen) Wandöffnungen in der Fassade,
- senkrechte Gliederung durch stehende Fenster,
- traufseitige Eingangstüren,
- Gliederungselemente der Fassade (Gesimse, Friese, Faschen) oder des Baukörpers (optische Abgrenzung von Sockel, Hauptgeschoss und Drempel bzw. Zweitgeschoss),

Gestörte Proportionen sollten gegebenenfalls wieder in die ursprüngliche Form zurückgebaut werden bzw. bei einer Fassadenerneuerung angedeutet werden.



Dieses Haus bietet einen rundum harmonischen Gesamteindruck durch den Erhalt der vorbildlichen Fassaden- und Fenstergliederung mit aufeinander abgestimmter Farbgebung.

Hervorzuheben ist auch die beispielhafte Dachsanierung mit Biberschwanzdeckung und Dachflächenfenstern, die sich dem Dachaufbau unterordnen.

Ortsübliches Material

Baumaterialien wurden ursprünglich aus natürlichen Materialien gewonnen, die in der Umgebung des Ortes zu finden waren. Sie gaben dem Ortsbild eine harmonische Farbgebung vom Ziegelrot der Dächer und Backsteine, Braun der Holztore und -türen, über sandfarbene Fachwerkgefache und Putzflächen bis zu naturfarbenen Feldsteinsockeln. Die Farben harmonisierten mit der vorhandenen Begrünung der Gärten und den weiß gestrichenen Kreuz- oder Holzsprossenfenstern.

Die Anlehnung an das traditionelle Farbspektrum Ziegelrot - Grün - Kalk-/ Sandfarben - Braun mit entsprechenden Abtönungen ist immer noch die beste Farbkombination für ein ausgewogenes Ortsbild und eine gute landschaftliche Einbindung.

Bei dem derzeitigen, großen Angebot an modernen Baumaterialien ist es oftmals schwierig, das richtige, zum Ortsbild und zum Einzelgebäude passende Material herauszufinden; deshalb folgende Hinweise:

- Moderne Materialien sollten Verwendung finden, sie müssen jedoch optisch, konstruktiv und materialtechnisch ins Ortsbild und zum alten Gebäude passen.
- Materialvielfalt wirkt immer negativ auf das Gesamtbild und kann aufgrund unterschiedlicher Materialeigenschaften sogar konstruktive Schwierigkeiten und Bauschäden hervorrufen. Besser sind notwendige, auch traditionell verwendete Materialien, die miteinander verträglich sind, wie Ziegel, Holz, Putz, Naturstein und in beschränktem Maße Metall.

Auf luftundurchlässige Isolationen mit Kunststoffen sollte grundsätzlich verzichtet werden, da alte Häuser auf den Luftabschluss nicht eingerichtet sind.

Fazit Maß, Proportion und Material

Bei der Erneuerung historischer Gebäude sollte geachtet werden auf:

- den Erhalt des ortsüblichen, rechteckigen Gebäudegrundrisses,
- den Erhalt der ortsüblichen Dachform, eines spitzen Satteldaches mit symmetrischer Neigung von ca. 45°,
- die Beachtung des ortstypischen, geringen Dachüberstandes,
- die Einhaltung der gebräuchlichen Trauf- und Sockelhöhe,
- die Berücksichtigung der vorgegebenen Baulinie,
- die Beachtung der Fenster- und Türanordnungen nach ortsüblichem Vorbild,
- den Erhalt der großen, charakteristischen Hoftore sowie
- die Verwendung ortsüblicher Materialien, am besten solcher, die auch in der Umgebung des Ortes zu finden sind.

Bei Neubauten, vor allem bei Lückenbauten, sollte ein gleiches Herangehen versucht werden, da stark abweichende Bauten das Ortsbild negativ beeinflussen.

5.2.1.2 Ortsübliche Gestaltungsmerkmale

Fassaden

In Gühlen-Glienicke und seinen Ortslagen blieben aus jeder Bauperiode typische Gebäude mit entsprechenden Fassadengestaltungen erhalten, so z.B. mit Fachwerkfassaden, Backsteinfassaden, Putzfassaden mit oder ohne Schmuckelementen und Nebengebäude mit Holzverschalungen.

Die Wohngebäude der wenigen größeren Bauernhöfe sind unabhängig davon, ob mit Backsteinfassade oder Putzfassade errichtet, mit wenig aufwendigen Verzierungen der Fassade gestaltet worden. Die Gliederungselemente in Form von musterförmigen Gesimsen oder Friesen tragen zu einer besonders ausgewogenen und schmuckvollen Gesamtansicht des Gebäudes bei, die dem jeweiligen Dorfabschnitt eine positive Ausstrahlung geben kann.

Fassadengestaltungen dieser Art sind besonders erhaltenswert:



Bei kleinen, eingeschossigen Wohnhäusern mit schlichten Putzfassaden sind ebenfalls Gliederungen verwendet worden (Fensterfaschen, Gesims), manchmal wurde der Putz auch geritzt oder genutet und erhielt ein über die gesamte Fassade gehendes Gestaltungselement.

Die Backstein- und Fachwerkfassaden von Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden gehören zu den prägendsten Merkmalen des Ortsbildes. Leider wurden in der Vergangenheit viele dieser regionaltypischen Fassaden überputzt. Aufgrund ihres hohen Ortsbildwertes sollten alle noch vorhandenen Backstein- und Fachwerkfassaden erhalten und fachgerecht saniert werden. Bei Fachwerkfassaden ist gegebenenfalls ein Austausch der Gefache erforderlich.

Gliederungselemente von Backsteinfassaden, wie Ornamente durch musterförmige Steinsetzungen, Initialen der Bauherren, Jahresangaben, Belüftungslöcher, Zahnfrieze usw. (z. B. bei den Stallgebäuden) sind gebäude-spezifische Besonderheiten, die das Ortsbild interessanter machen und besonders erhaltenswert sind.

Feldsteinmaterial eignete sich aufgrund der geringen Verwitterungsanfälligkeit besonders für Sockel.



Zur Erhaltung bzw. Sanierung der Fassaden mit Fachwerk- oder Sichtmauerwerk sind folgende Sanierungsmaßnahmen möglich:

- Abstrahlen bzw. Reinigung,
- Fugenausbesserung bzw. Neuverfugung.

Sichtmauerwerkfassaden (Backstein, Feldstein) die von einer Putzschicht überdeckt sind, sollten wieder freigelegt werden. Dies ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn keine weitreichenden Strukturveränderungen erfolgten,

die in der Fassade nur mit großem Aufwand wieder „unsichtbar“ gemacht werden können. Eine Verkleidung von Fassaden mit Klinkermaterial ist möglich. Dabei muss es sich allerdings um echte Klinkerriemchen handeln, die angelehnt an den ortsüblichen Verband verlegt werden. Längsverband wird ausgeschlossen.

Der dorfuntypische „betongraue“ Putz modernisierter Fassaden sollte gegebenenfalls mit einem zurückhaltenden Fassadenanstrich versehen werden.

Dach

Ursprünglich fanden Dachziegel aus Ton in Form von Biberschwanzziegeln, S-Pfannen oder Falzziegeln Verwendung. Den Dachziegeln ist das materialeigene Farbspektrum, das natürlichen Schwankungen unterworfen ist, gemein. Das mit Tonziegeln gedeckte Dach wirkt dadurch nie eintönig.

Die Farbe des Deckmaterials hat entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild und die Wirkung des Dorfes in der Landschaft. Es sollten zukünftig hauptsächlich ziegelrote Deckmaterialien Verwendung finden, denn sie fügen sich entsprechend der traditionellen Prägung am besten in Dorf und Landschaft ein.

Auch Betondachsteine, die Tonziegeln in Form und Farbe ähneln, können Verwendung finden. Die Farbe des Betonsteins soll dem Farbspektrum gebrannter Erden entsprechen.

Tiefschwarze Deckmaterialien verfälschen das Gesamtbild durch ihre drückende, schwere Wirkung auf ortsüblichen ein- oder anderthalbgeschossigen Gebäuden. Grün und blau gefärbte Ziegel setzen ungewünschte Blickpunkte im Ortsbild und werden deshalb ebenfalls nicht empfohlen.

Fenster und Türen

Auf die Fenster- und Türgestaltung sollte besonderer Wert gelegt werden, da durch Türen und die richtige Entscheidung bei der Fensterauswahl das Gesamtbild des Gebäudes letztlich abgerundet wird.

Die traufseitige Eingangstür und die Fenster im stehenden Format sind bei den ortstypischen Gebäuden das wesentliche architektonische Element zum Ausgleich des liegenden Charakters der Gebäudekubatur.

Bei Gebäuden mit liegenden Fenstern stimmen die ursprünglichen Proportionen, die für den vorkommenden Gebäudetyp kennzeichnend sind, nicht mehr. Soll das traditionelle Ortsbild erhalten bleiben, ist demnach auch die Fassadengliederung mit stehenden Fenstern ein wesentliches Erkennungszeichen.



Leider innenliegende, „unechte“ und optisch unwirksame Sprossenteilung in einer historischen Fassade

Auch neue Fenster lassen sich so wie hier gesehen herstellen, dass sie sich gestalterisch in das Ortsbild einfügen.

Fenster

Fenster mit **Kreuz- oder Sprossengliederung** vermitteln optisch zwischen den angrenzenden Wandflächen. Nur gegliederte Fenster sind in der Lage, sich in die Wandflächen einzubinden und keine „Löcher“ entstehen zu lassen, wie es bei ungegliederten Fenstern der Fall ist.

Üblicherweise wurden die Fensterrahmen mit weißem Farbanstrich versehen oder verblieben in ihrer holzeigenen Materialfarbe.

Geeignet sind auch dunkelbraune Rahmenfarben.

Grundsätzlich werden bei den neuen Fenstern echte Teilungen oder aufgesetzte Kreuz- und Sprossenteilung gegenüber innenliegenden bevorzugt, denn letztere haben – wie mit den Fotos gezeigt – nachweislich keinen wirksamen Effekt auf die Fenster- und Fassadengliederung.

Ebenso wie bei den Fassaden spielen die Proportionen bei der Fenstergliederung eine wichtige Rolle, denn auch die Anordnung von Kämpfer, Pfosten und Sprossen unterliegt bestimmten Gesetzmäßigkeiten. Üblicherweise wird das Fenster senkrecht durch den Pfosten symmetrisch geteilt. Der Kämpfer grenzt das obere Drittel ab und die Flügel können durch eine weitere Quersprosse geteilt werden.

Beispiele für originale, erhaltenswürdige Fenstergestaltungen aus Gühlen-Glienicke und Ortslagen



Türen

Die Türen an der Straßenfront tragen wesentlich zum Gesamteindruck des Gebäudes bei. Da sie die Fassadenstruktur mitbestimmen, sollten Sie in der Straßenfront erhalten werden.

Historische, handwerklich gefertigte Haustüren sind nach Möglichkeit zu restaurieren. Sie fügen sich meist hervorragend in das Gebäude ein. Ihre Auswahl und Anfertigung erfolgte mit viel Sorgfalt und Stilempfinden. Beachtet werden sollte auch ein Erhalt der Oberlichter von Türen, denn sie betonen die senkrechte Gliederung der Fassadenöffnungen und die klassische Untergliederung der Tür. Diese ortsbildprägenden Türen sollten nach Originalvorbild erhalten oder wiederhergestellt werden.

Industriell gefertigte Kunststofftüren, vor allem in weißer Farbgebung, fügen sich gestalterisch nicht in ein altes Bauernhaus oder in das historische Ortsbild ein.

Die Schutzüberdachung von Türen kann beispielsweise als unauffälliges Glasdach oder als kleines ziegelgedecktes Satteldach mit quer zur Fassade verlaufendem First gestaltet werden. Von der Verwendung von Kunststoff- oder Glasfertigelementen wird abgeraten.



Straßenseitige Türen tragen zur Vielgestaltigkeit des Ortsbildes bei. (Gühlen-Glienicke und Ortslagen)

Kunstvoll gestaltete historische Holzfenster und Holztüren geben vielen Gebäuden ihren unverwechselbaren Charakter und sollten unbedingt erhalten werden, Elemente wie alte Türgriffe und Beschläge inbegriffen.

Früher wurde für die „Ewigkeit“ gebaut. So erklärt sich, dass zum Beispiel alte Eichentüren und -fenster häufig noch in recht gutem Zustand sind. Hierbei bietet es sich an, die alten Bestände zu sanieren, z.B. die Verglasung zur Isolierverglasung umzurüsten oder gegebenenfalls von innen Kastenfenster vorzubauen.

Es gibt Firmen, die alte Originalbestände fachgerecht restaurieren oder Holzfenster entsprechend historischen Vorbildern fertigen, damit sie sich harmonisch in das Erscheinungsbild ihres Hauses einfügen. Die Gestaltung der Profile, der Beschläge und die Holzart kann so gewählt werden, dass die neuen Fenster wie ein „Original“ aussehen.

Fensterläden

Bei einigen Gebäuden ist zur Belebung der Fassadenansicht und zur Unterstreichung des dörflichen Charakters die Verwendung von Fensterläden zu empfehlen. Fensterläden sind ein hervorragendes Element zur Verbesserung der Fassadengliederung und bilden einen interessanten, schmückenden Blickpunkt.

Besonders geeignet für die Verwendung von Fensterläden sind Fachwerkgebäude sowie kleine Gebäude mit wenig gegliederten Putzfassaden.



Fensterläden vorwiegend an Fachwerkgebäuden in Neuglienicke

Material von Türen und Fenstern

Bei Fenstern, Türen und Einfriedungen sollte weitgehend Holz Verwendung finden. Ausnahmsweise können auch Kunststofffenster eingebaut werden, soweit sie den alten Holzfenstern gestalterisch nachempfunden sind, und es sich nicht um Fachwerkgebäude handelt. Bei letzteren sind allein bündig in das Gefach eingebaute Holzfenster empfehlenswert.

Tore und Einfriedungen

Die Einfriedungen unterstützen das räumliche Zusammenwirken der Hofanlagen.

Als die Höfe verbindende Eingrenzungen waren Backsteinmauern typisch, die heute oft verputzt sind. Eine Belebung der grauen Mauern könnte zum Beispiel durch Fassadengrün erreicht werden.

Hoftore sind mit massiven Pfosten und Holztor gestaltet worden. Diese sind besonders erhaltungsbedürftig.

Es gibt zahlreiche Varianten von Einfriedungen im Straßenraum. Sie haben einen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild und sollten bei mehreren Grundstücken auf Materialien, Formen, Höhe und Gestalt überprüft werden, da sie sich immer in die Gesamtansicht des Gebäudes bzw. des Hofes integrieren müssen, aber sie dürfen nicht „zu wichtig“ werden.

Sie sollten dem Gebäude einen freundlichen Rahmen geben und darum nie provisorischen Charakter haben.

In Gühlen-Glienicke sind überwiegend Vorgärten mit entsprechenden Einfriedungen als typisches Merkmal des Straßenraums zu betrachten.

Zur Vorgarteneinfriedung sollten Holzstaketen – natura oder mit Farbanstrich-Verwendung finden. Gegen Metallzäune ist dann nichts einzuwenden, wenn sie mit einem zurückhaltenden Farbanstrich versehen sind und nicht zu überladen oder aufwendig wirken.

Die Höhe der Vorgarteneinfriedung ist entscheidend für das Gesamtbild. Ein zu hoher Zaun verdeckt das Haus und wird zu wichtig. Die Fenster des Hauses müssen hinter dem Zaun gut sichtbar bleiben, denn das Haus soll den dörflichen Straßenraum prägen und nicht der Zaun. Außerdem lässt die Enge der Vorgärten meist nur einen niedrigen Zaun zu.

Material: Auch bei Einfriedungen gilt, dass Materialvielfalt keinen gestalterischen Gewinn bringt. Für die Hoflore wird grundsätzlich Holz empfohlen, da dies den dörflichen Charakter und die Landschaftsbezogenheit unterstreicht.

Aus diesem Grund sollten auch die übrigen Einfriedungen aus Holz, am besten Holzstaketen gefertigt werden.

Auch ein unbeschädigter, zurückhaltender Maschendrahtzaun kann in Randbereichen zur Anwendung kommen, wenn er den Blick auf einen schönen Garten freigibt.

Auf die Verwendung von Blech- und Kunststoffwänden bei Einfriedungen ist grundsätzlich zu verzichten, da sie das Ortsbild erheblich stören. Auch das Material Beton, als Formstein oder Glasbaustein, beeinträchtigt das Ortsbild.

Farbgebung: Neben der Materialwahl ist die Farbgestaltung der Einfriedungen zu beachten. Möglich sind alle Varianten an braunen, grünen, schwarzen, dunkelroten und naturfarbenen Tönen. Prinzipiell sollten keine grellen, leuchtenden oder ortsfremden Farben (z.B. orange, blau) Verwendung finden. Farbigekeit sollte durch die Blumen- und Nutzgärten statt durch den Zaunanstrich erlangt werden.



5.2.1.3 Grundsätze zur Sanierung der Bausubstanz

Die gebäudetypischen Merkmale der Bebauung, wie sie bisher dargelegt wurden, sollten zukünftig als Gestaltungsgrundsatz gelten:

- Erhalt der ortsbildprägenden Hofanlagen und kleinen Hofstellen entsprechend der ortstypischen Gestaltungsmerkmale.
- Erhalt der historischen Gebäudefassaden mit Sichtmauerwerk und mit Fachwerkfassaden.
- Fassadenauffrischung durch Wiederherstellung von plastischen Gliederungselementen sowie abgetönten Farbanstrichen bei verputzten Gebäuden.
- Sanierung von Asbestdächern.
- Wiederherstellung ortsbildprägender Einfriedungen (Mauern, Torpfosten, Holzttore).

Der geradlinige, rechteckige Gebäudegrundriss mit gleichmäßig geneigtem Satteldach darf nicht durch unproportionale Anbauten, Vorbauten und Aufbauten verwischt werden. Die Proportionen von Dachform, Dachneigung und Grundriss sind zu beachten. Anbauten sollten ein Satteldach mit quer zum Hauptgebäude verlaufendem First besitzen.

5.2.1.4 Abweichende und ortsuntypische Gestaltung

Durch Umbaumaßnahmen kommt es leider häufig zu Strukturveränderungen an den Häusern, so dass die Harmonie der Häuser gestört wird. Oftmals ergeben sich Disproportionen am Baukörper, die ein gedrungenes Aussehen zur Folge haben. Dazu gehören:

- Verwendung von Rauhputz, Verlust der plastischen Gliederungselemente und der Backsteinfassaden, (Verputzen von Backsteinfassaden mit Rauhputz).
- Ersatz der stehenden Fenster durch breite, liegende Fenster.
- Verzicht der Teilung der Fenster mit Kreuz oder Sprossen, Entfernen der Fensterkreuze und Einbau ungegliederter Einscheibenfenster.
- Verwischen der Proportionen von Fassadengliederungen (Verhältnis Wandfläche zu Fassadenöffnungen, Anordnung der Fenster und Türen, Proportionen der Fensterteilungen).
- Verwendung dorfuntypischer Materialien und Gestaltungselemente, wie Riemchen, Kacheln, Spaltklinker, Glasbausteine, Blechtore, Wellplatten.
- Unterschiedliche Gestaltung von zwei Haushälften.

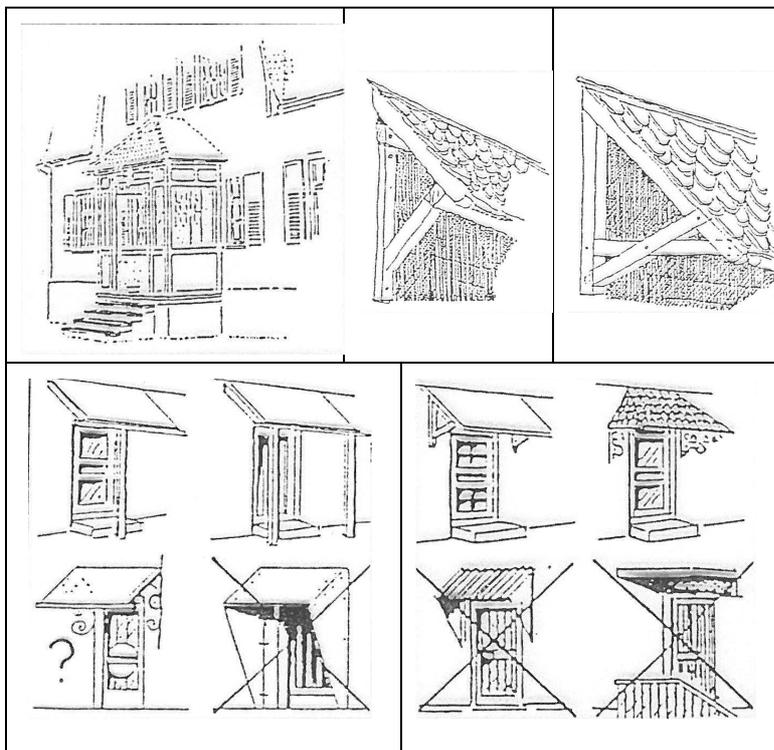
Beispiel: Eingang – Vordach

Geneigte Vordächer aus Holz und Ziegel, aus Eisen oder ähnlichen Materialien sollen einen harmonischen Bestandteil des Hauses bilden und nicht so aussehen, als ob man sie später noch hinzugefügt hat. „Moderne“ Baustoffe wirken an alten Gebäuden oftmals oder sogar meistens wie Fremdkörper. Das gilt ebenso für Brüstungen und Geländer sowie für alte Türen und Tore.

Bezüglich des Gebäude- und Ortsbildes ungünstige Lösungen sind beispielsweise:

- Betonscheibe oder farbige Wellplatten als Vordach,
- Phantasiegeländer und -türen,
- gefliesten Vortreppen, Sockel oder Eingangsstufen,
- Kunststoff-, Aluminium- oder Ornamentglastüren und -vordächer.

Das veranschaulichen die folgenden Skizzen:



5.2.2 Vorschläge zur Nutzung, Gestaltung und ggf. Abriss von Gebäuden

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden drei städtebauliche Problemlagen erkannt, deren Behebung den dörflichen Charakter der Ortslagen im Ortsteil Gühlen-Glienicke stärken, räumliche Potenziale für neue, zukunftssträchtige Entwicklungen erschließen und in jedem Fall das Ortsbild deutlich verbessern würde. Es wurden deshalb drei städtebauliche Maßnahmen in die Dorfentwicklungsplanung aufgenommen:

Gühlen-Glienicke

Maßnahme Nr. 01

Komplett rückbau der zwei Plattenbaublocks An den Eichen und Erschließung des Geländes für neue bauliche Entwicklungen

Problemlage:

Am östlichen Ortsrand von Gühlen-Glienicke befinden sich zwei viergeschossige Wohnblocks in Plattenbauweise, außerdem eine Garagenanlage aus Betonfertigteilen.

Zur Zeit der Entstehung der Bauten vor der Wende war dies eine schnell realisierbare Lösung zur Bereitstellung von Wohnraum für die damals noch zahlreichen Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft sowie deren Familien.



Außerdem boten die Wohnblocks mit Zentralheizung einen für damalige Verhältnisse hohen Wohnkomfort.

Inzwischen hat sich die Situation grundlegend geändert: Ein Großteil der damaligen Arbeitsplätze ist weggefallen. Viele der damaligen Bewohner der Blocks sind entweder weggezogen oder haben die Möglichkeit des Neubaus eines Eigenheims oder der Umnutzung von Siedlerstellen für reine Wohnzwecke genutzt. Im auf dem Bild erkennbaren rechten Block sind nur noch einzelne Wohnungen vermietet, auch im linken Block stehen schon eine größere Zahl Wohnungen leer.

Leerstand ist gleichzusetzen mit Verfall, und so zeigen beide Blocks schon dafür erste Anzeichen.

Beide Wohnblocks einschließlich der Garagen und des Umlandes wurden an Investoren verkauft. Investitionen in den nachhaltigen Bestand der Bausubstanz sind bisher nicht erkennbar.

Lösungsansätze:

Als langfristige Lösung wird vorgeschlagen, beide Wohnblocks einschließlich der Garagen zurückzubauen.

Die weitere bauliche Nutzung des Geländes sollte in jedem Fall Vorrang vor einer Rücküberführung in den Naturraum haben. Es handelt sich schließlich um eine baulich vorgeprägte, medienseitig erschlossene Fläche, deren weitere Nutzung baulichen Entwicklungen „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen ist. Dies entspricht raumordnerischen Zielstellungen im Land Brandenburg¹.

Es sollten zwei Szenarien für die weitere Nutzung der ca. 1,5 ha großen Fläche geprüft und bauleitplanerisch entwickelt werden (vergleiche auch Punkt 5.5 „Empfehlungen für die Bauleitplanung“):

1. Weiternutzung der Fläche für dorftypisches Wohnen, d.h. Entwicklung der Fläche für den Bau von ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern.

Es könnten ca. 15 – 20 Wohngrundstücke bei Parzellengröße von 800 – 600 m² erschlossen werden.

¹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B vom 31.03.2009, Grundsatz 4.1 „die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.“ Grundsatz 4.4 „Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.“

2. Entwicklung der Fläche für touristische Nutzungen. Vorstellbar wäre z. B. ein Feriendorf mit Ferienhäusern unterschiedlicher Größe und Ausstattung. Zu diesem Zweck könnte die Freifläche angrenzend an die Gärten des Dorfes parkähnlich gestaltet werden.

Auf der Fläche könnten bis zu 25 Ferienhäuser entstehen, und sie könnten so eingegrünt werden, dass eine sehr ansprechende, individuelle Gesamtanlage entsteht.

Die Lage am Rande der Ruppiner Schweiz und unweit der Freien Heide lässt ein Nachfragepotenzial vermuten.

Neuglienicke

Maßnahme Nr. 02

Rückbau nicht mehr benötigter Landwirtschaftsgebäude in der Ortslage und Erschließung der rückgebauten Fläche für neue bauliche Nutzungen

Problemlage:

Eine Stallanlage des früheren Geflügelzuchtbetriebes befand sich direkt südlich an die Wohnbebauung in der Dorfstraße angrenzend.

Die Anlage bestand ursprünglich aus vier Stallgebäuden (Hallen) mit jeweils ca. 700 m² Grundfläche, Nebengebäuden und befestigten Stellflächen.

Der bauliche Zustand der Hallen ist sehr schlecht bis ruinös.



Baulicher Zustand im April 2014

Eine der Hallen wurde bereits abgerissen. Andere werden gegenwärtig noch zu Unterstell- und Lagerzwecken genutzt.

Schon während des Ortsrundgangs im April 2014 wurde von Einwohnern der Wunsch geäußert, die Fläche der ehemaligen Stallanlage einer neuen Nutzung zuzuführen.

Lösungsansätze:

Zum Rückbau der noch vorhandenen Hallen wird es schon aus Bausicherheitsgründen mittelfristig keine Alternative geben.

Folgende Folgenutzungen bzw. Szenarien sind vorstellbar (vergleiche auch Punkt 5.5 „Empfehlungen für die Bauleitplanung“):

1. Rückbau der gesamten Gebäudesubstanz, Entsiegelung der Straßen und Stellflächen, Begrünung – Rückentwicklung in Richtung Naturraum.

Dieses Szenario dürfte zwar am einfachsten und auch am schnellsten zu realisieren sein. Im Ortsbild wäre schnell eine positive Wirkung zu erzielen. Allerdings wird auch hier wie zu Maßnahme Nr. 01 zu bedenken gegeben: Baulich vorgeprägte Flächen sollten bevorzugt einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt werden, gegenüber baulichen Entwicklungen „auf der grünen Wiese“.

2. Rückbau der gesamten Gebäudesubstanz, Nutzung der Fläche für touristische Vorhaben im Zusammenhang der Entwicklungsvision von Neuglienicke als „östliches Tor zur Freien Heide“.

Längerfristig könnte auf der Fläche ein Besucherzentrum in Zusammenarbeit mit der Heinz-Sielmann-Stiftung und mit dem Naturpark „Stechlin-Ruppiner Land“ entstehen.

Die Fläche wäre weiterhin prädestiniert zur Ansiedelung eines Beherbergungsbetriebes, eventuell auf Jugendherbergsniveau.

Die Nutzung der Fläche auch als großer Parkplatz für Busse anstelle des im vorliegenden Maßnahmenplan konzipierten (vergleiche Maßnahme Nr. 36) wird aus zwei Gründen kritisch gesehen:

- Die Erschließung und Einbindung in das vorhandene Straßennetz (Dorfstraße) wäre hier vielfach größer als bei der für Maßnahme Nr. 36 nutzbaren Zufahrt zur nördlichen Stallanlage.
- Es wäre mit einer erheblichen Belästigung der Anwohner durch Verkehrslärm und Abgase zu rechnen.

3. Rückbau der gesamten Gebäudesubstanz, Umnutzung der Fläche für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe. Es könnten dort in günstiger Siedlungslage noch einige Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen. Nichtstörendes Gewerbe wäre hier z.B. Lagerhaltung (ohne verursachenden Schwerlastverkehr), Handwerksbetriebe, Anbieter touristischer Leistungen (Fahrradausleihe), Station bzw. Wartestellung für Anbieter von Kutschfahrten in die Freie Heide.

Binenwalde

Maßnahme Nr. 03

Rückbau oder Umbau des ehemaligen Dorfkonsums (Haus-Nr. 13a) und Erschließung für Wohn- oder Erholungsnutzung

Problemlage:

Unmittelbar an der Seestraße und unweit des Gutsensembles wurde zu DDR-Zeiten der Binenwalder Dorfkonsum errichtet. Lebensmittel werden dort schon lange nicht mehr verkauft. Der Laden steht leer. Im Ortsbild des idyllisch gelegenen Binenwalde stellt er gegenwärtig einen Schandfleck dar.

Für eine Umnutzung zur Wohn- oder Erholungsnutzung unter Beibehaltung der Kubatur dürfte das Gebäude zu klein sein.



Außerdem passen Gebäude mit Pultdach entlang der Straßenfront nicht ins bauliche Ortsbild.

Lösungsansatz:

An dieser Stelle ist mit rückseitiger guter Aussicht auf den Kalksee sicherlich eine Wohn- oder Erholungsnutzung gut vorstellbar. Dies sollte allerdings – auch wenn ggf. Teile der Außenwände erhalten und weiter genutzt werden sollen – so erfolgen, dass ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, ggf. ausgebautem Dachgeschoss und traufseitiger Stellung zur Straße entsteht. Damit würde die Kubatur der überwiegenden Bebauung entlang der Seestraße aufgenommen und weitergeführt.

Im neuen Gebäude könnte eine Wohnung oder zwei bis drei Ferienwohnungen eingerichtet werden.

5.2.3 Vorschläge zur Gestaltung des Straßen- und Verkehrsraums

Im Ergebnis einer eigenen Bestandsaufnahme und der Erfassung von Befindlichkeiten und Wünschen der Einwohner aus Gühlen-Glienicke und Gemeindeteilen erweist sich die Ausgestaltung der Verkehrsinfrastruktur als der Schwerpunkt der vorliegenden Dorfentwicklungsplanung. Das betrifft in geringerem Maße die Erreichbarkeit der Ortslagen, Arbeits- und Erholungsorte – also den quantitativen Aspekt – als vorwiegend den Zustand des Straßen- und Wegenetzes – also den qualitativen Aspekt.

Im Folgenden werden insbesondere Vorschläge zur Entwicklung bzw. der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur herausgearbeitet, die direkt und zuerst den Einwohnern des Ortsteils zugutekommen. Maßnahmen zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur werden im Punkt 5.4.3 behandelt.

Gühlen-Glienicke

Maßnahme Nr. 30

Bedarfsgerechter Ausbau des Heideweges

Problemlage:

Der vom Birkenweg abzweigende Heideweg erschließt gegenwärtig lediglich in einer Tiefe von ca. 60 m sechs Wohngrundstücke. Dieser Abschnitt des Heideweges ist mit einer Kies-Schotterdecke teilbefestigt. Der weitere Verlauf des Heideweges bis zum Abweig zur Kleingartenanlage ist unbefestigt.

Gegenwärtig wird der Heideweg als Durchfahrtsstraße für Kfz zur Erschließung von Grundstücken nicht benötigt.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuruppin wird gegenwärtig über die Notwendigkeit und die Möglichkeit der Erschließung neuer Wohnbauflächen beiderseits des Heideweges westlich angrenzend an die Ortslage von Gühlen-Glienicke diskutiert (vergleiche Punkt 5.5).

Zielstellung:

Entsprechend der baulichen Entwicklung westlich der Ortslage von Gühlen-Glienicke ist der Heideweg bedarfsgerecht auszubauen bzw. zu befestigen.

Lösungsansätze:

- a) Sollte die westlich der Ortslage von Gühlen-Glienicke gelegene Offenlandschaft für eine neue Wohnbebauung erschlossen werden, sind im Rahmen des dafür notwendigen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausbau des Heideweges und ggf. von Seitenwegen, dann als Durchfahrts- und Erschließungsstraße zu schaffen.

Die Unterbreitung von Vorschlägen zur Ausführung dieser Straßenneu- und -ausbauten wäre auf der Ebene der DEP verfrüht.



- b) Sollte eine (großflächige) Neuerschließung des Heideweges mit Wohngrundstücken nicht oder auf längere Sicht nicht realisiert werden, so sollte zumindest geprüft werden, ob der jetzt schon bebaute Abschnitt des Heideweges (Birkenweg Nr. 5 und 6, Heideweg Nr. 1 bis 4) zeitgemäß und dauerhaft ausgebaut werden kann. Ausbaulänge ca. 60 m.



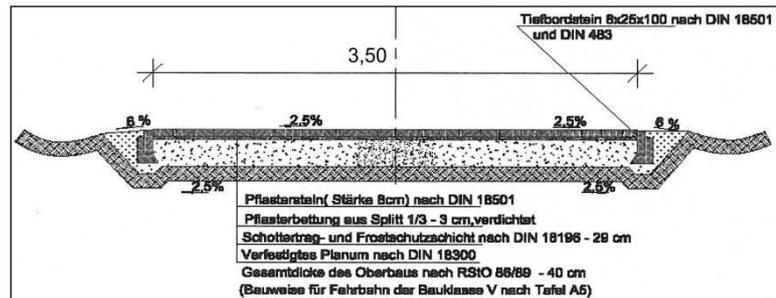
Infrage kämen z.B. folgende Ausbaumarten:

Beton-Pflasterstraße

Weiterführung der Ausbaumart des Birkenweges.

Fahrbahnbreite ca. 3,50 m,

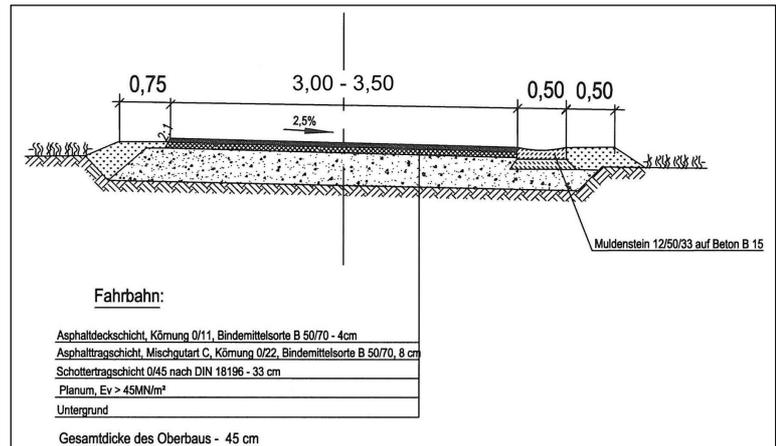
Beidseitig flache Versickerungsmulden.



Asphaltstraße

Ausbaubreite 3,00 – 3,50 m,

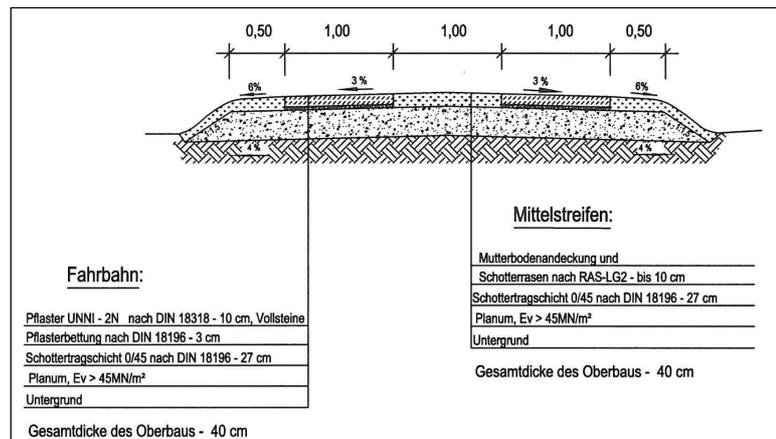
einseitige oder beidseitige Querneigung mit Versickerungsmulde(n).



Betonpflaster nach DIN 18501

Spurbahnen

mit Anker-Randsteinen, Mittelstreifen mit Rasenschotter



Maßnahme Nr. 31

Regenwasserableitung im Birkenweg

Problemlage:

Erst nach der Wende wurde der Wohngrundstücke erschließende Teil des Birkenweges ausgebaut und mit Betonformsteinen befestigt.

Dabei gab es offensichtlich Planungs- und/oder Baufehler: nach Starkregen, plötzlicher Schneeschmelze o.ä. Witterungsereignissen stehen größere Teile der Fahrbahn des Birkenweges unter Wasser, oft für längere Zeit.

Lösungsansatz:

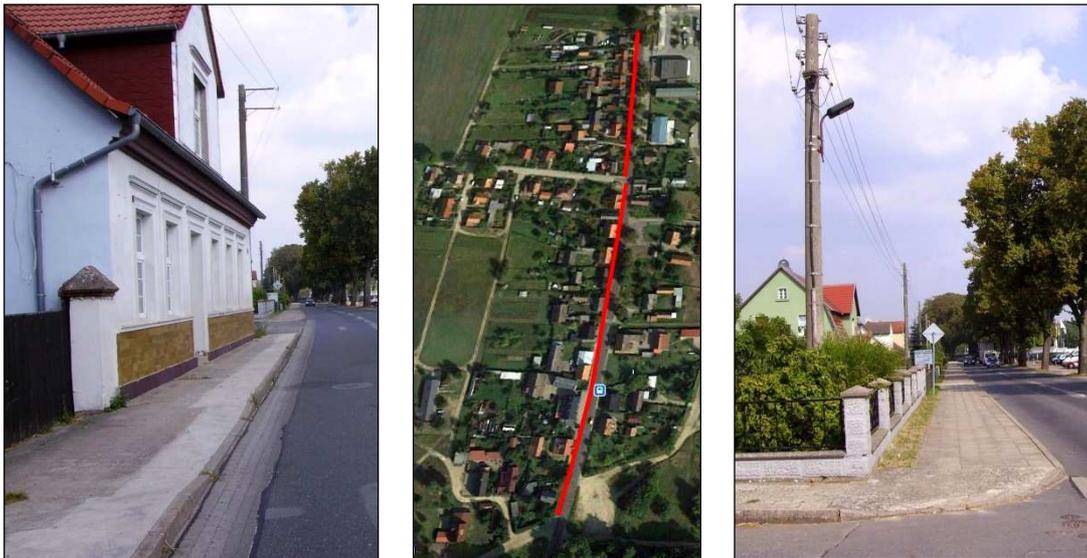
Die offensichtlichen Planungs- oder Baufehler sind kurzfristig zu beheben, wenn noch möglich mit Inpflichtnahme der Verantwortlichen.

Maßnahme Nr. 32**Durchgängiger Ausbau eines kombinierten Rad- und Gehweges an der Westseite der Dorfstraße**

Problemlage:

Entlang der Westseite der Dorfstraße von Gühlen-Glienicke ist durchgehend ein Gehweg vorhanden. Er wurde vor Jahrzehnten angelegt, zeigt verschiedene Breiten und Befestigung mit unterschiedlichen Materialien. Teilabschnitte des Gehweges sind schadhaft.

Ein Radweg ist entlang der Dorfstraße nicht vorhanden.



Bei der Ortsdurchfahrt Gühlen-Glienicke handelt es sich um eine Landesstraße (L 16). Die Straßenbaulast liegt beim Landesbetrieb Straßenwesen (LS). Im Folgenden wird lediglich aus der Sicht der Einwohnerschaft ein Vorschlag unterbreitet.

Zielstellung:

Langfristig wird angestrebt, im Zuge der zeitgemäßen Instandsetzung des Gehweges an der Dorfstraße gleichzeitig Voraussetzungen zu schaffen, den Radverkehr innerhalb der Ortslage zu ordnen. Die Ortslage Gühlen-Glienicke wird zukünftig stärker in das touristische Radwanderwegenetz des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und der Stadt Neuruppin eingebunden.

Lösungsansätze¹²:

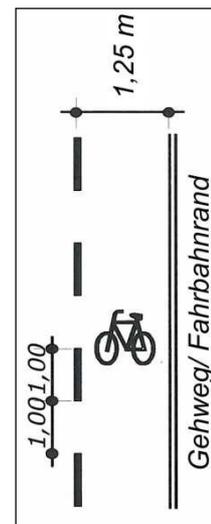
a) Minimallösung – Markierung von Schutzstreifen auf der Fahrbahn.

Dies müsste beiderseits erfolgen. Das Mindestmaß für Fahrrad-Schutzstreifen beträgt laut ERA 1,25 m, d.h. 2,50 m bei Schutzstreifen beiderseits.

Allerdings würde das die zwischen 5,80 m und 6,20 m breite Fahrbahn der Dorfstraße doch erheblich einschränken. Es würde eine Kernfahrbahn mit einer Breite von 3,30 m bis 3,70 m verbleiben; eine mittlere Leitlinie der Fahrbahn wäre dann nicht zulässig, da die Fahrgasse unter 5,50 m beträgt.

Weiterhin dürfte dies nur in Verbindung mit einer Herabsetzung der Durchfahrtsgeschwindigkeit auf 30 km/h durchführbar sein.

Auch wenn die Breite der Kernfahrbahn geforderte 4,50 m dann deutlich unterschreitet dürfte diese Lösung unter Berücksichtigung des auch perspektivisch geringen Radverkehrs und der Herabsetzung der Geschwindigkeit auf 30 km/h vertretbar sein.



Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen enthalten allerdings auch folgenden Hinweis:

Bei Anordnung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h bzw. Sicherstellung einer V85³ von 40 km/h oder weniger können Radfahrer auch ohne Abmarkierung auf der Fahrbahn geführt werden (ERA 4.1.3).

b) Optimallösung – durchgängiger Ausbau eines kombinierten Rad- und Gehweges entlang der Westseite der Dorfstraße.

Eine grundlegende Instandsetzung des Gehweges ist ohnehin notwendig. In diesem Zusammenhang sollte auch die Problematik der schadlosen Abführung des Niederschlagswassers gelöst werden.

Gemeinsame Geh- und Radwege innerhalb der Ortsdurchfahrten müssen allerdings einige Voraussetzungen erfüllen:

- | | |
|---|--|
| 1. Ländliche Ortsdurchfahrten | Dies ist in Gühlen-Glienicke gegeben. |
| 2. Geringer Fußgänger- und Radverkehr (max. 70 Fußgänger bzw. 25 Radfahrer je Stunde) | Diese Werte dürften hier kaum überschritten werden. |
| 3. Keine Hauptverbindung des Radverkehrs | Auch bei weiterer Ausgestaltung des Radwanderwegenetzes dürfte die Ortsdurchfahrt von Gühlen-Glienicke diesen Rang nicht erreichen. |
| 4. Kein regelmäßiges Auftreten besonders schutzbedürftiger Fußgängertypen | Das könnten sporadisch Kinder sein, die zur Haltestelle des Schulbusses gehen. |
| 5. Nutzbare Seitenraumbreiten von mindestens 2,50 m | Diese sind auf der Westseite der Dorfstraße gegeben bzw. herstellbar. |
| 6. Max. 3 % Längsneigung | Das Neigungsprofil der Dorfstraße ist praktisch eben. |
| 7. Fehlen intensiver Geschäftsnutzung und stark frequentierter ÖPNV-Haltestellen | Dies trifft in Gühlen-Glienicke zu. Es gibt auf der Westseite der Dorfstraße keine stark frequentierten Betriebseinfahrten; die Bushaltestelle ist nicht stark frequentiert. |

¹ FUSS e.V. Fachverband Fußverkehr Deutschland

² Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) 2010: Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA)

³ V85 = Geschwindigkeit, die von 85 % der Fahrer/innen eingehalten wird, bzw. von 15 % mehr oder weniger unbelehrbaren „Rasern“ übertroffen wird

Sollte sich für diese Lösung entschieden werden, kommen zwei Varianten der Verkehrsanordnung in Betracht:

Verkehrszeichen 240 – Gemeinsamer Geh- und Radweg

Eine Mindestbreite von 2,50 ist zu gewährleisten. Es gilt gegenseitige Rücksichtnahme.



Verkehrszeichen 239 mit Zusatzzeichen 1022-10 –

Gehweg, Fahrräder sind zulässig, der Vorrang des Fußgängerverkehrs ist zu beachten.



Verkehrszeichen 241 – getrennter Geh- und Radweg

Getrennte Führung des Radfahr- und Fußgängerverkehrs mit Trennstreifen, kommt hier wegen geringem Aufkommen dieser Verkehrsarten und nicht ausreichendem Straßenraum nicht in Betracht.



Maßnahme Nr. 33

Verkehrsberuhigung in der Dorfstraße

Problemlage:

Die Dorfstraße von Gühlen-Glienicke ist eine schnurgerade, relativ breite Straße vom südlichen zum nördlichen Ortseingang. Dies veranlasst manchen Auto- oder Motorradfahrer die gemäß StVO zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h deutlich zu überschreiten. Noch prekärer für die Anwohner wird dies, wenn sich auch LKW u.a. Schwerlastverkehr nicht die zulässige Höchstgeschwindigkeit halten.



Abgesehen von der erhöhten Gefahr beim Überqueren der Straße sind auch erhöhte Lärm- und Abgasimmissionen zu beklagen.

Lösungsansatz:

Mit Anwohnern wurde viel über mögliche Lösungen diskutiert. Die Ideen reichten von andauernder stationärer Geschwindigkeitsmessung (Blitzkasten) über die generelle Absenkung der Durchfahrtgeschwindigkeit auf 30 km/h bis hin zur Schaffung verkehrsberuhigender baulicher Anlagen innerhalb des Straßenraumes, wie z.B. Straßenraumverengungen. Das nebenstehende Bild zeigt eine innerhalb einer Kreisstraße realisierte Lösung im benachbarten Frankendorf.



Von den Einwohnern favorisiert wurden Lösungen zur Verkehrsraumeinengung vor den Ortseingängen.

Die Straßenbaulast für die Dorfstraße – die L 16 – liegt beim Landesbetrieb für Straßenwesen Brandenburg (LS). Die Stadt Neuruppin sollte beim LS ihr Mitspracherecht bei Verkehrsplanungen dahingehend zur Geltung bringen, dass kurzfristig z.B. die Durchfahrtgeschwindigkeit durch Anordnung weiter herabgesetzt wird, langfristig bei Instandsetzungsarbeiten die Realisierung geeigneter verkehrsberuhigender Bauten geprüft wird.

Binenwalde

Maßnahme Nr. 38

Niederschlagswasserableitung und Schwemmsandableitung in der gesamten Seestraße

Problemlage:



Seestraße, Abzweig Zühlener Weg:

Ein Regenwasserdurchlass ist zwar vorhanden, dieser ist allerdings für Starkregen unterdimensioniert und schnell mit Schwemmsand zugesetzt.



Zühlener Weg:

Aus den Hanglagen heraus wird entlang der Pflasterstraße bei Starkregen, Schneeschmelze u.ä. Wetterlagen viel Sand u.a. Erdstoffe in Richtung Seestraße geschwemmt.



Mittlere Seestraße:

Von den Hanglagen und den oberhalb gelegenen Ackerflächen wird Bodenmaterial auch schon bei geringerer Niederschlagsintensität auf die Seestraße und in die angrenzenden Gärten geschwemmt.

Lösungsansatz:

Eine Lösung des Gesamtproblems erscheint nur auf der Grundlage eines hydrologischen Fachgutachtens möglich.

Das Ziel muss es dabei sein, die Masse des Niederschlagswassers möglichst lange am Ausgangsort, dem Acker oberhalb des Hangwaldes zurückzuhalten.

Kurzfristige Ansätze zur Milderung der Problematik bestehen in

- der regelmäßigen Säuberung des Durchlasses neben dem Wohnhaus Seestraße Nr. 43,
- der Pflege bzw. Wiederherstellung der Querschläge im oberen Zühlener Weges zur Ableitung des Niederschlagswassers vom Weg an den bewaldeten Hang zur dortigen Versickerung,
- dem Verschluss des oberen Eingangs der Schlucht, die vom Acker bis zur Buswendestelle an der Seestraße führt, so dass das Niederschlagswasser vom Acker aus nicht mehr durch die Schlucht abfließen kann; eine breitere Verteilung des Niederschlagswassers an den bewaldeten oberen Hanglagen könnte die Wasserversickerung fördern.

Mittelfristige positive Effekte zur Wasserrückhaltung könnten erreicht werden, wenn

- alle gegenwärtig nicht mehr genutzten Parzellen am Hang wieder aufgeforstet bzw. nicht wieder neu in Nutzung genommen werden,
- keine weitere Beseitigung von Gehölzen am Hang zugelassen wird.

Maßnahme Nr. 39**Neugestaltung der Buswendeschleife an der Seestraße**

Problemlage:

Zustand 2014



Wendestelle von Norden



Wendestelle von Süden



Einmündung der Schlucht

Am höchsten Punkt der Seestraße zwischen Haus-Nr. 20 und 21 wurde eine Buswendeschleife eingerichtet. Sie ist asphaltiert und erfüllt funktional ihren Zweck.

Gestalterisch passt sich dagegen die Wendestelle nicht günstig in das ansonsten überwiegend gepflegte Ortsbild von Binenwalde ein. Die grüne Mittelinsel wird überfahren, und der Rasen ist stark beschädigt.

Bei Starkregen wird die Fläche mit Wasser und Erdstoffen aus der Schlucht überschwemmt.

Lösungsansätze:

a) Kurz- bis mittelfristige Lösung zur deutlichen Aufwertung des Ortsbildes im Ferienort Binenwalde

Das Beispiel aus dem Dorf Alverskirchen im Kreis Warendorf/ Westfalen zeigt wie so eine Mittelinsel aussehen könnte.

Entsprechend der Fahrgewohnheiten der Busfahrer sollte eine tropfenförmige Mittelinsel mit einer Fläche von ca. 45 m² modelliert werden.

Diese sollte zumindest mit abgeschrägten Kantensteinen zur asphaltierten Fahrbahn begrenzt werden.

Für die Bepflanzung gibt es viele Möglichkeiten, zum Beispiel:

- Schnittrassenfläche mit zwei Bäumen (Zierapfel, Rotdorn...),
- Sträucherensemble, umgeben von Rasen, vorzugsweise eine Mischung von Blütensträuchern, wie Forsythie, Weißdorn, Schneeballarten, Heckenrosen,
- Mehrere Strauchrosen mittig, umgeben von Rasen oder Bodendeckerrosen,
- Reines Rosenbeet mit verschiedenen Beetrosen.

Problem: Alle genannten Varianten sind nicht völlig pflegefrei, sie erfordern zumindest im Sommer das Wässern.

Das sollte aber im Interesse des Erscheinungsbildes des Gesamtortes organisierbar sein!

Das I-Tüpfelchen der Gestaltung der Mittelinsel wäre eine Skulptur oder eine Stele mit Bezug zu Binenwalde oder zur Ruppiner Schweiz, eine Sagengestalt o.ä. z.B. „Hexe von der Boltenmühle“ (die schöne Sabine wird an anderer Stelle schon mit einem Denkmal gewürdigt). Der Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt.

Mittelinsel in Alverskirchen⁴

⁴ Westfälische Nachrichten vom 17.10.2014: WN-Serie „Kunst im öffentlichen Raum“ Foto Meyer

b) Längerfristige Lösung zur Vervollkommnung der Gestaltung der Wendeschleife

Auf der Ostseite grenzt sich die Verkehrsfläche direkt an den Hang und die Einmündung einer Schlucht, die durch den Hangwald hinauf zu den Ackerflächen führt. An der Einmündung der Schlucht auf der linken Seite befindet sich eine freie Fläche mit einer angedeuteten Senke.

Es wird vorgeschlagen, beginnend an der Einmündung der Schlucht wie im obigen Luftbild gekennzeichnet eine etwa 10 – 15 m lange 45 – 50 cm hohe und ca. 50 cm breite Mauer zu errichten.

Dem Standort entsprechend und auch aus Kostengründen wird vorgeschlagen, diese aus Gabionen – Drahtkörbe, die mit Bruchsteinen gefüllt sind – zu errichten. Für Binenwalde kämen in Frage, entweder gesammelte Feldsteine unterschiedlicher Größe der Umgebung oder Kalkstein aus dem Handel.

Da sich die Wendeschleife auch hervorragend zum Warten, Ausruhen und die Landschaft genießen eignet – hier handelt es sich um die zweite relativ gute Aussicht auf den Kalksee in Binenwalde –, könnten auf der Gabionenmauer einige Sitzgelegenheiten aus Brettern oder Holzplatten angebracht werden.

Etwa an der Stelle, die im Luftbild mit „b)“ gekennzeichnet ist, befindet sich eine kleine, überwiegend gehölzfreie Fläche. Diese könnte geringfügig vertieft und modelliert werden und die entstehende Senke zur zeitweisen Niederschlagswasserrückhaltung und vor allem als Absetzbecken für Schwemmsand genutzt werden. Die Wirkung könnte noch verstärkt werden, wenn die Rückseite der Gabionen einige Zentimeter hoch wasserundurchlässig gestaltet wird.

Dieses Absetzbecken wird allerdings seine Funktion längerfristig nur erfüllen, wenn es bei Bedarf ausgebaggert wird. Bei der Errichtung der Mauer ist zu berücksichtigen, dass von der Ostseite her (Beginn der Schlucht) diese für Bagger zugänglich bleibt.



Gabionen mit Kalkstein⁵



Gabionen mit Sitzfläche⁶

Maßnahme Nr. 40

Seestraße am südlichen Ortsausgang von Binenwalde – Verbesserung der Verkehrssituation

Problemlage:

Am südlichen Ortsausgang ist die Seestraße sehr schmal, teilweise weniger als 4,50 m breit. Auf der Ostseite beginnt sofort ein steiler Hang, auf der Westseite zum See hin stehen die letzten Häuser von Binenwalde und dann Straßenbäume an einem steilen Hang zum See hin. Die engste Stelle liegt außerdem in einer unübersichtlichen Kurve.

Das Problem besteht in den vielfältigen Nutzungsansprüchen an die schmale und in Seenähe einzige Trassenführung:

Die Seestraße führt von Binenwalde als Gemeindestraße weiter nach Braunsberg und bildet für Einheimische und kundige Besucher eine kurze Verbindung mit dem PKW in Richtung Osten und Rheinsberger Land. Außerdem ist dies die einzige Zufahrt von Binenwalde aus zum Parkplatz an der gut genutzten südlichen Badestelle, der auch als Wanderparkplatz günstig liegt.

Von Binenwalde aus müssen Fußgänger zur südlichen Badestelle ebenfalls diese Straße nutzen. Gleiches gilt für Radfahrer.



⁵ Referenzobjekt Steinmetzbetrieb Jakob Burgkunstadt, www.steinmetz-jakob.de

⁶ Referenzobjekt Koch Garten- und Landschaftsbau Weimar, www.kochgalabau.de

Verschärft wird die schwierige Verkehrssituation dadurch, dass die Bäume am Hang teilweise sehr alt sind, ihre Funktion der Hangstabilisierung nicht mehr vollständig erfüllen können und im Ergebnis das Substrat des Hangs praktisch auf die Straße „fließt“. Dies schränkt den nutzbaren Verkehrsraum noch weiter ein.

Lösungsansätze:

- a) Als kurzfristige Lösung sollte geprüft werden, ob zumindest in Zeiten verstärkten Verkehrsaufkommens, ggf. in den Sommermonaten oder an Wochenenden und Feiertagen, mit einer Ampelanlage Richtungsverkehr ausgelöst und dadurch Begegnungsverkehr an der Engstelle vermieden werden kann.
- b) Dauerhaft, aber erst langfristig würde eine Lösung in der Errichtung einer Stützmauer am Hang mit Aufweitung des Straßenprofils in der Kurve bestehen.

Da dies umfangreiche und kostenintensive geophysikalische und verkehrstechnische Untersuchungen und aufwändige Baumaßnahmen erfordern würde, wird diese Maßnahme im Rahmen der DEP zwar angesprochen, aber nicht weiter ausgeführt.

Außerdem wird dies wegen dem Laubwaldbestand am Hang tiefgründige natur- und artenschutzrechtliche Untersuchungen erfordern.

Neuglienicke

Maßnahme Nr. 34

Instandsetzung der Zuwegung zur Wendestelle mit Containerstellplatz

Problemlage:

Neuglienicke verfügt über eine Wendestelle mit Glascontainerstellplatz in günstiger Zuordnung zum Dorf und mit guter Begrünung am Ortsrand. Das Problem besteht in der Zuwegung:

Die Wendeschleife mit Zuwegung am westlichen Ortsrand von Neuglienicke erfüllt zwei Funktionen:

- Wendeschleife für den Linienbus/ Schulbus,
- Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge zum Glascontainerstellplatz.

Die Wendeschleife ist nur über ein 55 m langes Teilstück des Gadower Weges von der Kreuzung in Neuglienicke aus erreichbar. Der Gadower Weg ist mit jahrhundertealtem Kopfsteinpflaster befestigt. Im weiteren Wegeverlauf hat das sicherlich seinen denkmalschützerischen und landschaftsprägenden Reiz. Infolge der Nutzung mit schweren Fahrzeugen ist die Fahrbahn im vorderen Teil stark abgesenkt und wird beiderseits von einer Böschungsaufwölbung gesäumt.

Schon nach kurzzeitigem Niederschlag bilden sich dort Pfützen solchen Ausmaßes, dass Bus- und Entsorgungsfahrer diese nicht mehr durchfahren.

Die Wendeschleife selbst ist dagegen mit Betonplatten befestigt und in einem gut befahrbarem Zustand.

Lösungsansätze:

Es sind drei Varianten denkbar: Anhebung der Fahrbahn um ca. 30 – 40 cm mit Entwässerung auf die Südseite des Weges und

- a) Wiederherstellung der Fahrbahn in Kopfsteinpflasterbauweise – Erhalt der historischen Ausbauart, das ist relativ teuer,
- b) Befestigung der Fahrbahn im 55 m langen Abschnitt von der Kreuzung bis zur Wendeschleife mit Asphaltdecke – Weiterführung der Ausbauart der Dorfstraße, das ist die kostengünstigste Ausbauart,



- c) Befestigung der Fahrbahn im 55 m langen Abschnitt von der Kreuzung bis zur Wendeschleife mit Spurbahnen aus Beton-Ankerformsteinen (UNNI-2N) und Rasenschotter oder Kopfsteinpflaster als Mittelstreifen – das ist umweltfreundlich, weil die Fahrbahn für Niederschlagswasser gut durchlässig ist; die historische Prägung des Wegeabschnittes wird teilweise erhalten, das ist aber teuer.

Maßnahme Nr. 35

Zweistreifiger Ausbau der Gemeindestraße von der L 16 nach Neuglienicke

Problemlage:

Von der L 16 führt eine etwa 1,5 km lange Gemeindestraße bis zum Ortseingang von Neuglienicke. Diese Asphaltstraße ist einstreifig ausgebaut mit einigen befestigten Ausweichstellen. 2014 wurde die Deckschicht instandgesetzt.

Dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen entsprechend erfüllt die Straße jetzt die Anforderungen.



Sollten die Entwicklungsprognosen für die Ortslage Neuglienicke als „Tor zur Freien Heide“ längerfristig eintreffen, wird eingeschätzt, dass diese schmale Straße dann dem steigenden Verkehrsaufkommen, insbesondere auch mit größeren Fahrzeugen (Bussen) nicht mehr gerecht wird.

Der Ausbau dieser Straße mit durchgängig zwei Fahrstreifen wird deshalb als langfristige Maßnahme mit in das Konzept der DEP für Gühlen-Glienicke aufgenommen.

Eine detailliertere planerische Bearbeitung wäre allerdings noch verfrüht.

Maßnahme Nr. 36

Einrichtung eines neuen Parkplatzes für PKW und Busse

Problemlage:

In der Ortslage Neuglienicke wurde kürzlich ein Parkplatz für PKW als Rasenplatz angelegt. Dieser Parkplatz hat eine Kapazität für ca. 20 PKW. Für Busse ist dieser kleine Parkplatz wenig geeignet.

Einwohner beklagen schon heute, dass mehrfach Busse mit Besuchern der Freien Heide den Straßenrand als Abstellplatz nutzen und beschädigen.

Längerfristig wird mit einem deutlich steigenden Aufkommen an Besuchern gerechnet, die mit Bussen anreisen.

Lösungsansätze:



Standort A:

Einrichtung eines neuen Busparkplatzes beiderseits der Zufahrtstraße zum Stallanlagenkomplex am nordöstlichen Ortsrand.

Vorteile: gute Erreichbarkeit, vorhandene Betonstraße als mittlere Erschließungsstraße, ausreichend große, freie Baufläche.

Nachteil: Eigentum der Karzfehn GmbH, ggf. Zustimmung.

Standort B:

Teilbereich der ehemaligen Stallanlage am südlichen Ortsrand.

Vorteile: Mögliche bauliche Entwicklungsfläche, gegebene Erschließbarkeit.

Nachteile: Eigentumsproblematik, noch vorhandene Teilbebauung, Erschließbarkeit längerfristig nur über Bebauungsplanung.

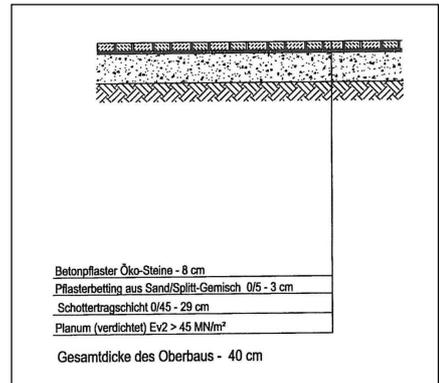
Bauausführung:

Die Ausführung der Fahrzeugstellplätze sollte mit Betonstein-Ökopflaster – das sind Betonpflastersteine mit breitem seitlichem Abstand zur Begrünung der Fugen – erfolgen.

Dieses fügt sich hervorragend in das Ortsbild ein.

Alternativ käme auch eine Befestigung mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen in Betracht.

Im Falle der Entscheidung für den Standort B sollte die etwa 50 m lange Zuwegung von der Dorfstraße her als Asphaltstraße mit mindestens 3,50 m Breite ausgeführt werden.



Rheinsberg-Glienicke

Maßnahme Nr. 37

Befestigung aller bewohnten Straßen und Wege mit Spurbahnen oder wassergebundener Decke zur Verbesserung der Allwettertauglichkeit

Problemlage:

In der Ortslage Rheinsberg-Glienicke ist nur die Kreisstraße allwettertauglich mit Asphaltdecke befestigt. Alle anderen Erschließungsstraßen und -wege sind unbefestigt, Sandwege oder teils mit Schotter befestigt und schadhaft.

Zielstellung:

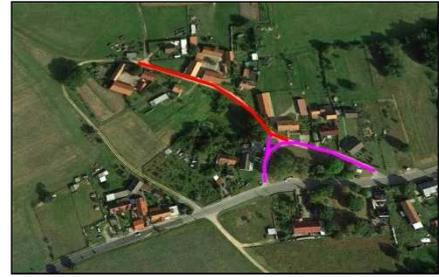
Im Leitbild für den Ortsteil Gühlen-Glienicke wird hervorgehoben, dass die Hauptfunktion der Ortslage Rheinsberg-Glienicke das Wohnen ist.



Zur Verbesserung der Wohnqualität wird die Verbesserung der Befestigung der Erschließungsstraßen und -wege mit nutzungs- und ortstypischen Ausbauarten in zwei Etappen vorgeschlagen:

1. Befestigung der Erschließungsstraße rings um den Anger.

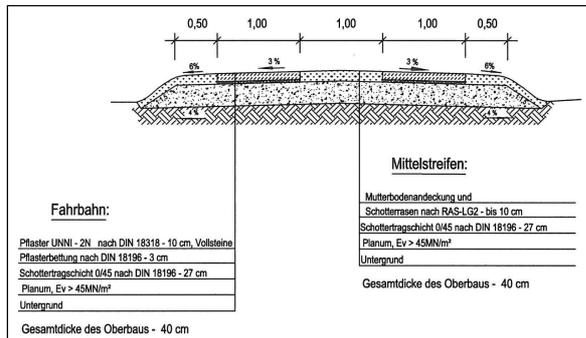
Die erste Priorität ergibt sich auch aus der Zielstellung, den Glascontainerstellplatz von der Kreisstraße weg an den hinteren Dorfplatzbereich zu verlegen. Dann ist auf diesem Straßenabschnitt häufiger, schwerer Verkehr zu erwarten.



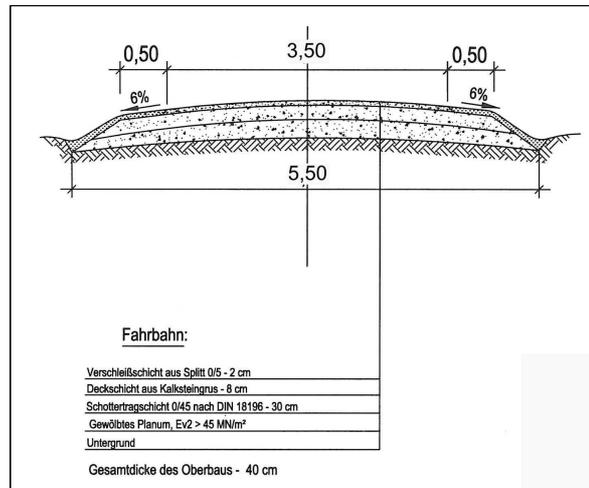
2. Befestigung des Weges vom kleinen Dorfteich bis zum letzten Gehöft (Haus-Nr. 14).

Vorgeschlagene Befestigungsarten:

Erschließungsstraße rings um den Anger



Weg vom Dorfteich bis Haus-Nr. 14



Spurbahnen mit

- Betonformsteinpflaster mit Ankerrandsteinen – es ist keine Straßenkantenbefestigung notwendig, überfahrbarer Mittelstreifen aus Raseschotter
- Oder monolithisch gegossene Betonfahrschienen.

Ausführung in wassergebundener Decke, alternativ auch Spurbahnen.

Kunsterspring

Maßnahme Nr. 41

Parkplatz für PKW und Busse – Vervollständigung der Ausstattung des vorhandenen Stellplatzes

Problemlage:

Gegenüber der Einfahrt zur Waldarbeitsschule befindet sich ein bisher wenig befestigter bzw. geschotterter Fahrzeugstellplatz, der als Ausweichparkplatz für den Tierpark, insbesondere zum Abstellen von Bussen genutzt wird.

Die gegenwärtige Tragfähigkeit des Platzes dürfte für PKW und auch für Busse ausreichen. Problematisch stellt sich die Zufahrt von der Landesstraße L 16 auf den Parkplatz bzw. die Ausfahrt auf die Straße dar. Hier ist der Asphalt teils abgebrochen, und eine Bruchkante muss überfahren werden.



Eine Begrenzung zur Straße hin besteht nicht.

Sitzgelegenheiten für Wartende gibt es ebenfalls nicht.

Lösungsansätze:

1. Stabilisierung der Fahrbahn im Zufahrt-/ Ausfahrtbereich

Es wird vorgeschlagen, einen ca. 10 m breiten Streifen mit ca. 5 m Tiefe – gemessen von der Fahrbahnkante (Fahrbahnbegrenzungstreifen) – mit Asphalt zu befestigen.

Das Anfahren an der Landesstraßenkante wird dann deutlich leichter und gefahrenärmer.

2. Vervollkommnung des Parkplatzes mit einer Mindestausstattung

Um die Gefahr des plötzlichen Herausrennens von wartenden Kindern auf die Landesstraße einzuschränken, wird vorgeschlagen, an der Parkplatzseite parallel zur L 16 ein Rundbohlengeländer anzubringen.

Für wartende Kinder und Erwachsene sollten einige einfache Sitzgelegenheiten bereitgestellt werden. Vorzugsweise könnten das rustikale Bänke aus halbierten Baumstämmen ohne Lehne sein.

Maßnahme Nr. 42

Herstellung eines Fußweges entlang der L 16 mit zwei Straßenquerungshilfen

Problemlage:

Aus Richtung Neuruppin kommend führt die L 16 bergab in einer unübersichtlichen Linkskurve am rechtsgelegenen Eingang des Tierparks und an der links gelegenen Fischerei vorbei. Dort beginnt ein leichter Anstieg, und mit einer weitgezogenen Rechtskurve verlässt die Straße hinter der Einfahrt zur Waldarbeitsschule wieder die Ortslage. An der Einfahrt zur Waldarbeitsschule befindet sich die Haltestelle des ÖPNV.

Kunsterspring ist zwar nicht als Ortsdurchfahrt gewidmet, aber die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h herabgesetzt.

Es ist anzunehmen, dass die meisten Schulklassen und Kindergruppen zum Besuch des Tierparks aus Richtung Neuruppin anreisen.

Gegenwärtig besteht die unhaltbare, gefährliche Situation, dass die Kinder von der Bushaltestelle im „Gänsemarsch“ auf dem schmalen Randstreifen zwischen Fahrbahn und Abhang sowie in einer unübersichtlichen Straßenkurve die ca. 250 m zwischen der Bushaltestelle und dem Tierparkeingang laufen müssen.

Die Landesstraße L 16 gehört zwar nicht zu den stark befahrenen Straßen im Land Brandenburg, auch wenn dies manchmal den Eindruck erweckt⁷. Aber infolge der unübersichtlichen Verkehrslage sind in Kunsterspring doch besondere Sicherungsmaßnahmen für die verschiedenen Verkehrsarten zwingend erforderlich.

Nutzer des Parkplatzes gegenüber der Waldarbeitsschule müssen ebenfalls einen mehr als 200 m langen, aber sehr schmalen Streifen neben der Fahrbahn bis zum Tierparkeingang nutzen und die Straße überqueren.

Lediglich vom kleinen PKW-Parkplatz am Tierpark ist dessen Eingang gefahrlos auf einem Fußweg zu erreichen.

Zielstellung:

Schaffung der Voraussetzungen für einen gefährdungsarmen Fußweg von Bushaltestelle und Parkplatz zum Tierpark.



⁷ Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg, 2. Auflage 2008: Die L 16 ist im Plangebiet in die niedrigste durchschnittliche Verkehrsstärkenklasse (DTV-Klasse) <= 2500 Kfz/24h eingestuft. Durchschnittlich 1217 Kfz davon 70 Kfz Schwerverkehr je 24 h in Gühlen-Glienicke gezählt.

Lösungsansätze:

1. Herstellung eines Fußweges auf der Südseite der L 16.

Die Länge des Fußweges wird etwa 250 m betragen.

Wegen der komplizierten Geländestruktur bei Querung des Kunstertales – steiler Hang zum Bach hin – ist zu prüfen, welche maximale Wegbreite hergestellt werden kann. Auch für einen reinen Fußweg sollte eine Breite von etwa 2,50 m mit Sicherheitsstreifen angestrebt werden.

Ein kombinierter Rad-Gehweg würde auch mindestens 2,50 m Breite erfordern.

Alle Empfehlungen zur Gestaltung von Verkehrsanlagen beinhalten Sicherheitsstreifen zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen von mindestens 0,50 m.

Der Gehweg ist zur Straße hin mit einer doppelten Leitplanke, im Bereich des Abhangs zum Kunsterbach hin mit einem Geländer zu sichern.

Ein einfacher Gehweg sollte mit dem Zusatz „Radfahrer bei Gehwegnutzung absteigen“ versehen werden.

Die detaillierte Ausführung erfordert eine Fachplanung.

2. Herstellung von Überquerungshilfen für die Landesstraße.

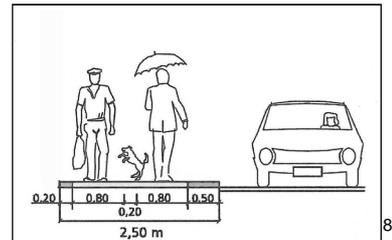
Zum sicheren Überqueren der L 16 werden Überquerungsanlagen an der Bushaltestelle Waldarbeitsschule (oberes Bild) und am Eingang zum Tierpark (unteres Bild) konzipiert.

Überquerungsanlagen sind unabhängig von den Verkehrsbelastungen sinnvoll und zu empfehlen, wenn regelmäßig mit schutzbedürftigen Fußgängern, wie z.B. Kindern und älteren Menschen zu rechnen ist.⁹

Im Rahmen einer Fachplanung sind zu untersuchen:

- a) Straßenquerung mit Schutzstreifen (Zebrastrreifen),
- b) Straßenquerung mit bedarfsgesteuerter Fußgängerampel,
- c) Straßenquerung mit Mittelinsel.

Sollte sich für die Anlage von Mittelinseln zur Straßenquerung entschieden werden, so sollten diese eine Breite von mindestens 2,00 m und eine Breite der Wartefläche von 4,00 m aufweisen.



⁸ www.forschungsinformationssystem.de: Dimensionierung von Fußgängerverkehrsanlagen

⁹ Forschungsgesellschaft für Straßenwesen FGSV, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Ausgabe 2006

Maßnahme Nr. 43**Herstellung eines Radweges nahe der L 16 vom Abzweig Fontaneweg bis zum Parkplatz des Tierparks Kunsterspring**

Problemlage:

Am Kilometer 3,0 des Abschnitts 260 der L 16 trifft der Fontane- Wanderweg auf die Landesstraße und führt dann an der Straße entlang zum Tierpark.

Entlang der Landesstraße gibt es weder einen Rad- noch einen Fußweg, ein gut begehbarer Straßenrandstreifen ist ebenfalls nicht vorhanden.

Wanderer und Radfahrer in Richtung Tornowsee müssen gegenwärtig diesen Straßenabschnitt in unübersichtlicher Hang- und Kurvenlage nutzen.



Zielstellungen:

1. Bestandteil der Herstellung der Sicherheit für verschiedene Verkehrsteilnehmer durch Trennung des Fuß- und Radverkehrs vom Kraftfahrverkehr im Raum Kunsterspring.
2. Element eines langfristig angestrebten durchgehenden Radweges von Neuruppin bis Gühlen-Glienicke entlang der L 16.

Lösungsansatz:

Aus Flurkarten ist erkennbar, dass die Trasse der L 16 früher in etwa dem oben dargestellten neuen Radwegeverlauf folgte.

Vom Parkplatz am Tierpark führt eine befestigte Zufahrtstraße zu einem Gebäudekomplex, der später innerhalb der nicht mehr benötigten Straßentrasse auf einem extra Flurstück Nr. 9/5 errichtet wurde. Auch der weitere frühere Straßenverlauf bis zum Abzweig des Fontaneweges ist noch erkennbar, allerdings nicht mehr als Straße oder Weg erhalten.

Es wird vorgeschlagen, auf dieser ehemaligen Straßentrasse einen neuen Radweg zu errichten, der das Flurstück 9/5 auf der Westseite tangiert und in den ausgebauten Weg zum Parkplatz mündet.

Der neu auszubauende Radwegeabschnitt ist etwa 180 m lang (im Luftbild durchgehend rot gekennzeichnet).

Der neue Weg sollte in sogenannter Forstqualität ausgebaut werden, d.h. auf einer Schottertragschicht eine kalkgeschlemmte Deckschicht mit einer beidseitigen Querneigung von mehr als 3 % und einer Verschleißschicht aus Split. Die stärkere Querneigung ist wichtig zur Vermeidung von Pfützen auf dem Weg und der Sicherung einer längeren Haltbarkeit.

Das Bild zeigt einen in der Art ausgebauten Forstweg, der gegenüber dem Fontaneweg von der L 16 nach Westen führt.

