



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 3

„ehem. Kinderferienlager Borchtitz“

Gemeinde Lietzow

Vorentwurf

(Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

Zulässig sind:

- Veranstaltung- und Seminarbereich inkl. Küche und Gästeunterkünften, auch als Ferienwohnungen / Ferienhäuser,
- Wohngebäude.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Im Bereich des Baugrundstücks ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,3 zulässig.

2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen, ausgenommen hiervon sind Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind. Auf Flächen im 30m Waldabstand können Nebenanlagen, die nicht dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Aufenthaltsräume) sowie Stellplätze zugelassen werden.

3) Grünordnung

3.1) Flächen zum Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf durch Pflanzungen zu ergänzen.

3.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig. Erschließungswege sowie die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

4) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

4.1) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

4.2) Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“.

4.3) Waldabstand gemäß § 20 LWaldG-MV

Alle Baumaßnahmen, die im 30 m-Waldabstand gemäß § 20 LWaldG-MV geplant sind, sind nur mit Zustimmung der zuständigen Landesforstbehörde, Forstamt Rügen, zulässig. Nach der Waldabstandsverordnung M-V besteht eine Ausnahmemöglichkeit für Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (d.h. Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume, Lagerplätze. o.ä.).

4.4) Bodendenkmale (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

4.5) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

4.6) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten u.a. ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Lietzow

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	5
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	6
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	6
1.3.2) Flächennutzungsplan	7
1.4) Bestandsaufnahme.....	7
1.4.1) Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes	7
1.4.2) Denkmalschutz	8
1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	11
2) Städtebauliche Planung	13
2.1) Nutzungskonzept.....	13
2.2) Festsetzungen.....	14
2.3) Erschließung	15
2.3.1) Verkehrliche Erschließung	15
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	15
2.4) Flächenbilanz	15
3) Auswirkungen	15
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
4) Umweltbericht.....	16
....	

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Großen Jasmunder Bodden und besteht aus dem Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers Borchtitz, umfassend die Flurstücke 84/7 (teilweise) und 84/9 der Flur 7, Gemarkung Borchtitz mit insg. knapp 1,5 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Großen Jasmunder Bodden, im Norden, Osten und Süden durch Wald begrenzt. Der Bereich ist mit den zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Kinderferienlagers bebaut, das ab den 1960er Jahren errichtet wurde.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Aufnahme des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Holst und Sommer mit Stand Juni 2005. Die Höhenanlagen beziehen sich auf einen örtlichen Bezugspunkt. Der Bezugspunkt, angegeben mit 10,0 m, weist eine Höhenlage von ca. 0,9 m NHN auf.

Vorhabenträger ist die Eigentümerin des Grundstücks. Die Grundstückseigentümerin hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und die Übernahme der durch die Planung entstehenden Kosten zugesichert. Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem nähere Regelungen zur Umsetzung der Planung zu treffen sind (Durchführungsverpflichtung mit Fristen, ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich, etc.).

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Die Anlage liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist als Splittersiedlung anzusprechen. Baurecht besteht ausschließlich im Rahmen § 35 (4) Nr. 4 BauGB für die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Mit der Überplanung soll der Erhalt des Gebäudebestands langfristig gesichert werden. Dabei sind für die Planung zwei Aspekte zu berücksichtigen.

a) Sicherung der vorhandenen Gebäudestruktur

Der von D. Otto und U. Muther als Hyparschalenkonstruktion errichtete Speisesaal sowie die Zelthäuser wurden gemäß der Denkmalwertbegründung vom 20.05.2005 angesichts ihres architekturgeschichtlichen und sozialhistorischen Denkmalwerts unter Denkmalschutz gestellt. Nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB wurde für die Einzeldenkmäler die Wider-In-Nutzung-Nahme sowie eine Nutzungsänderung als Wohngebäude genehmigt.

Das östlich des Speisesaals errichtete Bettenhaus wurde seinerzeit jedoch nicht als Einzeldenkmal berücksichtigt, obwohl das Gebäude für das Verständnis der sozialgeschichtlichen Aspekte ebenso wie des räumlichen Gesamteindrucks von zentraler Bedeutung ist. Dabei war nicht zuletzt die Einschätzung maßgeblich, das ursprüngliche Bettenhaus sei abgerissen und durch zwei Neubauten ersetzt worden. Mit Stellungnahme vom 14.10.2015 wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nach einer Ortsbesichtigung aber klargestellt, dass die auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung vorgenommene Einschätzung vom Oktober 2009, die zwei „(Neu)bauten“ seien an die Stelle der langgestreckten „Baracke mit Flachdach oder sehr flachem Satteldach“ des ehemaligen Bettenhauses der Kinderferienlagers getreten, zu revidieren ist. Die beiden verbleibenden Drittel des ehemaligen Bettenhauses sind nach wie vor in der Lage, die ursprüngliche Struktur des Kinderferienlagers zu dokumentieren. Im Fall eines weiteren Substanzverlustes wären Lage, Position und Gestalt des früheren Bettenhauses nicht mehr nachvollziehbar und der Zeugniswert des Speisesaals sowie der drei Zeltdachhäuser für den Umgang mit Kindern in der DDR erheblich reduziert (vgl. ausführlich Abschnitt 1.4.2).

Die beiden Restbauten des ehemaligen Bettenhauses haben durch den Umbau zwar den Bestandsschutz verloren, zeigen aber durch das charakteristisch nach innen geneigte Dach noch die ursprüngliche Gestaltungsabsicht und sind für das Verständnis der Gesamtanlage von zentraler Bedeutung. Eine Baugenehmigung für den Umbau wurde durch das zuständige Bauordnungsamt angesichts der Lage im Außenbereich verweigert (vgl. Urteil des OVG Greifswald). Die Ziele des Denkmalschutzes (Erhalt der räumlichen Gesamtstruktur) können folglich nur mit einer Bauleitplanung als Voraussetzung für eine neue Baugenehmigung für den umgebauten Bestand erreicht werden.

b) Zulassen einer angemessenen Nutzung

Die Sanierung sowie v.a. der laufende Unterhalt der denkmalgeschützten Gebäude wurden bislang durch eine private (d.h. nicht gewerbliche) Nutzung getragen. Konstruktionsbedingt entstehen hohe Kosten für den baulichen Unterhalt sowie die laufende Energieversorgung (schlechte Wärmedämmung durch große Glasflächen und Sichtbetonflächen).

Durch die Ergänzung der privaten Nutzung um eine zeitweilige touristische Nutzung als Seminar- und Veranstaltungsort kann die Unterhaltung der Anlage auf Dauer wirtschaftlich abgesichert und gleichzeitig die Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Gebäude für eine breitere Öffentlichkeit verbessert werden. Das Nutzungskonzept sieht eine Nutzung der Gesamtanlage für mehrtägige Seminare und Veranstaltungen vor (z.B. Schulungen, Präsentationen und Firmentagungen, pri-

vate Veranstaltungen und Feiern). Der Speisesaal wird dabei - wie früher bei der Nutzung als Kinderferienlager - als zentraler Veranstaltungsraum für die jeweilige Gruppe zur Verfügung stehen. Voraussetzung sind ergänzende Beherbergungskapazitäten in den beiden Restbauten des ehem. Bettenhauses.

Außerhalb der Seminar- und Veranstaltungszeiten wird die Anlage wie bisher privat als Wohnhaus genutzt werden. Nur die drei Zeltdachhäuser sollen ganzjährig, d.h. auch außerhalb der Seminar- und Veranstaltungsnutzung, als Ferienhäuser angeboten werden.

Aufgrund des charakteristischen, denkmalgeschützten Gebäudebestands sowie der klaren Ausrichtung des Betreiberkonzepts ist eine hohe Alleinstellung gewährleistet, was trotz der geringen Beherbergungskapazität einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb ermöglichen wird. Durch entsprechende Veröffentlichungen sowie die verbreiterte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (vgl. § 18 (1) DSchG M-V) wird die Anlage darüber hinaus die Bekanntheit der Gemeinde Lietzow insgesamt verbessern.

Die Planung dient damit zusammengefasst

- den Zielen der Denkmalpflege (§ 1 (3) DSchG M-V) durch Sicherung (Erhalt) der räumlichen Struktur der Gesamtanlage sowie Ermöglichung einer wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung,
- der Entwicklung des Fremdenverkehrs durch Entwicklung einer kleinen Seminareinrichtung mit hoher Alleinstellungsqualität und potenziell breiter Außenwirkung.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum und ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Das Plangebiet liegt soweit maßstäblich ersichtlich zudem vollständig innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

Südlich grenzt ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an. Die B 96 ist als Bestandteil des überregionalen Straßennetzes ausgewiesen.

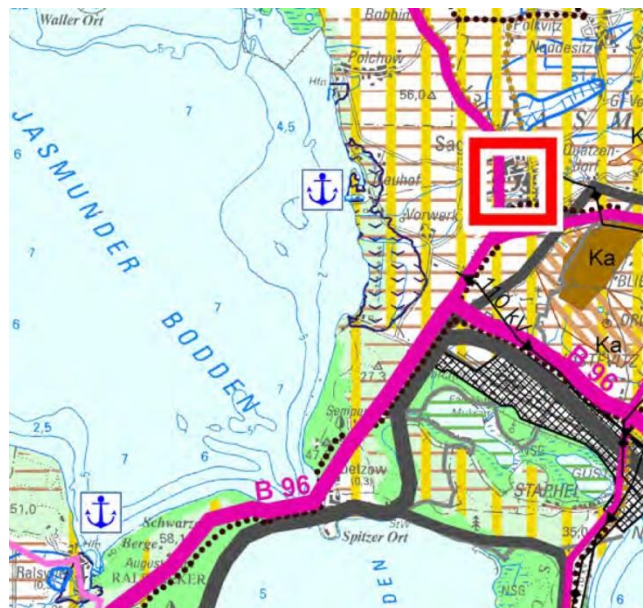


Abbildung 1: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab

Nach 3.1.3(6) RREP sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Dabei ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen; geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale sollen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen und archäologischen Denkmale im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben. (3.1.3(10, 11) RREP).

Mit der Zulassung einer touristischen Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles des

lokalen Architekten Müther entsteht eine kleine Ferienanlage mit hoher regionalgeschichtlicher Authentizität, die dazu beitragen wird, die Bekanntheit der Gemeinde Lietzow zu steigern.

In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow als Weißfläche dargestellt; die ursprünglich beabsichtigte großflächige Ausweisung als Sondergebiet wurde von der Genehmigung ausgenommen (Teilversagung). Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren durch Ergänzung angepasst werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt sich dabei nur auf eine Teilfläche des ehemals geplanten Sondergebiets; die übrigen Weißflächen sind bestandsorientiert als Fläche für Wald darzustellen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Lietzow, Ausschnitt ohne Maßstab

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet sowie die darauf bestehende Bebauung wurde ab den 1960er Jahren als Kinderferienlager genutzt. Die ursprüngliche Bebauung besteht aus einer Hyparschalenkonstruktion (ehem. Speisesaal), drei aus Beton errichteten Zelthäusern sowie einem als Schlafsaal genutzten Bettenhaus.

Die Bebauung wurde 1965 von den lokalen Architekten D.Otto und U.Müther entworfen und errichtet. Insbesondere die Finnhütten sowie der Speisesaal weisen aufgrund ihrer damals innovativen Betonkonstruktion architektonische Besonderheiten auf, die der Anlage Denkmalwert verleihen (vgl. Abschnitt 1.4.2).



Abbildung 3a / b: Hyparschale mit Bettenhaus in historischen Fotografien

Gemäß der Baugenehmigungen vom 21.05.2005 und 07.03.2008 wurden der ehemalige Speisesaal sowie die Finnhütten (Zeltdachhäuser) zu Wohnzwecken umgebaut und werden seitdem entsprechend privat genutzt. Das ehem. Bettenhaus wurde in seinem zentralen Abschnitt aufgrund eines schlechten Erhaltungszustands zurückgebaut, die beiden erhaltenen Enden wurden

umgebaut, blieben aber angesichts fehlender Baugenehmigung ungenutzt. Im nördlichen Teilgebäude befindet sich die zentrale Haustechnik der gesamten Anlage.

Das Plangebiet grenzt westlich an den großen Jasmunder Bodden und ist im Süden, Osten und Norden von Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V umgeben. Die bestehende Bebauung unterschreitet den 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V.



Abbildung 4: Luftbild (Umweltkartenportal M-V)

Für den Küstenabschnitt des Boddens am Standort wird das Bemessungshochwasser (BHW) gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) mit 2,1 m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Angesichts einer Höhenlage von rund 2,0 m NHN ist das Plangebiet nicht überflutungsgefährdet. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

1.4.2) Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalwertbegründung vom 20.05.2005 wurden Speisesaal und Zelt-dachhäuser angesichts ihres architekturgeschichtlichen und sozialhistorischen Denkmalwerts unter Denkmalschutz gestellt und in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen. Nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB wurde für die Einzeldenkmäler die Wider-In-Nutzung-Nahme sowie eine Nutzungsänderung als Wohngebäude genehmigt.

Das östlich des Speisesaals errichtete Bettenhaus wurde seinerzeit nicht als Einzeldenkmal berücksichtigt, obwohl das Gebäude



Abbildung 5: bauzeitliche Entwurfsskizze Zelt-dachhäuser

für das Verständnis der sozialgeschichtlichen Aspekte ebenso wie des räumlichen Gesamteindrucks von zentraler Bedeutung ist. Dabei war nicht zuletzt die damalige Einschätzung maßgeblich, das ursprüngliche Bettenhaus sei abgerissen und durch zwei Neubauten ersetzt worden. Mit Stellungnahme vom 14.10.2015 wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nach einer Ortsbesichtigung aber klargestellt:

„In der Denkmalwertbegründung vom 20.05.2005 wurde das zeitgleich mit dem Speisesaal von D.Otto und U. Müther geplante und erbaute ehemalige Bettenhaus des Kinderferienlagers Borchtitz erwähnt und bemerkt, dass ihm kein eigener Denkmalwert zukomme.

Wenngleich der Denkmalwert des Speisesaales vor allem auf der architekturhistorischen und künstlerischen Bedeutung der Hyparschalenkonstruktion beruht, und der Denkmalwert der drei Zeltdachhäuser vor allem aus architekturgeschichtlichen Gründen basiert, umfasst der Zeugniswert des Denkmals laut Denkmalwertbegründung aus sozialgeschichtliche Aspekte. Diese werden mit dem Hinweis beschrieben, bei dem Kinderferienlager Borchtitz handele es sich um eine Dokumentation für den Umgang mit Kindern in der ehemaligen DDR. Insbesondere die Spiel- und Aufenthaltsfunktionen der drei Zelthäuser verweisen auf ein pädagogisches Konzept und begründen diese Kategorie. In diesem Aspekt ist gleichermaßen das Bettenhaus einzubeziehen, dem allerdings die architekturhistorische und künstlerische Bedeutung fehlt und folglich der eigene Denkmalwert abzuerkennen war.

Zum Verständnis des pädagogischen Konzeptes und der Abläufe in einem Kinderferienlager der ehem. DDR der 1960er Jahre tragen nicht nur die Aufenthaltsräume, d.h. der Speisesaal und die Zeltdachhäuser, sondern auch der Unterkunftsbereich bei. Daher ist das Bettenhaus für die Dokumentation der Lebensverhältnisse in dem Kinderferienlager Borchtitz von grundlegender Bedeutung.

Die örtliche Besichtigung am 14.10.2015 ergab, dass das ehemalige Bettenhaus in seiner gesamten Längenerstreckung nicht mehr existiert, denn das mittlere Drittel wurde entfernt, laut Aussage der Eigentümer wegen seines durch Feuchteeintrag verursachten schlechten Bauzustandes. Die erhaltenen äußeren Drittel zeigen eindeutig die bauzeitliche Konstruktion eines V-förmigen Daches, dessen Kehle auf der Mittellängswand ruht. Diese Mittellängswand gehört zu einem Mittelflur an dem sich ursprünglich links und rechts die schmalen, eine Fensterachse einnehmenden Unterkunftszimmer der Kinder anschlossen. Diese westlich und östlich gelegenen Zimmer wurden im Zuge des jüngsten Umbaus in mehr oder weniger großem Umfang zusammengelegt. Während die Innenstruktur also leicht modifiziert wurde, erscheint die äußere Kubatur und Gestalt mit Ausnahme der bodentief verlängerten Zimmerfenster und großflächigen Verglasungen in den „Schnittflächen“ weitestgehend original. Die auf der Grundlage einer Luftbildauswertung vorgenommene Einschätzung vom Oktober 2009, die zwei „(Neu)bauten“ seien an die Stelle der langgestreckten „Baracke mit Flachdach oder sehr flachem Satteldach“ des ehemaligen Bettenhauses der Kinderferienlagers getreten, ist also zu revidieren.



Abbildung 6a, b: Hyparschale und Bettenhaus, Zustand wohl späte 90er Jahre

Grundriss Hauptgebäude 1:500

Speisesaal

Bibliothek

Bettensaal Jungen

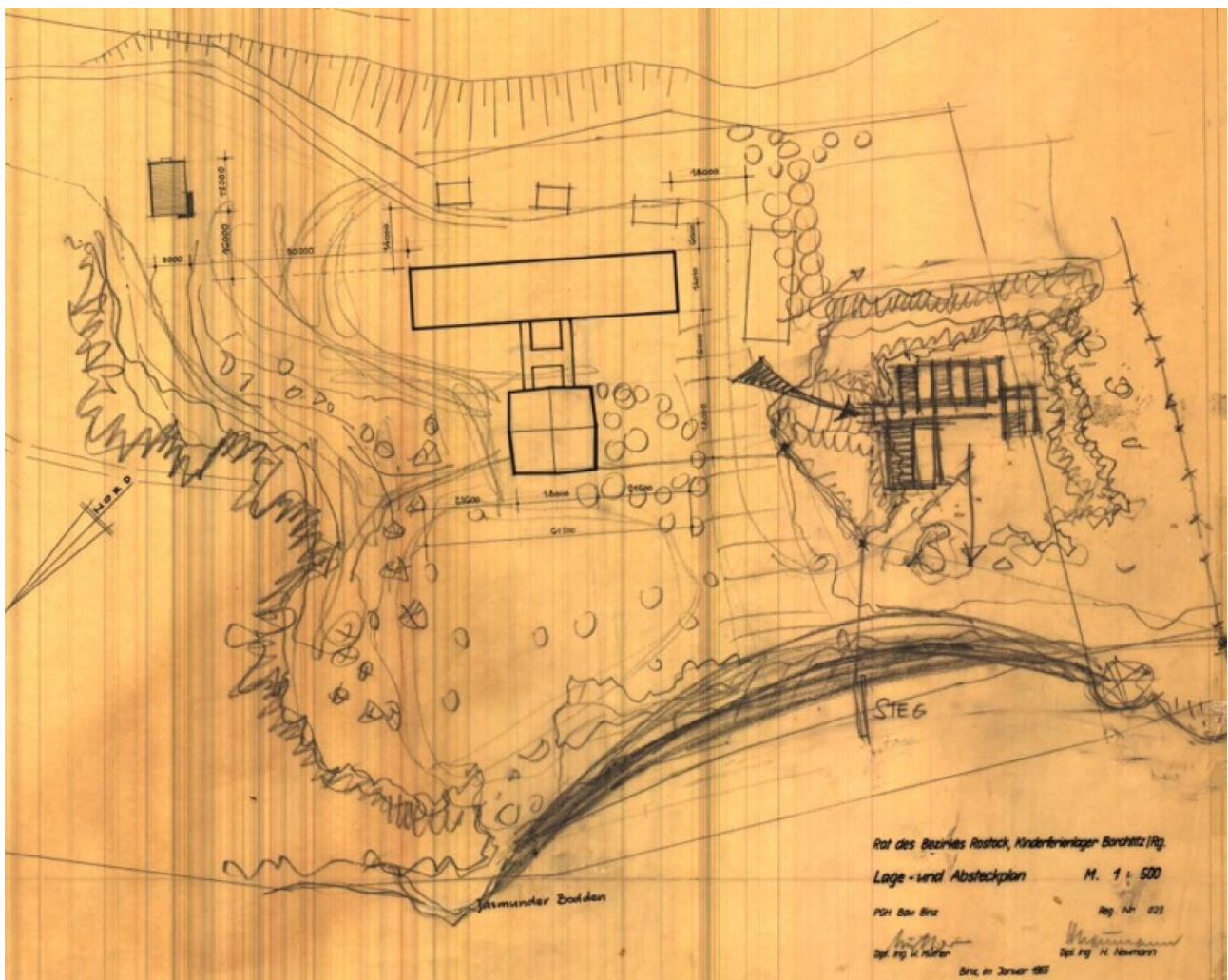
Bettensaal Mädchen

Küche und WC

10m 15m

Aussicht Nordwestlich

menhang ist also eine historisch konstruktive Wechselwirkung zu erkennen (Abbildung 8).



Nach Definition zur „maßgeblichen Umgebung eines Denkmals“ von Heinrich Walchner im Artikel „Umgebungsschutz“ im Handbuch städtebaulicher Denkmalpflege, Petersberg 2013, S.407 f., erfüllt das Bettenhaus der Kinderferienlagers Borchtitz den tatbestandsmerkmal ei-

ner denkmalrelevanten schützenswerten Denkmal-Umgebung. Demnach ist die maßgebliche Umgebung eines Denkmals der Bereich der strukturell, funktional oder visuell zur Bedeutung des Denkmals beiträgt, in dem das Denkmal wirkt und in dem es wahrgenommen wird...Denkmal und Umgebung bilden eine räumliche Einheit und stehen miteinander in historisch begründeter Wechselwirkung. Ebendort wird formuliert, dass der Umgebungsschutz im denkmalrecht bedeutet, dass die Wirkung des Denkmals in seiner Umgebung geschützt wird, nicht die Umgebung selbst, und der Umgebungsschutz nicht auf eine optische Dimension reduziert werden darf, sondern gleichermaßen die Wahrung von Struktur und Funktion umfasst.

Die Funktionalität des Speisesaales und der Zeltdachhäuser, die dem Aufenthalt von Kindern über den Tag dienten, sind nur in Zusammenhang mit dem Bettenhaus für die Übernachtungen als Teil des Kinderferienlagers verständlich. Daher ist das Bettenhaus als maßgebliche Umgebung der Baudenkmäler Speisesaal und Zeltdachhaus 1,2 und 3 zu bewerten und vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die beiden verbleibenden Drittel des ehemaligen Bettenhauses sind nach wie vor in der Lage die ursprüngliche Struktur des Kinderferienlagers zu dokumentieren, was allerdings mit geeigneten Mitteln der Freiflächengestaltung noch verbessert werden könnte. Im Fall eines weiteren Substanzverlustes wären Lage, Position und Gestalt des früheren Bettenhauses nicht mehr nachvollziehbar und der Zeugniswert des Speisesaales sowie der drei Zeltdachhäuser für den Umgang mit Kindern in der DDR erheblich reduziert.“

1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt am Ufer des Großen Jasmunder Boddens in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Schutzgebiete nach internationalem Recht

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1446-302 Nordrügensche Boddenlandschaft grenzt westlich unmittelbar an das Plangebiet an. Das Gebiet umfasst am Standort im Wesentlichen die Wasserfläche des Großen Jasmunder Boddens, wobei die Abgrenzung im Detail keiner vor Ort erkennbaren Nutzungsartengrenze folgt.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 Binnenboddensee von Rügen umschließt das Plangebiet im Westen, Süden und Osten ohne Abstand.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des LSG (Landschaftsschutzgebiet) L 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966). Das LSG „Ostrügen“ umfasst die Küstenlandschaft und Teile des Hinterlands, die sich durch besondere Eigenarten und Schönheiten auszeichnen. Ziel der Unterschutzstellung ist es, den Charakter und damit den Wert dieser Gebiete für die Erholung zu erhalten. In § 2 der LSG-VO heißt es: „In Landschaftsschutzgebieten ist es ... unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten



Abbildung 9: GGB (blau) VSG (braun) Auszug aus dem Umweltkartenportal MV



Abbildung 10: LSG (grün) Auszug aus dem Umweltkartenportal MV

jeder Art dürfen nur im Einvernehmen mit der ...Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden.“

Das Kinderferienlager war zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung 1966 bereits vorhanden (Bau 1965). Die Sicherung der bestehenden Anlage in der bisherigen räumlichen Abgrenzung bewirkt keine Veränderung des Charakters der Landschaft. Grundsätzlich enthält die LSG-VO kein generelles Bauverbot, vielmehr heißt es in § 2 Satz 3 der LSG-VO: „Für Baumaßnahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der ...Naturschutzverwaltung nicht erforderlich“. Eine Herausnahme aus dem LSG ist damit für die Planung nicht erforderlich. Vielmehr sieht die LSG-VO gerade die Möglichkeit einer bauleitplanerisch zu steuernden Entwicklung vor, was der Großräumigkeit des Schutzgebiets (Küstenlandschaft mit Hinterland) angemessen sowie vor dem Hintergrund der erklärten Schutzziele (Sicherung der Erholung der Bevölkerung) auch nur konsequent ist. Nach dem der Schutzgebietsausweisung zugrundeliegenden Naturschutzgesetz (Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatischen Natur vom 04.08.1954) erstrecken sich die allgemeinen gesetzlichen Verbote nach § 2 (3) Naturschutzgesetz ausschließlich auf die Verunstaltung der Landschaft (a) sowie das Zelten außerhalb der dafür freigegebenen Plätze (b). Eine Herausnahme des Plangebiets mit seinem landschaftsbildprägenden denkmalgeschützten gebäudebestand aus dem LSG würde damit dem eigentlichen Zweck zuwiderlaufen, nämlich durch eine großflächige Ausweisung („ohne Löcher“) die Verunstaltung des großräumig zu denkenden Landschaftsbilds verhindern zu können.

Sonstiges Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Zudem liegt das Plangebiet am Rande des Küstenbiotopes RUE07760 mit der Bezeichnung Offenwasser Boden/Boddengewässer und einer Gesamtfläche von 8742.8053 ha. Weiter befindet sich das Gehölzbiotop RUE05168 Birken-Erlen-Sumpfwald südlich der Lubitzer Weide / Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit einer Gesamtfläche von 0.6347 ha unmittelbar nördlich des Plangebietes.



**Abbildung 11: Küstenbiotope (gelb) Gehölzbiotope (grün)
Auszug aus dem Umweltkartenportal**

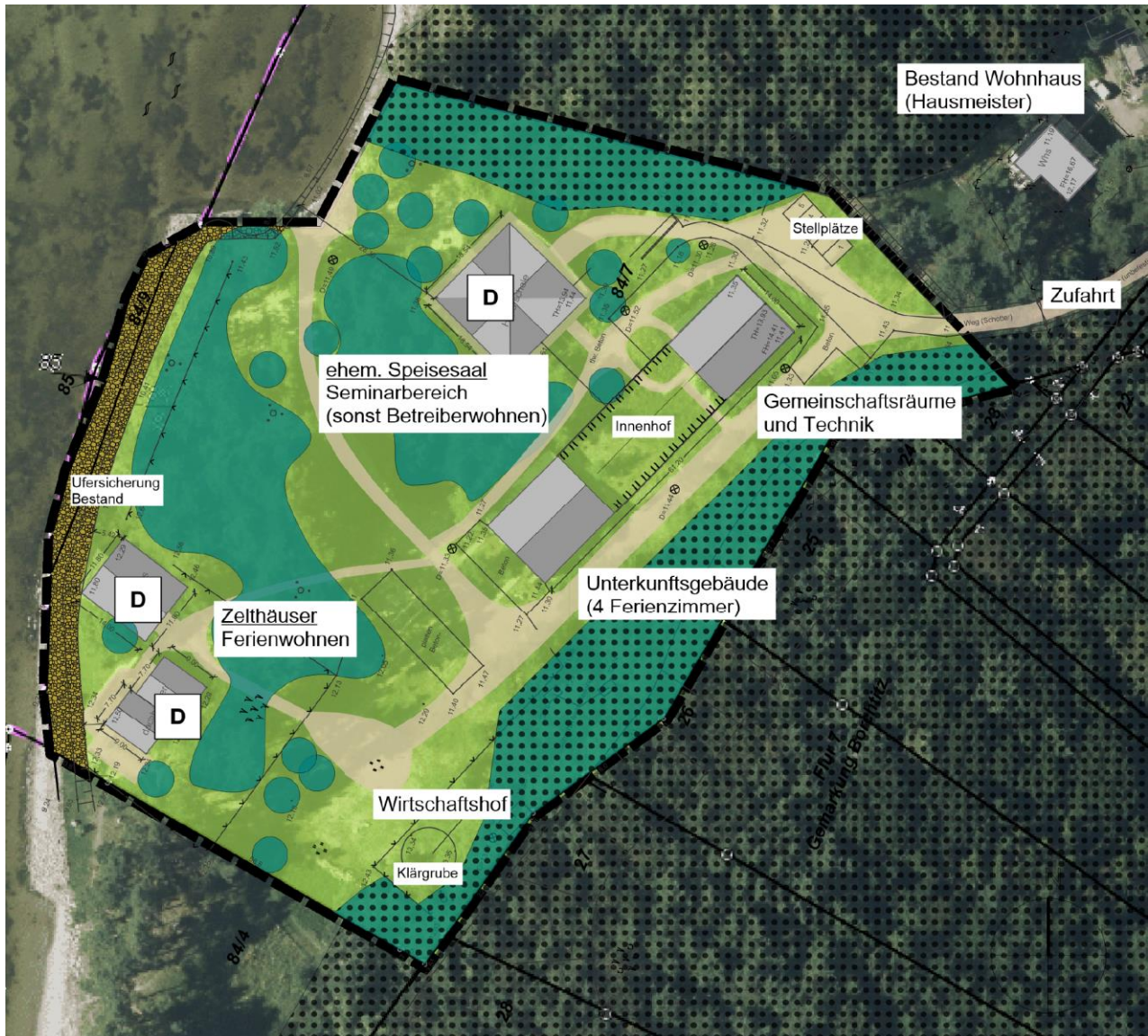


Abbildung 12: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 11/2019

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das ehemalige Kinderferienlager soll unter Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung ergänzend als touristische Unterkunft v.a. im Rahmen von kleineren Veranstaltungen und Seminaren genutzt werden.

Das Nutzungskonzept sieht eine Nutzung der Gesamtanlage für mehrtägige Seminare und Veranstaltungen wie z.B. Schulungen, Präsentationen und Firmentagungen, Fotoshootings, private Veranstaltungen und Familienfeiern vor. Der Speisesaal wird dabei - wie früher bei der Nutzung als Kinderferienlager - als zentraler Veranstaltungsraum für die jeweilige Gruppe zur Verfügung stehen.

Voraussetzung der touristischen Nutzung sind ergänzende Unterkunftskapazitäten, um eine für Gruppen erforderliche Gesamtkapazität von rund 20 Personen zu erreichen. Außerhalb der Veranstaltungen erfolgt v.a. eine Ferienvermietung der Zeltdachhäuser. Vorgesehen sind neben den umfangreichen Gemeinschaftsbereichen:

- 2 kleine Ferienhäuser (Zeltdachhäuser) mit ins. 8 Betten,
- 1 größeres Ferienhaus (Zeltdachhaus) mit 6 Betten,
- 4 Zweibettzimmer im südl. Abschnitt des ehem. Bettenhauses mit insg. 8 Betten.

Ohne das Angebot einer gastronomischen Versorgung handelt es sich bei den angebotenen Unterkünften planungsrechtlich um Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind).

2.2) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird vorhabenspezifisch festgesetzt. Zugelassen werden Ferienhäuser einschließlich der der Bewirtschaftung dienende Gemeinschafts- und Veranstaltungsbereiche sowie Wohngebäude.

Insgesamt entspricht die Nutzungsmischung in der Anlage keinem der normierten Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden bzw. historischen Kubatur. Zugelassen werden 1.900 qm Grundfläche, was der Größe der Baufenster entspricht. Eine räumliche Ergänzung der Bebauung über den historisch belegten Bestand hinaus soll nicht erfolgen. Damit wird der Maßgabe des Denkmalamtes entsprochen und die Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude durch Erhalt der Gesamtstruktur bewahrt.

Angesichts der im Gelände vorhandenen und zur Erschließung der locker verstreuten Gebäude auch erforderlichen Erschließungswege muss eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (4) BauNVO zugelassen werden. Mit einer Gesamtversiegelung von nur 30 % der Fläche des Baugrundstücks bleiben Befestigungen aber größtmäßig begrenzt. Dabei wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass die Erschließungswege sowie die Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind. In der bisherigen Anlage wurden solche Bereiche lediglich mit Schotter befestigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dem bestandsbewahrenden Planungsansatz entsprechend durch Baufenster eng festgesetzt. Dabei wird beim Bettenhaus der ursprüngliche Baukörper zugrunde gelegt. Damit soll eine bauliche Freiflächengestaltung ermöglicht werden, die den ursprünglichen Baukörper nachzeichnet und so die beiden Restgebäude wieder optisch stärker verbindet (z.B. Terrasse und Überdachung entlang des Verlaufs der ehem. Außenwand).

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch die festgesetzte Eingeschossigkeit begrenzt. Auf konkrete Vorgaben zu First- und Traufhöhen kann angesichts des Denkmalschutzes (einschließlich des zu respektierenden Umgebungsschutzes) verzichtet werden. Alle Veränderungen an einem Denkmal bzw. in dessen relevanter Umgebung benötigen nach § 7 (1) DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung.

Auf die Ausweisung einer Bauweise wird verzichtet, da die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück durch die Baufenster vorgegeben ist und angesichts der Alleinlage kein Bezug zu seitlichen Grundstücksgrenzen besteht.

Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen aus Erhaltungsgeboten für die prägenden Gehölzflächen. Es handelt sich um Kieferngruppen, die aufgrund von Flächengrößen <2.000 qm keinem Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V unterliegen. Die Einbindung in einen standortgerechten Kiefernbestand entspricht der gestalterischen Konzeption der Architekten (vgl. Abbildung 8), auch wenn bauzeitliche Fotos für das nähere Gebäudeumfeld offene, weitgehend gehölzfreie Freiflächen zeigen.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird traditionell nur über eine Zuwegung über ein privates Grundstück erschlossen.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist gegenwärtig trinkwassertechnisch über die öffentliche Versorgungseinrichtung erschlossen.

Die Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³ /h für das Plangebiet ist sichergestellt.

Im Plangebiet besteht kein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. Für die bestehende Anlage besteht eine eigene biologische Kläranlage.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Angesichts geeigneter Bodenverhältnisse kann das Niederschlagswasser versickert werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen des örtlichen Versorgungsunternehmens.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.4) Flächenbilanz

Insgesamt sieht die Planung die Ausweisung von 12.000 qm Baugrundstück mit einer zulässigen Grundfläche von 1.900 qm, was einer geringen baulichen Nutzung mit einer GRZ $\leq 0,16$ entspricht.

<i>Nutzung</i>	<i>Größe</i>	<i>An- teil</i>	<i>Zulässige Grundfläche</i>	<i>Zulässige Versiegelung</i>
Baugrundstück	12.000 qm	82%	1.900 qm	3.600 qm
Wald	2.666 qm	18%	--	--
Gesamtgebiet	14.666 qm		1.900 qm	2.850 qm

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende öffentlichen Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind angesichts des Denkmalstatus der Anlage zu berücksichtigen. Denkmale im Sinne des DSchG M-V sind Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Angesichts der sozialgeschichtlichen, im Falle der Betonkonstruktionen aber vorrangig architekturhistorischen und künstlerischen Bedeutung ist der Erhalt des

gesamten Gebäudeensembles in seiner für die ursprüngliche Nutzung typischen Gebäudestruktur zu sichern. Nach § 6 (1) DSchG MV sind dabei primär die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Werden Denkmale nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, ist eine Nutzung abzusichern, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. Nach § 18 (1) DSchG M-V sollen Denkmale im Rahmen des für den Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten Zumutbaren zudem der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Nach § 1 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale und Denkmalbereiche anzustreben. Dies gilt umso mehr, wenn eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige Nutzung nur bei Schaffung eines entsprechenden Baurechts möglich ist.

- Die Belange von Naturschutzes sind angesichts der Lage in der Nähe von internationalen Schutzgebieten (GGB, VSG) sowie der Lage innerhalb nationaler Schutzgebiete (LSG, 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen) zu berücksichtigen. Am Standort besteht eine Vorprägung durch die bestehende Bebauung, so dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe (zusätzliche Versiegelung, Flächenverbrauch) gering bleiben. Die Bebauung war zum Zeitpunkt der maßgeblichen Schutzgebietsausweisungen bereits Bestand. Angesichts des naturräumlich sensiblen Umfelds muss eine bauliche Erweiterung jedoch ausgeschlossen bleiben.
- Die Belange der Forst: Angesichts eines Abstands der Bestandsbebauung von zum Teil nur wenigen Metern zu Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V sind die Belange der Forst betroffen. Nach § 20 LWaldG M-V müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zu Wald einhalten. Nach den Ermessensleitlinien der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) können Unterschreitungen des Waldabstands für Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB genehmigt werden, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit ist das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass kein reguläres Baurecht besteht. Die Nutzung des Speisesaals sowie der Finnhütten zu Wohnzwecken wurde 2005 bzw. 2008 auf der Grundlage § 35 (4) BauGB als Umnutzung denkmalgeschützter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude genehmigt. Die private Eigentümerin hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Sicherung der Ausbauabsichten beantragt.

Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine weiteren schutzbedürftigen Nutzungen, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

4) Umweltbericht

... wird gemäß der Hinweise der Beteiligung nach § 4(1) BauGB ergänzt.

Lietzow, April 2020