

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „ehem. Kinderferienlager Borchtitz“, Gemeinde Lietzow

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. Der Bereich ist in der Plandarstellung (Anlage) ersichtlich.

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.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Die Anlage liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist als Splittersiedlung anzusprechen. Bau-recht 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. Mütter als Hyparschalenkonstruktion errichtete Speisesaal sowie die Zelt-häuser wurden gemäß der Denkmalwertbegründung vom 20.05.2005 angesichts ihres architektur-geschichtlichen und sozialhistorischen Denkmalwerts unter Denkmalschutz gestellt. Nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB wurde für die Einzeldenkmäler die Wider-In-Nutzung-Nahme sowie eine Nutzungsän-derung 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 Ein-schätzung 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:

„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, ist ... zu revidieren. ...

Das Bettenhaus war notwendiger funktionaler Bestandteil des Kinderferienlagers. Überlieferte Plan-zeichnungen eines traditionellen Entwurfes für das Kinderferienlager zeigen bereits die Gruppierung von Bettenhaus und Speisesaal, die in Verbindung mit einem vorgelagerten Sanitärtrakt einen kreuz-förmigen Grundriss bilden, bei dem das Bettenhaus dominiert. Erst mit dem innovativen Entwurf für den Speisesaal trat das Bettenhaus in den Hintergrund. In Zusammenhang mit dieser Planänderung erhielt das Unterkunftsgebäude den zweihüftigen Grundriss und das V-förmige Dach anstelle des bis dahin geplanten Pultdaches. Neben dem funktionalen und strukturellen Zusammenhang ist also eine histo-risch konstruktive Wechselwirkung zu erkennen.

Nach Definition zur „maßgeblichen Umgebung eines Denkmals“ von Heinrich Walgner im Artikel „Um-ggebungsschutz“ im Handbuch städtebaulicher Denkmalpflege, Petersberg 2013, S.407 f., erfüllt das Bettenhaus des Kinderferienlagers Borchtitz den Tatbestandsmerkmal einer denkmalrelevanten schüt-zenswerten Denkmal-Umgebung. Demnach ist die maßgebliche Umgebung eines Denkmals der Be-reich 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 Um-ggebungsschutz im Denkmalrecht bedeutet, dass die Wirkung des Denkmals in seiner Umgebung ge-schützt 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 Kin-

derferienlagers 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.“

Die beiden Restbauten des ehemaligen Bettenhauses haben durch den Umbau den Bestandschutz 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 Überplanung 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, private 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

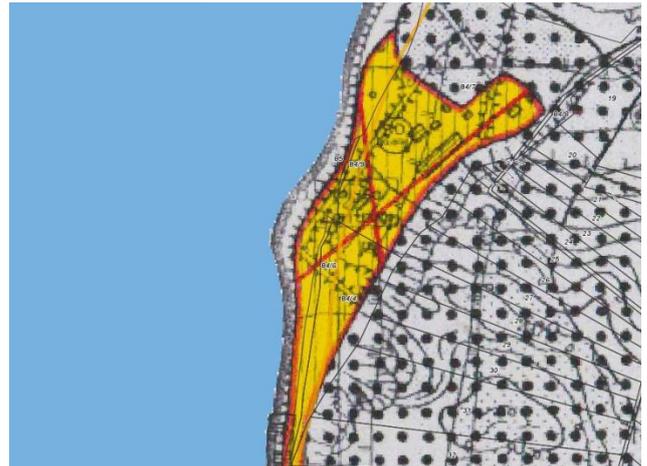
- den Zielen der Denkmalpflege (§ 1 (3) DSchG M-V) durch Sicherung (Erhalt) der räumlichen Struktur der Gesamtanlage sowie Ermöglichung einer wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung,
- der Entwicklung des Fremdenverkehrs durch Entwicklung einer kleinen Seminareinrichtung mit hoher Alleinstellungsqualität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

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

Angesichts des naturräumlich sensiblen Umfelds (mit Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen) ist eine bauliche Erweiterung ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist über eine private Zufahrt erschlossen, die über mehrere Privatgrundstücke verläuft. Die Zufahrt ist durch eine entsprechende dauerhafte Sicherung durch den Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen (grundbuchliche Sicherung eines Wegerechts).

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 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.



Flächennutzungsplan Lietzow, Ausschnitt

Der betroffene Grundstückseigentümer hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und die Übernahme der durch die Planung entstehenden Kosten zugesichert, so dass der Haushalt der Gemeinde nicht belastet wird. Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem nähere Regelungen zur Umsetzung der Planung zu treffen sind (Fristen, ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich, etc.).

Anlagen

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Vorhaben- und Erschließungsplan