Beschlussvorlage

004.07.124/22
öffentlich

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen"

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung *Bearbeitung:* Birgit Riedel	03.01.2022

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt
Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG, Mühlenstraße 33b in 18569 Gingst hat den denkmalgeschützten Speicher in Lanckensburg erworben. Sie beabsichtigt, diesen Speicher zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Sanierung ist über eine Baugenehmigung genehmigungsfähig. Für den Wiederaufbau des abgerissenen Anbaus hingegen, welcher nicht unter Denkmalschutz stand, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da sich Lanckensburg im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist aufzustellen und der Flächennutzungsplan ist zu ändern.
Weiterhin sollen die angrenzenden Flächen durch die Vorhabenträgerin werden und als Umgriffsflächen ohne bauliche Anlagen entwickelt werden. Die ruinösen Gebäude sollen abgerissen werden.

Die Gemeinde Altenkirchen ist mit diesem Vorhaben einverstanden und hat am 20.10.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 004.07.076/21 zur Schaffung von Baurecht über eine Bauleitplanung gefasst.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. (11. Änderung)

Beschlussvorschlag

1. Für einen Bereich am bestehenden denkmalgeschützten Speicher in Lanckensburg, betreffend die Flurstücke 36 (teilweise), 34 (teilweise, 35 teilweise), 37(teilweise) und 43 alle Gemarkung Lanckensburg Flur 4 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden..
   Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
   - Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch Anbau des bereits abgerissenen Südflügels. Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Multifunktionsraum, CoWorkingSpaces sowie ein großzügiges Foyer für das gesamte Ensemble mit integriertem Regionalladen beherbergen. Im Obergeschoss sollen voraussichtlich 1-2 Ferienwohnungen mit Mietbetten und Gemeinschaftsküche für die

CoWorking-Spaces sowie eine noch unbestimmte Anzahl an Mitarbeiterunterkünfte als Dauerwohnungen entstehen. Im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach des Obergeschosses sind aktuell maisonettartige Wohnungen bzw. in Teilen zweigeschossige Tiny Houses mit privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Außenbereichen geplant. Ferienwohnungen sollen durch Eigennutzung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes des Erholungsortes Altenkirchen darstellen. Eine Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ist nicht vorgesehen.

2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

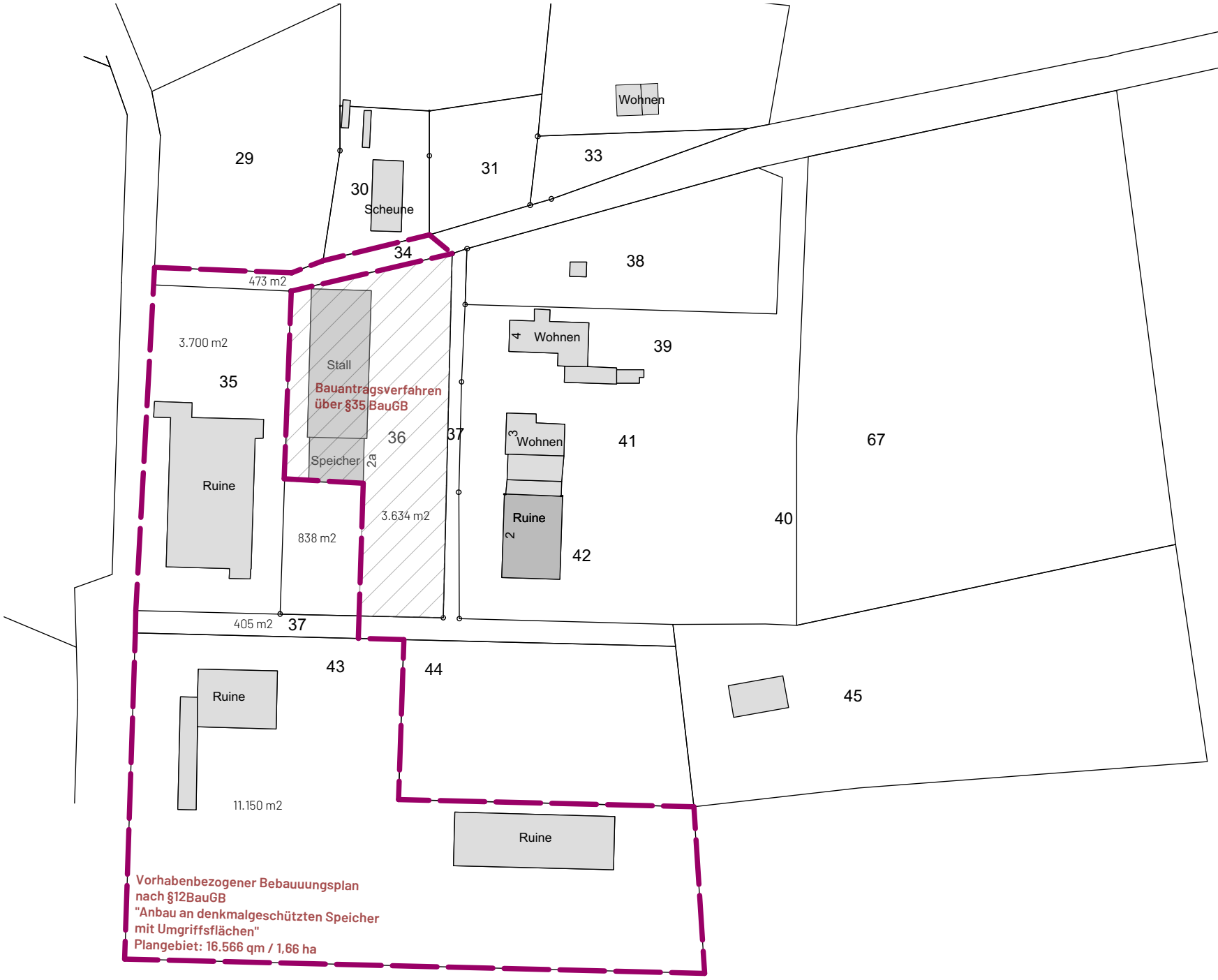
Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:		€	Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	geplanter Geltungsbereich
2	Kurzbegründung zum Aufstellungsbeschluss

Variante A (maxi) bei Ankauf der Umgriffsflächen (Flurstücke 34 i.T., 35, 43)



cubus plan
Kirchstraße 2
12555 Berlin

cubusplan

Index A

Bauherr Rügenspeicher GmbH & Co.KG
Mühlenstraße 33b, Gingst

Maßstab 1: 1.500
Stand 02.12.2021
Blattgr. A4
Gez. MK

Rügenspeicher Lanckensburg

Planbezeichnung
Lanck_Übersicht Plangebiet Var A

Legende
B-Plan Geltungsbereich
Gebäudebestand

Hinweis:
Alle Maße sind rechtzeitig vor Fertigungs- und Ausführungsbeginn örtlich verantwortlich zu überprüfen! Abweichungen sind mit der Bauleitung abzustimmen!

RÜGENSPEICHER

Kurzbegründung für Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB „Anbau an denkmalgeschützten Speicher mit Umgriffsflächen“

Ausgangssituation/Planungserfordernis
Für den in der beigefügten Grafik dargestellten Bereich des Ortsteiles Lanckensburg in der Gemeinde Altenkirchen, ca. 1km westlich von Altenkirchen, ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und weitere Entwicklung des hier befindlichen, denkmalgeschützten Speichergebäudes mit Stallanbau vorgesehen.
Vorhabenträger ist der Eigentümer, die Rügenspeicher GmbH & Co.KG, Mühlenstraße 33b, 18569 Gingst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkirchen ist die betroffene Fläche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Eine Anpassung des FNP wird in einem Parallelverfahren erfolgen.

Lage und Geltungsbereich vBP:
Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Umgriffsflächen des zu sanierenden, historischen Speichergebäudes mit Stallanbau. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst:

- ein unbebautes Teilstück des Flurstücks 36, auf welchem sich früher einmal ein Anbau befunden hat,
- die Zufahrt im Norden als Teilfläche des Flurstücks 34 (öffentliches Straßenland / Gemeinde), - das westlich angrenzende Flurstücke 35, welches mit einem baufälligen, eingeschossigen Nebengebäude bebaut ist,
- die Zufahrt im Süden als Teilfläche des Flurstücks 37 (öffentliches Straßenland / Gemeinde)
- und das südlich angrenzende Flurstück 43, auf welchem sich ebenfalls ein baufälliges, eingeschossiges Gebäude befindet.

Das Plangebiet befindet sich in Flur 4, in der Gemarkung Lanckensburg und umfasst Planfläche von ca. 1,66 ha.
Alle Flächen, mit Ausnahme des Straßenlandes (34+37), befinden sich (perspektivisch) im Eigentum der Rügenspeicher GmbH&Co.KG.

Das Projektgebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Altenkirchen OT Lanckensburg.

RÜGENSPEICHER

Planungsziele und Vorhaben vBP:
Das Flurstück 36 ist mit einem auf Rügen einzigartigen und städtebaulich wertvollen, denkmalgeschützten Gebäudeensemble bebaut. Das Ensemble besteht aus einem sechsgeschossigen Getreidespeicher und einem eingeschossigen Stallanbau. Die beiden Gebäude bilden den Rest einer ehemals florierenden Gutsanlage mit Gutshaus (aus dem 18. Jhd.), Nebengebäuden und zugehöriger Parkanlage. Erstmals erwähnt wurde die Ortschaft 1314. Die höchste wirtschaftliche Blüte erreichte der landwirtschaftlich geprägte Gutshof in den 1930er Jahren mit Ackerbau und Viehzucht.
Die Gebäude stehen seit den 90er Jahren brach und sind seitdem dem Verfall ausgesetzt.
Das denkmalgeschützte Ensemble ist gem. §35 Abs. 4 Satz 4 BauBG teilprivilegiert und soll unter Beibehaltung der Kubatur und dem optischen Erscheinungsbild über ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach §63 LBauO M-V zu Wohngebäuden mit Dauerwohnungen umgenutzt, erhalten und aufgewertet werden.
Im ebenerdigen Stallgebäude werden barrierefreie Wohnungen für Senioren und Seniorenwohngemeinschaften, die ihren Altersruhesitz in diese hervorragende naturräumliche Lage an der Küste verlegen wollen, entstehen.
Die Erschließung des leider nicht ebenerdig angebundenen Speichergebäudes soll über ein außenliegendes, von der historischen Kubatur abgerücktes Sicherheitstreppenhaus (1. und 2. Rettungsweg) mit integriertem Aufzugsturm erfolgen. Die Wohnungen werden barrierefrei erreichbar, jedoch aufgrund der räumlichen Enge nicht in allen Bereichen barrierefrei ausgestattet sein.
Die Bestandsgebäude inklusive der Grundstücksflächen für bauordnungsrechtlich notwendige Nebenflächen (Zufahrt, Lager und Stellplätze) werden nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dem Baugenehmigungsverfahren nach §63 LBauO M-V müssen bereits Themen wie Abwasser, Trinkwasser, Löschwasser und Artenschutz geklärt werden, was eine Erleichterung für das angestrebte Bebauungsplanverfahren darstellt.

Lediglich für den Bereich, auf welchem sich bauzeitlich ein bereits abgerissener Anbau befand, soll über das Bebauungsplanverfahren eine erneute Bebauung rechtsverbindlich festgesetzt werden. Der Erschließungsturm wird im zukünftigen Baufeld der Neubebauung liegen und in des Neubaukonzept thematisch und optisch integriert werden. Er ist dennoch baugenehmigungsfähig, da die Erschließung für das teilprivilegierte Denkmal gesichert werden muss.

Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Multifunktionsraum, CoWorkingSpaces sowie ein großzügiges Foyer für das gesamte Ensemble mit integriertem Regionalladen beherbergen.
Im Obergeschoss sollen voraussichtlich 1-2 Ferienwohnungen mit Mietbetten und Gemeinschaftsküche für die CoWorking-Spaces sowie eine noch unbestimmte Anzahl an Mitarbeiterunterkünfte als Dauerwohnungen entstehen. Im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach des Obergeschosses sind aktuell maisonettartige Wohnungen bzw. in Teilen zweigeschossige Tiny Houses mit privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Außenbereichen geplant. Ferienwohnungen sollen durch Eigennutzung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes des Erholungsortes Altenkirchen darstellen. Eine Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ist nicht vorgesehen.
Das Neubaukonzept wird in weiteren Planungsschritten stärker detailliert und mit der Gemeinde abgestimmt.

Auf den Flurstücken 35 und 43 befinden sich mehrere brachliegenden Gebäude in ruinösem Zustand. Sie stellen seit langem einen ortsbildbeeinträchtigenden Missstand dar. Neben der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch die für die Gemeinschaft resultierenden Gefahren zu beseitigen.

Vorrangiges Ziel der Planungen des Vorhabenträgers ist die Entwicklung verträglich integrierbarer Nutzungen auf dem Weg zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsort. Die umliegenden Grundstücke sollen als unbebaute Umgriffsflächen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke genutzt werden (Freizeit und Erholung) und Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Handel, Kunst und Kultur sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial bieten:

- CoWorking Spaces für Einheimische und Fremde, für Handwerksbetriebe oder Startup Unternehmen
- Multifunktionsraum für Kunst, Kultur, Seminare, Veranstaltungen, Feierlichkeiten ggf. auch Sitzungsraum der Gemeinde
- Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Obstgartens des Gutshofes für den Eigenanbau der Bewohner -> Möglichkeit des Verkaufes im Regionalladen / Nutzung der ländlichen Potenziale (nicht Teil des vBP aber des Nutzungskonzeptes)
- Radwanderraststation mit Möglichkeit der Stärkung -> potentieller Kiosk / Verkauf möglich
- Ggf. Sauna im Keller Neubau oder im Außenraum
- Mobilität über Carsharing Angebote auf Basis von Elektromobilität

Die Gemeinde Altenkirchen verfügt mit dem einzigartigen Speichergebäude über ein überregional bedeutsames Kulturgut mit landschaftsprägendem Charakter. Es soll mit zeitgemäßer Nutzung zu einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Ort entwickelt werden. Im Fokus der Planungen steht der Erhalt kultureller Werte, die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener und ehemals vorhandener Baustrukturen (Bauen im Bestand) unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft (sparsamer Flächenverbrauch). Das Projekt soll Qualität und Struktur des touristischen Angebotes von Altenkirchen verbessern sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung berücksichtigen. Eine Kooperation mit der Gemeinde im Rahmen der Zertifizierung als Erholungsort soll über ein regional abgestimmtes Tourismuskonzept erfolgen. Es soll die Rolle von Altenkirchen als Tourismusschwerpunkt- und Versorgungszentrum Nord Rügens (mit Kaufhaus Stolz, Supermarkt, Tankstelle etc.) gestärkt werden.

gez. Maja Kastaun, Dezember 2021
Dipl. Ing. Architektin

Anlage:

- Übersicht Plangebiet, Stand 02.12.2021