

ALBERT SCHMIDT

Planerische und gestalterische Aspekte bei der Planung von Ferien- und Freizeitzentren

I. Problemstellung

In den letzten Jahren führte die Entwicklung im Fremdenverkehr zu einer Reihe neuer Wohn- und Siedlungsformen für Ferien- und Zweitwohnungen. Die Nachfrage nach geeigneten Standorten für Ferienwohnungen hält trotz wirtschaftlicher Rezessionstendenzen an. Die Erscheinungen in den Mittelgebirgslandschaften, insbesondere von Harz und Schwarzwald, im Bayerischen Wald sowie an der Nord- und Ostsee hinsichtlich der baulichen Form und der landschaftlichen Einbindung von Ferien- und Freizeitzentren geben zu mannigfacher Kritik Anlaß.

Die Bereitschaft ländlicher Gemeinden, Freizeitzentren und Ferienwohnungen zu errichten, ist in der Regel groß,

weil von diesen Anlagen positive finanz- und wirtschaftsstrukturelle Auswirkungen erhofft werden. In der Vergangenheit wurde jedoch häufig versäumt, vor Aufstellung einer Planung die Standortvoraussetzungen sorgfältig auf ihre Eignung zu überprüfen. Die Bereitschaft eines Investors oder Trägers zur Errichtung eines Ferien- oder Freizeitzentrums veranlaßte häufig Rat und Verwaltung ländlicher Gemeinden, die landschaftlich reizvollsten und am stärksten exponierten Standorte des Gemeindegebietes zur Verfügung zu stellen, ohne die Auswirkungen massiver, flächenbeanspruchender Bauformen auf die Umgebung vorher einer gründlichen Überprüfung zu unterziehen. Außerdem mangelt es häufig an einer ausreichenden Berücksichtigung gestalterischer Gesichtspunkte bei der Ausbildung der Fassaden und der An-

passung der Baukörper an den Charakter der Ortslagen und an das Landschaftsbild.

II. Lösungsmöglichkeiten

In dem folgenden Beitrag soll versucht werden, planerische und gestalterische Aspekte darzustellen, die bei der Planung von Ferien- und Freizeitzentren berücksichtigt werden sollten. Grundlage bilden vor allem die nordrhein-westfälische Landesplanungsgesetzgebung sowie Verordnungen und Richtlinien, die sich mit dieser Thematik befassen.

Viele der in der Vergangenheit bei der Errichtung von Ferien- und Freizeitanlagen gemachten Fehler wären vermeidbar gewesen, wenn rechtzeitig eine großräumige Planungskonzeption vorgelegen hätte. Durch eine Einbeziehung von Ferien- und Freizeitzentren in den Planungsprozeß können unerwünschte Entwicklungen verhindert und gute Ansätze gefördert werden.

Außerdem wird dadurch sichergestellt, daß im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange sowohl konkurrierende Raumansprüche als auch divergierende Meinungen berücksichtigt werden. Da die Erhaltung und Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt zu den wichtigen öffentlichen Belangen gehört, kann bei einer Entscheidung über die Errichtung von Ferien- und Freizeitanlagen nicht immer davon ausgegangen werden, daß den Belangen von Freizeit und Erholung Vorrang gegenüber den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft oder des Waldes einzuräumen ist. Bei der Abwägung kann durchaus eine Rolle spielen, daß die Belange des Umweltschutzes der Bevölkerung in ihrer Gesamtheit dienen, die Errichtung eines Ferienzentrums dagegen nur einem begrenzten Personenkreis zugute kommt.

Im Rahmen des Planungsprozesses sollte nicht nur darauf hingewirkt werden, Eingriffe in reizvolle, von besonderen Eigenarten geprägte Landschaften durch Großbauvorhaben auf den unabwiesbaren Bedarf zu beschränken, sondern auch dafür gesorgt werden, daß Ferienzentren unter möglichst schonender Behandlung der Landschaft geplant und an die landschaftlichen Gegebenheiten in Form, Höhe und Material angepaßt werden.

III. Maßnahmen der Landes- und Regionalplanung

Für eine Berücksichtigung planerischer Aspekte bei der Planung von Ferien- und Freizeitzentren sorgt in Nordrhein-Westfalen ein mehrstufiges Instrumentarium. (Dieses Instrumentarium besteht in ähnlicher Form in den meisten Bundesländern.)

Die landesplanerische Gesetzgebung (Landesplanungsgesetz von 1962 mit den dazu gehörigen Verordnungen und das Landesentwicklungsgesetz von 1974, das das Landesentwicklungsprogramm von 1964 ablöste) enthält eine Reihe von Vorschriften und Grundsätzen über das Erholungswesen, die im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Für die Planung von Freizeit- und Ferienzentren

sind insbesondere zwei Grundsätze des Landesentwicklungsgesetzes von Bedeutung. Nach § 16 ist dafür zu sorgen, daß für die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung in allen Teilen des Landes geeignete Räume gesichert, ausgestaltet und günstig an das Verkehrsnetz angebunden werden. Im § 24 wird u. a. darauf hingewiesen, Flächen für Campingplätze, Wochenendhäuser, Ferienheime und Ferienwohnungen vorrangig vorhandenen Ortslagen oder geeigneten Freizeit- und Erholungsschwerpunkten zuzuordnen.

Zur Erfüllung dieses Auftrages stehen die von der Landesplanungsbehörde aufgestellten Landesentwicklungspläne und die daraus abgeleiteten, von den Landesplanungsgemeinschaften (ab 1. 1. 1976 ersetzt durch Bezirksplanungsräte) aufgestellten, bereits konkreteren Gebietsentwicklungspläne zur Verfügung. In diesen Plänen werden für alle Planungsträger die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt, die raumbedeutsam sind. Dabei sind die Gebietsentwicklungspläne, die bereits konkret für das Gebiet einer Landesplanungsgemeinschaft bzw. eines Bezirksplanungsrates alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen darstellen, von besonderer Bedeutung für die Träger der Bauleitplanung.

Zur Entfaltung der im Landesentwicklungsgesetz festgelegten Grundsätze bedient sich die Landesplanung der Landesentwicklungspläne ($M = 1 : 500\,000$). In dem für die Belange von Freizeit und Erholung geltenden Landesentwicklungsplan sind die für die Erholung wichtigen Gebiete sowie die bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkte dargestellt worden, die in erster Linie für die Errichtung von Ferien- und Freizeitzentren mit regionaler oder überregionaler Bedeutung in Frage kommen.

Der überwiegende Teil der erholungsuchenden Bevölkerung bevorzugt die räumliche Konzentration von Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Aus dieser Erkenntnis heraus bejaht die Landesplanung die Schwerpunktbildung von Freizeit- und Erholungsanlagen. Sie überläßt damit die Entscheidung über geeignete Standorte zur Errichtung von Ferien- und Freizeitzentren nicht mehr allein dem regionalen Planungsträger oder der Gemeinde. Bedarf und Standortwahl sollen vielmehr bereits in einem Landesentwicklungsplan unter regionalen Gesichtspunkten begründet werden. Die in Nordrhein-Westfalen aus der Konzentration von Industrie und Siedlung resultierenden Probleme sind vielfältiger und schwieriger als in anderen Bundesländern. Deswegen muß in diesem Land mit der immer knapper werdenden freien Landschaft noch sorgfältiger umgegangen werden als z. B. in Bayern oder Schleswig-Holstein.

Mit der Bildung von Schwerpunkten soll insbesondere dem häufig auf Gemeindeebene erkennbaren Trend entgegen gewirkt werden, Landschaftsteile, deren einziger Vorzug in der landschaftlichen Schönheit und Attraktivität liegt, zu erschließen, mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen auszustatten und damit einer allgemeinen Nutzung zu entziehen. Ein wichtiges Kriterium bei der Standortwahl von Erholungsschwerpunkten ist das Vorhandensein bereits erkennbarer entwicklungsfähiger Ansätze. Als Freizeit- und Erholungsschwerpunkte bieten sich deswegen vor allem Gemein-

den mit zentralörtlicher Bedeutung und Fremdenverkehrsgemeinden an.

Die Vorteile einer Schwerpunktbildung lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

1. Durch die Zusammenfassung von Erholungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten soll ein hinreichend breites Angebot geschaffen werden. Dadurch können Ferien- und Freizeitzentren auch so saison- und wetterunabhängig gestaltet werden, daß eine Benutzung über das ganze Jahr möglich wird.
2. Je vielfältiger und reizvoller das Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist, um so eher sind die Erholungsuchenden geneigt, längere Anmarschwege in Kauf zu nehmen und dort nicht nur Wochenenden, sondern auch Ferien zu verbringen.
3. Ein vielseitiges Angebot erhöht die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen und die Attraktivität von Ferien- und Freizeitanlagen.
4. Das Land stellt öffentliche Mittel zur Errichtung von Ferien- und Freizeitzentren vorrangig für die festgelegten Schwerpunkte zur Verfügung. Die Restfinanzierung von einem Drittel oder einem Viertel der zuwendungsfähigen Kosten hat die Gemeinde oder die Träger aufzubringen. Bei attraktiven Schwerpunkten ist es verhältnismäßig einfach, auch private Träger zu finden, die bereit sind, sich finanziell zu engagieren.
5. Die Konzentration soll eine Zersiedlung der Landschaft durch eine Anzahl kleiner, über einen großen Raum verteilter Anlagen verhindern.
6. Die Schwerpunktbildung ist darüberhinaus ein Mittel zur Erzielung gleichwertiger Lebensbedingungen im ländlichen Raum. Auch der heimischen Bevölkerung stehen die Anlagen zur Verfügung.

Der Landesentwicklungsplan richtet sich an den Planungsträger der Regionalplanung und gibt ihm eine generalisierte, rahmenhafte und räumliche Vorentscheidung. Darüber hinaus ist er eine Entscheidungsgrundlage für raumwirksame Investitionen.

Die *Gebietsentwicklungspläne* (Maßst. 1 : 50 000) dagegen — in anderen Ländern heißen sie Regionalpläne —, in denen die Freizeit- und Erholungsschwerpunkte zu konkretisieren sind, stecken im zulässigen Maße den Rahmen ab, in dem sich die Träger der Bauleitplanung bewegen können. Die Gemeinden haben sich nämlich bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach den in einem Gebietsentwicklungsplan dargestellten Zielen der Landesplanung zu richten.

Der Landesentwicklungsplan ist zwar für die Regionalplanung eine wichtige Vorgabe, sie kann jedoch bei Bedarf über die Darstellung des Landesentwicklungsplanes hinaus weitere Freizeit- und Erholungsschwerpunkte abgrenzen. Neben diesen Schwerpunkten werden in den Gebietsentwicklungsplänen u. a. auch Siedlungsbereiche dargestellt, in denen auch die Errichtung von Freizeitzentren in Frage kommen kann. Bei der Entscheidung einer Gemeinde, in ihrem Gebiet ein Ferien- oder Freizeitzentrum zu errichten, sind die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes von großer Wichtigkeit. Ist in

ihm ein Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt, kann die Gemeinde nicht an anderer Stelle ihres Gemeindegebietes ein Freizeitzentrum von regionaler Bedeutung errichten und die Aussage des Gebietsentwicklungsplanes damit ignorieren. Sieht jedoch der Gebietsentwicklungsplan keine solche Darstellung vor und läuft die Errichtung eines Freizeitzentrums nicht den Zielen der Landesplanung zuwider, so kann z. B. eine Fremdenverkehrsgemeinde auch in einem dargestellten Siedlungsbereich die Errichtung eines Ferienzentrums in einem Bebauungsplanverfahren betreiben. Liegt noch kein Gebietsentwicklungsplan vor, so hat die Gemeinde vor Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Ferien- oder Freizeitzentrum die Absichten des regionalen Planungsträgers zu erfragen.

Will eine Gemeinde eine solche Anlage errichten, so ergeben sich aus einem Gebietsentwicklungsplan für sie im wesentlichen folgende Konsequenzen:

1. Ferienzentren sollen nur in dargestellten Freizeit- und Erholungsschwerpunkten oder in Siedlungsbereichen errichtet werden.
2. Enthält der Gebietsentwicklungsplan keine entsprechenden Darstellungen, so daß der Gemeinde für ein Einzelvorhaben keine Entscheidungshilfe zur Verfügung steht, so sind für sie insbesondere die hinsichtlich der Freiräume geltenden Zielaussagen des Landesentwicklungsgesetzes maßgebend.
3. Handelt es sich um eine kleine Gemeinde oder um Gemeindeteile, die wegen ihrer Kleinräumigkeit in einem Gebietsentwicklungsplan nicht dargestellt werden können, so gelten die verbalen Aussagen des Planes. In den Fällen nämlich, in denen die Errichtung eines Ferienzentrums erwünscht ist, sind in den textlichen Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplanes entsprechende verbale Ziele festzulegen.

Der Gebietsentwicklungsplan kann allerdings nicht die Frage klären, ob die Errichtung eines Ferienzentrums als Großbauform oder z. B. als Ferienhausgebiet erfolgen kann. Dies ist in erster Linie eine Frage der städtebaulichen Planung.

IV. Maßnahmen der Bauleitplanung

Die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Freizeit- und Erholungsschwerpunkte und Siedlungsbereiche dürfen jeweils nur so weit als Wohnbauflächen oder Sonderbauflächen in Flächennutzungsplänen ausgewiesen werden, wie dies einer geordneten räumlichen Entwicklung und den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Es besteht also keine Verpflichtung des Trägers der Bauleitplanung, unbedingt die Darstellungen eines Gebietsentwicklungsplanes zu realisieren. Die Gemeinde darf jedoch keine dem Gebietsentwicklungsplan widersprechende Nutzung in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplan ausweisen, damit auch die Möglichkeit einer späteren Realisierung der Ziele der Regionalplanung offenbleibt; es sei denn, der Gebietsentwicklungsplan würde geändert werden.

Mit Hilfe des Gebietsentwicklungsplanes nimmt die Regionalplanung zwar auf die Errichtung von regional bedeutsamen Freizeitzentren Einfluß, die Konkretisierung des in einem Gebietsentwicklungsplan nur grob angegebenen Standortes im Flächennutzungsplan (häufig ist nur das Gemeindegebiet angegeben) und die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan bleibt jedoch der Gemeinde vorbehalten. Außerdem bleibt es der Gemeinde unbenommen, in eigener Zuständigkeit — also außerhalb eines dargestellten Freizeit- und Erholungsschwerpunktes — die Ausweisung einer Freizeitanlage von örtlicher Bedeutung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu betreiben.

Trotz regionalplanerischer Vorarbeit kann die Errichtung von regional bedeutsamen Ferien- und Freizeitzentren in reizvollen Erholungslandschaften — vor allem, wenn es sich um Großbauformen oder um umfangreiche Wochenend- und Ferienhausbaugebiete handelt — zu Problemen führen. Die durch diese Anlagen häufig verursachte Zersiedlung oder Belastung der Landschaft mindert nicht nur deren Erholungswert für die Allgemeinheit, sondern kann auch den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im hohen Maße beeinträchtigen. Deswegen sollten die Gemeinden anstreben, Ferienzentren möglichst innerhalb der Siedlungsbereiche zu errichten und sie harmonisch an die Ortslagen anzubinden. Eine Splitterbebauung und von der Ortslage isolierte Bauvorhaben sind ebenso zu vermeiden wie eine Beanspruchung landschaftlich besonders wertvoller Flächen.

Diese Überlegungen hat der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen zum Anlaß genommen, um im Einvernehmen mit der Landesplanungsbehörde und dem Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als oberster Landschaftsbehörde 1973 einen Runderlaß über „Bauleitplanung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ herauszugeben (MBL NW S. 2131—2132). Dieser Runderlaß enthält Hinweise für Gemeinden der ländlichen Zone für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, insbesondere für Ferien- und Freizeitzentren. Die darin festgelegten Gesichtspunkte sollen es dem Träger der Bauleitplanung erleichtern, geeignete Standorte für diese Anlagen auszuweisen. Jedoch auch für die Entscheidung über Bauweise und Maß der baulichen Nutzung enthält die Richtlinie planerische und gestalterische Hinweise. Darüber hinaus beinhaltet der Runderlaß eine Reihe von Kriterien, die sicherstellen sollen, daß die im § 1 Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes (BBauG) genannten Gesichtspunkte von der Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Im Rahmen der Genehmigung haben die Regierungspräsidenten Bauleitpläne von Gemeinden der ländlichen Zone, die Ferienzentren als Großbauformen errichten wollen — insbesondere bei Vorliegen von Eingaben und Bedenken — unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Runderlasses sorgfältig zu prüfen. In Zweifelsfällen ist dem Innenminister vor einer Entscheidung über den Bauleitplan zu berichten.

Sollen für die Errichtung von Freizeitzentren gestaltungsempfindliche Bereiche in Anspruch genommen werden, sind bereits im Flächennutzungsplan und nicht erst im Bebau-

ungsplan die in Frage kommenden Grundstücke gem. § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung als Baugebiet mit Angabe der Geschosflächenzahl darzustellen. Dadurch sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild frühzeitig erkennbar werden. Erfolgt die Darstellung eines Ferienzentrums oder Ferienhausbaugebietes als Sonderbaugebiet, so sind der Bedarf und die Standortwahl unter regionalen Gesichtspunkten eingehend zu begründen und die genaue Zweckbestimmung anzugeben, falls im Gemeindegebiet kein Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt ist.

Im anschließenden Bebauungsplan ist es grundsätzlich erforderlich, die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise sowie möglichst auch die Dachneigung festzusetzen. Darüber hinaus sind auch die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Verkehrsflächen, Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 BBauG sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 103 Abs. 1 BauO NW festzulegen. In Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung sollen nach dem genannten Runderlaß Gebäude mit mehr als 5 Vollgeschossen nur in besonders zu begründenden Fällen und mit mehr als 8 Vollgeschossen nur unter Anlegung eines strengen Maßstabes und zwar grundsätzlich innerhalb oder im unmittelbaren Anschluß an die Ortslagen, die den Siedlungsschwerpunkt bilden, errichtet werden.

Die Forderung von § 1 Abs. 5 Bundesbaugesetz, daß Bauleitpläne auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen haben, bedeutet im Ergebnis, daß die Bebauung sich in der Regel dem Landschaftsbild ein- bzw. unterzuordnen hat und nicht die prägende Charakteristik eines Landschaftsraumes verändern darf. Dies gilt in besonderem Maße für reizvolle, durch eine stark wechselnde Topographie gegliederte Landschaftsräume, die besonders gegen die das Landschaftsbild verändernden Großbauvorhaben empfindlich sind. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat inzwischen in mehreren Urteilen diese Auffassung bekräftigt. In einer typischen, z. B. durch Dünen, Deiche, Vulkankegel oder andere „optische Leitlinien“ geprägten Landschaft sollten Ferien- und Freizeitzentren in ihrer baulichen Konzeption an die landschaftliche Situation angepaßt werden, damit sie nicht wesensfremd und störend wirken. Die Schaffung von Dominanten, die die Eigenart und Charakteristik einer Erholungslandschaft erheblich verfälschen und zu landschaftsbeherrschenden Elementen werden, sind unbedingt zu vermeiden. Dies schließt allerdings in Landschaften mit typischen und reizvollen Eigenarten die Planung von Ferienzentren als Punkt- und Hochhäuser oder anderen massiven Großbauformen aus.

Zur Verhinderung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Erhaltung des Landschaftserlebnisses sowie des Erholungswertes sind in dem genannten Runderlaß als Anhaltspunkte für Standortentscheidungen folgende Kriterien genannt:

1. Bergkämme, Steilhänge und sonstige weithin sichtbare oder exponierte Landschaftsteile sollen nicht bebaut

werden. Läßt sich die Bebauung eines Berghanges nicht umgehen, (wenn z. B. bereits bauliche Ansätze vorhanden sind), so soll nach Auffassung des Regierungspräsidenten in Arnberg zwischen einem bewaldeten Bergkamm und einem Bauwerk ein Waldstreifen von mindestens 50 m Tiefe erhalten bleiben.

2. Talsohlen sowie die natürlichen Überschwemmungsgebiete von Gewässern 2. und 3. Ordnung sollen von einer Bebauung freigehalten werden.
3. Uferzonen von stehenden Gewässern sowie von Talsperren und sonstigen Stauseen sind in angemessener Tiefe (mindestens 50 m) von Bebauung freizuhalten; die Zugänglichkeit der Uferzone für die Öffentlichkeit ist anzustreben.
4. Besonders schöne Ausblicke sollten nicht abgeriegelt bzw. verbaut werden; bei einer notwendigen Bebauung sollen Blickschneisen auf Aussichtsobjekte (z. B. Seen) gesichert werden; die Bebauung sollte in die Tiefe gestaffelt werden.
5. Die Waldränder sind in angemessener Tiefe von Bebauung freizuhalten.“
6. Dieser Katalog läßt sich noch um Naturschutzgebiete, kleinere Landschaftsschutzgebiete, Waldrestbestände und die Kernzonen großräumiger Landschaftsschutzgebiete erweitern, die möglichst ebenfalls nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen werden sollten.

In Ergänzung zu den vorstehenden Gesichtspunkten, die sich vor allem an die Gemeinden wenden, wurde in dem am 1. 4. 1975 in Kraft getretenen nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetz die gesetzliche Forderung nach einer stärkeren Berücksichtigung landschaftlicher Belange bei allen Planungen in der freien Landschaft erhoben. Nach § 2 dieses Gesetzes hat der Verursacher eines Vorhabens, mit dem ein Eingriff in die Natur oder Landschaft verbunden ist, der geeignet ist, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Zugang zur Landschaft außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstagen zu behindern, geeignete Maßnahmen zur Verhütung, Behebung und zum Ausgleich der Schäden, Verunstaltungen oder Behinderungen zu treffen. Die ausgleichenden Maßnahmen können in einem Landschaftsplan festgelegt werden, den der Kreis oder die kreisfreie Stadt aufstellen und als Satzung beschließen und den der Regierungspräsident genehmigt. In der Regel werden jedoch die ausgleichenden Maßnahmen für landschaftsbeeinträchtigende Vorhaben in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, dessen zur Verhütung oder zum Ausgleich eines Landschaftsschadens notwendige Maßnahmen in den planfestzustellenden Plan des Vorhabens aufzunehmen sind.

Das Landschaftsgesetz gilt jedoch — von wenigen Ausnahmen abgesehen — nicht für den Baubereich und kann auch nicht die bereits durch das Bundesbaugesetz für den Flächennutzungs- und Bebauungsplan geltenden Vorschriften unterlaufen. Bei der Errichtung eines Ferien- oder Freizeitzentrums auf der Grundlage eines Bebauungsplanes sollte durch einen Grünordnungs- oder Landschaftsplan die Einfügung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild sicher-

gestellt und für eine den landschaftlichen Gegebenheiten entsprechende Gestaltung der Freiflächen gesorgt werden.

V. Städtebauliche Gesichtspunkte

Nachdem durch landesplanerische Vorgaben einer Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt worden ist, auf einem geeigneten Standort mit Hilfe öffentlicher Mittel ein Feriencentrum zu errichten, steht sie häufig vor dem Problem, welche bauliche Form diese Anlage haben und wie hoch das zur Verfügung stehende Grundstück baulich ausgenutzt werden sollte. Für die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke spielen die Funktion der Gemeinde, ihre durch die historische Entwicklung bedingte Eigenart und bauliche Struktur sowie die umgebende Landschaft eine wichtige Rolle. Ziel einer jeden Planung sollte es sein, eine Form der Bebauung zu finden, die zwar möglichst wenig Boden in Anspruch nimmt, sich aber dennoch in Charakter und Maßstab der Umgebung anpaßt. Das Ziel, das Grundstück möglichst intensiv baulich zu nutzen, kann nicht nur durch eine Hochhausbebauung erreicht werden. Auch durch eine niedriggeschossigere Bebauung kann unter Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (in der Regel eine Geschosßflächenzahl von maximal 1,2) eine angemessene Verdichtung erzielt werden. Mit einer raumbeanspruchenden Zeilenbauweise ist dieses allerdings kaum zu erreichen, jedoch durch kompakte Bauformen, z. B. in Kettenbauweise.

Entschließt sich eine Gemeinde, die Form einer höheren Bebauung zu wählen, so sollte das Freizeitzentrum möglichst zentral in der Ortslage und nicht im Übergangsbereich zur freien Landschaft geplant werden. In dem bereits mehrfach erwähnten Runderlaß des Innenministers vom 20. 11. 1973 wird den Gemeinden, in denen die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besondere Bedeutung haben, empfohlen, in Bebauungsplänen über Großbauvorhaben erschöpfende Festsetzungen zu treffen. Damit soll auch die unmittelbar betroffene Bevölkerung die Möglichkeit erhalten, die geplante Großbauform in allen Einzelheiten kennenzulernen, um konkrete Anregungen und Bedenken zum Projekt vorbringen zu können.

Gemeinden und andere Planungsträger stehen jedoch häufig — gedrängt durch Investoren — vor der Frage, ob sich der ins Auge gefaßte Standort zur Errichtung eines örtlichen oder regionalen Freizeitzentrums eignet und sie ein Planverfahren einleiten sollten. In diesen Fällen sollte berücksichtigt werden, daß Ferien- und Freizeitzentren nicht nur eine verkehrsgünstige Erschließung und Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfordern, sondern auch infrastrukturelle Einrichtungen aller Art. Aus diesem Grund empfehlen sich zur Errichtung dieser Anlagen vorrangig Orte oder Ortsteile, in denen bereits Ansätze für Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen vorhanden sind. Darüber hinaus sollten diese Gemeinden über eine bestimmte Attraktivität verfügen. Außerdem ist bei der Planung davon auszugehen, daß Ferien- und Freizeitzentren wegen der notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen eine bestimmte Größe haben müssen. (Der Regierungspräsident in Arnberg hat in einem Merk-

blatt vom 1. 12. 1973 darauf hingewiesen, daß wegen der erforderlichen Zubehöreinrichtungen und aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen Wochenendhausgebiete und Sondergebiete für Ferienhäuser und Ferienwohnungen nur ab 40 Hauseinheiten bzw. ab 200 Wohnungseinheiten aufwärts festgesetzt werden sollten. Erfolgt die Errichtung eines Wochenendhausgebietes oder Sondergebietes für Ferienhäuser und Ferienwohnungen nicht im Anschluß an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder im Rahmen eines Erholungsschwerpunktes, so sollten die Anlagen als besondere Siedlungseinheit mindestens 200 Hauseinheiten oder 400 Wohnungseinheiten haben.)

Beabsichtigen Planungsträger oder freie Architekten, reizvolle Landschaften für die Errichtung von Ferien- und Freizeitzentren in Anspruch zu nehmen, die für den Naturhaushalt oder die Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung von hohem Wert sind, so sollten auf jeden Fall Standortalternativen untersucht und diejenige Lösung bevorzugt werden, die den geringsten Schaden in der Landschaft verursacht. Die Gemeinden vermeiden damit das Risiko, einen Bebauungsplan aufzustellen, der nicht die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erhält.

VI. Gestalterische Gesichtspunkte

Nachdem der von der Gemeinde aufgestellte Bebauungsplan zur Errichtung einer Ferienanlage vom Regierungspräsidenten genehmigt worden ist, ist es Aufgabe des Architekten, den Baukörper so zu planen, daß er sich an die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten anpaßt.

Die architektonischen Anforderungen betreffen Bauweise und Bauform insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des Baukörpers und der Fassaden. Durch eine architektonische Anpassung an die landschaftliche Umgebung, die Eigenart und Maßstäblichkeit der angrenzenden Ortslage kann nicht nur eine Einbindung in die vorgegebene Situation, sondern manchmal sogar eine Steigerung des landschaftlichen Erlebniswertes und des vorhandenen Ortsbildes erreicht werden.

Die Architekten von Ferien- und Freizeitzentren, die in der freien Landschaft — an exponierten Standorten — errichtet werden sollen, schenken häufig der Fassaden- und Baukörpergestaltung zu wenig Augenmerk. Die Vernachlässigung architektonischer Gesichtspunkte bzw. eine einfallslose architektonische Gestaltung ließen in reizvollen Landschaften Betonklötze entstehen, die das Landschaftsbild verunstalten und die Maßstäblichkeit angrenzender Ortslagen erheblich verändern.

Im Gegensatz zu einer Bebauung im Kern einer Ortslage, die sich relativ leicht in der Baukörpergestaltung an die Umgebung anpassen läßt, verlangt die Errichtung eines Ferienzentrums in der freien Landschaft nicht nur eine starke architektonische Durchgestaltung des Baukörpers, sondern auch ein Eingehen auf die topographischen Verhältnisse. In der freien Landschaft gelten besondere gestalterische Grundsätze, die von den vorgefundenen landschaftlichen Gegebenheiten bestimmt werden. Hier bietet es sich an, den Baukörper nicht als Kubus oder eine ähnlich massiv wirkende Bau-

form zu entwickeln, sondern ihn leichter und transparenter zu gestalten und ihn stärker in horizontale und vertikale Ebenen zu gliedern. Denn stärker gegliederte Bauformen lassen sich nicht nur leichter in das Orts- und Landschaftsbild einpassen, sondern werden auch weniger zu die Landschaft beherrschenden und landschaftliche Strukturen zerstörenden Dominanten als Betonklötze mit eintönigen, ungegliederten Fassaden. Das in den Hang gebaute begrünte Terrassenhaus, Baukörper in versetzter Bauweise oder gestaffelte Bauformen in hängigem Gelände bieten hierbei Möglichkeiten, die bisher von Architekten noch nicht in genügendem Umfang genutzt werden. Die evtl. bei differenzierten Bauweisen entstehenden höheren Baukosten werden durch die ansprechendere architektonische Form, die zu einer höheren Miet- oder Kaufbereitschaft führt, mit Sicherheit ausgeglichen. Daneben besteht noch die vielfach erhöhte Chance einer besseren Eingliederung und Anpassung an die Umgebung. Die Erholungsuchenden erwarten in Feriengemeinden keine Vorstadtsiedlung. Deswegen sollten sich die Architekten von den Vorstadtstrukturen lösen und für Ferienzentren architektonische Formen wählen, die den Bedürfnissen und den gestalterischen Erwartungen der Urlauber entsprechen.

Weitere wichtige gestalterische Gesichtspunkte, die von Architekten bei der Errichtung von Ferien- und Freizeitzentren berücksichtigt werden sollten, sind der Maßstab und die Wahl der Baustoffe. Bei der Errichtung dieser Anlagen in vorhandenen Ortslagen bereitet die Anpassung und Einbindung in die umgebende Bebauung den Architekten keine Schwierigkeiten, wenn sie die ortsspezifischen Baustoffe verwenden und große Maßstabsfehler durch extremes Überschreiten der vorhandenen Höhenverhältnisse vermeiden. In einer aus zwei- bis dreigeschossigen Häusern bestehenden Gemeinde, wie sie häufig im ländlichen Bereich anzutreffen ist, würde ein Ferienzentrum mit 8 und mehr Geschossen in ungegliederter Bauweise die vorhandenen Maßstäbe verändern, wenn nicht sogar zerstören. In einem solchen Fall sollte der Architekt überprüfen, ob sich eine architektonische Anpassung an die Bauformen der Ortslage erreichen läßt. Läßt sie sich nicht verwirklichen, ist es aus gestalterischen Gründen besser, für die Errichtung eines Freizeitzentrums einen geeigneten Standort am Ortsrand zu wählen. Unter geschickter Ausnutzung topographischer Gegebenheiten können besonders in Mittelgebirgslagen auch höhere Baukörper ohne Störung des Orts- und Landschaftsbildes errichtet werden. In besonders gut gelösten Fällen vermögen in die Topographie eingebundene Gebäude sogar die landschaftliche Situation zu verbessern.

Bei der Errichtung eines Ferienzentrums in der freien Landschaft ist der Architekt bei der Wahl der Baustoffe und der Gliederung der Fassaden weniger gebunden als in der Ortslage. Hier kommt es darauf an, das Baumaterial dem Charakter der Landschaft anzupassen und die Gestaltung des Baukörpers so mit der Umgebung in Einklang zu bringen, daß das Landschaftsbild möglichst ungestört erhalten bleibt. In ländlichen Räumen bietet sich die Verwendung von Schiefer, Natur- und Bruchstein, Klinker und Holz eher an als Beton. Baukörper aus wesensfremden Baustoffen können

nämlich die Landschaft auch dann belasten, wenn die Bauform sich der landschaftlichen Gegebenheit anpaßt. Häufig läßt sich allerdings aus Kostengründen die Verwendung von vorgefertigten Betonelementen nicht vermeiden. In diesen Fällen ist darauf zu achten, daß die Fassaden großzügig mit Holz- und Glasflächen gestaltet und aufgelockert werden und durch Betonstrukturen, Fassadenelemente oder durch Farbgebung die Einfügung in die Landschaft erreicht wird. Bei der Farbgebung eines Ferienzentrums, das aus besonderen Gründen an einem exponierten Standort errichtet werden soll, ist zu bedenken, daß dunkle Farben weit weniger sichtbar sind als helle Farben.

Ein weiterer gestalterischer Gesichtspunkt, der von den Architekten mitberücksichtigt werden sollte, ist die Ausbildung des Daches. Auch hier ist eine Anpassung an die das Ortsbild prägenden Dachformen anzustreben. Flachdachkomplexe wirken in Gebieten mit ausschließlicher Sattel- oder Walmdachform störend. Bei Großbauformen ist das Flachdach im allgemeinen die geeignete Dachform. Das gestalterische Risiko ist in dieser Beziehung relativ gering — zumal es sich bei diesen Ferienzentren in der Regel um eine besondere Siedlungseinheit handelt. In sehr bewegten Landschaften kann sich jedoch auch eine der Neigung des Reliefs angepaßte Dachform als besonders geschickte gestalterische Lösung erweisen.

Auch in Zukunft werden an geeigneten oder weniger geeigneten Standorten Ferienzentren als hohe oder Hochhäuser errichtet werden. Die belastende oder überwältigende Wirkung, die von massiven Baukörpern ausgeht, kann dann reduziert werden, wenn es wenigstens im Detail gelingt, die Bezüge zur Landschaft herzustellen, und die menschlichen Maßstäbe nicht unberücksichtigt bleiben.

VII. Zusammenfassung

Die Errichtung von Ferien- und Freizeitzentren insbesondere als flächenextensive oder massive Großbauformen in reizvollen Erholungslandschaften ist nicht ohne Problematik für das Orts- und Landschaftsbild. Die Gemeinden haben als Träger der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Freizeitzentren zu schaffen. Sie sind häufig bei Entscheidungen über den Bedarf und die Standortfragen überfordert, da die Errichtung von Ferienzentren vor allem unter regionalen Gesichtspunkten erfolgen sollte. Es ist deswegen sinnvoll, die Standortvoraussetzungen für Freizeitzentren bereits auf der Ebene von Landesplanung und Regionalplanung in den Planungs- und Abwägungsprozeß einzubeziehen.

Zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft durch eine Anzahl kleinerer über den Raum verteilter Anlagen, zur Erhöhung der Attraktivität und zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit liegt es nahe, regional bedeutsame Ferien- und Freizeitzentren schwerpunktartig an verkehrlich günstig zu erreichenden und landschaftlich geeigneten Standorten zu errichten. In Nordrhein-Westfalen sind deswegen in einem Landesentwicklungsplan (Maßstab 1 : 500 000) die für das Land bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkte

dargestellt worden. Die regionalen Planungsträger konkretisieren und ergänzen ggf. die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung. Die Gebietsentwicklungspläne (Maßstab 1 : 50 000) stecken im zulässigen Maße den Rahmen ab, in dem sich die Gemeinde bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen bewegen kann.

Will eine Gemeinde in ihrem Gebiet ein regional bedeutungsvolles Freizeitzentrum errichten, so hat sie als erstes zu prüfen, ob in dem Landesentwicklungsplan bzw. dem für das Gemeindegebiet geltenden Gebietsentwicklungsplan ein Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt worden ist. Fehlt eine solche Darstellung, so kann eine Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung oder besonderen Fremdenverkehrsfunktionen, wenn die dargestellten oder verbalen Ziele von Landesplanung und Raumordnung es zulassen, auch in einem Siedlungsbereich ihr Vorhaben verwirklichen. Das Land stellt jedoch öffentliche Mittel vorrangig für Schwerpunkte zur Verfügung.

Die Darstellungen eines Gebietsentwicklungsplanes sind nicht parzellenscharf. Die Gemeinde muß in ihrem Flächennutzungsplan den Standort für das Freizeitzentrum konkret darstellen. Außerdem setzt sie in eigener Zuständigkeit Bauweise und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan fest. Einer richtigen Standortwahl und der Anpassung des Baukörpers an die landschaftliche Umgebung kommen eine besondere Bedeutung zu. Besonders exponierte Landschaftsteile und Flächen mit einem hohen Erholungswert, wie Uferbereiche und Waldränder, sollten frei von Bebauung bleiben. Sowohl für eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Anlagen als auch zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft bietet es sich häufig an, Freizeitzentren innerhalb der Ortslage oder in unmittelbarem Anschluß an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu errichten.

Um den ländlichen Gemeinden sowohl für die Entscheidung über den konkreten Standort als auch für Fragen der Grundstücksausnutzung, Bauweise und Gestaltung bei der Errichtung von Ferien- und Freizeitanlagen Kriterien an die Hand zu geben, hat der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen 1973 einen Runderlaß veröffentlicht. Neben den Gemeinden wendet sich dieser Runderlaß auch als Richtlinie an die Regierungspräsidenten bei der Genehmigung von Bauleitplänen.

Die Gemeinden werden angehalten, in gestaltungsempfindlichen Bereichen Ferien- und Freizeitzentren bereits im Flächennutzungsplan als Baugebiete oder Sonderbaugebiete darzustellen. Im anschließenden Bebauungsplan sind insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse, die Art der Bauweise sowie die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl festzusetzen. Da Bebauungspläne auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen haben, sollten sich diese Anlagen in der Regel dem Landschaftsbild ein- oder unterordnen.

Beim Bau von Freizeitzentren in der freien Landschaft sind die an eine Eingliederung in die landschaftliche Situation und die Ausgestaltung der Baukörper zu stellenden Anforderungen besonders hoch. In diesem Falle sollte der Architekt oder

Planungsträger mit Hilfe eines Landschafts- oder Grünordnungsplanes nachweisen, daß sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder eine Störung des Naturhaushaltes vermeiden läßt. Ggf. sind im Rahmen der Landschaftsplanung Alternativen zu entwickeln, deren Realisierung eine weniger große Zerstörung landschaftlicher Werte bedeuten würde.

Der Architekt, der den Bebauungsplan in die Wirklichkeit umsetzt, hat durch entsprechende Gestaltung der Baukörper und Fassaden dafür zu sorgen, daß die Eigenart der Landschaft und die Maßstäblichkeit der angrenzenden Ortslage gewahrt bleiben. Die Skala gestalterischer Möglichkeiten ist sehr groß. In erster Linie sollte der Architekt bemüht sein, die topographischen Gegebenheiten so auszunutzen, daß der Baukörper nicht die Landschaft beherrscht. Weiterhin läßt sich durch eine Gliederung der Gebäude mit Hilfe versetzter Geschosse und begrünter Terrassen, durch das Auflösen der Fassaden sowie durch die Verwendung ortsspezifischer Bau-

stoffe auch eine Anpassung großer Bauformen an die Umgebung erreichen.

Literatur

1. Erläuterungsbericht zum Landesentwicklungsplan III. (Unveröffentlichtes Manuskript vom 30. 5. 1975 der Staatskanzlei NW.)
2. R. Berve: Inhalt des Landesentwicklungsplanes III „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen — Wasserwirtschaft und Erholung“. In: Landwirtschaft — angewandte Wissenschaft. Vorträge der 28. Hochschultagung. — Hilstrup (Westf.) 1974.
3. Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Nordrhein-Westfalen-Programm 1975. — Düsseldorf 1970.
4. Runderlaß des Innenministers vom 20. 11. 1973: Bauleitplanung — Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
5. Merkblatt für die Festsetzung von Wochenendhausgebieten und von Sondergebieten für Ferienhäuser und Ferienwohnungen des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom 1. 12. 1973.
6. Einfluß von Zweitwohnungen auf die Finanz- und Wirtschaftsstruktur einer Gemeinde. — Dortmund 1974. = Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen.