

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2020/BAS/033
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Status: öffentlich Datum: 29.10.2020 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Abwägungsbeschluss zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Farmer Hotel" der Gemeinde Basedow	
Behandlung	Termin Beratungsfolge
Öffentlich	10.11.2020 Gemeindevertretung Basedow
Öffentlich	01.12.2020 Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Die während der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auf der Grundlage, des in der Anlage beigefügten Abwägungsprotokolls abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung ist auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 BauGB den betreffenden Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§ 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeindevertretung Basedow hat mit Beschluss 2019/BAS/033 vom 05.11.2019 den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow gebilligt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden beschlossen. Der Planentwurf lag vom 25.11.2019 bis zum 03.01.2020 im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich aus. Außerdem wurden die auszulegenden Unterlagen in das Internet unter www.malchin.de eingestellt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Planentwurf lag auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2020 (2020/BAS/019) vom 27.07.2020 bis zum 10.08.2020 erneut öffentlich aus. Außerdem wurden die von der Änderung des Planentwurfes berührten Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Einwände, Bedenken und Hinweise werden gemäß anliegendem Abwägungsprotokoll abgewogen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde Basedow entstehen keine Kosten. Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens obliegt der Agrar Terminal Peter Rothe GmbH als Vorhabenträger. Zwischen der Gemeinde Basedow und dem Vorhabenträger wurde gemäß §§ 11 und 12 BauGB ein entsprechender Städtebaulicher –und Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Anlagen:

Abwägungsprotokoll

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Farmer Hotel“, Gemeinde Basedow

Abwägungsprotokoll

zu den Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf des B-Plans

(ausgelegte Unterlagen: 1. Entwurf Planzeichnung und Begründung, Stand: 22.10.2019)

Nr.	Verfasser, Datum und Inhalt der Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägung
	Bundes- und Landesbehörden	
1	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (04.12.2019)</p> <p>„Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:</p> <p>Im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPIG M-V) erfolgte zu den Planungsinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 17.07.2019 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis konnte eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden. Aus der erneuten Beurteilung haben sich keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte ergeben.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“</p>	<p>Eine Änderung der Planung oder eine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen ist nicht erforderlich.</p>
2	<p>Bergamt Stralsund</p> <p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>----</p>
3	<p>Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Zentrale</p> <p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>----</p>
4	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (19.11.2019)</p> <p>„[...] durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung sei-</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.</p>

	tens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. [...]“	
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Es liegt keine Stellungnahme vor.	-----
6	BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH Es liegt keine Stellungnahme vor.	-----
7	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V Es liegt keine Stellungnahme vor.	-----
8	Landesamt für innere Verwaltung M-V (15.11.2019) „[...] in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.“	Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich. Der Landkreis wurde beteiligt.
9	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (02.04.2020) „Ersatz der Stellungnahme des LAKD vom 20.12.2019 Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV): Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Zu den geplanten Maßnahmen wird auf der Grundlage eines Fachgespräches mit den Verantwortlichen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte am 13.02.2020 in der Landesdenkmalfachbehörde folgende Stellungnahme abgegeben, die die Stellungnahme des LAKD vom 20.12.2019 ersetzt: Eine denkmalfachliche Genehmigung kann unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden: 1. Art und Maß der Nutzung sowie Gebäudehöhe der geplanten Bebauung (zweige-	1. Die Forderung wird nach intensiver Abwägung aller Belange nur teil-

schossiges Bettenhauses Gebäude 1, Verbindungsbau, Außenschwimmbecken) ist auf die im Bauvorbescheid (mit Bedingungen und Auflagen zum Denkmalschutz) vom 1.12.2017 für Anbau Bettenhaus (26 Betten) mit Wellnessbereich und Außenbecken, im Einvernehmen mit dem LAKD vom 21.07.2017 (Az: 4596 76) sowie in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Basedow vom 13.12.2018 aufgestellten Vorgaben anzupassen. (B)

Anmerkung der Gemeinde Basedow.

Informationshalber werden die Bedingungen (B) und die Auflagen (A) aus dem Vorbescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 01.12.2017 an dieser Stelle wiedergegeben.

- 1. „Der Anbau ist kubisch zu gestalten und darf max. die Breite der Scheunengiebel erreichen (B).*
- 2. Maßgeblich für die Gesamthöhe des Anbaus ist die Firsthöhe des Mittelteils des Pferdestalls (rekonstruierter Bereich zwischen den Kopfbauten), die nicht überschritten werden darf (B).*
- 3. Maßgeblich für die Höhe des Verbindungsgangs ist die Traufhöhe des Mittelteils des Pferdestalls (rekonstruierter Bereich zwischen den Kopfbauten), die nicht überschritten werden darf (B).*

weise berücksichtigt (siehe unten).

1. – 3. Die im Bauvorbescheid vom 01.12.2017 genannten Vorgaben zur Kubatur, zur Breite und zur Höhe des geplanten Anbaus mit Verbindungsgang lassen die für den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels notwendigen zukünftigen Nutzungen nicht im erforderlichen Maße zu. In den vom LAKD aufgeführten Maßen (Länge, Breite und Höhe) wären der Anbau und der Verbindungsgang deutlich zu klein.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger halten aus folgenden Gründen an der vorgesehenen Planung fest:

In Anbetracht des Umstandes, dass der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte dem Vorhaben des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 in seiner Stellungnahme vom 30.04.2020, auch in seiner Funktion als untere Denkmalbehörde, im Wesentlichen zustimmt, sieht sich die Gemeinde Basedow darin bestätigt, dass Anordnungen der Landesdenkmalfachbehörde bei entsprechender Gewichtung anderer abwägungsrelevanter Belange nicht uneingeschränkt berücksichtigt werden müssen. Nur so lassen sich die planerische Zielstellung für die Gesamtentwicklung der Gemeinde und die regionalwirtschaftlichen Wirkungen des Vorhabens erreichen.

Die städtebauliche, landschaftsgestalterische, gartenbaukünstlerische und unter Denkmalschutzgesichtspunkten bestehende Einzigartigkeit Basedows verleiht der Gemeinde nicht nur eine außergewöhnliche touristische Anziehungskraft, sie bringt auch weitreichende Restriktionen zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz mit sich. Die denkmalpflegerischen Anforderungen erlauben nur in einem sehr begrenzten Rahmen bauliche Anpassungen und Erweiterungen. Eine städtebauliche Herausforderung ist insbesondere die Nachnutzung der denkmalgeschützten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz.

Diese Limitierung ist der Gemeinde Basedow voll umfänglich bewusst - ihre Einwohner leben in einem Flächendenkmal. Dennoch ist sie überzeugt - quasi in Fortführung des Lennéschen Gedankens der wirtschaftlichen Nutzung -, das heutige Basedow so gestalten zu können, dass nunmehr auch

eine touristische Nutzung der Ornamental Farm möglich ist. Dazu ist der städtebauliche Kompromiss zwischen denkmalpflegerischen und ökonomischen Aspekten zu suchen und zu finden. Der mit dieser Planung vorgesehene Eingriff in die Ornamental Farm ist gerechtfertigt, weil er der regionaltouristischen Bedeutung und Entwicklung des Ortes Rechnung trägt und den damit eigentlichen Sinn der Ornamental Farm aufgreift und behutsam weiterentwickelt.

Mit der Etablierung eines Hotels und gastronomischer Einrichtungen im ehemaligen Wirtschaftshof des Gutes und diesbezüglich der Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude ist es der Gemeinde in Fortsetzung der Tradition einer Ornamental Farm gelungen, diese großvolumige Bausubstanz einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurde von privater Seite ein zweistelliger Millionenbetrag investiert. Eine Erhaltung und Sanierung der teilweise langjährig leerstehenden Gebäude wäre ohne die Etablierung des Hotels und der gastronomischen Einrichtungen nicht denkbar gewesen.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 möchte die Gemeinde Basedow dazu beitragen, ein dauerhaft wirtschaftlich tragfähiges Fundament für das Hotel zu schaffen.

Für den langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz der vormaligen Gutsanlage ist die Nutzung für die touristische Gästebeherbergung und für die Gastronomie von besonderer Bedeutung.

Die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens, das die Hotelimmobilie betreibt, ist davon abhängig, dass die durchschnittliche Zimmerrate einen bestimmten Wert nicht unterschreitet und die durchschnittliche Zimmerauslastung mindestens 60 % beträgt. In den Sommermonaten des 1. Wirtschaftsjahres konnten diese Zahlen nach Angaben des Unternehmens erreicht werden. In der Nebensaison sind diese Kennziffern jedoch ohne die Ergänzung der zweiten Ausbaustufe unerreichbar. Bereits jetzt zeichnet sich nach Angaben des Vorhabenträgers der Trend zu einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von max. 20 % in den Wintermonaten ab. Mit der Erhöhung der Zimmerkapazität und insbesondere dem zusätzlichen Angebot für Wellness, Sauna und Fitness erwartet der Vorhabenträger ein Erreichen der notwendigen Auslastung ab dem Eröffnungsjahr 2022. Erste Analysen der vergangenen 12 Monate zeigen dem Vorhabenträger zufolge eine überregionale Bedeutung des Hotels. So stammten die meisten Urlaubsgäste aus Nordrhein-Westfalen. Dieses Urlaubsgeschäft sei neben dem Firmengeschäft aus dem Umkreis eine bedeutende Säule des Erfolgs und soll durch die zweite Ausbaustufe des Hotels langfristig gesichert werden.

Die bestehenden und geplanten Freizeitangebote des Hotels stehen auch den Einwohnern der Gemeinde Basedow zur Nutzung zur Verfügung.

Die Erweiterung des bestehenden Hotels fügt sich ein in die planerische

Zielstellung für die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Aufgrund der Einzigartigkeit der denkmalgeschützten Dorfanlage mit seinen Baudenkmalen fungiert die Ortslage Basedow sowohl als attraktiver Wohnstandort als auch als bedeutender touristischer Anziehungspunkt. Mit dem Farmer Hotel und einigen Ferienwohnungen gibt es zurzeit rund 50 Gästebetten. In der Gemeinde Basedow gibt es aufgrund ihrer Größe und Struktur weder ein Hotel in vergleichbarer Größenordnung noch entsprechende Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitangebote. Die Tennisplätze und auch die geplanten Schwimmbecken und die Sauna des Hotels sind für externe Gäste nutzbar und kommen somit auch den Bürgern/innen der Gemeinde zugute. Zusätzlich zur Gästebeherbergung haben sich vier gastronomische Einrichtungen etabliert. Hotel und Gastronomie weisen zahlreiche Arbeitsplätze auf und sichern der Gemeinde wichtige Steuereinnahmen. Über die beiden genannten Funktionen hinaus ist in der Ortslage Basedow in Fortsetzung ihrer historischen Entwicklung als Gutsanlage mit großräumiger Landwirtschaft der Sitz einer wichtigen landwirtschaftlichen Betriebsstätte erhalten geblieben. Damit ist der Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Ornamental Farm gesichert. Wohnen, Landwirtschaft und Tourismus bilden in der Ortslage Basedow ein harmonisches Gefüge, das langfristig gesichert werden soll.

Einer weiteren baulichen Entwicklung in der Ortslage Basedow sind enge denkmalrechtliche Grenzen gesetzt. In großen Teilen der Ortslage sind lediglich geringe bauliche Abrundungen möglich, die in der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung räumlich festgelegt sind. Um mittelfristig den Eigenbedarf an Wohnraum zu decken, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan südlich der Gessiner Straße dargestellte Wohnbaufläche zu einem kleinen Wohngebiet zu entwickeln.

Für die Errichtung der geplanten Hotelanbauten ist räumlich aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nur sehr geringer Spielraum vorhanden.

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen erkennbare Baukörperstellung der geplanten Gebäude greift die bisher denkmalpflegerisch zustimmungsfähigen überbaubaren Flächen auf. Diese Flächen befinden sich westlich der vorhandenen Hotelgebäude und wurden im Rahmen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Basedow in einem längeren Abstimmungsprozess zwischen der Gemeinde, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V ermittelt. Hintergrund ist das ehemalige Vorhandensein eines Stallgebäudes (vgl. roter Kreis in der nachfolgenden Abbildung). Dieses Gebäude war mit seinem Giebel zur Dorfstraße hin ausgerichtet.

Die Gebäudestellung des Bettenhauses parallel zu Straße ist eine Weiterentwicklung des bisherigen Ansatzes, der sich u. a. aus den Grundstücksverhältnisse ergibt. Auch das vor dem Hotel, also zwischen bestehendem

<p>4. <i>Anbau nebst Verbindungsgang haben sich in der äußeren Gestaltung dem Verbinden zwischen Pferdestall und Scheune anzupassen. Sie sind mit den Denkmalbehörden detailliert abzustimmen. Auf die historisierende Blendfassade ist zu verzichten. (A)</i></p> <p>5. <i>Das vorgesehene Außenschwimmbecken muss sich gestalterisch in die Umgebung einfügen und ist daher ohne Kachelung als Schwimmteich zu planen (A).</i></p>	<p>Hotelgebäude und Dorfstraße, liegende historische Fachwerkgebäude hat diese Ausrichtung. Insofern ist eine städtebauliche Ableitung erkennbar. Die Gemeinde und ihre Bürger profitieren zum Einen von der Einzigartigkeit der denkmalgeschützten „Ornamental Farm“, die den überwiegenden Teil der Ortslage Basedow einnimmt, müssen zum anderen aber auch weitreichende Restriktionen zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz in Kauf nehmen. Eine wirtschaftliche Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz ist deshalb eine städtebauliche Herausforderung, aber auch denkmalpflegerisch wünschenswert.</p> <p>Anordnungen der Denkmalschutzbehörden nach dem Denkmalschutzrecht der Länder können zu einer Gewichtungsvorgabe führen, die die Gemeinde nur bei entsprechender Gewichtung anderer abwägungsrelevanter Belange hintenanstellen darf, ein absoluter Vorrang kommt den Belangen des Denkmalschutzes dabei jedoch nicht zu. Sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Abwägung sachgerecht behandelt worden, kann die Bebaubarkeit von Grundstücken im Plangebiet aus landesdenkmalrechtlichen Gründen nicht (mehr) in Frage gestellt werden. (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1, Rn. 134 und 135).</p> <p>Der Gemeinde Basedow ist sehr wohl bewusst, dass das geplante Vorhaben mit den strengen Zielstellungen zur Erhaltung der Ornamental Farm nur bedingt vereinbar ist. Aus denkmalpflegerischer Sicht werden größere bauliche Erweiterungen in den wichtigen Bereichen der Ortslage Basedow grundsätzlich abgelehnt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen sieht die Gemeinde es unter Abwägung aller Belange aber als städtebaulichen und denkmalpflegerischen Kompromiss an, das Hotel in der dargestellten Weise zu erweitern. Die Gemeinde Basedow hat somit in dieser schwierigen Entscheidungslage eine sehr bewusste Entscheidung getroffen.</p> <p>4. Wie vom LAKD gefordert, wird die Planung für die äußere Gestaltung des Anbaus und des Verbindungsgangs geändert und einvernehmlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die abschließende Fassung der Planung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.</p> <p>5. Die Forderung wird berücksichtigt. Das Außenschwimmbecken soll ohne Kachelung errichtet werden, damit es sich gestalterisch in die Umgebung einfügt. Ein Naturbadeteich ist nicht möglich, da das Becken für die Nutzung z. B. im Herbst auch beheizt werden soll. Bei einem Naturbadeteich wäre die konstante Gewährleistung einer bestimmten Wassertemperatur nicht möglich bzw. mit den ökologischen Erfordernissen nicht vereinbar.</p>
--	---

<p>6. Die bereits abgestimmte Freianlagenplanung des Büros Pulkenat (Stand 02.09.2016) ist entsprechend fortzuschreiben und den Denkmalbehörden zur erneuten Bestätigung vorzulegen (A).</p> <p>7. Mit Einreichung des Bauantrags ist durch den Bauherren ein schlüssiges Betriebskonzept nachzuweisen, dass die Notwendigkeit des Anbaus für den Betrieb der Hotelanlage darlegt (A).“</p> <p>2. Die Ausweisung der Baugrenze der denkmalgeschützten Gebäude 2 (Kopfbauten) und 3 ist auf den Bestand anzupassen. (B). Hier ist das Maß der denkmalfachlich vertretbaren Eingriffe und Veränderungen in Substanz und Erscheinungsbild bereits ausgeschöpft. Eine Ergänzung bzw. ein Vortreten von Gebäudeteilen ist denkmalfachlich nicht genehmigungsfähig, um die Ablesbarkeit der Gebäudekubatur und -struktur, wovon maßgeblich nurmehr die beiden Giebel des Stalls A und die Kopfbauten von Stall B zeugen, zu gewährleisten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 liegt innerhalb des großflächigen Denkmals "Ornamental Farm Basedow". In den Jahren 1835-65 wurden nach Plänen von Peter Josef Lenné in enger Zusammenarbeit mit Friedrich August Stüler das Herrenhaus, der Park und die Gebäude der Dorfanlage als einheitliche romantische Anlage im Sinne eines geschmückten Landguts als "Ornamental Farm" neu gestaltet. Die "Ornamental Farm" stellt eine Hochform der gartenkünstlerischen Gestaltung dar, bei der die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Anwesens ästhetisch mit den nur dekorativ genutzten Gartenbereichen zu einer harmonischen Einheit verbunden sind. Zahlreiche Gebäude der ehemaligen Gutsanlage zeugen noch heute von den damaligen Lebens- und Wirtschaftsverhältnissen und ihren Zusammenhängen. Neben dem architektonisch und künstlerisch herausragendem Herrenhaus, mit dem großzügig angelegten Park und gestalteten Freiflächen, mit Vieh- und Pferdeställen, Scheunen, Speicher, Brennerei, Schmiede, Stellmacherei Forsthaus, Oberförsterei, Inspektorenhaus, Schule, Hospital, Bediensteten- und Landarbeiterwohnhäusern u. a. m. sowie der Kirche sind diese Gebäude, Anlagen oder Teile davon als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen.</p> <p>Das Plangebiet selbst befindet sich in dem Wirtschaftshof der Anlage mit den als Einzeldenkmalen geschützten Gebäudeteilen bzw. Freiflächen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 Giebel der Scheune A (von 1859), Nr. 153, Brauereiweg 1,- Kopfbauten Stall B, Nr. 1218, Brauereiweg.- Sämtliche Freiflächen als Bestandteile der Ornamental Farm	<p>6. Die Forderung wird bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p>7. Die Forderung wird bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p>2. Die Forderung wird berücksichtigt. Statt einer Baugrenze werden die denkmalgeschützten Gebäude mit einer Baulinie umgeben. Die Baulinie umgibt nur das Gebäude, so dass zukünftige Ergänzungen und zukünftiges Vortreten von Gebäudeteilen nicht möglich sind.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
---	--

	<p>Die beiden Einzeldenkmale sind Bestandteile einer bereits bestehenden Hotelanlage.</p> <p>Basedow ist die einzige Dorfanlage in Mecklenburg-Vorpommern, die im Sinne einer "Ornamental Farm" gestaltet ist. Sie zählt zu den wenigen, deutschlandweit charakteristischen und bedeutenden Beispielen. Es besteht daher die denkmalpflegerische Notwendigkeit, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.</p> <p>Vorgang besteht aus:</p> <p>ORI191114_010001E01.xml ORI191114_010001E01.pdf“</p>	
10	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V</p> <p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	-----
11	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (18.11.2019)</p> <p>„[...] zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich; die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>

	<p>Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“</p>	
<p>12</p>	<p>Landesforst M-V, Forstamt Stavenhagen (20.12.2019)</p> <p>„[...] mit Schreiben vom 13.11.2019 baten Sie um Stellungnahme zum o.g. Planverfahren. Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich als zuständige Verwaltungseinheit für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) wie folgt Stellung:</p> <p>Von Seiten der Forstbehörde wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow zugestimmt.</p> <p>Begründung: Durch die Maßnahme ist kein Wald nach § 2 (LWaldG M-V) betroffen. Der nach § 20 LWaldG M-V geforderte Waldabstand wird eingehalten. Belange des Landeswaldgesetzes werden somit nicht berührt.“</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>13</p>	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (11.12.2019)</p> <p>„[...] nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Die Gemeinde Basedow unterliegt dem Flurneuordnungsverfahren Basedow gem. den §§ 53 ff Landwirtschaftsanpassungsgesetz in Verbindung mit den §§ 4, 6 und 86 des Flurbereinigungsgesetzes. Das Verfahren ist ausgeführt, die öffentlichen Bücher werden berichtigt.</p> <p>Gem. § 188 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne mit der Flurneuordnungsbehörde möglichst frühzeitig abzustimmen. Dies ist nicht erfolgt. Die Abstimmung ist vorrangig mit der beauftragten Stelle, der</p> <p>Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern Flurneuordnung Reitbahnweg 8 17034 Neubrandenburg</p> <p>nachzuholen.</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Landgesellschaft M-V wurde mit E-Mail vom 13.11.2019 angeschrieben und über die Planung informiert. Es wurden keine Einwände erhoben oder Hinweise gegeben.</p>

	<p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB-oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS. Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.</p> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände.“</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Für das Vorhabengebiet besteht kein Altlastenverdacht.</p> <p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.</p>
14	<p>Straßenbauamt Neustrelitz (02.12.2019)</p> <p>„[...] Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße MSE 36.</p> <p>Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum vorgelegten Entwurf des B-Planes der Gemeinde Basedow mit dem Stand 22.10.2019.“</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.</p>
15	<p>Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund</p> <p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>-----</p>
	<p>Kreisbehörde</p>	
16	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (30.04.2020)</p> <p>„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Basedow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Farmer Hotel“ beschlossen. Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde am 05. November 2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.</p> <p>Die Gemeinde Basedow führt das Planverfahren hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.</p> <p>Mit Schreiben vom 13. November 2019 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seen-</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind für die Absätze bis zum Punkt I „Allgemeines/ Grundsätzliches“ der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>

platte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auf Grund der in Basedow vorliegenden denkmalrechtlichen Besonderheit bestand erheblicher Abstimmungs- und Klärungsbedarf, der zu Zeitverzögerungen in der Bearbeitung geführt hat.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie der Begründung (Stand: Oktober 2019) nehme ich als Träger öffentlicher Belange nunmehr wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Basedow liegt innerhalb des großflächigen Denkmals „Ornamental Farm Basedow“. In den Jahren 1835 - 65 wurden nach Plänen von Peter Josef Lenné in enger Zusammenarbeit mit Friedrich August Stüler das Herrenhaus, der Park und die Gebäude der Dorfanlage als einheitliche romantische Anlage im Sinne eines geschmückten Landguts als „Ornamental Farm“ neu gestaltet. Die „Ornamental Farm“ stellt eine Hochform der gartenkünstlerischen Gestaltung dar, bei der die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Anwesens ästhetisch mit den nur dekorativ genutzten Gartenbereichen zu einer harmonischen Einheit verbunden sind. Zahlreiche Gebäude der ehemaligen Gutsanlage zeugen noch heute von den damaligen Lebens- und Wirtschaftsverhältnissen und ihren Zusammenhängen. Neben dem architektonisch und künstlerisch herausragenden Herrenhaus, mit dem großzügig angelegten Park und gestalteten Freiflächen, mit Vieh- und Pferdeställen, Scheunen, Speicher, Brennerei, Schmiede, Stellmacherei, Forsthaus, Oberförsterei, Inspektorenhaus, Schule, Hospital, Bediensteten- und Landarbeiterwohnhäusern u.a.m. sowie der Kirche sind diese Gebäude und Anlagen oder Teile davon als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen.

Das o.g. Plangebiet selbst befindet sich in dem Wirtschaftshof der Anlage mit den als Einzeldenkmalen geschützten Gebäudeteilen bzw. Freiflächen:

- 2 Giebel der Scheune A (von 1859), Nr. 153, Brauereiweg 1,
- Kopfbauten Stall B, Nr. 1218, Brauereiweg,
- sämtliche Freiflächen als Bestandteile der Ornamental Farm.

Die beiden Einzeldenkmale sind Bestandteile einer bereits bestehenden Hotelanlage.

Basedow ist die einzige Dorfanlage in Mecklenburg-Vorpommern, die im Sinne einer „Ornamental Farm“ gestaltet ist. Sie zählt zu den wenigen, deutschlandweit charakteristischen und bedeutsamen Beispielen. Es besteht daher die denkmalpflegerische Notwendigkeit, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinde Basedow ist bewusst, dass in Bezug auf das Denkmalschutzgebiet „Ornamental Farm“ und auf die Einzeldenkmale die denkmalpflegerische Notwendigkeit besteht, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteris-

dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zuständig für die Wahrnehmung der denkmalpflegerischen Belange sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD) als Fachbehörde und der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als Genehmigungsbehörde nach Denkmalrecht. Das LAKD hat in seiner Stellungnahme zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Basedow vom 02. April 2020 eine denkmalfachliche Genehmigung unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass sich die geplante Bebauung an die bereits erteilte Zustimmung zu einem eingeschossigen Anbau im rechten Winkel an das vorhandene Hotelgebäude (ursprünglich Stall B) und der Zustimmung zu einem Baufeld in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde vom 09. März 2019 (parallel zum ursprünglichen Stall B) orientiert. Der vorliegende Planentwurf weicht von diesen Vorgaben ab.

Anordnungen der Denkmalschutzbehörden nach dem Denkmalschutzrecht der Länder können zu einer Gewichtungsvorgabe, die die Gemeinde nur bei entsprechender Gewichtung anderer abwägungsrelevanter Belange hintanstellen darf, führen; ein absoluter Vorrang kommt den Belangen des Denkmalschutzes dabei jedoch nicht zu. Sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Abwägung sachgerecht behandelt worden, kann die Bebaubarkeit von Grundstücken im Plangebiet aus landesdenkmalrechtlichen Gründen nicht (mehr) in Frage gestellt werden, (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1, Rn. 134 und 135). Die Gemeinde ist also hier gehalten, sich mit der der städtebaulichen Relevanz der denkmalpflegerischen Belange umfassend auseinanderzusetzen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es Baurecht zu schaffen für die Erweiterung des in den Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen Gutshofes untergebrachten Hotels. Die Erweiterung soll ein Bettenhaus mit 30 Zimmern, Suiten und/ oder Appartements sowie hotelbezogene Dienstleistungsflächen, Hallenschwimmbad, Sauna, Fitnessbereich und ein Außenschwimmbaden umfassen. Durch die Angebotserweiterung soll eine wirtschaftliche Stabilisierung des Hotels erreicht werden. Die Hotelangebote sollen auch den Einwohnern der Gemeinde Basedow zur Nutzung zur Verfügung stehen.

In der Gemeinde Basedow gibt es aufgrund ihrer Größe und Struktur weder ein Hotel in vergleichbarer Größenordnung noch entsprechende Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitangebote. Die Gemeinde und ihre Bürger profitieren zum Einen von der Einzigartigkeit der denkmalgeschützten „Ornamental Farm“, die den überwiegenden Teil der Ortslage Basedow einnimmt, müssen zum anderen aber auch weitreichende Restriktionen zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz in Kauf nehmen. Insbesondere ist eine Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz eine städtebauliche Herausforderung und auch denkmalpflegerisch wünschens-

tischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Wie vom Landkreis gefordert, hat sich die Gemeinde Basedow inzwischen umfassend mit der der städtebaulichen Relevanz der denkmalpflegerischen Belange auseinandergesetzt. Dokumentiert wurde dies inzwischen in der Begründung zum B-Plan und ebenso in der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen (siehe Abwägung der Stellungnahme des LAKD M-V).

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

wert.

Im Rahmen des Planungsprozesses sollte sich die Gemeinde Basedow neben den denkmalpflegerischen Anforderungen also auch mit ihrer planerischen Zielstellung für die Gesamtentwicklung der Gemeinde, den regionalwirtschaftlichen Wirkungen des Vorhabens und weiteren städtebaulichen Aspekten, wie das Einfügen des Vorhabens in die Ortsstruktur auseinandersetzen und diese in die Abwägung einstellen. Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthält dazu bisher keine Aussagen und ist entsprechend zu ergänzen.

Davon ausgehend beurteilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises den vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow wie folgt:

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen erkennbare zukünftige Baukörperstellung greift hinsichtlich des Zwischenbaus (zum bestehenden Hotel) und einem zusätzlichen größeren Baukörper (Bettenhaus) die bisher denkmalpflegerisch zustimmungsfähigen überbaubaren Flächen auf. Die Gebäudestellung des Bettenhauses parallel zu Straße ist insofern allerdings eine Weiterentwicklung des bisherigen Ansatzes, der zu begründen wäre (ggf. Grundstücksverhältnisse etc.). Da aber auch das vor dem Hotel liegende historische Fachwerkgebäude diese Ausrichtung hat, ist eine städtebauliche Ableitung erkennbar und vom Grundsatz her zustimmungsfähig.

Gleichwohl greift das Vorhaben in das Denkmal „Ornamental Farm Basedow“, insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Baukörper, ein und das Erscheinungsbild der Denkmale im Einzelnen und in ihrer Gesamtheit wird beeinträchtigt.

Wie vom Landkreis gefordert, hat sich die Gemeinde Basedow inzwischen umfassend sowohl mit den denkmalpflegerischen Anforderungen also auch mit ihrer planerischen Zielstellung für die Gesamtentwicklung der Gemeinde, mit den regionalwirtschaftlichen Wirkungen des Vorhabens und mit weiteren städtebaulichen Aspekten, wie das Einfügen des Vorhabens in die Ortsstruktur auseinandergesetzt. Die Begründung wurde dazu entsprechend ergänzt. Die Ergebnisse dieser Auseinandersetzung lauten wie folgt: Die städtebauliche, landschaftsgestalterische, gartenbaukünstlerische und unter Denkmalschutz Gesichtspunkten bestehende Einzigartigkeit Basedows verleiht der Gemeinde nicht nur eine außergewöhnliche touristische Anziehungskraft, sie bringt auch weitreichende Restriktionen zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz mit sich. Die denkmalpflegerischen Anforderungen erlauben nur in einem sehr begrenzten Rahmen bauliche Anpassungen und Erweiterungen. Eine städtebauliche Herausforderung ist insbesondere die Nachnutzung der denkmalgeschützten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz.

Diese Limitierung ist der Gemeinde Basedow voll umfänglich bewusst - ihre Einwohner leben in einem Flächendenkmal. Dennoch ist sie überzeugt - quasi in Fortführung des Lennéschen Gedankens der wirtschaftlichen Nutzung -, das heutige Basedow so gestalten zu können, dass nunmehr auch eine touristische Nutzung der Ornamental Farm möglich ist. Dazu ist der städtebauliche Kompromiss zwischen denkmalpflegerischen und ökonomischen Aspekten zu suchen und zu finden. Der mit dieser Planung vorgesehene Eingriff in die Ornamental Farm ist gerechtfertigt, weil er der regionaltouristischen Bedeutung und Entwicklung des Ortes Rechnung trägt und den damit eigentlichen Sinn der Ornamental Farm aufgreift und behutsam weiterentwickelt.

Mit der Etablierung eines Hotels und gastronomischer Einrichtungen im ehemaligen Wirtschaftshof des Gutes und diesbezüglich der Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude ist es der Gemeinde in Fortsetzung der Tradition einer Ornamental Farm gelungen, diese großvolumige Bausubstanz einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurde von privater Seite ein zweistelliger Millionenbetrag investiert. Eine Erhaltung und Sanierung der teilweise langjährig leerstehenden Gebäude wäre ohne die Etablierung des Hotels und der gastronomischen Einrichtungen nicht denkbar gewesen.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 möchte die Gemeinde Basedow dazu beitragen, ein dauerhaft wirtschaftlich tragfähiges Fundament für das Hotel zu schaffen.

Für den langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz der vormaligen Gutsanlage ist die Nutzung für die touristische Gästebeherber-

gung und für die Gastronomie von besonderer Bedeutung.

Die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens, das die Hotelimmobilie betreibt, ist davon abhängig, dass die durchschnittliche Zimmerrate einen bestimmten Wert nicht unterschreitet und die durchschnittliche Zimmerauslastung mindestens 60 % beträgt. In den Sommermonaten des 1. Wirtschaftsjahres konnten diese Zahlen nach Angaben des Unternehmens erreicht werden. In der Nebensaison sind diese Kennziffern jedoch ohne die Ergänzung der zweiten Ausbaustufe unerreichbar. Bereits jetzt zeichnet sich nach Angaben des Vorhabenträgers der Trend zu einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von max. 20 % in den Wintermonaten ab. Mit der Erhöhung der Zimmerkapazität und insbesondere dem zusätzlichen Angebot für Wellness, Sauna und Fitness erwartet der Vorhabenträger ein Erreichen der notwendigen Auslastung ab dem Eröffnungsjahr 2022. Erste Analysen der vergangenen 12 Monate zeigen dem Vorhabenträger zufolge eine überregionale Bedeutung des Hotels. So stammten die meisten Urlaubsgäste aus Nordrhein-Westfalen. Dieses Urlaubsgeschäft sei neben dem Firmengeschäft aus dem Umkreis eine bedeutende Säule des Erfolgs und soll durch die zweite Ausbaustufe des Hotels langfristig gesichert werden.

Die bestehenden und geplanten Freizeitangebote des Hotels stehen auch den Einwohnern der Gemeinde Basedow zur Nutzung zur Verfügung.

Die Erweiterung des bestehenden Hotels fügt sich ein in die planerische Zielstellung für die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Aufgrund der Einzigartigkeit der denkmalgeschützten Dorfanlage mit seinen Baudenkmalen fungiert die Ortslage Basedow sowohl als attraktiver Wohnstandort als auch als bedeutender touristischer Anziehungspunkt. Mit dem Farmer Hotel und einigen Ferienwohnungen gibt es zurzeit rund 50 Gästebetten. In der Gemeinde Basedow gibt es aufgrund ihrer Größe und Struktur weder ein Hotel in vergleichbarer Größenordnung noch entsprechende Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitangebote. Die Tennisplätze und auch die geplanten Schwimmbekken und die Sauna des Hotels sind für externe Gäste nutzbar und kommen somit auch den Bürgern/innen der Gemeinde zugute. Zusätzlich zur Gästebeherbergung haben sich vier gastronomische Einrichtungen etabliert. Hotel und Gastronomie weisen zahlreiche Arbeitsplätze auf und sichern der Gemeinde wichtige Steuereinnahmen. Über die beiden genannten Funktionen hinaus ist in der Ortslage Basedow in Fortsetzung ihrer historischen Entwicklung als Gutsanlage mit großräumiger Landwirtschaft der Sitz einer wichtigen landwirtschaftlichen Betriebsstätte erhalten geblieben. Damit ist der Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Ornamental Farm gesichert. Wohnen, Landwirtschaft und Tourismus bilden in der Ortslage Basedow ein harmonisches Gefüge, das langfristig gesichert werden soll.

Einer weiteren baulichen Entwicklung in der Ortslage Basedow sind enge

denkmalrechtliche Grenzen gesetzt. In großen Teilen der Ortslage sind lediglich geringe bauliche Abrundungen möglich, die in der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung räumlich festgelegt sind. Um mittelfristig den Eigenbedarf an Wohnraum zu decken, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan südlich der Gessiner Straße dargestellte Wohnbaufläche zu einem kleinen Wohngebiet zu entwickeln.

Für die Errichtung der geplanten Hotelanbauten ist räumlich aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nur sehr geringer Spielraum vorhanden.

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen erkennbare Baukörperstellung der geplanten Gebäude greift die bisher denkmalpflegerisch zustimmungsfähigen überbaubaren Flächen auf. Diese Flächen befinden sich westlich der vorhandenen Hotelgebäude und wurden im Rahmen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Basedow in einem längeren Abstimmungsprozess zwischen der Gemeinde, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V ermittelt. Hintergrund ist das ehemalige Vorhandensein eines Stallgebäudes (vgl. roter Kreis in der nachfolgenden Abbildung). Dieses Gebäude war mit seinem Giebel zur Dorfstraße hin ausgerichtet.

Die Gebäudestellung des Bettenhauses parallel zu Straße ist eine Weiterentwicklung des bisherigen Ansatzes, der sich u. a. aus den Grundstücksverhältnisse ergibt. Auch das vor dem Hotel, also zwischen bestehendem Hotelgebäude und Dorfstraße, liegende historische Fachwerkgebäude hat diese Ausrichtung. Insofern ist eine städtebauliche Ableitung erkennbar.

Die Gemeinde und ihre Bürger profitieren zum Einen von der Einzigartigkeit der denkmalgeschützten „Ornamental Farm“, die den überwiegenden Teil der Ortslage Basedow einnimmt, müssen zum anderen aber auch weitreichende Restriktionen zum Schutz der erhaltenen Bausubstanz in Kauf nehmen. Eine wirtschaftliche Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz ist deshalb eine städtebauliche Herausforderung, aber auch denkmalpflegerisch wünschenswert.

Der Gemeinde Basedow ist sehr wohl bewusst, dass das geplante Vorhaben mit den strengen Zielstellungen zur Erhaltung der Ornamental Farm nur bedingt vereinbar ist. Aus denkmalpflegerischer Sicht werden größere bauliche Erweiterungen in den wichtigen Bereichen der Ortslage Basedow grundsätzlich abgelehnt.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen sieht die Gemeinde es unter Abwägung aller Belange aber als städtebaulichen und denkmalpflegerischen Kompromiss an, das Hotel in der dargestellten Weise zu erweitern. Die Gemeinde Basedow hat somit in dieser schwierigen Entscheidungslage eine sehr bewusste Entscheidung getroffen.

Um diese Beeinträchtigung zu verringern ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens durch die untere Denkmalschutzbehörde an folgende Bedingungen gebunden:

1. Die Höhe der Neubauten muss sich der Höhe den historischen Gebäuden/ Gebäudeteilen deutlich unterordnen. Das bedeutet, dass die max. Firsthöhe des Bettenhauses 1 Meter unter der Firsthöhe der denkmalgeschützten Giebel des bestehenden Hotels liegen muss.
2. Der Verbindungsgang zwischen bestehendem Hotel und neugeplanter Schwimmhalle ist mit einer max. Innenraumhöhe von 3,20 m auszuführen, um eine optische Abgrenzung zur bestehenden Bausubstanz zu verdeutlichen.
3. Eine Nutzung des Flachdaches des eingeschossigen Verbindungsbaus als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig und darf baulich auch nicht so gestaltet werden (keine Brüstung/ Geländer).
4. Das neue Bettenhaus (Gebäude 1) ist in einer modernen Formensprache ohne historisierende Giebel und mit stehenden Fenster- und Türformaten zu gestalten.
5. Stellplätze zwischen den Neubauten und vor den denkmalgeschützten Giebeln und Kopfbauten sind nicht genehmigungsfähig.
6. Eigenständige Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht genehmigungsfähig.
7. Für die Gebäudeteile 2 und 3 ist das Maß der denkmalfachlich vertretbaren Eingriffe und Veränderungen in Substanz und Erscheinungsbild bereits ausgeschöpft. Eine Ergänzung bzw. ein Vortreten von Gebäudeteilen ist denkmalfachlich nicht genehmigungsfähig. Zur Gewährleistung dieser Anforderung ist eine Festsetzung im Bebauungsplan daher als Baulinie, die den Gebäudebestand umgreift, erforderlich. Für die vorgelagerten Bauteile (z. B. Terrassen) ist der Bestand ebenfalls exakt textlich festzusetzen.
8. Ergänzung zur nachrichtlichen Übernahme der Rechtsfolgen bei Eingriffen in das Bodendenkmal: Es muss heißen: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie, im Detail die Maßnahmen zur fachgerechten Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale abzustimmen und zu vereinbaren. Die in Aussicht genommenen Maßnahmen (Ergebnis der Abstimmung/ Vereinbarung) sind der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens mit der Anzeige zum Baubeginn mitzuteilen.

Die Forderung wird erfüllt. Die Bedingung wird als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Forderung wird erfüllt. Die Bedingung wird als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Forderung wird erfüllt. Die Bedingung wird als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Forderung wird erfüllt. Die Bedingung wird als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Forderung wird erfüllt. Die im bisherigen Entwurf des B-Plans an dieser Stelle vorgesehenen Stellplätze entfallen. An anderen, an den Plangeltungsbereich angrenzenden Stellen kann eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen angeboten werden.

Die Forderung wird erfüllt. Die Bedingung wird als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Forderung wird erfüllt. Die Bedingung wird als zeichnerische und als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Die Forderung wird erfüllt. Die nachrichtliche Übernahme der Rechtsfolgen bei Eingriffen in das Bodendenkmal wird ergänzt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, gilt Folgendes:

Die baurechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich sowohl nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch nach dem konkreten Vorhabenplan (vollständige Baupläne), der zwingend Bestandteil des mit dem Vorhabenträgers abzuschließenden Durchführungsvertrages ist.

Die oben stehenden denkmalrechtlichen Bedingungen sind also sowohl als Festsetzungen im Bebauungsplan umzusetzen als auch durch den Vorhabenplan im Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag einschließlich Vorhabenplan ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises vor Beschlussfassung der Gemeinde vorab zur Prüfung und denkmalrechtlichen Freigabe vorzulegen.

Hinweis: Die weitere Bearbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan ist daher eng mit den noch zu ändernden Bauplänen des Vorhabenträgers abzustimmen.

2. Zum Instrument des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** mache ich in diesem Zusammenhang an dieser Stelle auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam.

Nach **§ 12 BauGB** kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- den Durchführungsvertrag und
- als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.
Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Forderung wird erfüllt.
Die denkmalrechtlichen Bedingungen werden sowohl als Festsetzungen im Bebauungsplan als auch durch den Vorhabenplan im Durchführungsvertrag umgesetzt.

Die Forderung wird erfüllt.
Der Durchführungsvertrag einschließlich Vorhabenplan wird der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises vor Beschlussfassung der Gemeinde vorab zur Prüfung und denkmalrechtlichen Freigabe vorgelegt.

Die Ausführungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geltenden Vorschriften werden bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Die Bedingungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB werden im weiteren Bauleitplanverfahren erfüllt.

Die Bedingung wird erfüllt.

Die Bedingung wird erfüllt.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

- In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt.
Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.
- Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)
Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.

3. Die Gemeinde Basedow macht im vorliegenden Bebauungsplan im Weiteren von der Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch.
Sie nutzt damit die Möglichkeit, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Insoweit wird im o. g. Bebauungsplan ein Baugebiet nach BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Hotelbetrieb notwendig sind, konkrete Baupläne etc.

Die Bedingung wird erfüllt.

Die Bedingung wird im weiteren Bauleitplanverfahren erfüllt.

Die Begründung enthält bereits alle notwendigen Angaben.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Bedingung wird erfüllt.
Im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben so konkret beschrieben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass "im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet"

4. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 04. Dezember 2019 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow hat mit Ablauf des 14. Juni 2009 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Dorfgebiet konkret festgesetzt. Festzustellen ist somit zunächst, dass der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Planverfahren führt die Gemeinde im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durch. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Gemeinde zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

II. Weitere Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf der Grundlage einer Potentialeinschätzung im Juni 2019 durchgeführt.

Die Bedingung wird erfüllt und als textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Der raumordnerische Grundsatz ist der Gemeinde Basedow bekannt. Die Bedingung wird erfüllt; der Flächennutzungsplan wird am Ende des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Bedingung wird erfüllt; der Flächennutzungsplan wird am Ende des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung dieses Absatzes und der nächsten zwei Absätze ist nicht erforderlich.

Im Ergebnis wurden spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Bebauungsplan unter Teil B Nr. 3. aufgenommen.

Den vorgesehenen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme unter Punkt 3.1 bis 3.4 wird unter Voraussetzung einer Änderung unter Punkt 3.3 zugestimmt.

Die Festsetzung Nr. 3.3 ist wie folgt zu ändern: ... „ist im Zeitraum 01. April bis zum 15. Juni nicht zulässig.“

Begründung:

Der Zeitraum für die Nichtbenutzung von größeren Baukränen im 50 m-Umkreis um den Weißstorchhorst ist in der Brut- und Aufzuchtphase aus naturschutzfachlicher Sicht zu kurz gehalten, wenn man bedenkt, dass die Altstörche die Jungvögel in den ersten drei Lebenswochen hudern (wärmen) müssen. Eine längere Störung in diesem Zeitraum könnte zur Unterkühlung der Jungvögel bzw. zum Tod führen.

Um das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu unterbinden, ist der o.g. Zeitraum daher im Teil B unter der Nr. 3.3 zu übernehmen.

2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird Folgendes angemerkt.

Vor Umsetzung des o. g. Bebauungsplans muss die **Umverlegung Vorfluter L390** abgeschlossen sein.

Die Vorzugsvariante, die mit dem WBV „Obere Peene“ abgestimmt ist, ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.

Für die geplante Niederschlagswassereinleitung in den verrohrten Vorfluter L390 ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** zu beantragen. Die Einleitung ist mit dem WBV „Obere Peene“ im Vorfeld abzustimmen.

In Kapitel 7.3 'Hydrologie' der Begründung ist auf das verrohrte **Gewässer II. Ordnung** L390 hinzuweisen.

3. Von Seiten der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen

Die Forderung wird erfüllt; die Festsetzung 3.3 wird geändert.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Forderung wird bei der Umsetzung des B-Plans erfüllt.

Die Forderung wird erfüllt.

Die Forderung wird erfüllt.

Die Forderung wird erfüllt.

Die Forderungen dieses Absatzes und der nächsten vier Absätze werden erfüllt.

Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.

4. Von Seiten des Straßenbaulastträgers wird festgestellt, dass das o. g. Plangebiet in der Ortslage Basedow an der Kreisstraße MSE 36, Abschnitt 10, verläuft.

Nach Planzeichnung ist das Plangebiet über eine Zufahrt/ Zuwegung zur Kreisstraße erschlossen. Diese Zufahrt stellt den derzeitigen Bestand dar. Sie wurde ohne Zustimmung des Landkreises als Baulastträgers für die Kreisstraßen errichtet. Die Zustimmung ist zu beantragen beim Bauamt/ SG Tiefbau; eine Zustimmung kann von Seiten des Landkreises in Aussicht gestellt werden.

Sollten sich weitere Änderungen an dieser Zufahrtssituation ergeben, sind diese zunächst mit dem Landkreis als Baulastträger der Kreisstraße abzustimmen.

5. Das Kataster- und Vermessungsamt macht darauf aufmerksam, dass der dargestellte Katasterbestand in der Planzeichnung aktualisiert werden muss, da es einen neuen Bestand nach dem Bodenordnungsverfahren (BOV) Basedow gibt (siehe Anlage).

6. Aus immissionsschutz-, abfall-, bodenschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Basedow.

III. Sonstiges

Planzeichnung

Meiner Kenntnis nach ist das aktuelle Höhenbezugssystem DHHN2016. Ich bitte hierzu um Prüfung und ggf. Aktualisierung der Planunterlage.

Anlage: Auszug Liegenschaftskarte

Die Angabe wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Forderung wird erfüllt.

Die Forderung wird erfüllt.

Die Angabe wird zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Forderung wird erfüllt.



Versorgungsunternehmen

17 50Hertz Transmission GmbH (14.11.2019)

„[...] Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. [...]“

Eine Abwägung oder eine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.

18 Deutsche Telekom Technik GmbH (14.11.2019)

„[...] die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
Die Hinweise werden bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

zur o.g. Anfrage möchte ich folgende Stellungnahme abgeben.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, vertreten durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Da es sich in Ihrem B-Plan um ein Ferienhausgebiet / Freizeit-Immobilienanlage handelt, ist die Deutsche Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz 2004, § 78 nicht verpflichtet, Universaldienstleistungen als Mindestangebot einer Grundversorgung nach den "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" bereit zu stellen. Gern würden wir den Ausbau des Telekommunikationsnetzes vorbereiten und realisieren. Dazu ist aber eine vertragliche Bindung, unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, notwendig.

In vielen Fällen stellt der oberirdische Kabelausbau (Masten) die kostengünstigere Lösung dar. Wird diese Variante vom Bauträger nicht gewollt, können bei frühzeitiger Kooperation, mit anderen Versorgungsträgern (z.B. Energie, Straßenbeleuchtung usw.), die Tiefbaukosten begrenzt werden.

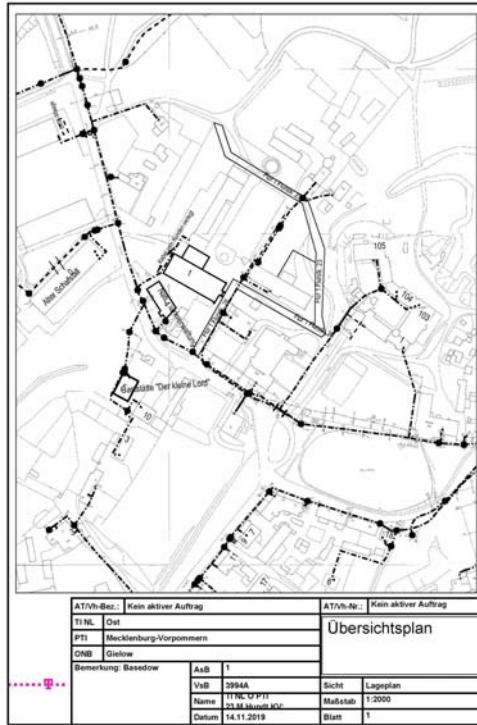
Wenn Sie Interesse an einem Netzausbau durch die Deutsche Telekom AG nach oben genanntem Vorschlag haben, erarbeiten wir für Sie einen Kostenvoranschlag und werden dann eine Kostenübernahmevereinbarung erstellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, bitten wir Sie, uns den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen.

Sollte es zu keiner vertraglichen Einigung und Beauftragung kommen, bitten wir bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien, die sich eventuell in angrenzenden Bereichen befinden, vermieden werden. Und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbauunternehmen weiterleiten:

Anfragen zur Einholung von "Schachtscheinen" bzw. dem "Merkblatt über Aufgrabung Fremder" können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: Planauskunft.nordost@telekom.de gestellt werden. Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter:

<p>https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</p> <p>Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App "Trassendefender", um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. [...]"</p> <p><i>Anmerkung Gemeinde Basedow: Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH enthält auch eine Kabelschutzanweisung (Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer) sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.</i></p>	
<p>Anlage: Übersichtsplan Anlagenbestand</p>	



19 **E.DIS Netz GmbH (28.11.2019)**

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich:
 Gas-Verteilungsanlagen: MD-Gasleitungen
 Elt.-Verteilungsanlagen: 0,4- und 20-kV-Kabel der E.DIS Netz GmbH.

Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten **Bestandspläne** gemäß Tabelle im Formular "Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die **Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH**. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden "Bestandsplan-Auskunft" senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu.

Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Hinweise werden bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Bau-
feld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestands-
plan-Auskunft erforderlich.

Aus Sicht unseres Unternehmens gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen Ihren
vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von
Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor
Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum
Anlagenbestand zusenden.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder-und Mittelspannungsnetze
entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Ver-
sorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Trans-
formatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Lei-
tungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit ande-
ren Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatoren werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im
Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu be-
rücksichtigen.

Falls im Zuge der Baumaßnahme die Höhenlage bzw. Leitungsüberdeckung der Lei-
tungen verändert wird, sind mit uns entsprechende Maßnahmen zur Sicherung bzw.
Umverlegung abzustimmen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzei-
tigen Antrag.

Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter
Quergrabungen genau zu ermitteln.

Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und
zum Schutz von Verteilungsanlagen:

- "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS
Netz GmbH"

- "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH"
- "Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH"
- "Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH"

Wir empfehlen Ihnen, zusätzliche Informationen bei anderen Versorgungsträgern einzuholen.

Vor Beginn der Arbeiten bitten wir Sie, uns unbedingt zu informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung. Ansprechpartner sind für:

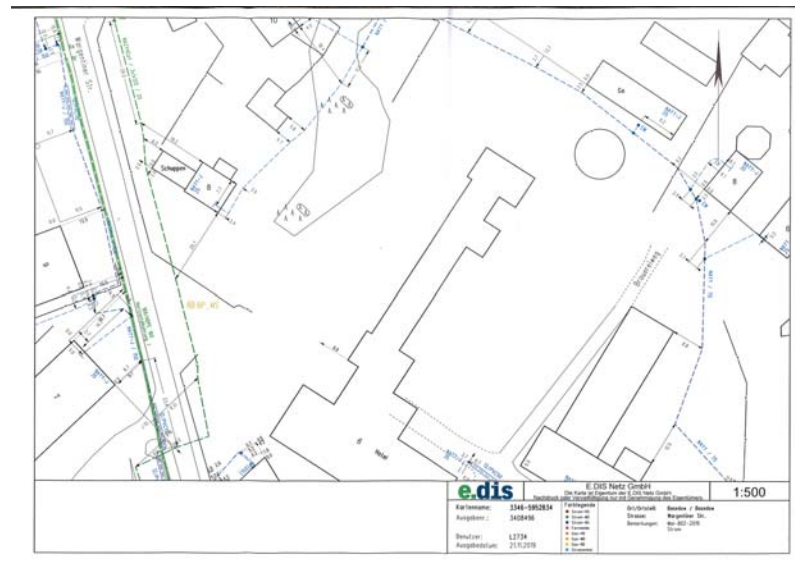
Stromversorgungsanlagen :Herr Beyer (Telefon 03994/ 2097-3912)

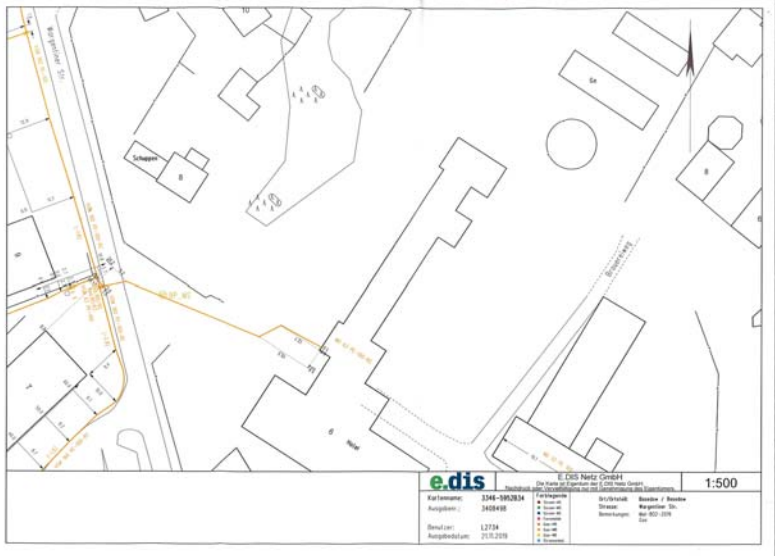
Gasversorgungsanlagen :Herr Thurm (Telefon 03994/ 2097-3970)

Anmerkung Gemeinde Basedow:

Die vorgenannten Hinweise und Richtlinien wurden diesem Abwägungsprotokoll nicht beigefügt, da sie für das Bauleitplanverfahren nicht relevant sind.

Anlagen: Bestandspläne Strom und Gas



	Bestandsplan Strom	
	 <p>Bestandsplan Gas</p>	
20	<p>GASCADE Gastransport GmbH (20.11.2019)</p> <p>„[...] Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.“</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.</p>
21	<p>GDMcom GmbH (25.11.2019)</p> <p>„[...] bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.</p>

Anlagenbetreiber

- Erdgasspeicher Peissen GmbH: nicht betroffen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen): nicht betroffen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG: nicht betroffen *
- ONTRAS Gastransport GmbH: nicht betroffen
- VNG Gasspeicher GmbH: nicht betroffen

* GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgeannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!“ [...]

ONTRAS Gastransport, GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH:
Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG:

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

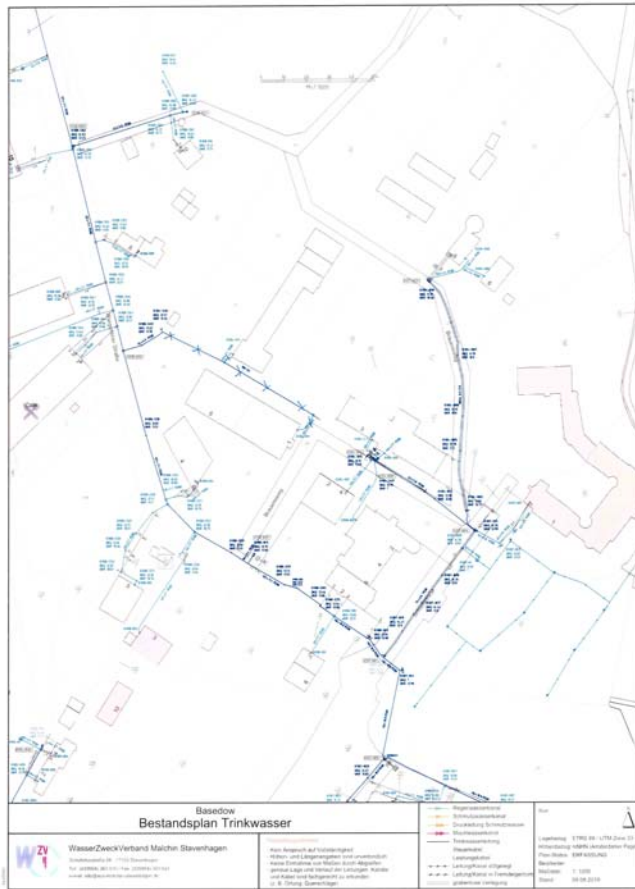
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können,

	für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“	
22	<p>HanseGas GmbH (14.11.2019)</p> <p>„[...] aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH vorhanden sind.“</p>	Eine Abwägung oder eine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen ist nicht erforderlich.
23	<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH (11.12.2019)</p> <p>„[...] Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.“</p> <p><i>Anmerkung der Gemeinde Basedow:</i></p> <p><i>Bestandteil der Stellungnahme:</i></p> <p><i>Kabelschutzanweisung Vodafone</i> <i>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</i> <i>Zeichenerklärung Vodafone</i> <i>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</i></p>	Eine Abwägung oder eine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen ist nicht erforderlich.
24	<p>WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen (03.01.2020)</p> <p>„[...] Dem WZV obliegen in diesem Gebiet die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Ausgenommen davon ist die Niederschlagswasserbeseitigung. Wir betreiben im Bereich des Bebauungsplanes keine Regenwasser-Anlagen.</p> <p>Unsere Anlagen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Anschlüsse für Trink- und Schmutzwasser.</p> <p>Trinkwasser-Hausanschluss</p> <p>Den Anschluss für das Hotel haben wir 2018 hergestellt, siehe Hausanschluss-Zeichnung Wasser. Er endet in einem Schacht, auf dem Flurstück 25.</p> <p>Der Trinkwasserbedarf und die Anforderung an den Versorgungsdruck für die gesamte Hotelanlage sind uns umgehend zu benennen. Die Spitzenwerte (in l/s, m³/h und m³/d) sind für uns maßgebend, um über zusätzliche Anforderungen, wie den Bau und den Betrieb einer Druckerhöhungsanlage und eines Trinkwasserspeichers innerhalb der Kundenanlage zu entscheiden.</p> <p>Schmutzwasser-Anschlusskanal</p> <p>Die Lage und Tiefe des Anschlusskanals können Sie dem Bestandsplan Abwasser, siehe Anlage, entnehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p>Die für den WZV notwendigen Angaben werden sobald wie möglich übermittelt.</p>

<p>Bitte alle "Dienstleistungsflächen" (wie Schwimmbad, Massage, Friseur) konkret benennen. Für diese "Flächen" bitte auch unser Formular "Zusätzliche Angaben zur Art und Zusammensetzung des Abwassers", siehe Anlage, ausfüllen.</p> <p>Erst nach Vorlage aller Angaben zu den Mengen, Anfalls-Stellen und Zusammensetzungen des Schmutzwassers können wir über mögliche Vorreinigungs- und Speicheranlagen im Bereich der Grundstücksentwässerungsanlage entscheiden.</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Es gibt eine Vereinbarung mit der Gemeinde Basedow zur "Nutzung eines Hydranten zum Befüllen von Feuerwehr-Tankwagen". Die Menge ist begrenzt auf ca. 10 m³/h.</p> <p>Im Falle einer Havarie oder bei Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an unseren Anlagen (Wasserwerk, Rohrnetz) kann kein Trinkwasser zum Befüllen der Tankwagen entnommen werden.</p> <p>Zusammenfassung</p> <p>Es werden sich zusätzliche Anforderungen für die privaten Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung ergeben. Diese sind begründet in den Trink- und Schmutzwasser-Mengen und in der Art und Zusammensetzung des Abwassers.</p> <p>Solange uns nicht alle Angaben dazu vorliegen, können wir keine Zustimmung für die Nutzung unserer Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung erteilen.</p> <p>Damit unsere Forderungen frühzeitig berücksichtigt werden können, bitten wir um eine umgehende Verständigung mit dem Grundstückseigentümer bzw. mit dem von ihm beauftragten Planer.“</p>	<p>Die für den WZV notwendigen Angaben werden sobald wie möglich übermittelt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die für den WZV notwendigen Angaben werden sobald wie möglich übermittelt.</p> <p>Der Vorhabenträger nimmt sobald wie möglich Kontakt mit dem WZV auf.</p>
<p>Anlagen: Bestandspläne Trinkwasser und Abwasser</p>	



Bestandsplan Trinkwasser

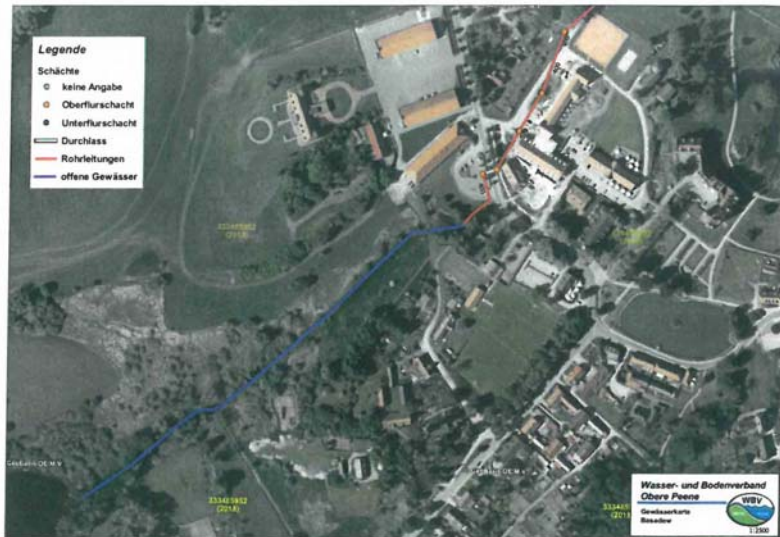
27	Handelsverband Nord e. V. Es liegt keine Stellungnahme vor.	----
28	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Es liegt keine Stellungnahme vor.	----
29	IHK Neubrandenburg Es liegt keine Stellungnahme vor.	----
30	Kirchenkreisverwaltung des Kirchenkreises Güstrow Es liegt keine Stellungnahme vor.	----
31	Landesanglerverband M-V e.V. (19.12.2019) „[...] satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Hinsichtlich des Schutzes aquatischer Ökosysteme sehen wir keine Belange betroffen und stimmen der Maßnahme unter Einhaltung entsprechender Kompensationsmaßnahmen zu. Die Kompensationsmaßnahmen sollten in räumlicher Nähe zum Eingriffsstandort verortet sein und müssen den naturschutzfachlichen Anforderungen entsprechen. Die Entsiegelung einer Fläche im Umfang der beantragten Neuversiegelung bietet sich hier an. Die anschließende Begrünung durch Initialsaat von standorttypischen Arten sowie die dauerhafte naturschutzgerechte Nutzung der Fläche sollten Bestandteil der Kompensationsmaßnahme sein. Der Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. begrüßt ausdrücklich die umfangreiche artenschutzrechtliche Bewertung sowie die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in Bezug auf die verschiedenen Tiergruppen. Während der Bauarbeiten müssen die Umsetzung sowie die Kontrolle durch entsprechend qualifiziertes Personal gewährleistet werden.“	<p>Kompensationsmaßnahmen, wie sie der Landesanglerverband in seiner Stellungnahme erwähnt hat, sind bei diesem Vorhaben nicht erforderlich, da es sich um ein Vorhaben im baurechtlichen Innenbereich handelt. Demzufolge ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.</p> <p>Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen soll gemäß den Vorgaben des B-Planes durch einen Sachverständigen kontrolliert werden.</p>
32	Landesjagdverband M-V e. V. Es liegt keine Stellungnahme vor.	----
33	Landgesellschaft M-V Es liegt keine Stellungnahme vor.	----
34	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband M-V e. V. Es liegt keine Stellungnahme vor.	----

35	<p>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband M-V e. V. Es liegt keine Stellungnahme vor.</p>	-----
36	<p>Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ (10.01.2020) „[...] Sachverhalt Wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 „Farmer Hotel“, der Gemeinde Basedow ist die Erweiterung der bestehenden Hotelanlage um ein Bettenhaus mit 30 Zimmern, Suiten und/oder Appartements sowie Dienstleistungsflächen für z.B. Friseur und /oder Massage, ein Hallenschwimmbad, eine Sauna und ein Fitnessbereich sowie ein Außenschwimmbaden.</p> <p>Unter Punkt 8 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Unterpunkt 8.2 ist im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlags-/Oberflächenwassers ausgeführt, dass das Niederschlagswasser dem L390 zugeleitet wird, dieser aber auf Grund der Überplanung durch die Hotelgebäudeplanung vorher umzuverlegen ist. In der Begründung zum Sachgebiet Wasser wird, bezüglich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung die Versickerung auf den Grundstücken entsprechend DWA Regelwerk 138a gefordert, deren ständige Funktionsfähigkeit zu gewährleisten ist.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 „Farmer Hotel“ Seite 9 Mitte dritter Punkt wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen.</p> <p><u>Feststellungen</u> Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr.4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow mit dem Vorhabenträger der Agrar Terminal Peter Rothe GmbH ist auf Grund der Betroffenheit eines Gewässers der 2. Ordnung, welches gleichfalls ein Wasserrahmenrichtliniegewässer mit der Bezeichnung OPEE 2700 darstellt, zwingend aus wasserwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Sicht gegeben.</p> <p>Somit sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 (6) BauGB besondere Belange zu berücksichtigen. Besondere Belange im Sinne des §1 (6) Punkt 7 sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie Punkt 12 die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Desweiteren können gemäß § 9 (1) Punkt 16 BauGB in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflus-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die genannten Belange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>

<p>ses, c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.</p> <p>Das hat zur Folge, dass in der Planzeichnung und in der Begründung zum Vorhabenbezogene B-Plan Nr.4 „Farmer Hotel“ die Umverlegungstrasse des L390 vorzusehen ist. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit der Umverlegung des L390 sich die Trassenführung des berichtspflichtigen Gewässers L390 ändert. Der alte Trassenverlauf ist dann kein Gewässer der 2. Ordnung und wird somit nicht mehr vom Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ unterhalten.</p> <p>Mit der Stellungnahme erhalten Sie folgende Unterlagen: 1. Übersichtskarte mit Flurstücken 2. Übersicht der geschützten Biotope 3. Analyse historischer Karten und die Analyse zu den Bodenverhältnissen und der Grundwasserflurabstände mit Moorstandortkarte 4. Analyse der Höhenverhältnisse zur Prüfung möglicher Trassen zur Gewässerumverlegung Diese Unterlagen wurden der Agrar Terminal Peter Rothe GmbH schon übergeben.</p> <p>Die widersprüchlichen Aussagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers unter Punkt 8.2 der Begründung sind zu überarbeiten, da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Grundwasserflurabstände und unter Berücksichtigung der vorgenannten Begründung nicht möglich ist.</p> <p>Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ gilt als erteilt, wenn die obenstehenden Belange Bestandteil der Planung und Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Umverlegungstrasse für den Vorfluter L390 wird nachrichtlich auf der Planzeichnung des B-Planes dargestellt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Aussagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden in der Begründung überarbeitet.</p>

Analyse zur Wasserführung Ablauf „Dröbel“ (Gewässer L 390) Ortslage Basedow

Übersichtskarte mit Legende:



Aufgrund eines Bauvorhabens in der Gewässertrasse eines verrohrten Abschnittes des Biergrabens (L390) werden unterschiedliche Varianten der Gewässerumverlegung geprüft.

Variante 1: Verlegung einer neuen Verrohrung in Teilen der Wargentiner Straße in südlicher Richtung sowie in Teilen der Brauereistraße in östlicher Richtung, weiterführend über die Wiese hinter dem Steakhaus mit Einmündung in den Schlossgraben, der zum Gewässer 2. Ordnung gewidmet würde

Diese Variante wird im Folgenden nicht näher betrachtet. Da eine Zustimmung des Schlosseigentümers fraglich ist.

Variante 2: Verlegung einer neuen Verrohrung in Teilen der Wargentiner Straße in nördlicher Richtung, Einmündung in das Grabensystem im Schlosspark in östlicher Richtung

Variante 3: Umverlegung des offenen Grabens unterhalb des Dröbels in nördlicher Richtung mit Anbindung an einen Graben nördlich mit Ablauf Richtung Schlosspark

Übersichtskarte mit Flurstücken



Nach Landeswassergesetz M-V § 1 i.V.m. § 48 sind Gewässer 2. Ordnung alle Gewässer, die nicht nur der Vorflut der Grundstücke eines Eigentümers dienen.

Derzeitig verläuft das Gewässer L 390 (Biergraben) über mehrere private und öffentliche Grundstücke. Auch nach Umsetzung der Umverlegung (aller 3 Varianten) bleibt die Vorfluteigenschaft für private und öffentliche Grundstücke bestehen.

Übersicht Geschützte Biotope

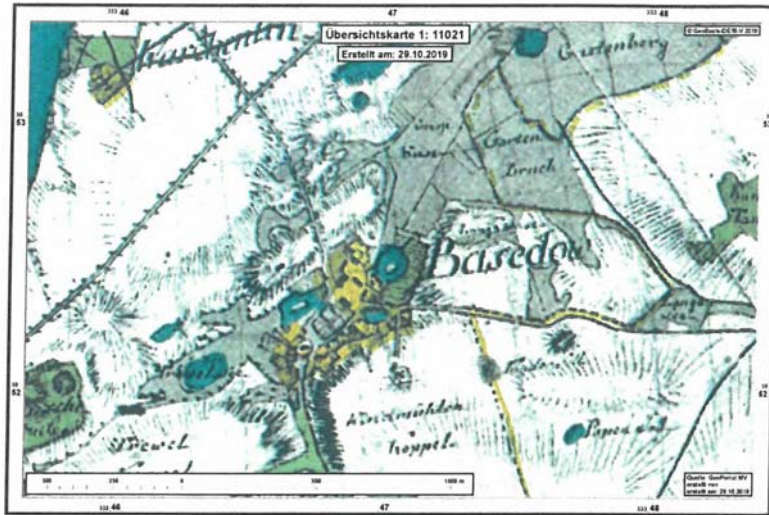


Auf der Fläche zwischen dem Dröbel und dem Parkplatz am Schäferfeich befinden sich mehrere geschützte Biotope. Direkt nördlich des Dröbels befindet sich ein Flachsee (ca. 2,1 ha), der nahezu vollständig mit geschützten Röhrichtbeständen und Rieden bedeckt sowie mit Weiden verbuscht ist. Zwischen diesem Flachsee und dem Parkplatz gibt es ein geschütztes Feuchtgrünland ebenfalls mit der geschützten Vegetation von Röhrichtbeständen und Rieden (ca. 0,5 ha). Der Schäferfeich fällt als permanentes Kleingewässer mit Wasserlinsen unter den Biotopschutz.

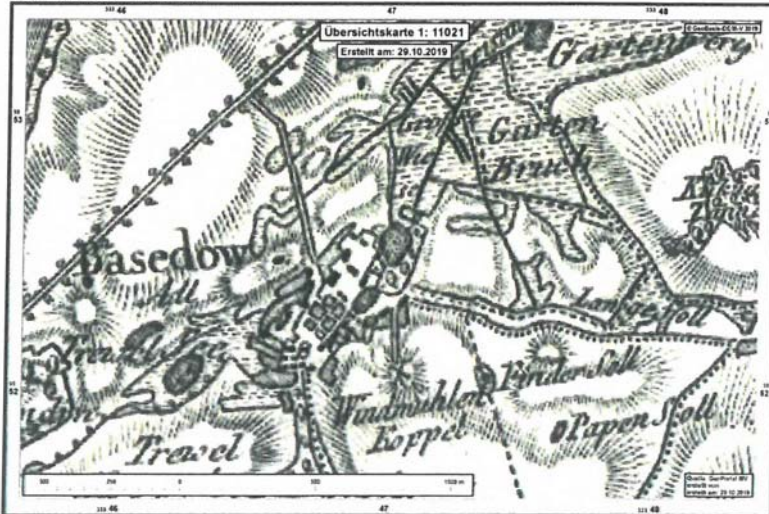
Mit einer Gewässerumverlegung in nördliche Richtung würden die geschützten Feuchtgebiete vermutlich trockenfallen.

Analyse historischer Karten:

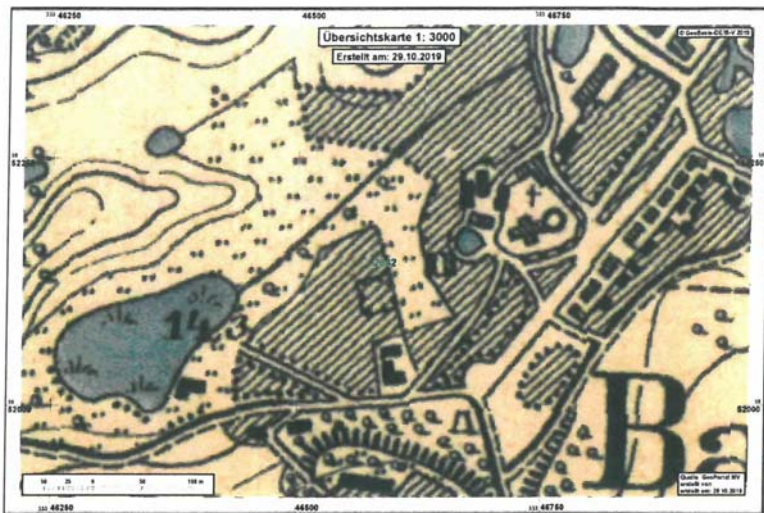
Wiebekingsche Karte von 1786



Schmettauische Karte 1788



Messschblatt von 1888



Auf den Karten von 1786 und 1788 ist zu erkennen, dass der Dröbel ursprünglich keinen natürlichen Ablauf hatte. Im Messschblatt von 1888 hingegen ist der Ablauf eindeutig erkennbar.

Luftbildaufnahme 1953



Analyse der Bodenverhältnisse und der Grundwasserflurabstände

Karte der Grundwasserflurabstände



Schraffierter Bereich = artesisches Grundwasser

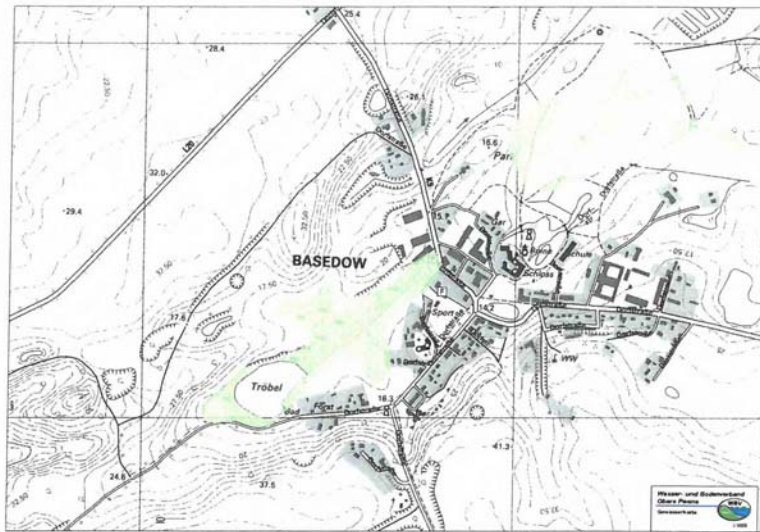
- GRUNDWASSERFLURABSTAND:
- $\le -2\text{ m}$
 - $-2\text{ m} < \le -5\text{ m}$
 - $-5\text{ m} < \le -10\text{ m}$
 - $> -10\text{ m}$
- GRUNDWASSERTYPEN:
- artesisches Grundwasser
 - artesisches Grundwasser
 - Niedermoor
 - Gebiete ohne nutzbares Grundwasser
 - Gewässer

Um den Dröbel und der nördlich verlaufenden Niederung ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m unter Gelände zu erwarten. Weiter nördlich ist sogar mit gespanntem Grundwasser zu rechnen.

Aufgrund der vorkommenden Vegetation und den anstehenden Torfen ist davon auszugehen, dass in der Dröbelniederung das Grundwasser periodisch geländegleich ansteht.

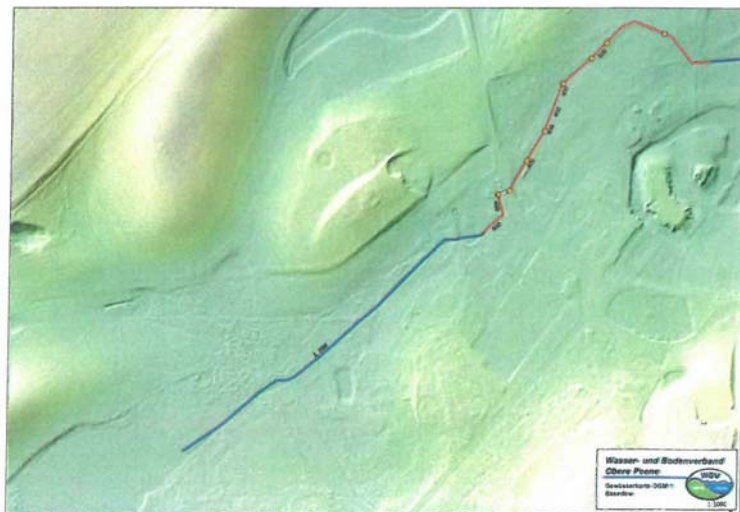
Die Grundwasserverhältnisse und die geologische Beckenlage sind ursächlich für das Aufwachsen eines Niedermoores nach der letzten Eiszeit. Bohrungen aus dem Jahr 1989 zeigen Torf- und Muddeschichten mit Mächtigkeiten zwischen 1,6 m bis 5,9 m für die Talniederung. Der hydrologische Moortyp weist auf ein Durchströmungsmoor mit sukzessiven Flachseestadien hin.

Moorstandortkarte

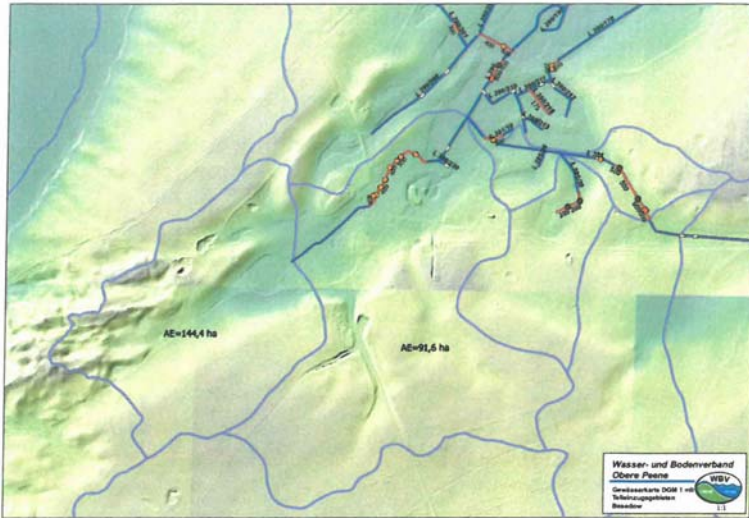


Analyse der Höhenverhältnisse

Gewässerkarte DGM 1 Schummerdarstellung



DGM 1 Schummerung mit Grenzen der Teileinzugsgebiete



Bis zur Einmündung des Gewässers L391 (Graben aus Gessin) entwässert der Biergraben (L 390) ein oberirdisches Einzugsgebiet von 236 ha, bis zur Einmündung in die Verrohrung unterhalb des Schäferteiches beträgt das oberirdische Einzugsgebiet etwa 211,8 ha.

DGM 1 mit Höhen, z.T. örtlich vermessen – Prüfung möglicher Trassen zur Gewässerumverlegung



	Nachbargemeinden	
37	Stadt Malchin, Der Bürgermeister Es liegt keine Stellungnahme vor.	-----
38	Gemeinde Gielow, Der Bürgermeister Es liegt keine Stellungnahme vor.	-----
39	Gemeinde Dahmen, Der Bürgermeister (03.12.2019) „[...] nach Einsicht in die übergebenen Planentwurfsunterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Dahmen keine Anregungen und Bedenken gegen die o.g. Planung vorgebracht werden. Gemeindliche Belange werden nicht berührt.“	keine Abwägung und keine Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen erforderlich
40	Gemeinde Schorssow, Der Bürgermeister Es liegt keine Stellungnahme vor.	-----

G:_PROJEKTE_BIB-PLAN\Basedow4_Farmer Hotel_Bauleitplanverfahren\10_Abwägung 1. Entwurf\B-Plan 4 Basedow_Abwägungstabelle 1. Entwurf_2020_10_28.doc

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Farmer Hotel“, Gemeinde Basedow

Abwägungsprotokoll

zu den Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, der Landgesellschaft M-V und des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ zum 2. Entwurf des B-Plans

(ausgelegte Unterlagen: 2. Entwurf Planzeichnung und Begründung, Stand: 23.07.2020)

Nr.	Verfasser, Datum und Inhalt der Stellungnahme	Sachaufklärung und Abwägung
	Kreisbehörde	
1	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.09.2020)</p> <p>„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Basedow hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Farmer Hotel“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.</p> <p>Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.</p> <p>Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde von der Gemeindevertretung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 23. Juli 2020 durch das von der Gemeinde unter Anwendung des § 4b BauGB u. a. zur Durchführung von Verfahrensschritten eingeschaltete Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Stefan Pulkenat entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Farmer Hotel" der Gemeinde Basedow, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie der Begründung (Stand: 23. Juli 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Basedow liegt innerhalb des großflächigen Denkmals „Ornamental Farm Basedow“. In den Jahren 1835 - 65 wurden nach Plänen von Peter Josef Lenné in enger Zusammenarbeit mit Friedrich August Stüler das Herrenhaus, der Park und die Gebäude der Dorf-</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind für die Absätze bis zum Punkt I „Allgemeines/ Grundsätzliches“ der Stellungnahme nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

anlage als einheitliche romantische Anlage im Sinne eines geschmückten Landguts als „Ornamental Farm“ neu gestaltet. Die „Ornamental Farm“ stellt eine Hochform der gartenkünstlerischen Gestaltung dar, bei der die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Anwesens ästhetisch mit den nur dekorativ genutzten Gartenbereichen zu einer harmonischen Einheit verbunden sind. Zahlreiche Gebäude der ehemaligen Gutsanlage zeugen noch heute von den damaligen Lebens- und Wirtschaftsverhältnissen und ihren Zusammenhängen. Neben dem architektonisch und künstlerisch herausragenden Herrenhaus mit dem großzügig angelegten Park und gestalteten Freiflächen, mit Vieh- und Pferdeställen, Scheunen, Speicher, Brennerei, Schmiede, Stellmacherei, Forsthaus, Oberförsterei, Inspektorenhaus, Schule, Hospital, Bediensteten- und Landarbeiterwohnhäusern u.a.m. sowie der Kirche sind diese Gebäude und Anlagen oder Teile davon als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen.

Das o.g. Plangebiet selbst befindet sich in dem Wirtschaftshof der Anlage mit den als Einzeldenkmalen geschützten Gebäudeteilen bzw. Freiflächen:

- 2 Giebel der Scheune A (von 1859), Nr. 153, Brauereiweg 1,
- Kopfbauten Stall B, Nr. 1218, Brauereiweg,
- sämtliche Freiflächen als Bestandteile der Ornamental Farm.

Die beiden Einzeldenkmale sind Bestandteile einer bereits bestehenden Hotelanlage.

Basedow ist die einzige Dorfanlage in Mecklenburg-Vorpommern, die im Sinne einer „Ornamental Farm“ gestaltet ist. Sie zählt zu den wenigen, deutschlandweit charakteristischen und bedeutsamen Beispielen. Es besteht daher die denkmalpflegerische Notwendigkeit, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zuständig für die Wahrnehmung der denkmalpflegerischen Belange sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD) als Fachbehörde und der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als Genehmigungsbehörde nach Denkmalrecht. Das LAKD hat in seiner Stellungnahme zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Basedow vom 02. April 2020 eine denkmalfachliche Genehmigung unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass sich die geplante Bebauung an die bereits erteilte Zustimmung zu einem eingeschossigen Anbau im rechten Winkel an das vorhandene Hotelgebäude (ursprünglich Stall B) und der Zustimmung zu einem Baufeld in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde vom 09. März 2019 (parallel zum ursprünglichen Stall B) orientiert. Der vorliegende Planentwurf weicht von diesen Vorgaben ab.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Gemeinde Basedow ist bewusst, dass in Bezug auf das Denkmalschutzgebiet „Ornamental Farm“ und auf die Einzeldenkmale die denkmalpflegerische Notwendigkeit besteht, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Gemeinde Basedow hat sich umfassend mit den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege auseinandergesetzt. Dokumentiert wird dies in der Begründung zum B-Plan und ebenso in der Abwägung derjenigen Stellungnahmen, die bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf des B-Planes eingegangen sind. Die Gemeinde Basedow hat in dieser Auseinandersetzung auch deutlich gemacht, warum eine Abweichung des Planentwurfs von den Vorgaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, die aus der Stellungnahme vom 02.04.2020 resultieren, erforderlich und angemessen ist.

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen erkennbare zukünftige Baukörperstellung greift hinsichtlich des Zwischenbaus (zum bestehenden Hotel) und einem zusätzlichen größeren Baukörper (Bettenhaus) die bisher denkmalpflegerisch zustimmungsfähigen überbaubaren Flächen auf. Die Gebäudestellung des Bettenhauses parallel zu Straße ist als eine städtebauliche Ableitung erkennbar und daher zustimmungsfähig.

Gleichwohl greift das Vorhaben in das Denkmal „Ornamental Farm Basedow“ ein und das Erscheinungsbild der Denkmale im Einzelnen und in ihrer Gesamtheit wird beeinträchtigt.

Um diese Beeinträchtigung zu verringern ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens durch die untere Denkmalschutzbehörde an folgende Bedingungen gebunden:

- Die textliche Festsetzung 1.3 ist wie folgt zu ändern:
Eine Nutzung der Flachdächer des Verbindungsbaus V 1 und der Schwimmhalle HSB als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig und darf baulich auch nicht so gestaltet werden (keine Brüstung und/ oder Geländer). Der Aufbau einer Fotovoltaik-, Solarthermie- und/ oder Solaranlage ist nicht zulässig.
- Bei den Rechtsgrundlagen fehlt der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz M-V. Dies ist zu ergänzen.

Da die bisher vorgelegten Planungsunterlagen zum konkret beabsichtigten Vorhaben einen überarbeitungsbedürftigen Stand aufweisen, ist die **aktualisierte Vorhabenplanung (Ansichten, Schnitte, etc.) vor Unterzeichnung des Durchführungsvertrages der unteren Denkmalschutzbehörde zur Bestätigung vorzulegen.**

Ferner wird darauf hingewiesen, dass alle Veränderungen am Denkmal (**Bau- und Baudenkmal**) und in seiner Umgebung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V genehmigungspflichtig sind. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/ Zulassung/ Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Die Angaben werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Forderung wird berücksichtigt.
Die textliche Festsetzung 1.3 wird entsprechend geändert.

Die Forderung wird berücksichtigt.
Das Denkmalschutzgesetz M-V wird bei den Rechtsgrundlagen ergänzt.

Es liegt bereits ein von der Gemeinde und dem Vorhabenträger unterzeichneter Durchführungsvertrag vor. Dieser Vertrag wurde von der Gemeindevertretung noch nicht beschlossen. Der Beschluss soll zusammen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss bei der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung erfolgen. Die Unterlagen, wie Ansichten, Schnitte etc., die die konkrete Vorhabenplanung darstellen, sind dem Durchführungsvertrag als Anlagen beigefügt. Diese Anlagen werden vor dem Beschluss durch die Gemeinde aktualisiert. Die aktualisierte Vorhabenplanung wird vor dem Beschluss des Durchführungsvertrages durch die Gemeinde der unteren Denkmalschutzbehörde zur Bestätigung vorgelegt. Somit wird sichergestellt, dass der Durchführungsvertrag bei Inkrafttreten die durch die untere Denkmalschutzbehörde bestätigte Vorhabenplanung enthält.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2. Auf grundsätzliche Aspekte bei der Wahl des Planungsinstrumentes des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** mache ich, wie bereits in meiner Stellungnahme vom 30. April 2020, nochmals aufmerksam.

Nach **§ 12 BauGB** kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- den Durchführungsvertrag und
- als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß **§ 12 BauGB** somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.
- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**.
Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.
Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.
- In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt.
Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.
- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)
Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

3. Die Gemeinde Basedow macht im vorliegenden Bebauungsplan im Weiteren von

Die Ausführungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geltenden Vorschriften werden bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Die Bedingungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB werden im weiteren Bauleitplanverfahren erfüllt.

Die Bedingung wird erfüllt.

Die Bedingung wird erfüllt.

Die Bedingung wird erfüllt.

Die Bedingung wird erfüllt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist

der Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** Gebrauch.

Sie nutzt damit die Möglichkeit, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Insoweit wird im o. g. Bebauungsplan ein Baugebiet nach BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Hotelbetrieb notwendig sind, konkrete Baupläne etc.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass **„im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet“**

Darauf aufmerksam machen möchte ich daher auch noch einmal vorsorglich, dass zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als städtebauliche Satzung der Gemeinde auch, und vor allem der **rechtswirksame Durchführungsvertrag Zulässigkeitsgrundlage** für das beabsichtigte Vorhaben ist, welches darin **exakt zu beschreiben** ist. Dem Durchführungsvertrag ist daher der **aktuelle mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abgestimmte Vorhabens- und Erschließungsplan** als Anlage beizufügen (siehe auch Punkt II.1. dieser Stellungnahme).

Auf eine Übereinstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Bauantrag für das Hotelgebäude ist daher besonders Wert zu legen.

Im Übrigen ist die Festsetzung 1.9 hinsichtlich der rechtseindeutigen Formulierung noch zu korrigieren.

4. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 04. Dezember 2019 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Basedow hat mit Ablauf des 14. Juni 2009

nicht erforderlich.

Die Bedingung wird erfüllt.

Im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben so konkret beschrieben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Die Bedingung wird erfüllt; die textliche Festsetzung wird in der vom Landkreis gewünschten Formulierung in den B-Plan aufgenommen.

Die Forderungen werden berücksichtigt.

Bestandteil des Durchführungsvertrages wird der aktuelle, mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan sein. Außerdem wird bei der Umsetzung der Planung darauf geachtet, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bauantrag für das Hotelgebäude übereinstimmen.

Die Forderung wird berücksichtigt.

Die Festsetzung 1.9 wird gemäß den Wünschen des Landkreises überarbeitet.

Der raumordnerische Grundsatz ist der Gemeinde Basedow bekannt. Die Bedingung wird erfüllt; der Flächennutzungsplan wird am Ende des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Dorfgebiet konkret festgesetzt.
Festzustellen ist somit zunächst, dass der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Planverfahren führt die Gemeinde im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durch. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der **Berichtigung** anzupassen.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.
Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Gemeinde zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.

II. Weitere Anregungen und Hinweise

1. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.

Zur Realisierung des mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel sind folgende Punkte zu beachten:

Die Umverlegung des L390 bedarf gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Planfeststellung durch die zuständige Wasserbehörde. Für Gewässer 2. Ordnung ist der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zuständige Wasserbehörde.

Das Planfeststellungsverfahren muss den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen. Wird im Rahmen der durch den Bauherrn zu beantragenden allgemeinen Vorprüfung für das Vorhaben gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz - UVPG) festgestellt, dass keine UVP erforderlich ist, kann die Genehmigungsbehörde über das Vorhaben nach Maßgabe des § 68 Abs. 2 WHG mittels Erteilung einer Plangenehmigung entscheiden.
Die Plangenehmigung kann erteilt werden, wenn Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden bzw. das schriftliche Einverständnis Betroffener vorliegt sowie mit Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, das Benehmen hergestellt worden ist.

Da die Umverlegung der Rohrleitung Teil des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4

Die Bedingung wird erfüllt; der Flächennutzungsplan wird am Ende des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Die genannten Punkte werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Träger öffentli-

„Farmer Hotel“ Basedow ist, kann man für die v. g. Prüfung die Stellungnahmen der TÖB verwenden. Diese sollten bei nachfolgender Antragstellung mit vorgelegt werden.

Zur Beurteilung des Vorhabens sind folgende Angaben/ Unterlagen notwendig:

- Antrag des Bauherrn auf Erteilung einer Plangenehmigung zur Herstellung eines Gewässers
- Angaben über die genauen Abmaße und die Lage des geplanten Gewässers (Quer- und Längsschnitte) sowie über die Bauausführung
- Lage- und Höhenplan
- hydraulische Bemessung
- Angaben über die hydrogeologischen Gegebenheiten (Baugrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse)
- Nachweis der Eigentumsverhältnisse und Einverständnis der Grundstückseigentümer
- Angaben über den Verbleib des Aushubs

Nach Vorlage dieser Aussagen erfolgt die allgemeine Vorprüfung, in deren Ergebnis eingeschätzt werden kann, ob das Vorhaben eines Planfeststellungsverfahrens oder einer Plangenehmigung bedarf. Des Weiteren muss der WBV „Obere Peene“ als Gewässerunterhaltungspflichtiger am Verfahren und bei der Erarbeitung der Planung beteiligt werden.

Mit Erfüllung der v. g. Punkte wird eine Plangenehmigung nach § 68 WHG in Aussicht gestellt. Im Planverfahren ist sicherzustellen, dass die Verlegung des Vorfluters vor Baubeginn verfahrensrechtlich abgeschlossen und umgesetzt ist.

Eine Einleiterlaubnis kann erst nach Fertigstellung der Umverlegung des Gewässers II. Ordnung erteilt werden.

2. Seitens deszuständigen Straßenbaulastträgers wird nochmals darauf hingewiesen, dass durch die Ortslage Basedow die **Kreisstraße MSE 36** verläuft. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist Träger der Kreisstraße. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Farmer Hotel“ liegt direkt an der Kreisstraße. Bei Änderungen an bestehenden Zufahrten oder der Herstellung neuer Zufahrten zur Kreisstraße ist beim Amt Malchin am Kummerower See eine Genehmigung zu beantragen.

3. Aus immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Basedow.

Des Weiteren gibt es aus naturschutzrechtlicher Sicht keine über die bereits in der Stellungnahme vom 30. April 2020 hinausgehenden Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.

cher Belange werden der unteren Wasserbehörde bei der Antragstellung vorgelegt.

Die notwendigen Angaben/ Unterlagen werden der unteren Wasserbehörde zu gegebener Zeit übergeben.

Die Ausführungen zur allgemeinen Vorprüfung werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich. Wie vom Landkreis zusätzlich zur Stellungnahme mündlich mitgeteilt wurde, erfolgt die allgemeine Vorprüfung durch die untere Wasserbehörde. Der WBV „Obere Peene“ wird am Verfahren und bei der Erarbeitung der Planung beteiligt.

Es wird sichergestellt, dass die Verlegung des Vorfluters vor Baubeginn der Hotelerweiterung verfahrensrechtlich abgeschlossen und umgesetzt ist.

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.

	<p>III. Sonstiges</p> <p><u>Redaktionelles</u></p> <p>Planzeichnung:</p> <p>Die Rechtsgrundlage für die in der Planzeichnung verwendete Knödellinie ist zu berichtigen. Sie basiert auf § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO.</p> <p>Im o. g. Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Rechtsgrundlage in der Überschrift der Festsetzung 1 ist daher zu berichtigen.</p> <p>Die Katasterbezeichnung in der Festsetzung 3.3 ist zu prüfen, da sie offensichtlich einen anderen Stand hat.“</p>	<p>Die Forderung wird berücksichtigt, die Rechtsgrundlage wird berichtigt.</p> <p>Die Forderung wird berücksichtigt, die Rechtsgrundlage wird berichtigt.</p> <p>Die Forderung wird berücksichtigt, die Katasterbezeichnung wird berichtigt.</p>
<p>Sonstige Träger öffentlicher Belange</p>		
<p>2</p>	<p>Landgesellschaft M-V (12.08.2020)</p> <p>„Bezüglich des laufenden BOV Basedow bestehen keine Einwände zu o.g. Bebauungsplan.“</p>	<p>Eine Abwägung oder die Einarbeitung von Hinweisen/ Anregungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>3</p>	<p>Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ (07.08.2020)</p> <p><u>„Sachverhalt</u> Wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 „Farmer Hotel“, der Gemeinde Basedow ist die Erweiterung der bestehenden Hotelanlage um ein Bettenhaus mit 30 Zimmern, Suiten und/oder Appartements sowie Dienstleistungsflächen für z.B. Friseur und /oder Massage, ein Hallenschwimmbad, eine Sauna und ein Fitnessbereich sowie ein Außenschwimmbekken.</p> <p>Unter Punkt 9 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Unterpunkt 9.2 ist im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlags-/Oberflächenwassers ausgeführt, dass das Niederschlagswasser dem L390 zugeleitet wird, dieser aber auf Grund der Überplanung durch die Hotelgebäudeplanung vorher umzuverlegen ist.</p> <p>In der Begründung im Punkt 11 Hinweise wird zum Sachgebiet Wasser, bezüglich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung weiterhin die Versickerung auf den Grundstücken entsprechend DWA Regelwerk 138a gefordert, deren ständige Funktionsfähigkeit zu gewährleisten ist.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 „Farmer Hotel“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

<p>wird weiterhin davon ausgegangen, dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen.</p> <p>Im eigentlichen Plan, hier Teil B – textliche Festlegungen wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen kein zwingender Bezug auf die Umverlegung des Vorfluters L390 genommen, der vor Baubeginn von anderen Baumaßnahmen in diesem Plan zu erfolgen hat.</p> <p><u>Feststellungen</u> Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr.4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow mit dem Vorhabenträger der Agrar Terminal Peter Rothe GmbH ist auf Grund der Betroffenheit eines Gewässers der 2. Ordnung, welches gleichfalls ein Wasserrahmenrichtliniengewässer mit der Bezeichnung OPEE 2700 darstellt, zwingend aus wasserwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Sicht gegeben.</p> <p>Somit sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1(6) BauGB besondere Belange zu berücksichtigen. Besondere Belange im Sinne des §1 (6) Punkt 7 sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie Punkt 12 die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.</p> <p>Desweiteren können gemäß § 9 (1) Punkt 16 BauGB in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen. <p>Das hat zur Folge, dass in der Planzeichnung und in der Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Farmer Hotel“ die Umverlegungstrasse des L390 vorzusehen und zwingend festzulegen ist.</p> <p>Nochmals möchten wir betonen, dass mit der Umverlegung des L390 sich die Trassenführung des berichtspflichtigen Gewässers L390 ändert. Der alte Trassenverlauf ist dann kein Gewässer der 2. Ordnung und wird somit nicht mehr vom Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“ unterhalten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Planzeichnung werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur zwingenden Umverlegung des Vorfluters L390 vor Beginn von anderen Baumaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung zum B-Plan sind bereits Angaben zur notwendigen Umverlegung des L390 enthalten. Die in der Planzeichnung dazu vorhandenen Angaben werden um zeichnerische und textliche Festsetzungen ergänzt. Diese Angaben sind bereits Bestandteil der Begründung zum B-Plan.</p>
---	--

<p>Mit der Stellungnahme vom 10.01.2020 haben Sie folgende Unterlagen erhalten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Übersichtskarte mit Flurstücken2. Übersicht der geschützten Biotope3. Analyse historischer Karten und die Analyse zu den Bodenverhältnissen und der Grundwasserflurabstände mit Moorstandortkarte4. Analyse der Höhenverhältnisse zur Prüfung möglicher Trassen zur Gewässerumverlegung <p>Diese Unterlagen wurden der Agrar Terminal Peter Rothe GmbH schon übergeben.</p> <p>Die widersprüchlichen Aussagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers unter Punkt 9.2 und Punkt 11 der Begründung sind zu überarbeiten, da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Grundwasserflurabstände und unter Berücksichtigung der vorgenannten Begründung nicht möglich ist.</p> <p>Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ gilt als erteilt, wenn die obenstehenden Belange Bestandteil der Planung und Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr.4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow werden.“</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Angaben im Punkt 11 der Begründung zum B-Plan werden korrigiert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
--	--

G:_PROJEKTE_BIB-PLAN\Basedow\4_Farmer Hotel_Bauleitplanverfahren\15_Abwägung 2. Entwurf\B-Plan 4 Basedow_Abwägungstabelle 2. Entwurf_2020_11_03.doc