

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2025/BAS/020
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 11.09.2025 Verfasser: Frau J. Schiedt FBL: Herr R. Jennerjahn
Antrag auf Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.3 des B-Plans Nr. 4 "Farmer Hotel" in der Gemarkung Basedow, Flur 12, Flurstück 32/2		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	23.09.2025	Gemeindevertretung Basedow

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.3 des B-Plans Nr. 4 „Farmer Hotel“ in Bezug auf die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen in der Gemarkung Basedow, Flur 12, Flurstück 32/2, wird erteilt.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV Entscheidung der Gemeinde
 § 30 BauGB vorhabenbezogener B-Plan
 § 36 BauGB Stellungnahme der Gemeinde
 B-Plan Nr. 4 „Farmer Hotel“ der Gemeinde Basedow

Die Anlagen können mit einer geringen Neigung installiert werden und somit unterhalb der Attikahöhe bleiben.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Denkmalschutzes. Daher ist es notwendig, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

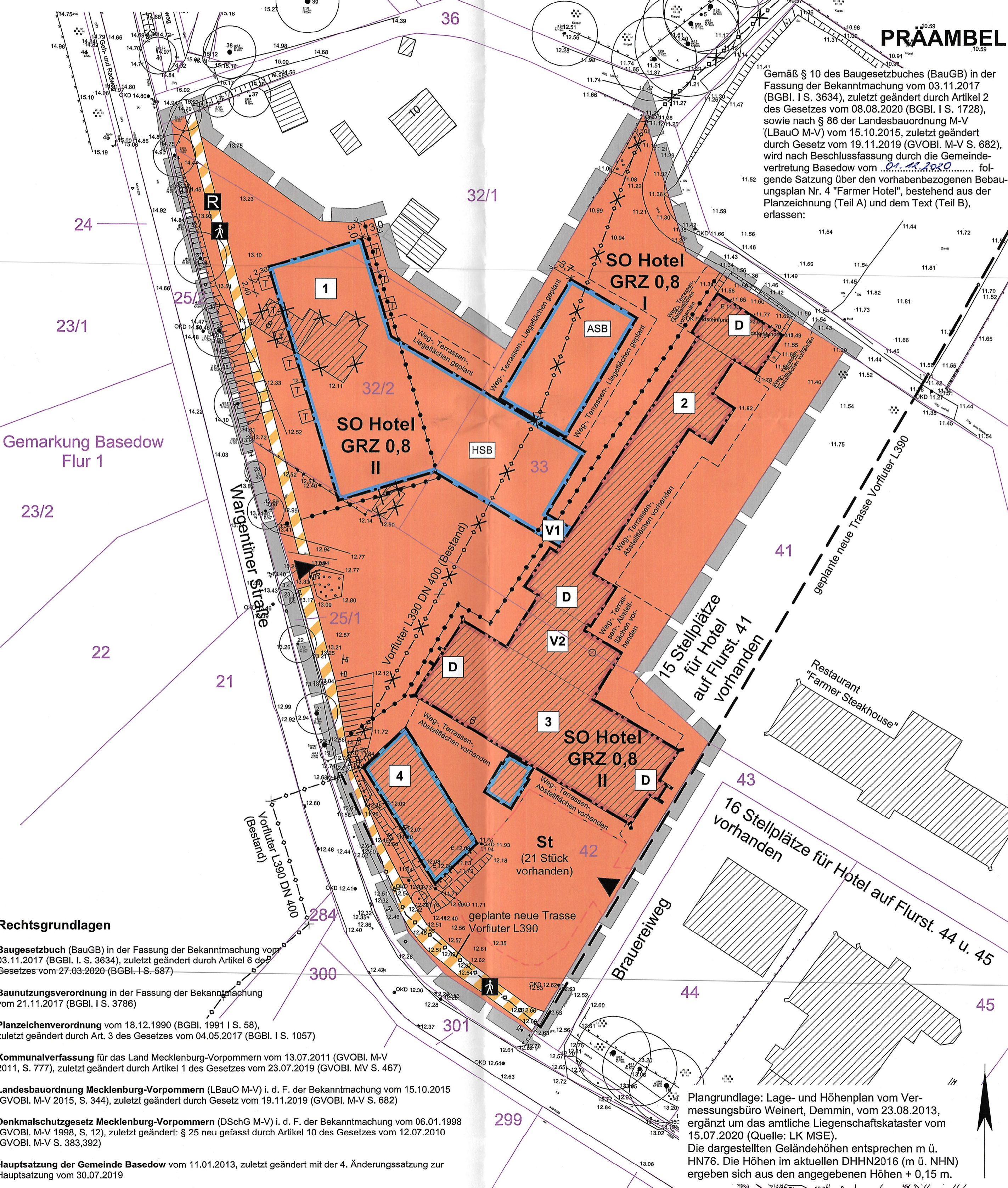
keine, da privates Bauvorhaben

Anlagen:

Antrag auf Befreiung

Satzung der Gemeinde Basedow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Farmer Hotel"

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baulinie **Baugrenze**

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrt, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Vorfluter L390 (Ableitung Regenwasser), unterirdisch

Sonstige Planzeichen

ASB Außenschwimmbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

HSB Hallenschwimmbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Grenze d. räuml. Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

T Hotelzimmerterrasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Höhenfestsetzungen (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

St Abgrenzung PKW-Stellplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen

D Bau-/ Einzeldenkmal

25 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

54,4 vorhandene Geländehöhe in Meter über DHN2016

3,0 Bemaßung in Meter

X Rückbau Gebäude/ Leitung

Weg-, Terrassen-, Liege-, Abstellfläche (geplant bzw. vorhanden)

geplante neue Trasse Vorfluter L390

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel" dient der Errichtung und dem Betrieb eines Hotels mit einem Hallen- und einem Außenschwimmbecken, Sauna, Fitnessbereich, Dienstleistungsflächen (z. B. Friseur, Massage) und zugehörigen Nebenanlagen (§ 11 BauNVO).

1.2 In der mit "ASB" gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist nur die Errichtung eines Außenschwimmbeckens mit zugehörigen Nebenanlagen, wie z. B. Liege- und Terrassenflächen zulässig.

1.3 Eine Nutzung des Flachdaches des Gebäudes mit dem Hallenschwimmbecken ("HSB") als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind zwei jeweils ca. 12 m² große Dachterrassen, die zwei Hotelzimmern vorgelagert sind. Eine bauliche Gestaltung des Verbindungsbaus mit dem Hallenschwimmbecken mit Brüstung oder Geländer ist nicht zulässig. Für die beiden Zimmerdachterrassen sind Gelände zulässig. Eine Nutzung der Dachfläche für den Aufbau einer Fotovoltaik-, Solarthermie- oder sonstigen Solaranlage ist nicht zulässig.

1.4 Angrenzend an das Gebäude 1 ist im Bereich der Erdgeschosszolzimmern die Errichtung und Nutzung von insgesamt neun ca. 2,3 x 2,4 m großen, versiegelten Terrassenflächen zulässig. Angrenzend an die Gebäude 2, 3 und 4 und das Hallen- sowie das Außenschwimmbecken sind die Errichtung und Nutzung der in der Planzeichnung dargestellten Weg-, Terrassen-, Liege- und Abstellflächen zulässig. Die Errichtung und Nutzung weiterer Weg- und Abstellflächen (z. B. für Fahrräder) ist zulässig.

1.5 Der Verbindungsgang ("V1") zwischen dem Hallenschwimmbecken ("HSB") und dem Gebäude 2 ist mit einer maximalen Innenraumhöhe von 3,20 m auszuführen.

1.6 Die maximal zulässigen Höhen betragen für die Gebäude (relative Höhe zum Gelände/ absolute Höhe bezogen auf DHN2016):
 Firsthöhe geplantes Bettenhaus (Gebäude 1): 11,7 m/ 24,1 m,
 Gebäude 2: 5,8 m/ 19,1 m (Firsthöhe Mittelteil), 10,8 m/ 22,8 m (Höhe Giebel Kopfbauten),
 Gebäude 3: 12,0 m/ 24,4 m (Firsthöhe Mittelteil), 12,7 m/ 25,1 m (Höhe denkmalgeschützter Giebel),
 Gebäude 4: 8,7 m/ 20,9 m,
 Firsthöhe Gebäude mit Hallenschwimmbecken ("HSB"): 7,0 m über Gelände.
 Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugs-systems DHN2016.

1.7 Das Gebäude 1 ist in einer modernen Formensprache ohne historisierende Giebel und mit stehenden Fenster- und Türformaten zu gestalten.

1.8 Eigenständige Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht zulässig.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet "Hotel" nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Basedow verpflichtet hat.

2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe entspricht der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Der Vorfluter L390 (Ableitung Regenwasser) ist vor Beginn der Hotelweiterung in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband "Obere Peene" und mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte gemäß der zeichnerischen Darstellung umzuverlegen.

3. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Notwendige Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

3.2 Der Abbruch von Gebäuden wird außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Sommerquartierzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld von Gebäudeabbruchmaßnahmen wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen durchgeführt, um bei Feststellung eines Vorkommens geschützter Arten in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

3.3 Die Nutzung von größeren Baukränen in einem 50 m-Umkreis um den Weißstorchhorst (Gebäude Wargentin-er Straße 9, Flurstück 23/2, Flur 1, Gemarkung Basedow) ist im Zeitraum 01.04. bis 15.06. nicht zulässig.

3.4 Sofern im Zuge der Bebauung Baugruben angelegt werden, sind diese im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienzäunung) zu umgeben (vgl. dazu die genaueren Angaben zu einer mobilen Leitwand in der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4).

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Für die Fassaden des Bettenhauses (Nr. 1) und der Gebäude Nr. 2 und 3 sind rote Mauerziegel zu verwenden; dies gilt nicht für die Verbindungsbauten V1 und V2 und das Gebäude mit dem Hallenschwimmbecken (HSB). Die Fassade des Gebäudes Nr. 4 ist als Holzfachwerk mit geputztem Giebel/ geputzten Zwischenräumen zu gestalten. Für die Dacheindeckung des Gebäudes Nr. 1 sind rote Dachsteine und für die Dacheindeckungen der Gebäude Nr. 2 - 4 rote Biberschwanzziegel zu verwenden. Die Verpflichtung zu roten Dacheindeckungen gilt nicht für die Verbindungsbauten V1 und V2 und das Gebäude mit dem Hallenschwimmbecken (HSB).

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Planungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 gehört in seiner Gesamtheit zum Denkmal (Fläche) "Ornamental Farm Basedow (gesamter Ort)" (Denkmalliste des Landkreises, Nr. DM 148, lfd. Nr. 1) und zum Naturpark NP3 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".

2. Der Planungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 ist in seiner Gesamtheit Bestandteil des Bodendenkmals "Fundplatz 111 von Basedow: Gutshof, Spätmittelalter + Siedlung, röm. Kaiserzeit + Turmhügelburg, Spätmittelalter". Für Eingriffe in dieses Bodendenkmal und in dessen Umgebung durch Bau-/ Erdarbeiten ist gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) eine Genehmigung erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde. 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 Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).

3. Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt des Amtes Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Malchin während der Sprechzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 "Farmer Hotel" wurde durch die Gemeindevertretung Basedow am 18.06.2019 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.07.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger".

Basedow, den 29.01.2021 (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom ... 2019 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 "Farmer Hotel" informiert worden.

Basedow, den 29.01.2021 (Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung Basedow hat am 05.11.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 "Farmer Hotel" mit der Begründung gebilligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 "Farmer Hotel" und der Begründung vom 25.11.2019 bis zum 03.01.2020 während der Dienstzeiten im Amt Malchin am Kummerower See durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Basedow, den 29.01.2021 (Bürgermeister)

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB für den geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 4 ist durch öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des B-Planes Nr. 4 und der Begründung vom 27.07. - 07.08.2020 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Malchin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und am 18.07.2020 im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Basedow, den 29.01.2021 (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des B-Planes Nr. 4 aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Basedow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.08.2020 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 01.08.2020 mitgeteilt worden.

Basedow, den 29.01.2021 (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

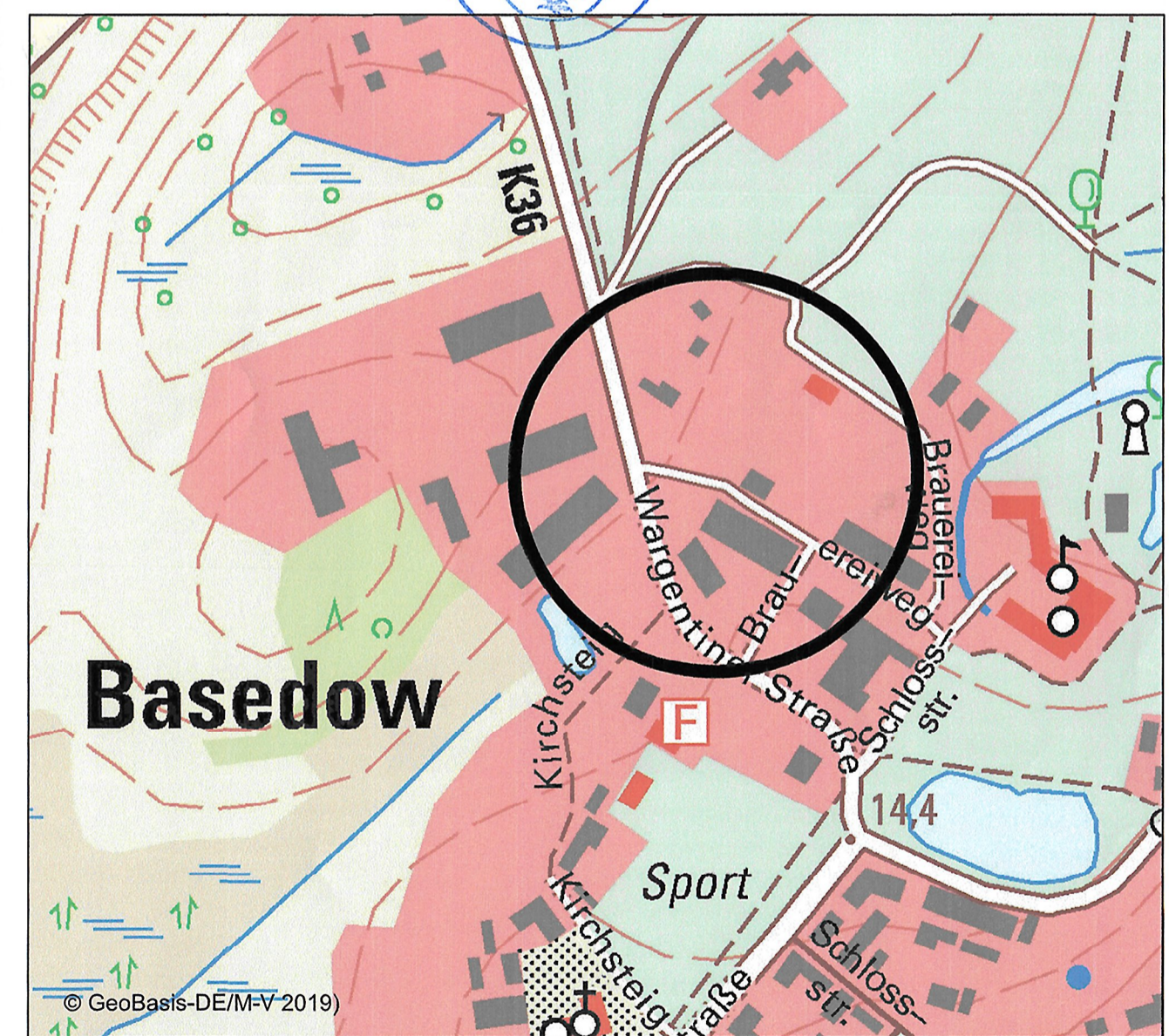
Demmin, den 29.01.2021 (ObvI Dipl.-Ing. Herbert Weinert, Demmin)

7. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 4 "Farmer Hotel" wurde am 01.12.2020 von der Gemeindevertretung Basedow beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Basedow vom ... gebilligt. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 4 "Farmer Hotel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Basedow, den 29.01.2021 (Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 4 "Farmer Hotel" auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 4 "Farmer Hotel" ist mit Ablauf des 30.01.2021 in Kraft getreten.

Basedow, den 29.01.2021 (Bürgermeister)



GEMEINDE BASEDOW

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "FARMER HOTEL"

SATZUNGSEXEMPLAR

Plan-Nr.: 30188/004

09.11.2020

M. 1:500

Gez.: TS