

Gemeinde Fincken

Beschlussvorlage

BV-05-2025-006

öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Durchführung von Bauleitplanverfahren zur Vorbereitung, Entwicklung und Realisierung von Investitions- und Entwicklungsvorhaben im Ortsteil Fincken

Organisationseinheit: Bauamt	Datum 20.03.2025	
Bearbeiter: Henryk Mogck		
Beratungsfolge Gemeindevorvertretung Fincken (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine 01.04.2025	Ö / N Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Fincken befürwortet grundsätzlich die geplanten Vorhaben der Sanierung des Gutshauses Fincken, der Wiederherstellung und Pflege der denkmalgeschützten Parkanlage, der Ertüchtigung der Gebäude im näheren Umfeld des Gutshauses und der Sanierung der Reihenhäuser in der Hofstraße 18-20.

Zusätzlich sind Neuplanungen einer Reitanlage und eines Eigenheimgebietes im Bereich des Eiskellerberges beabsichtigt. Das Gesamtkonzept ist als **Anlage** beigefügt.

Beschluss:

1. Die Gemeindevorvertretung wird, sofern keine anderen Belange entgegenstehen und eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt, über die Einleitung von förmlichen Bauleitplanverfahren zur Überplanung der Teilflächen der Projektbestandteile mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen beraten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.

Sachverhalt

Der Vorhabenträger, die BSR Immobilien GmbH, beabsichtigt das leerstehende Gutshaus Fincken zu erwerben und nach entsprechenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen als Wohn- und Betriebssitz für die Familie und deren unternehmerische Tätigkeiten zu nutzen.

Im Umfeld des Gutshauses sind weitere Projektbestandteile geplant, die in beiliegender **Anlage** beschrieben sind.

Die Gemeinde Fincken verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Für die Umsetzung der Projektbestandteile des geplanten Gesamtprojektes ist die Aufstellung mehrerer Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch erforderlich. Dabei ist zu

beachten, dass die Gemeinde keine Bauleitplanverfahren einleiten und durchführen darf, wenn **raumordnerische Belange beeinträchtigt sein könnten**.

(Näheres regelt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung vom 22. Januar 2020 „Verfahren über die Anzeige von raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben (Anzeige-Erlass“ AmtsBl. M-V 2020 S. 51).)

Die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des leerstehenden Gutshauses sowie der Bettenhäuser im Park wäre (nach Auskunft des LK MSE Bauamt) im Bestand nach entsprechenden Antragsverfahren und Erhalt der Baugenehmigung möglich.

Der Gemeinde Fincken entstehen für die Erarbeitung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne und die spätere Umsetzung der Planung keine Kosten. Diese sind werden bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 12 Baugesetzbuch). Vor dem Satzungsbeschluss der Gemeinde über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Darin muss der Vorhabenträger erklären, dass er bereit und in der Lage ist, das geplante Vorhaben umzusetzen. Dazu gehören dann auch der Nachweis der Verfügungsgewalt über die überplanten Flächen und die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der geplanten Vorhaben.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> x	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €		<input type="checkbox"/>	Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €		<input type="checkbox"/>	Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	Gesamtkonzept Unterlage für Gemeindevertretung F_19.03 (öffentlich)
---	---

Einleitung „Schlossprojekt“ Fincken

Wir, die Familie Koch als Projektinvestor, planen mit unserer Familie und Freunden, unseren Lebensmittelpunkt nach Fincken zu verlagern und dort unsere unternehmerischen Tätigkeiten im Bereich der Bauplanung und Agrar fortzuführen. Damit einher geht der Wunsch zur Wiederbelebung bestehender Gebäude und zusätzlicher Neubaumaßnahmen in der Gemeinde Fincken.

In den letzten 2 Jahren haben wir unterschiedliche Ansätze entwickelt, dabei Anregungen/Feedback von Ältern, Gemeindevorstehern, Bewohnern und Banken aufgenommen und soweit möglich berücksichtigt. In Summe ergibt sich daraus ein umfangreiches Gesamtprojekt aus einzelnen Projektbausteinen, welche sich im Ganzen ergänzen und gegenseitig verstärken.

Das Gesamtprojekt umfasst dabei i.W.:

- Die Sanierung und Wiederbelebung der alten Schlossanlage, mit Errichtung von privatem Wohnraum und Apartments zur kurzen und dauerhaften Nutzung im Schloss selbst und der Ertüchtigung/ Ausbau des Schlossgartens mit alten und neuen Freizeit-/Nutzungsmöglichkeiten.
- Dem Neubau von zusätzlichen Apartmenthäusern ebenfalls zur Schaffung von Wohnraum zur kurzen und dauerhaften Nutzung
- Der Modernisierung von verschiedenen Bestandsgebäuden, u.a. „der alte Kuhstall“, das „alte Heizungsgebäude“
- Der Neuentwicklung einer Reitanlage und eines Neubaugebietes im Bereich des Eiskellerbergs

Über die Umsetzung des Gesamtprojektes soll vor allem der historische Teil des Dorfkerns um die Schlossanlage vor dem Verfall geschützt werden. Durch den Umzug unserer Unternehmen nach Fincken und die Neugründungen von Unternehmungen werden für die Gemeinde Fincken neue nachhaltige Gewerbeeinnahmen entstehen. Des Weiteren werden ca. 40 neue Arbeitsplätze geschaffen, wodurch eine zukunftsweisende Dorfstruktur etabliert wird.

Entsprechend der Diskussion im Termin am 17.02.2025 mit Vertretern des Landrates, der Gemeindevorstehung Fincken, des Verwaltungsamtes Waren und Projektinvestor soll das Gesamtkonzept zur Diskussion und Beschlussfassung der Gemeindevorstehung vorgelegt werden.

Im Anschluss daran können dann im weiteren Projektverlauf die einzelnen Projektbausteine konkretisiert, mit Bauplänen ausgearbeitet und entsprechend jeweils beschlossen/genehmigt werden.

Projektbeschreibung 1/2

1. Ertüchtigung Schlossanlage

1.1. Hauptgebäude Schloss

- Das Gebäude bedarf einer umfangreichen Sanierung, u.a. Erneuerung der Fassade unter Berücksichtigung von historischen Gestaltungselementen, die Erneuerung der Fenster, Instandsetzung des Daches, der Elektrik, der Rohrsysteme, der Heizungsanlage etc.)
- Die Sanierung hat als Ziel die Schaffung von privat genutztem Wohnraum im Erdgeschoss und ersten Etage, sowie die Schaffung vom zusätzlichen Wohnraum für Apartments in der ersten / zweiten Etage und im Dachgeschoß mit Dachfenstern und Gauben, in Summe ca. 12 Wohneinheiten, 1 – 6 Zimmer, mind. 2 Wohneinheiten Selbstnutzung.
- Die Terrassenflächen des saalartigen Anbaus sollen zum Teil entfernt werden, um einen fließenden Übergang zum denkmalgeschützten Schlosspark, z.B. durch Natursteinmauern sowie Bepflanzung zu ermöglichen.

1.2. Rechter Flügel vom Schloss

- Analog dem Hauptgebäude soll eine vollständige Sanierung des Gebäudes erfolgen und der heutige Wohnraum und Garagen um weiteren Wohnraum für Apartments zur kurz- und dauerhaften Nutzung und Büroflächen im Dachgeschoß erweitert werden. Ca. 7 Wohneinheiten, 1 – 6 Zimmer plus Bürofläche, mehrere Apartments für Familie / Freunde.

1.3 Vorplatz der Schlossanlage

- Der Vorplatz der Schlossanlage soll zur Straße hin mit Stellplätzen ausgebaut werden. Der innere Bereich wird als Parkanlage mit einer zentralen Zufahrt zum Haupteingang des Schlosses gestaltet. Vor dem Hauptgebäude soll ein Kreis mit einem Brunnen entstehen. Der übrige Bereich soll wieder in Anlehnung an das Jahr 1800 hergerichtet werden. Die Treppenanlage wird annähernd der ursprünglichen Gestaltung nachempfunden.

1.4 Wiederherstellung und Erweiterung des Schlossparks

- Wiederbelebung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen, Herausstellung des alten Baumbestandes, Anlegen eines Gartens mit Gewächshaus und Errichtung von frei zugänglichen Begegnungsstätten zum Sitzen und Verweilen in der Parkanlage an unterschiedlichen Punkten. Die im Verfahren der Parkanlage bei der Erstellung der denkmalpflegerischen Zielsetzung noch zu definieren sind.
Wiederherstellung des Badestrandes inkl. Steg zum See.
Erweiterung der Nutzung durch eine Orangerie (Restaurant) und weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen, u. a. eine Saunaanlage mit Pool, gemäß der Folie „Übersichtsplan Schlossanlage“.

1.5 Umgestaltung der alten See-Apartments im Schlossgelände

- Teilabriss der See-Apartments, um den Umbau in Wohnraum für Einzelhäuser (6 Wohneinheiten, 3 - 6 Zimmer, 1 Apartment für Familie) sowohl kurz als auch dauerhaft zu ermöglichen.

1.6 Sanierung der Reihenhäuser

- Bei der Sanierung der Reihenhäuser im Bereich der Schlossanlage ist die Gebäudefassade passend zum Schlossbild mit Klinkersteinen zu gestalten und die Gartenbereiche harmonisch in den Vorplatz der Schlossanlage zu integrieren

Projektbeschreibung 2/2

2. Umgestaltung Areal „Schulgarten“

- Auf dem Gelände des Schulgarten sollen bis zu 20 3-Zimmer Apartmenthäusern errichtet werden, die für verschiedene Zielgruppen auch zum Erwerb stehen und sowohl kurz als auch dauerhaft bewohnt werden können

3. Sanierung Bereich „Alter Kuhstall“

- Der Alte Kuhstall soll wieder ertüchtigt werden und über einen noch zu schaffenden Bauplatz für Wohnraum verfügen, sodass ein Tausch mit den Projektbeteiligten stattfinden kann, um die „Hobby-Werkstatt“ aus dem Dorfzentrum zu verlagern.

4. Umgestaltung des Bereichs des alten „Heizungsgebäudes“

- Im Bereich des alten Heizungsgebäudes soll eine Mehrzweckhalle für Agrarfahrzeuge, inkl. Werkstatt und ein Sozialgebäude für Mitarbeiter des Agrarbetriebes inkl. Umkleiden, Nassbereichen und Aufenthalts- und Besprechungsräumen errichtet werden. Die Mehrzweckhalle soll so gestaltet werden, dass Teilbereiche auch für Betriebs- oder andere Events genutzt werden können.

5. Neubau eines 2-geschossigen Apartmentgebäudes

- Im Bereich hinter dem rechten Schlossflügel soll ein 2-geschossiges Apartmentgebäude mit Garagen und ca. 30 Apartments (zwischen 1 -3 Zimmern) für kurz oder dauerhafte Nutzung entstehen.

6. Schaffung zusätzlicher Freizeitmöglichkeiten und Wohnraum im Bereich Eiskellerberg

6.1 Neubau einer Reitanlage Eiskellerberg

- Errichtung von zwei Reithallen für Spring- und Dressurtraining inkl. Außenanlage am Fuße des Eiskellerbergs
- Errichtung eines Stalltrakts mit ca. 40 Boxen für die dauerhafte Nutzung, zuzüglich 40 Boxen für Pferde während Reitveranstaltungen.

6.2 Neubaugebiet am Eiskellerberg - ca. 50 Einheiten

- Schaffung eines Neubaugebiets u.a. zur Errichtung von neuem Wohnraum, Personalwohnungen und Ferienapartments

Übersichtsplan Schlossprojekt

Magenta Fläche ca. 4,3ha

Bereich „Schlossanlage“

Maßnahmen 1.1 bis 1.6

Blaue Fläche ca. 0,85ha

Bereich „Schulgarten“

Maßnahme 2

Gelbe Fläche 0,63ha

Alter Kuhstall

Maßnahme 3

Graue Fläche

Bereich „altes Heizungsgebäude“

Maßnahme 4

Braune Fläche

Neubau Apartmentgebäude

Maßnahme 5

Maßnahme 6

Gelber Kreis ca.3 ha

Reitanlage

Blau ca. 0,6ha

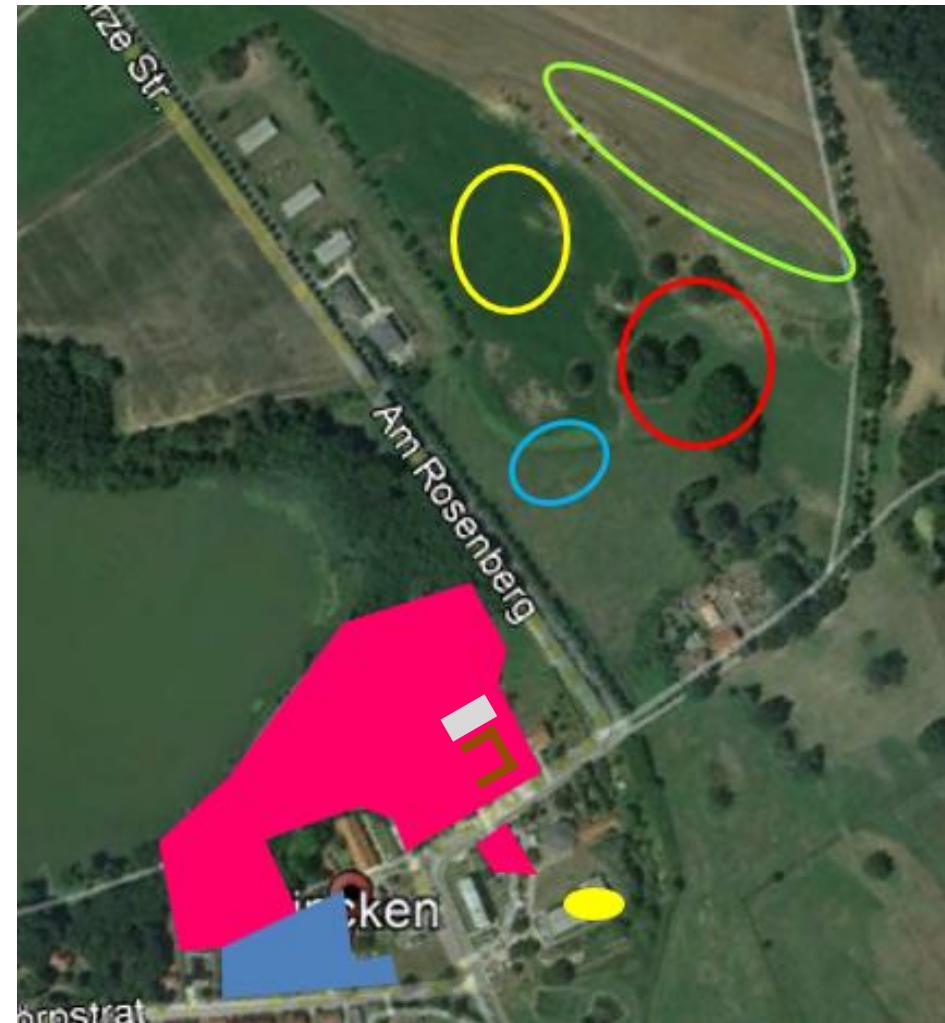
Restaurant / Spielplatz

Roter Kreis ca.2 ha

Wohnraum, Dauerhaft, Ferien, Mitarbeiter

Grüner Kreis ca. 2,5ha

Neubaugebiet



Übersichtsplan Schlossanlage



Zeitlicher Ablaufplan

	2025	2026	2027	2028	2030	2040
Vorbereitung Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Beschluss Gemeindevertretung Fincken zum Gesamtkonzept Kaufvertrag Schloss - Wärmeplanung - Erwerb der Gemeinde Grundstücke - Erwerb der Grundstücke Projektbeteiligte - Bebauungspläne erstellen - Schloss sanieren - Chalets errichten - Umsetzung der Wärmeplanung - Betrieb der Schlossanlage 	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne erstellen - Schloss sanieren fertigstellen - Apartmenthäuser errichten - Saunaanlage errichten - Restaurants errichten - Reitanlage errichten - Agrarhallen - Apartmentgebäude errichten 	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne erstellen - Schloss sanieren fertigstellen - Apartmenthäuser errichten - Saunaanlage errichten - Restaurants errichten - Reitanlage errichten - Agrarhallen - Apartmentgebäude errichten 	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan: Wohngebiet, Gewerbegebiet abgeschlossen - Erschließung - Grundstücksverkauf 	<ul style="list-style-type: none"> -Wohngebiet: Einzug der Menschen - Gewerbegebiet: Einzug Arbeitgeber 	Fertigstellung der Projekte

Anlage

- 1) Übersicht der einzelnen Projektschritte zur Veranschaulichung der Sicherheitsaspekte einzelner Bausteine für alle Projektbeteiligte

Anlage 1

Projekt besteht aus verschiedenen Bestandteilen, die nur durch eine ganzheitliche Realisierung darzustellen ist!

Sofort



Erläuterung:

Diese Verträge werden an Projekte Etappen geknüpft sein, um für alle beteiligten die meiste Sicherheit zu gewährleisten

