

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV08/2015-1475 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 06.02.2015 Einreicher: Bürgermeister									
Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 "Uferzone" der Gemeinde Hohen Viecheln											
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beratung Ö / N</th> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ö</td> <td>24.03.2015</td> <td>Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td>15.04.2015</td> <td>Gemeindevertretung Bad Kleinen</td> </tr> </tbody> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	24.03.2015	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen	Ö	15.04.2015	Gemeindevertretung Bad Kleinen
Beratung Ö / N	Datum	Gremium									
Ö	24.03.2015	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen									
Ö	15.04.2015	Gemeindevertretung Bad Kleinen									

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 „Uferzone“ der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Hohen Viecheln überplant den Bereich ihrer Uferzone vom Fischereihof Prignitz bis zum Badestrand. Die touristische Entwicklung ist vorrangiges Ziel im Programm zur städtebaulichen Gesamtentwicklung. Nähere Erläuterung siehe Anlage.

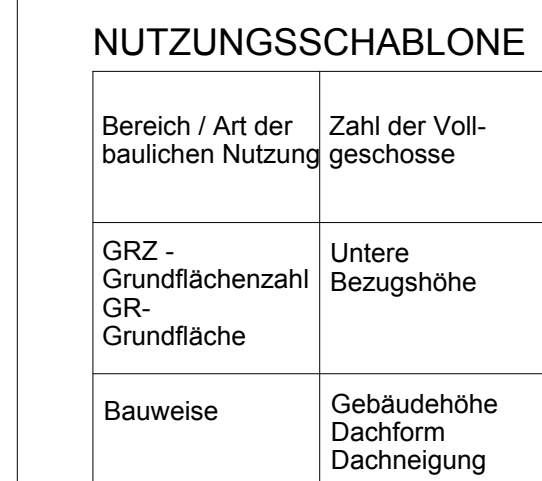
Anlage/n:

Auszug Vorentwurf, Begründung, Fachbeitrag Umweltbericht

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

über den Bebauungsplan Nr. 10 " Uferzone"

Gemeinde	Hohen Viecheln
Gemarkung	Hohen Viecheln
Flur	2 / 4



	Planzeichen	Einzelsetzung	Reihung	Planzeichen	Einzelsetzung	Reihung
I.		Flächen für Ver- und Entwertung			Flächen für Ver- und Entwertung	<i>§ 10 Nr. 14 und § 8a BauG</i>
		Regenwasserabarbeitung			Regenwasserabarbeitung	
II.		Grünflächen			Grünflächen	<i>§ 10 Nr. 16 und § 8a BauG</i>
		Öffentlich			Öffentlich	
		Bahnhof			Bahnhof	
		Sport- und Spielplatz / Liegewiese			Sport- und Spielplatz / Liegewiese	
		Privat			Privat	
III.		Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen			Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	<i>§ 10 Nr. 18 und § 8a BauG</i>
		Zweckbestimmung: Häfen			Zweckbestimmung: Häfen	
IV.		Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Unfälle und zur Erhaltung von Natur und Landschaft			Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Unfälle und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	<i>§ 10 Nr. 19 und § 8a BauG</i>
		Umgrenzung von Flächen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Erhaltung von Bäumen, geschnittene Baum gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauG			Erhaltung von Bäumen, geschnittene Baum gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauG	<i>§ 10 Nr. 20 BauG</i>
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befriedung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 5 (1) Nr. 1 BauNVO

1.1 Zweckbestimmung § 5 Abs. 3 BauNVO

§ 5: Sonstige Sonderzweck gemäß § 1 (1) BauNVO

1.1.1 Bauschlossplan und Art der zulässigen Nutzungen in den Sonstigen Sonderzwecken (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Die in den Zweckbestimmungen der jeweiligen Sonderzwecke – Sonderzwecktafel und Freizeitanlage, das Baugebiet und das Zweckbestimmungssymbol – der Flächennutzungsplanung sowie der Ermittlung der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Vorrichtungen

Zulassung und im Einzelnen:

§ 5 1 Freizeitanlage

- Erleuchtung des Vereinseinganges
- Bootsspeicher
- Nebengebäude für Anglerbedarf und Wartungsarbeiten
- Sitzgelegenheit bis 40 m Länge

§ 5 1 2 Anglerverein

- Umkleekabinen
- Umkleehäuser
- Toiletten
- Sitzgelegenheit bis 37 m Länge

§ 5 1 3 Bootschuppenanlage

- Bootschuppen
- Helmpark bis 150 m Tiefe
- Helmpark bis 150 m Tiefe und 35 m Länge
- Mülleimer
- 4 Freizeitsitzplätze mit Überdachung / Überleitung
- Sitzgelegenheit
- Sitzgelegenheit bis 30 m Länge
- Erleuchtung der Anlage

§ 5 1 4 Segelplatzanlage

- Bootschuppen
- Krananlage
- Helmpark bis 150 m Tiefe
- Helmpark bis 150 m Tiefe und 35 m Länge
- Sitzgelegenheit bis 37 m Länge
- Sitzplatz mit Kran
- Sitzplätze ohne Kran
- Bootschuppen
- Erleuchtung des Vereinseinganges
- Vereinseingang

§ 5 1 5 Bootstahlschuppen

- Bootschuppen
- Bootschuppen max 1 Bootschuppen eingerichtet werden. Zulassung ist die Einrichtung von Aufbauten, Sanitär- und Abfallräume sowie von Bänken. Ein vorgefertigter Aufbauten ist nicht zulässig.

§ 5 1 6 Wasserrastanlage

- max. 2 Sitzgelegenheiten bis 25 cm bzw. 30 m Länge und Unterfertigung für Tagesrucksäcke und Wasserrucksäcke mit Rucksackaufhängen (Strom, Wasser)
- Bootschuppen für Wasserrastanlage der Feuerwehr

§ 5 1 6 1 Fischschiff

BREICH 1

- Fischverkaufsstelle und Verkauf
- Gemüse
- max. 4 Feriensitzungen
- max. 2 Sitzgelegenheiten
- Sitzplätze und Nebengebäude

BREICH 2

- max. 2 Wohnwagen
- max. 10 x 10 (Gästehaus (Pension))

BREICH 3

- max. 8 Feriensitzungen
- Sitzplätze und Nebengebäude

BREICH 4

- Anlage der Feuerlöscher / Ausrüstung
- Feuerlöscherabgabe der Feuerlöscher
- Sitzgelegenheiten mit 1 Wohnung für Bootsfahrer

Die in den Zweckbestimmungen der jeweiligen Sonderzwecke – Sonderzwecktafel und Freizeitanlage, das Baugebiet und das Zweckbestimmungssymbol – der Flächennutzungsplanung sowie der Ermittlung der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Vorrichtungen

Ein Umkleekabinen der Flächennutzungsplanung zu Zweckbestimmungssymbol ist nicht gestattet.

[illegible]

4. Gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Baubild im Topographie-zwischen Bauebene sind Gebäude mit Längen über 50 m zulässig (§ 23)

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) Nr. 21 BaUG

Eine lärmgeplante Verschmutzung der betroffenen Flächen ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse und veränderter Versorgungsanforderungen zulässig

6. Vom Baurechtsbereich abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen im Baufeld

Boothaus § 9 (1) Nr. 24 BaUG

Die vom Baurechtsbereich abweichenden Maße der Abstandflächen sind:

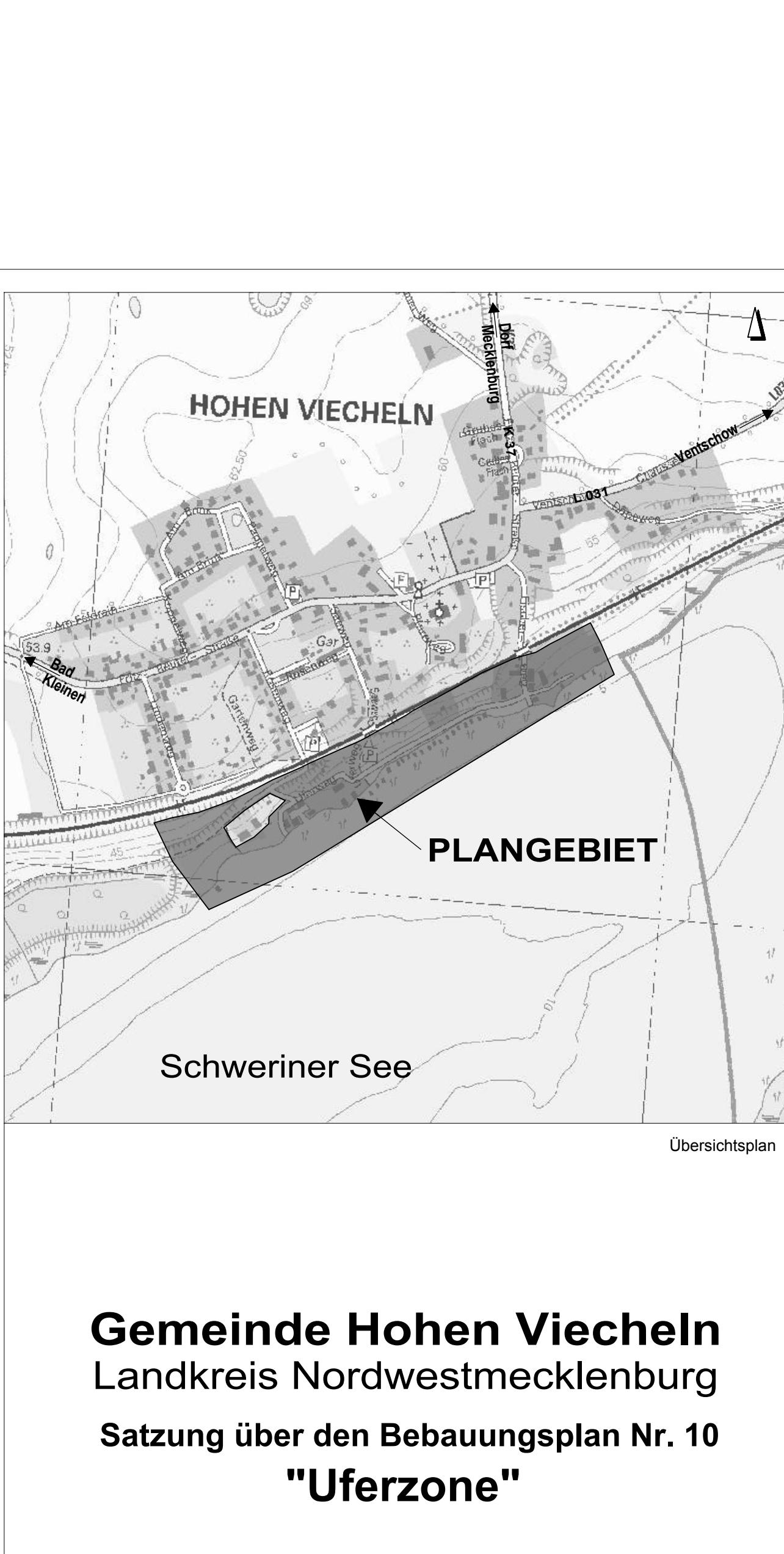
- § 6 BauM-V
- Inanspruchnahme geforderten Gebäudeabstände nach § 32 (2) BauM-V und nur unter Voraussetzungen zulässig
- geringfügige Abweichung der Unterschreitung der Abstandflächen durch Erhebung von Bauelementen
- Erhebung einer zentralen Brandwandmündung, an der alle Bauelemente angeschlossen sind
- Verbot von Feuerstellen in den Bodenräumen
- Verbot offener Feuerstellen im Lichte der Bodenräume
- Verbot der Verwendung pyrotechnischer Artikel im Bereich des gesamten Prangebereichs

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BaUG; § 1a Abs. 1 BaUG

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen sind im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der ökologischen Ziele in der Planung aufzunehmen

[illegible][illegible][illegible]

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
8. Brandschutz
9. Löschwasserversorgung
10. Bodenschutz und Abfall
11. Immissions- und Klimaschutz
 - 11.1 Lärmimmissionen
12. Gewässerschutz
 - 12.1 Gewässerschutzstreifen
 - 12.2 Gewässerschutz
13. Bau- und Bodendenkmale
 - 13.1 Bodendenkmale

Teil II ANLAGEN

- Anlage 1 Unterlage zum voraussichtlichen Umfang der Umweltprüfung

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Die touristische Entwicklung der Gemeinde Hohen Viecheln ist ein vorrangiges Ziel im Programm zur städtebaulichen Gesamtentwicklung des Gemeindegebietes. Hierzu gehört ganz wesentlich die Erhaltung und der Ausbau touristischer Potenziale und Infrastrukturen am Schweriner See.

Diesen Grundsätzen und Zielstellungen entsprechend hat sich der Bereich der Uferzone am Schweriner See in den zurückliegenden Jahrzehnten entwickelt. Die vorhandenen Einrichtungen werden liebevoll gepflegt und unterhalten, sie prägen damit positiv das touristische Zentrum der Gemeinde.

Es ist jedoch festzustellen, dass die planungsrechtliche Situation eine weitere Entwicklung des Gebietes blockiert. Da die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen lediglich Bestandsschutz genießen, können baurechtlich relevante Änderungen die zur Erhaltung und Verbesserung des Gestaltungswertes notwendig sind, nicht vorgenommen werden. Das betrifft unter anderem auch Nutzungsänderungen und Erweiterungen, die über eine Modernisierung hinausgehen. Aus diesem Umstand ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtanlage und begründet den Handlungsbedarf der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der zu überplanende Uferbereich erstreckt sich bis zu den Anlagen der Bahn AG und umfasst folgende Flächen und Anlagen:

- die öffentliche Badestelle am westlichen Rand des Plangebietes, mit Spiel- und Liegewiesen
- den Bereich der Naturbühne,
- das Gelände des Anglervereins mit Seesteg,
- die vorhandene Bootshausanlage mit Hafen und Hafeneinfahrt,
- das Gelände des Segelsportvereins mit Steganlagen, Hafen und Hafeneinfahrt,
- die Bootshäuser entlang der Uferlinie,
- einem Bereich für die Errichtung eines Bootslicheplatzes/Hafens, zur Nutzung als öffentlicher Wasserwanderrastplatz,
- der Betriebshof der Fischerei Prignitz, einschließlich aller touristischen Einrichtungen und Anlagen sowie
- die Bereiche mit vorhandenen Wohn-, Wochenend- und Ferienhäuser.

Die vorgesehene Ausweisung von unterschiedlichen Baugebieten im Planbereich ist am Bestand orientiert.

Die Konzentration auf den baulich vorgeprägten Bereich ist die Voraussetzung, gewachsene Strukturen zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ohne zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die Planungsziele lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenzufassen:

- Erhaltung und Verbesserung des Gestaltungswertes der Uferzone am Schweriner See,
- Sicherung baurechtlich relevanter Änderungen der Bestandsbebauung, was auch teilweise Nutzungsänderungen und Nutzungserweiterungen einschließt,
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtanlage,
- Erhöhung der Qualität und Attraktivität vorhandener baulicher Anlagen,
- bedarfsgerechte Erweiterung der Beherbergungskapazitäten,
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur, wie Sport und Kultur,
- Sicherung und Ausbau des Naherholungsgebietes für die Gemeinde,
- Sicherung und Entwicklung der Fischereiwirtschaft als regionstypischer Wirtschaftszweig

Diese Zielstellung entspricht den Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Hohen Viecheln, die im RREP Westmecklenburg als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich der Uferzone als Sondergebiet für Sport und Erholung dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Planes geht durch die Einbeziehung des Fischereihofes über diese Darstellung hinaus. Dieser Sachverhalt sowie die Zusammenfassung aller vorhandenen relevanten Nutzungen im Bereich der Uferzone in einem Bebauungsplan, erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Darstellung von Bauflächen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	<i>Wohngebiete</i>	4.626,1	
1.1	Bebaubare Flächen nach Grundflächenzahl	1.320,4	1,38
1.2	Grünflächen und Nebenanlagen auf den Grundstücken	3.305,7	3,46
2	<i>Sondergebiete</i>	17.764,0	
2.1	Bebaubare Flächen nach Grundflächenzahl bzw. maximalen Grundflächen	8.057,2	8,44
2.2	Grün- und Wasserflächen und Nebenanlagen in Sondergebieten	9.706,8	10,16
3	<i>Gemeinbedarfsfläche</i>	1.976,6	
3.1	Bebaubare Flächen nach Grundflächenzahl bzw. maximalen Grundflächen	1.255,0	1,31
3.2	Grünflächen und Nebenanlagen in Gemeinbedarfsflächen	721,6	0,76
4	Verkehrsflächen	7.944,4	8,32
5	Stellplatzanlage	1.398,0	1,46
6	Flächen für Ver- und Entsorgung	146,4	0,15
6	Grün- und Freiflächen	25.954,4	27,18
7	Wasserflächen	35.696,9	37,38
Gesamtfläche des Plangebietes		95.506,8	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist die Vermessung vom April bis November 2014 und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde	Hohen Viecheln
Gemarkung	Hohen Viecheln
Flur 2	Flurstück Nr. 203/1, 203/2, 204 bis 207, 225, 227 bis 229, 230/1, 230/3, 276/1, 276/2 und 276/4 sowie Teilflächen aus 226, 275, 277 und 279 sowie
Flur 4	Teilflächen aus Flurstück Nr. 1/9 und 10/10

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 95.507 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Gleisanlagen der Bahn AG

im Süden durch den Schweriner See.

Im Osten endet das Plangebiet hinter dem Fischereihof Prignitz und im Westen hinter der vorhandenen Naturbühne.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzungen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzungen im Plangebiet erfolgte im Wesentlichen unter Berücksichtigung des Bestandes und den gegenwärtigen Nutzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen werden im Plangebiet Flächen mit verschiedenen Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt. Diese werden nachfolgend beschrieben und erläutert.

4.1.1 Sonstige Sondergebiete SO1 – SO 5 - gemäß § 11 (1) BauNVO

Die im Plan ausgewiesenen Sondergebiete SO1 – SO 5 dienen der wassergebundenen Sport- und Freizeitgestaltung. Hierzu gehören neben den Anlagen des Angler- und Segelsportvereins, die Bootshausanlage, die Bootshäuser sowie der geplante Wasserwanderrastplatz.

Entsprechend dem Bestand und der geplanten Entwicklung werden für die einzelnen Gebiete die Nutzungen im Plan festgesetzt.

Auf Grund der zunehmenden Verlandung wird die Möglichkeit einer Verlängerung der vorhandenen Stege um ca. 5,00 m im Plan berücksichtigt. Die vorhandenen Stege einschließlich deren Verlängerung sowie die geplante Errichtung der Stege im Bereich des Badeplatzes, der Bootshausanlage und des Wasserwanderrastplatzes sind als Nebenanlage im Plan festgesetzt.

Mit den Bauflächen SO 1 bis SO 3 erfolgt eine Aufnahme bereits etablierter Nutzungen im Uferbereich des Schweriner Sees. Die Festsetzungen im Plan sind im Wesentlichen auf den Bestand und die Nutzung der vorhandenen Gebäude und Anlagen ausgelegt. Erweiterungen und qualitative Verbesserungen sind im Plan berücksichtigt. Dazu zählen im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

SO 2 - Bootshausanlage

- Zum Schutz gegen Eisgang ist östlich des Hafenkanals der Bau einer Mole geplant.
- Um die Kapazität der Freiliegeplätze im Bereich der Bootshausanlage zu erhöhen, ist die Errichtung einer Steganlage für max. 20 Bootsliegeplätze westlich des Hafenkanals erforderlich.

SO 3 - Segelsportverein

- Da die Kapazität der Unterbringung der vorhandenen Segelboote des Segelsportvereins erschöpft ist, ist eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Bootsgaragen zwingend erforderlich. Die Jollen des Jugendvereins liegen derzeit ungeschützt, der Witterung ausgesetzt, im Freien.
- Da Räumlichkeiten zur Unterbringung des umfangreichen Segelbedarfes sowie Aufenthalts- und Schulungsräume fehlen, wird eine künftige Aufstockung des Vereinsgebäudes planungsrechtlich im B-Plan gesichert.
- Die geringfügige Erweiterung des Hafenbeckens dient dem Bedarf an Freiliegeplätzen.

Die Bootshäuser im Bereich SO 4 wurden in den 70iger Jahren als Bootsschuppen, im Wasser auf Pfählen gegründet, mit Zustimmung des Wasserstraßenamtes errichtet. Um die Erholungsfunktion der Bootshausanlage den heutigen Bedürfnissen der Nutzer anzupassen, sind bauliche Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung unumgänglich. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Maßnahmen zu schaffen, die über den baulichen Bestandsschutz hinausgehen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden für alle Bootshäuser annähernd die gleichen Rahmenbedingungen geschaffen. Um den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage zu erhalten, wird festgesetzt, dass auf den Freiflächen keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen und dass die Grünflächen zu erhalten sind.

Der Wasserwanderrastplatz im Bereich SO 5 soll die Attraktivität der Schweriner Seenlandschaft für den Wassertourismus steigern. Die Weiterentwicklung der Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.

Zu Unterbringung des vorhandenen Rettungsbootes der Feuerwehr Hohen Viecheln ist der Bau eines Bootshauses im Bereich des Wasserwanderrastplatzes geplant. In dem Gebäude sind Räumlichkeiten für den Rettungsdienst und Nebengelass für Rettungsgeräte und Boots-ausrüstung vorgesehen.

4.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 6 - gemäß § 11 (1) BauNVO

Das Sondergebiet SO 6 umfasst die Flächen und Anlagen des vorhandenen Fischereibetriebes. In den bestehenden Gebäuden des Fischereihofes befinden sich z.T. Wohnungen und Ferienwohnungen und Räume der Fischverarbeitung.

Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen wird die Weiterentwicklung des Fischereibetriebes als wichtiges Wirtschaftsunternehmen der Gemeinde sichergestellt. Um die bestehenden Gebäude durch eine sinnvolle Nutzung zu sichern und die Attraktivität des Standortes zu erhöhen, ist hier neben der Fischwirtschaft auch die Entwicklung als touristischer Schwerpunkt mit Fremdenbeherbergung und Versorgung geplant. Grundlage für die in den einzelnen Bereichen festgesetzten Nutzungen sind die bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen.

Mit dieser Zielstellung werden die im Regionalen REP verankerten Grundsätze zur Sicherung und Weiterentwicklung der Fischerei als regionstypischer Wirtschaftszweig planerisch umgesetzt.

Die ausgewiesenen Ferienwohnungen sollen die Einkommensgrundlage des Fischereibetriebes sichern und der Tourismusentwicklung dienen.

4.1.3. Sondergebiete, die der Erholung dienen - gemäß § 10 (1) BauNVO

Mit dem SO 7 und dem SO 8 werden zwei Sondergebiete festgesetzt, die der Erholung dienen.

Im Ferienhausgebiet SO 7 sind drei Baufelder für Ferienhäuser festgesetzt. Das Gebiet liegt nördlich der zentralen Erschließungsstraße „Uferweg“ mit direkter Anbindung und

stellt eine Ergänzung des touristischen Angebotes dar. Um die Erholungsfunktion des Gebietes sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Ferienhäuser überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen müssen und eine Umnutzung zu Dauerwohnzwecken nicht statthaft ist.

Mit dem Sondergebiet SO 8 wird ein bebautes Grundstück in den B-Plan aufgenommen und die Zulässigkeit der Gebäudenutzung als Wochenendhaus festgesetzt. Die Nutzung des Grundstückes steht im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf dem Grundstück Fischerweg 3 und wird nunmehr planungsrechtlich als Wochenendhaus gesichert. Eine Umnutzung des Wochenendhauses zu Dauerwohnzwecken ist nicht zulässig.

4.1.4. Allgemeine Wohngebiete - gemäß § 4 BauNVO

Die westlich des Fischerweges und am östlichen Plangebietsrand vorhandenen Wohngrundstücke werden im Plan als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen innerhalb der Baugenbiete sind am Bestand orientiert. Im Baufeld WA3 wird die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zugelassen, da hierdurch eine städtebaulich sinnvolle Lückenschließung ermöglicht wird.

Um den Gebietscharakter zu erhalten und städtebauliche Umstrukturierungen zu vermeiden werden die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt und folgende Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

4.1.5. Flächen für den Gemeinbedarf - gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche umfasst das Areal der Naturbühne am westlichen Plangebietsrand. Die Naturbühne besteht aus einer naturbelassenen Zuschauertribüne und einer Szenenfläche.

Ziel der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist die Sicherung der kulturellen Einrichtung der Gemeinde mit der Möglichkeit, die vorhandenen Anlagen qualitativ auszubauen und dadurch aufzuwerten.

Hierzu gehört der Ausbau technischer Anlagen wie Beleuchtung und Beschallung, sowie die Neuerrichtung eines Sanitärgebäudes am Standort der Naturbühne.

Durch die lagemäßige Einordnung des Sanitärgebäudes in unmittelbarer Nähe des Uferweges und des Badeplatzes können die sanitären Einrichtungen auch den Besuchern des Badeplatzes sowie den Nutzern des Rad- und Wanderweges entlang des Schweriner Sees zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird die Qualität der touristischen Infrastruktur im Bereich der Uferzone aufgewertet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung der Gebäudehöhen geregelt.

4.2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der max. Grundfläche wird das zulässige Maß der Überbauung der Baugrundstücke quantifiziert. Die Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten erfolgt am Bestand orientiert und gewährleistet, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden werden für die einzelnen Baufelder die Gebäudehöhen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sind im Wesentlichen am Bestand orientiert.

In zwei Baufeldern (im SO4a und im Baufeld innerhalb der Gemeinbedarfsfläche) wird die zulässige max. Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Art der Dacheindeckung festgesetzt. Städtebauliche Zielvorstellung ist, Gebäude in Ufernähe gebietstypisch mit Reeteindeckung errichten zu können.

Die Festsetzung der unteren Bezugshöhenpunkte für die Gebäude in den einzelnen Baubereichen erfolgt als absolutes Maß (Höhe über HN 76) unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und dem vorhandenen Geländeniveau.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walmdächern die oberste Schnittgerade der Dachflächen
- bei Flachdächern die oberste Dachkante oder die oberste Kante der aufgehenden Wand (Attika)
- bei Zelt- und Kegeldächern der oberste Punkt der Dacheindeckung

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Bebauung im Bereich des Uferstreifens am Schweriner See ist durch Einzelhäuser geprägt. Um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu erhalten wird im Bebauungsplan mit einer Ausnahme im SO 3 eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Baufeld mit der festgesetzten abweichenden Bauweise ist ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig

Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Platzierung der Baukörper auf den Grundstücken wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese sind überwiegend am Bestand orientiert.

Da Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) das offene Erscheinungsbild beeinträchtigen können, wird deren Zulässigkeit im Uferbereich ausgeschlossen. Dies gilt in den Sondergebieten SO 1 – 5 und SO 6b.

In zentrale Lage zwischen Uferweg und Schweriner See befindet sich eine Anreihung privater Bootshäuser. Sie fügen sie sich mit ihren reetgedeckten Dächern sehr gut in die Uferzone des Schweriner Sees ein.

Die vorhandenen Abstände zwischen den Bootshäusern entsprechen nicht den Anforderungen der Landesbauordnung für Gebäude mit weicher Bedachung. Da die Gebäudeabstände bei Dächern mit weicher Bedachung nicht zwischen den Außenwänden sondern zwischen den Außenkanten der Dachüberstände gemessen werden, schließen die festgesetzten Baugrenzen den Dachüberstand ein. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird der Mindestabstand gegenüberliegender Baugrenzen auf 2,50 m festgesetzt.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Gleisanlagen der Bahn AG und wird durch den Fischerweg und den Rosenweg mit der Ortslage verbunden. Über den Fischerweg wird hauptsächlich das östliche Plangebiet mit dem Fischereihof und den Wohngrundstücken erschlossen. Die Ferienhäuser, die Boothäuser, die Anlagen der Vereine sowie der Strandbereich und die Freilichtbühne sind über den Rosenweg zu erreichen.

Der vorhandene Uferweg verläuft durch das gesamte Plangebiet von der westlichen Grenze bis zum Wohngebäude des Fischereihofes an der Ostseite, wo er auch endet. Um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden, ist der Uferweg im Bereich des geplanten Wasserwanderrastplatzes für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und andere Notdienste besteht jedoch Zugang.

Die im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind am Bestand orientiert.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen ermöglicht einen zukünftigen bedarfsgerechten Ausbau. Insbesondere im Bereich des Fischereihofes und zur Erschließung der Bauflächen östlich des Fischerweges ist eine Neuordnung der Verkehrsführung erforderlich. Da sich dieser Bereich als Sackgasse darstellt, werden entsprechende Flächen für eine Wendemöglichkeiten berücksichtigt.

Die öffentlich rechtliche Erschließung der Baugrundstücke ist durch ihre direkte Anbindung an die Verkehrsflächen bzw. durch Geh- und Fahrrechte gewährleistet.

Stellplatzanlage

Um ein Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Stellplatzanlage im Uferbereich zwingend erforderlich. Hier ist eine Fläche in zentrale Lage am Uferweg festgesetzt. Die Flächengröße von ca. 1400 m² gewährleistet einen bedarfsgerechten Ausbau einer Sammelstellplatzanlage.

Alle Verkehrsflächen werden im Plan als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Damit wird der Eigenart der Plangebietes und seiner wesentlichen Nutzung als Ferien- und Erholungsgebiet Rechnung getragen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Auf Grund der Bestandsnutzung ist die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

6.3 Niederschlagswasserableitung

In Verlängerung des Seeweges quert die Vorflut der Ortsentwässerung Hohen Viecheln das Plangebiet und endet mit Auslauf am Schweriner See. Die Vorflut ist als Fläche für die Entsorgung festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich kein zentrales Regenwasserkanalnetz. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist daher zu sammeln und in den Schweriner See abzuleiten. Die Regelung entspricht der Bestandsnutzung.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Die e.dis als zuständiges Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

6.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

Die Telekom ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

6.6 Gasversorgung

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Zugänglichkeit einzelner Baufelder, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, werden im Bebauungsplan Flächen bedarfsgerecht für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Eine lagemäßige Verschiebung dieser festgesetzten Flächen ist auf Grund der vorhandenen örtlichen Verhältnisse zulässig.

8. Brandschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Anreihung privater Bootshäuser. In den 70er Jahren entstanden, fügen sie sich mit ihren reetgedeckten Dächern sehr gut in das Landschaftsbild der Uferzone am Schweriner Sees ein. Die vorhandenen Abstände zwischen den Bootshäusern in den Bereichen SO 4 entsprechen nicht den Anforderungen der Landesbauordnung für Gebäude mit weicher Bedachung (mind. 12 m). Ebenso werden die nach Bauordnungsrecht geforderten Abstandsflächen zwischen den Bootshäusern in der Regel nicht eingehalten.

Eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche nach §6 LBauO M-V und der brandschutztechnisch geforderten Gebäudeabstände nach § 32 (2) LBauO M-V in den Bereichen SO 4 sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Eine gegenseitige Anerkennung der Unterschreitung der Abstandsflächen hat durch Baulast (jeder für jeden) analog der Regelungen im § 32 (2) LBauO zu erfolgen, damit im Schadensfall der entsprechende Versicherungsschutz für die Sachwerte geregelt werden kann.
- Für den Personenschutz ist eine zentrale Brandwarnmeldeanlage, an der alle Bootshäuser angeschlossen sind, zwingend erforderlich. Sie ist so einzurichten, dass in einem Brandfall Personen in den anderen Bootshäusern gewarnt werden und rechtzeitig ihr Bootshaus verlassen können. Die Errichtung, Wartung und Kontrolle der Brandwarnmeldeanlage muss gesichert sein. Das kann z.B. durch eine Vereinsgründung erfolgen.
- Um die Brandgefährdung im Bereich der reetgedeckten Bootshäuser zu minimieren, sind folgende Festsetzungen für die Nutzung festgeschrieben:
 - + Verbot von Feuerstätten in den Bootshäusern,
 - + Verbot offener Feuerstätten im Umfeld der Bootshäuser
 - + Verbot der Verwendung pyrotechnischer Artikel im gesamten Plangebiet
- Um einen schnellen Löschangriff zu gewährleisten, sind mind. 2 gesicherte Löschwasserentnahmestellen im Bereich Bootshausanlage auszubauen. Die genaue Lage wurde mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt und ist im Plan gekennzeichnet.

HINWEIS

Bei der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg aus dem OG landseitig über ein entsprechend großes Fenster erfolgen kann.

9. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im B-Plan festgesetzten baulichen Nutzung und des Bestandes von Gebäuden mit Reetdächern (weiche Bedachung) ist der Löschwasserbedarf für eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung vorzuhalten. Demnach ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für 2 Stunden = 192 m³ erforderlich.

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus dem angrenzenden Schweriner See sichergestellt werden. Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen wurde mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt und ist im Plan gekennzeichnet.

10. Bodenschutz und Abfall

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, **vermieden** werden.

Munition

Der Bereich des Badeplatzes wurde bis Ende 2014 durch den Munitionsbergungsdienst beräumt. Trotzdem ist ein weiteres Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

Im Planungsgebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vor. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren**. (poststelle@nordwestmecklenburg.de) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigepflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Lärmimmission durch den Bahnbetrieb

Nördlich des Plangebietes verlaufen Gleisanlagen der Bahn AG. Die Bahn AG ist am Planverfahren beteiligt. In Auswertung der eingehenden Stellungnahmen zum Vorentwurf erfolgt eine detaillierte Betrachtung zur Lärmschutzproblematik.

12. Gewässerschutz

12.1 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet umfasst einen Uferstreifen der Ortslage Hohen Viecheln, zwischen den Gleisanlagen der Bahn AG und dem Schweriner See in einer Breite von 120 m bis 60 m auf einer Länge von ca. 800 m. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 29 des NatSchAG M-V größtenteils innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens.

Der Uferbereich stellt das touristische Zentrum der Gemeinde dar. Hier befinden sich hauptsächlich bauliche Anlagen, die vorrangig als Gemeinschaftsanlagen den Wassersportlern und dem Badebetrieb dienen. Bootsschuppen, Hafenanlagen, Stege, Versorgungsanlagen für Badegäste und Wassersportler prägen als notwendige bauliche Anlagen den Uferbereich.

Östlich des Fischerweges wird der Uferbereich durch die baulichen Anlagen des Fischereihofes geprägt.

Die Nutzung der o.g. vorhandenen baulichen Anlagen sowie deren geplante bauliche Erweiterung erfüllen entweder die Voraussetzungen zur Erteilung von Ausnahmen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerschutzstreifen oder sind nicht vom Bauverbot betroffen.

Die erforderliche Zulassung von Ausnahmen zur Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen wird bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

12.2 Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

13. Bau- und Bodendenkmale

13.1 Bodendenkmale

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

gebilligt durch die GV am :

Ausgefertigt am :
Der Bürgermeister

Unterlage zum voraussichtlichen Umfang der Umweltprüfung

zur Beteiligung gem.

§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 10

„Uferzone“

Gemeinde Hohen Viecheln



1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gibt die bauleitplanerische Vorbereitung, den Bestand und geplante Nutzungen am Ufer des Schweriner Sees in Hohen Viecheln einer eindeutig geregelten städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 10 „Uferzone“ sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB *„frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“*

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB *„zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“*

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Inhalt des B-Plans Nr. 10 hat zum Ziel den Bestand an der Uferzone von Hohen Viecheln einer eindeutig geregelten, städtebaulichen Ordnung zuführen. Dabei werden im Wesentlichen der umfangreiche Bestand und in geringem Umfang auch neue Planungen betrachtet, es handelt sich also um kein gänzlich neues Vorhaben. Zum Bestand gehören Bootshäuser, die zum Teil als Ferienhäuser genutzt werden, Vereinshäuser, Schuppen, Stege und Anlegestellen von Segel- und Angelvereinen, Wohn- und Ferienhäuser, ein Fischereihof mit Anlegestelle, ein Parkplatz, eine Badestelle mit Steg, eine Naturbühne und ein Steg für Fahrgastschiffe, schmale Straßen, Fußwege, beweidetes und gemähtes Grünland und eine Streuobstwiese. Nördlich schließt der Bahndamm an. Zu den Neuerungen sollen ein weiterer Steg und ein Sanitärgebäude an der Badestelle, die Errichtung eines Wasserwanderrastplatzes und die Umwandlung einer Weide zur Bebauung mit Ferienwohnungen gehören. Außerdem soll der vorhandene Parkplatz erweitert werden.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Unterstützung und Etablierung der bereits langjährig existenten Erholungsfunktion des Gebietes.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die über den Status Quo hinausgehenden, voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt, da im Wesentlichen der hochgradig anthropogen genutzte Bestand gesichert wird. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Kartierung der Brutvögel im Geltungsbereich und seinem engen Umfeld, da Teile des Plangebiets in einem EU-Vogelschutzgebiet liegen oder daran angrenzen.
3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung.
4. Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz auf Grundlage aktueller Erfassungen.
5. Vorprüfung der potenziellen Wirkungen der Planinhalte auf umgebende nationale und internationale Schutzgebiete; ein über die Vorprüfung hinaus gehender Prüfungsaufwand wird deshalb nicht gesehen, weil die auch ufernah überwiegende menschliche Nutzung im Plangebiet bereits bei Schutzgebietsausweisung bzw. -anerkennung (FFH 2004, SPA 2008) vorhanden und dies insofern bei der Festlegung der Grenzen der Schutzgebiete zu berücksichtigen war. Dennoch sind Bootshäuser, Stege, Bootsanleger und Badestrand Bestandteil des SPA, die Liege- und Freizeitwiese an der Badestelle Bestandteil des FFH-Gebietes. Da keine Nutzungsänderung geplant, sondern die langjährig bestehende Nutzung aus städtebaulicher Sicht geordnet wird, ergeben sich keine Aspekte, die nicht bereits schon bei der Gebietsausweisung berücksichtigt wurden. Zur konkreten Beurteilung der Funktion des im Geltungsbereich liegenden Teils des SPA wurde 2014 eine Brutvogelerfassung (s. Anlage) sowie eine Biotopkartierung durchgeführt, um eine aktuelle Kenntnis zu ggf. im Plangebiet vorhandene Zielarten des SPA und des FFH-Gebietes einschließlich maßgeblicher Gebietsbestandteile zu erlangen und in die Bewertung mit einbeziehen zu können.

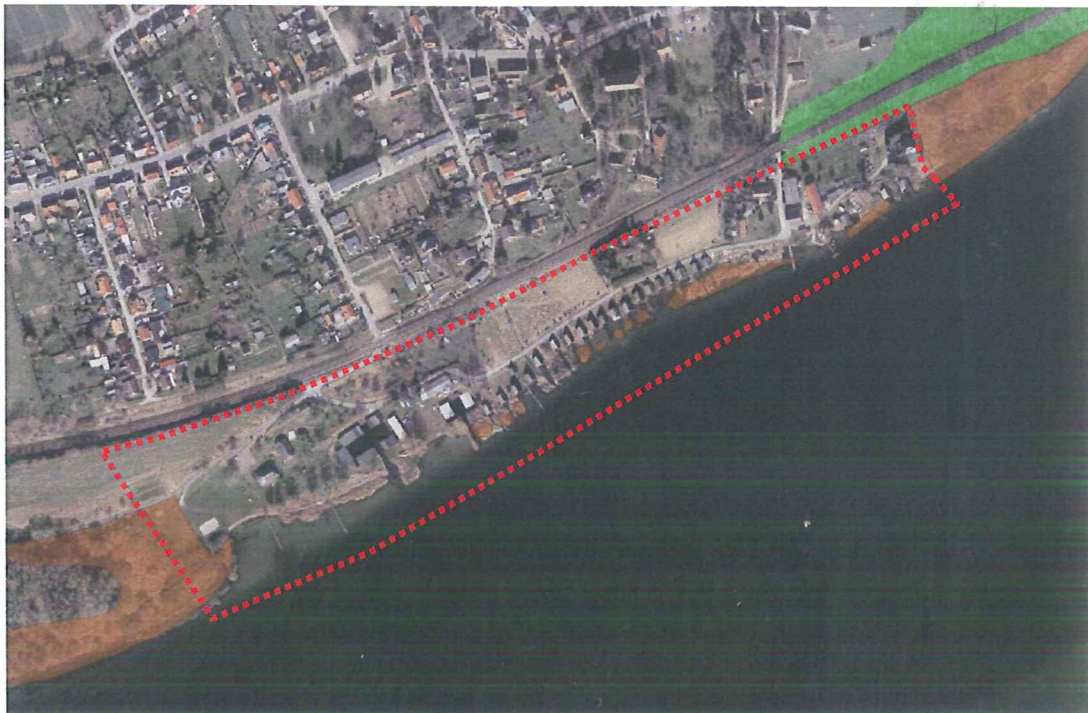


Abbildung 1: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes, rot umrandet=Plangebiet, braun: geschützte und im Kataster erfasste Feuchtbiopte, grün: geschützte und im Kataster erfasste Gehölzbiopte. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Hinweis: Im Hinblick auf die Biotopkartierung besteht u.a. der Bedarf, auf Grundlage der Vor-Ort-Aufnahme die im Umweltkartenportal M-V gezeigte Ausdehnung der geschützten Biotope zu konkretisieren; nach Abb. 1 gehören einige Röhrichte im Plangebiet zu den erfassten und geschützten Biotopen.



Abbildung 2: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.



Abbildung 3: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Unterlage zum voraussichtlichen Umfang der Umweltprüfung

zur Beteiligung gem.

§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 10 „Uferzone“

Gemeinde Hohen Viecheln



Anlage Brutvögel 2014

1. Untersuchungsgebiet

Untersucht wurden die Brutvögel am bebauten Uferabschnitt des Ortes Hohen Viecheln im B-Plangebiet „Uferzone“. Dabei fanden das Ufer und das dahinter liegende Gelände bis zur Bahntrasse Berücksichtigung sowie Vögel, die sich auf dem Schweriner See vor dem entsprechenden Uferabschnitt aufhielten.

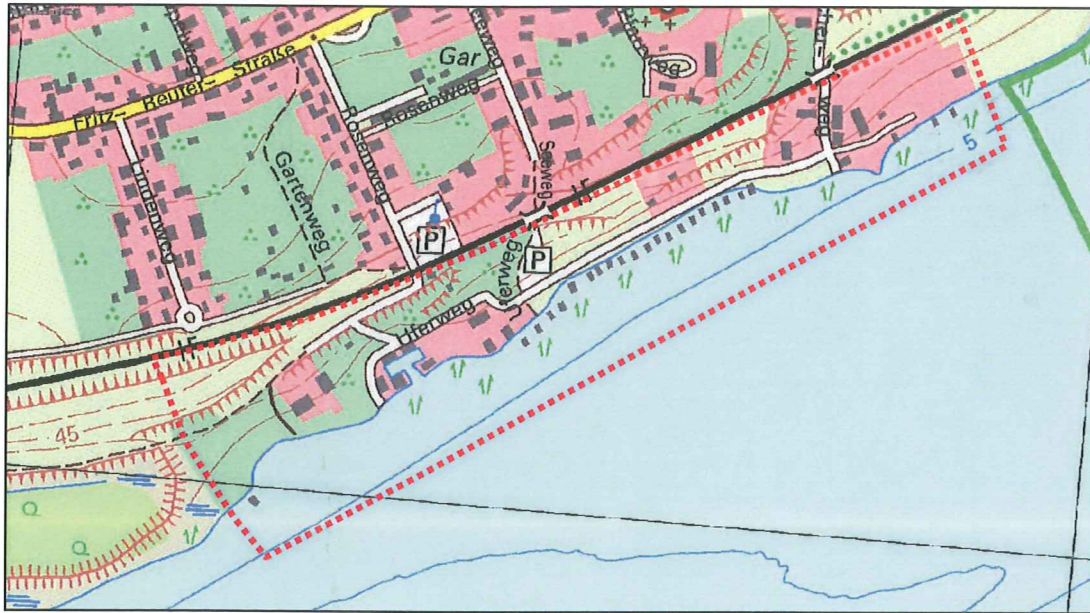


Abbildung 1: Umgrenzung des Untersuchungsgebietes (rot) am Ufer des Schweriner Sees in Hohen Viecheln.

2. Vorgehen

Die Brutvögel im Vorhabenbereich und seinem Umfeld wurden im Frühjahr 2014 an folgenden Terminen untersucht: 23.04., 07.05., 20.05., 06.06., 19.06. und 11.07.2014.

Zur Auswertung und Beschreibung der vorliegenden Ergebnisse zu den Brutvögeln werden einheitliche Kriterien zu Grunde gelegt. Diese entstammen den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ von SÜDBECK et. al (2005). Optisch mit Hilfe von Fernglas und Spektiv und akustisch wurden die Brutvögel im Untersuchungsgebiet kartiert. Vor Ort wurden die Daten auf Feldkarten notiert, die nach Abschluss der Kartierung ausgewertet wurden.

3. Ergebnisse

Liste der kartierten Vögel zur Brutzeit

Lfd. Nr.	Art	Status im UG	Schutzstatus			
			Rote Liste D	Rote Liste MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV
1	Amsel	Brut- & Jahresvogel				
2	Bachstelze	Brut- & Zugvogel				
3	Blässhuhn	Brut- & Jahresvogel				
4	Blaumeise	Brut- & Jahresvogel				
5	Bluthänfling	Brut- & Jahresvogel				
6	Buchfink	Brut- & Jahresvogel				
7	Buntspecht	Brut- & Jahresvogel				
8	Dorngrasmücke	Brut- & Zugvogel				
9	Drosselrohrsänger	Brut- & Zugvogel				x
10	Eichelhäher	Nahrungsgast				
11	Elster	Nahrungsgast				
12	Feldsperling	Brut- & Jahresvogel				
13	Fitis	Brut- & Zugvogel				
14	Flussseeschwalbe	Nahrungsgast	x	x	x	x
15	Flussuferläufer	Zugvogel	x	x		x
16	Gartenbaumläufer	Brut- & Jahresvogel				
17	Gartengrasmücke	Brut- & Zugvogel				
18	Gartenrotschwanz	Brut- & Zugvogel				
19	Gelbspötter	Brut- & Zugvogel				
20	Girlitz	Brut- & Zugvogel				
21	Goldammer	Brut- & Jahresvogel				
22	Graugans	Brut- & Jahresvogel				
23	Graureiher	Nahrungsgast				
24	Grünfink	Brut- & Jahresvogel				
25	Haubentaucher	Brut- & Jahresvogel		x		
26	Hausrotschwanz	Brut- & Zugvogel				
27	Hausperling	Brut- & Jahresvogel				
28	Heckenbraunelle	Brut- & Jahresvogel				
29	Höckerschwan	Brut- & Jahresvogel				
30	Klappergrasmücke	Brut- & Zugvogel				
31	Kleiber	Brut- & Jahresvogel				
32	Kleinspecht	Brut- & Jahresvogel				
33	Kohlmeise	Brut- & Jahresvogel				
34	Kolbenente	Nahrungsgast, Brutvogel?				
35	Kormoran	Nahrungsgast				
36	Kuckuck	Brut- & Zugvogel				
37	Lachmöwe	Nahrungsgast		x		
38	Löffelente	Nahrungsgast	x	x		
39	Mauersegler	Nahrungsgast				
40	Mehlschwalbe	Nahrungsgast				
41	Mönchsgrasmücke	Brut- & Zugvogel				
42	Nachtigall	Brut- & Zugvogel				
43	Neuntöter	Brut- & Zugvogel			x	
44	Rauchschwalbe	Brut- & Zugvogel				
45	Reiherente	Nahrungsgast		x		
46	Ringeltaube	Brut- & Jahresvogel				
47	Rohrhammer	Brut- & Jahresvogel				
48	Rotkehlchen	Brut- & Jahresvogel				
49	Rotmilan	Überfliegend			x	
50	Schnatterente	Nahrungsgast				
51	Silbermöwe	Nahrungsgast				
52	Singdrossel	Brut- & Zugvogel				
53	Sommergoldhähnchen	Brut- & Zugvogel				
54	Star	Brut- & Zugvogel				
55	Stieglitz	Brut- & Jahresvogel				
56	Stockente	Brut- & Jahresvogel				
57	Sumpfmeise	Brut- & Jahresvogel				
58	Sumpfrohrsänger	Brut- & Zugvogel				
59	Teichrohrsänger	Brut- & Zugvogel				
60	Türkentaube	Brut- & Jahresvogel				
61	Waldwasserläufer	Zugvogel				x
62	Zaunkönig	Brut- & Jahresvogel				
63	Zilpzalp	Brut- & Zugvogel				

Tabelle 1: Liste der angetroffenen Vogelarten im Untersuchungsgebiet während der Brutvogelkartierung 2014.

Brutvögel der Röhrlichtzone

Am Ufer des Sees wächst abgesehen von der Badestelle, den Anlegestellen und vor den Bootshäusern Röhrlicht, wobei hier Schilf dominiert. Im Bereich des Plangebietes wurden in dieser Zone Haubentaucher, Blässhuhn, Rohrammer, Drosselrohrsänger, Sumpfrohrsänger und Teichrohrsänger als Brutvögel angetroffen. Regelmäßig anwesend waren außerdem Höckerschwan, Stockente und Kolbenente, jedoch deutete nichts auf eine Brut dieser Arten im Plangebiet hin. Stockenten und Graugänse mit Jungen ließen sich an der Badestelle im Westen des Gebietes beobachten, Brutstätten lagen im Schilfgebiet westlich außerhalb des Plangebietes.

Brutvögel der Hecken und Feuchtgebüsche

Vor allem entlang des Bahndamms und davon ausgehend zur Grundstückseinfriedung verlaufen Hecken im Plangebiet. Größtenteils grenzen sie an Grünland. Hier brüteten viele Vogelarten, u.a. auch der Neuntöter. Neuntöter besiedeln offene bis halboffene Landschaften mit dornigen Sträuchern und kurzgrasigen bzw. vegetationsarmen Flächen, auf denen er seine Nahrung sucht (SÜDEBECK et al. 2005). Außerdem zählen Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp zu den Brutvögeln der Hecken. Vor allem im Westteil des Plangebietes gedeihen in Ufernähe Feuchtgebüsche. Hier besetzten Gelbspötter Reviere.

Brutvögel an Gebäuden und in Gärten

An den Gebäuden im Plangebiet nisteten 2014 Bachstelze, Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe. Der Baumbestand in den Gärten lockte zudem Buntspecht, Kleinspecht, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Grünfink, Girlitz, Kleiber, Kohl-, Blau- und Sumpfmelie und Star an, die hier geeignete Brutplätze fanden.

Vögel am und auf dem See

Die Uferzone im und vor dem Plangebiet bot auch nicht brütenden Vögeln während des Frühjahrs Lebensraum. Stockenten, Kolbenenten, Haubentaucher und Silbermöwen nutzten den Bereich regelmäßig zum Ausruhen und zur Nahrungssuche. Mehr als 25 Tiere je Art waren es an den Kartiertagen jedoch nie. Mit etwas Abstand zum Ufer jagten Kormorane (<10 Ex.) nach Fischen, am Ufer konnten einzelne Graureiher angetroffen werden. Seltener nutzten Lachmöwen und Flussseseschwalben den Uferbereich vor Hohen Viecheln zu Rast und Nahrungssuche. Je an einem Termin schwammen (stets weniger als 10) Löffelenten und Reiherenten auf dem See südlich des Plangebiets, an zwei Terminen Schnatterenten. Im Bereich der Badestelle und dem westlich gelegenen Schilfbestand fanden sich zudem Waldwasserläufer (1 Ex.) und Flusssuferläufer (4 Ex.) ein, bei denen es sich um einmalig beobachtete, durchziehende Vögel handelte. Über See, Ufer und Siedlung gleichermaßen flogen Insekten jagende Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalben.

Bedrohte/geschützte Brutvogelarten

Zu den bedrohten/geschützten Brutvogelarten im Plangebiet gehören Drosselrohrsänger (Bundesartenschutzverordnung, streng geschützte Art), Haubentaucher (Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern: gefährdet) und Neuntöter (EU Vogelschutzrichtlinie, Anhang I).

4. Zusammenfassung

In dem abwechslungsreichen, allerdings überwiegend von Siedlungsbiotopen geprägten Plangebiet brüteten 2014 insg. 47 Vogelarten, von denen die meisten in den Hecken des Gebiets nisten. Weitere besiedelte Brutbiotope sind Röhricht, Gebäude und Gärten. Drei der Brutvogelarten zählen zu den bedrohten/geschützten. Hinzu kommen 16 Vogelarten, die als Nahrungsgäste auftraten oder das Gebiet überflogen.

In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass das Plangebiet nicht störungsarm ist, sondern – gerade in der Brutzeit – in hohem Maße vom Menschen genutzt wird. Dies gilt insbesondere auch für die größtenteils bebauten oder aber der intensiven Freizeitnutzung (Badestelle, Bootsanleger, Stege) unterliegenden Uferbereiche im Plangebiet. Die Brut- und Gastvögel haben sich mit dieser bestehenden Nutzung offenbar gut arrangiert. Im Hinblick auf die artenschutzfachliche Bewertung der Inhalte des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 10 der Gemeinde wird das von wesentlicher Bedeutung sein.

Rabenhorst, den 02.12.2014



Oliver Hellweg