

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0739 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 05.09.2017 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Uferzone" sowie Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	19.09.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
N	26.09.2017	Hauptausschuss Lübow

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Gemeinde Lübow beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 „Uferzone“ sowie dem Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohen Viecheln wird für das Gebiet entlang des Uferweges im Bereich zwischen Bahnstrecke und dem Schweriner See, begrenzt durch die Badestelle im Westen und den Fischereihof im Osten, ein Bebauungsplan aufgestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohen Viecheln im Parallelverfahren geändert.

Anlage/n:

Auszug Vorentwurf F-Plan Änderung und Entwurf B-Plan

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	

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 " Uferzone "

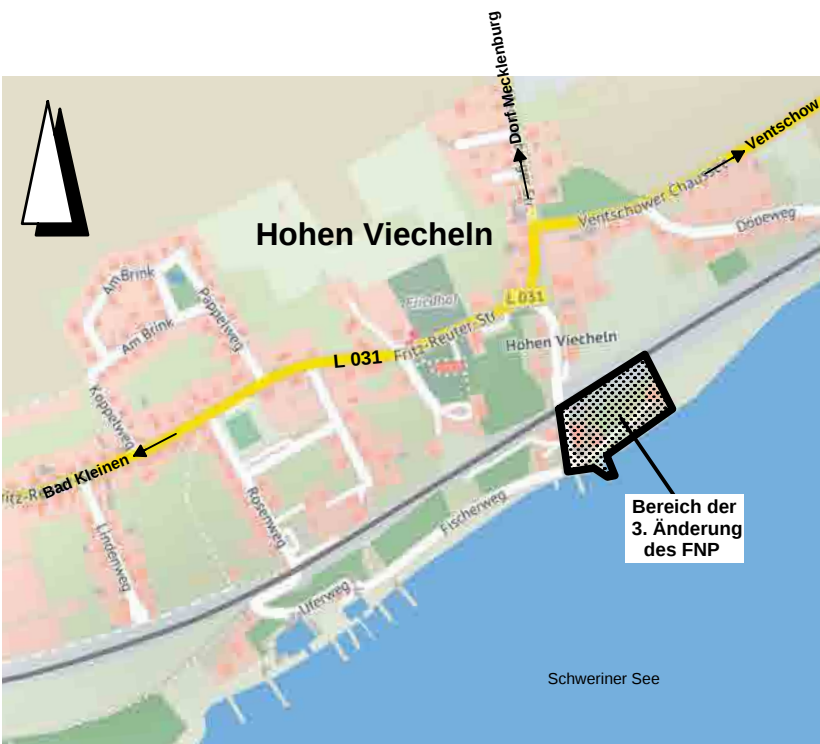
M 1: 10000



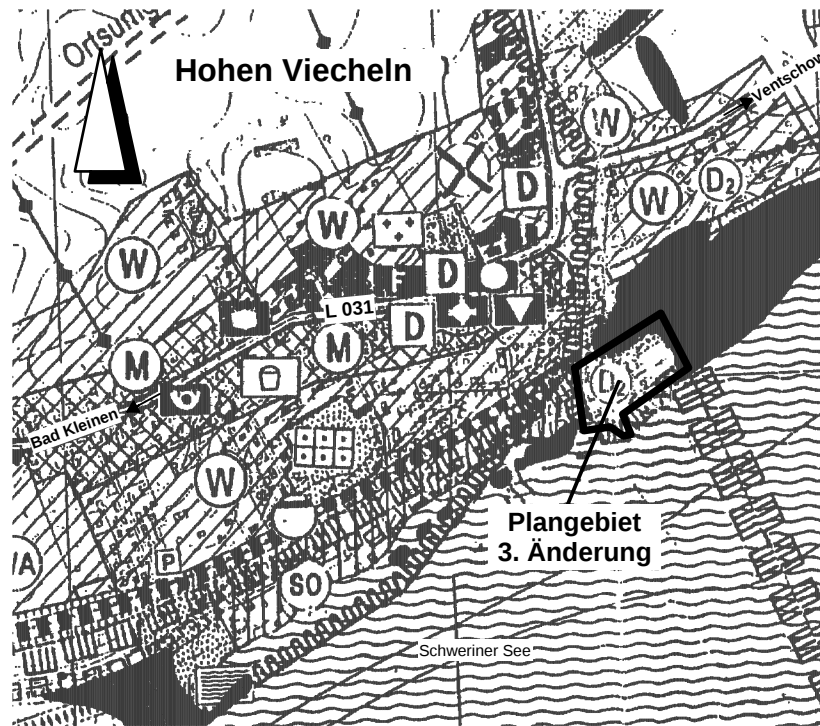
Planzeichenerklärung

Es gelten die BauNVO in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), alle in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Darstellungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Fischereihof	§ 11 (1) BauNVO
	Bereich der 3. Änderung	



Übersichtsplan



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP (vor der 3. Änderung)

Gemeinde Hohen Viecheln

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 17.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____ und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de erfolgt. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
2.	Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____ und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
4.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom _____ beteiligt worden. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
6.	Die von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert worden. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind und ausliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____ und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
8.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
9.	Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am _____ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom _____ AZ: _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
12.	Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit am _____ ausgefertigt. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am _____ und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) hingewiesen worden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit ihrer Bekanntmachung wirksam geworden. Hohen Viecheln, den _____ Der Bürgermeister

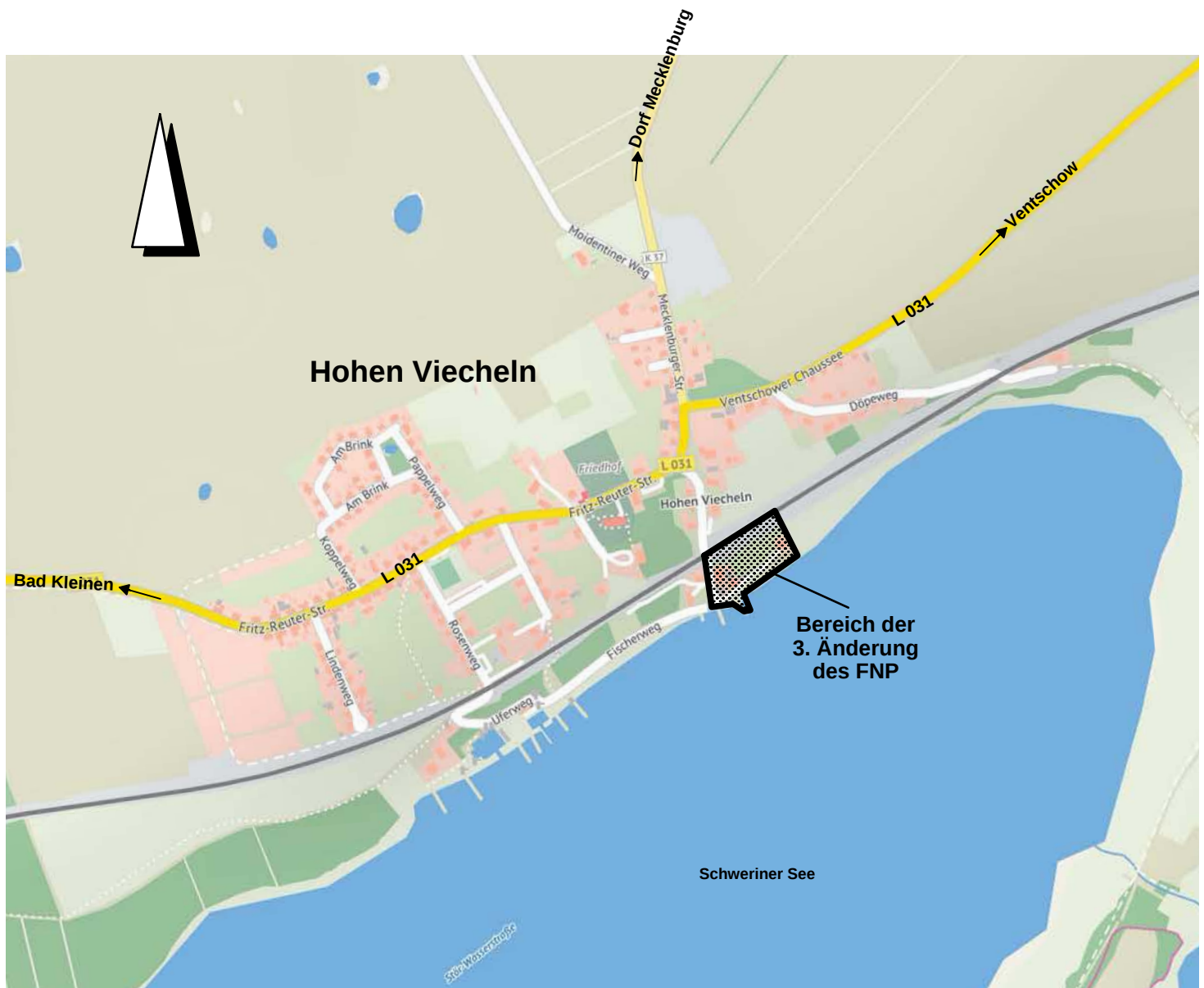
Vorentwurf

Stand: 17.07.2017

Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 10 " Uferzone "



Übersichtsplan

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- 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

Der Bereich der **3. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln befindet sich in der Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2 und Flur 4.

Er umfasst eine Fläche von 1,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Gleisanlagen der Bahn AG
Im Westen:	durch Wohngrundstücke westlich des Fischerweges
Im Süden:	durch den Schweriner See
Im Osten:	durch Flächen für die Landwirtschaft

Anlass und Ziel der Planung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das vorhandene Fischereiunternehmen am Schweriner See weiter entwickeln zu können. Die Darstellung des Gebietes im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft steht derzeit diesem Planungsziel entgegen.

Dem Fischereiunternehmen der Familie Prignitz, der ältesten Fischerfamilie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wurden bereits vor 300 Jahren die Fischereirechte für den Nordteil des Schweriner Sees übertragen.

Mit einer Fläche von ca. 9000 m² wird das gesamte Betriebsgelände der Fischerei Prignitz in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 „Uferzone“ einbezogen. Dadurch soll der städtebauliche Rahmen geschaffen werden, um den traditionellen Wirtschaftsbetrieb effektiv und zukunftssicher gestalten zu können. Eine Besonderheit in der Bewirtschaftung ist das Festhalten am traditionellen Fischfang, die regionale Vermarktung der Fische über Hofverkauf sowie die Belieferung von Gaststätten mit Frischfisch. Im Laden vor Ort werden einheimische Fische in verschiedenen Be- und Verarbeitungsstufen angeboten.

Zur Erhöhung der bedarfsgerechten Fischproduktion und zum Aufbau der Fischbestände soll eine Fischaufzucht durch den Bau einer Aquakulturanlage ermöglicht werden.

Zur Sicherung der Einkommensgrundlage und zur Bindung von Arbeitskräften sollen Erwerbsalternativen planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu zählen u.a. die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten insbesondere für den Rad- und Wasserwandertourismus sowie den Angeltourismus. Durch die Möglichkeit der Bestandsnutzung und den räumlichen Gegebenheiten bestehen für diese Entwicklung günstigste Voraussetzungen.

Der jetzige Betreiber dieses Erbbesitzes, Tobias Prignitz, übt das Handwerk in zehnter Generation aus. Sohn Christopher wird die Tradition wohl fortführen.

Das Planungsziel der Gemeinde besteht darin, die Rahmenbedingungen zu schaffen, um den traditionsreichen Fischereibetrieb zu erhalten und zukunftsfähig gestalten zu können. Dieses Planungsziel entspricht somit den Programmpunkten des RREP zur Sicherung und Förderung der Binnenfischerei in Mecklenburg-Vorpommern.

Der Erhalt und die Entwicklung des Fischereibetriebes als einen regionaltypischen Wirtschaftszweig erfordert ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung ortstypischer touristischer Angebote.

Dazu zählen z.B. der Angeltourismus mit den dafür erforderlichen Ferienwohnunterkünften sowie die Vermarktung der Eigenerzeugnisse vor Ort über Verkauf und durch Versorgung im Gastronomiebereich. Zur Gewährleistung einer qualitätsgerechten Versorgung und Betreuung der Gäste ist ein hoher Personalbedarf erforderlich. Daher bedingt die touristische Nutzung die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnunterkünften für das Personal vor Ort.

Die geplante Entwicklung der Fischerei steht im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Die Fischerei in den Binnengewässern soll als regionaltypischer Wirtschaftszweig unter Beachtung des Verbraucher-, Umwelt- und Tierschutzes erhalten und entwickelt werden. Die Verarbeitung soll in der Region und die Vermarktung regional und überregional erfolgen. Für die Fischereibetriebe sollen die notwendigen räumlichen Voraussetzungen gesichert und entwickelt werden.

Zur Erhöhung der Fischproduktion und zum Aufbau der Fischbestände soll die Aquakulturtechnologie weiterentwickelt werden. Aquakulturanlagen als Einkommensgrundlage der Binnenfischerei sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Landesregierung sieht vor allem im Ausbau

- der Direktvermarktung (z.B. durch Gastgewerbe),
- der Aquakultur und
- der Diversifizierung der Einnahmen durch touristische Aktivitäten von Fischereiunternehmen (z.B. durch Ferienwohnungen) oder andere Standbeine (z.B. Betriebswohnungen)

die Notwendigkeit und die Möglichkeit, die Fischereiunternehmen weiterzuentwickeln und auf langfristig stabile wirtschaftliche Füße zu stellen.

Dafür besteht in den nächsten 5 Jahren die Möglichkeit unter bestimmten Bedingungen Investitionsvorhaben von Binnen- und Küstenfischern zu fördern.

Die 3. Änderung steht im räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 10 „Uferzone“ der Gemeinde Hohen Viecheln, der neben der touristischen Entwicklung des Uferbereiches am Schweriner See auch die städtebauliche Entwicklung des Fischereihofes umfasst.

Die Planungsziele im Einzelnen stellen sich wie folgt dar:

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 Nr. 10 „Uferzone“.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den touristisch genutzten Bereich zwischen der westlichen Plangebietsgrenze des B-Planes (Badestelle) bis zum Fischerweg als Sondergebiet Sport und Erholung aus. Das entspricht den geplanten Nutzungen des B-Planes bis auf die zwei vorhandenen Wohngrundstücke am Fischerweg. Dieser Umstand bedingt keine Planänderung, da die Bestandswohnnutzung der Hauptnutzung des SO-Gebietes flächenmäßig untergeordnet ist.

Der Bereich östlich des Fischerweges ist im FNP als Außenbereich dargestellt. Dem Entwicklungsgebot Rechnung tragend ist für diesen Bereich, der im FNP als Außenbereich ausgewiesen ist, eine FNP-Änderung (**3.Änderung**) notwendig. Die Darstellung eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fischereihof“ entspricht dabei dem städtebaulichen Entwicklungsziel.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.07.2017 der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Uferzone“ östlich des Fischerweges als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fischereihof“ auszuweisen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 17.07.2017
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen
- Umweltbericht

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planvorgaben

4.1.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM)

Die Gemeinde Hohen Viecheln liegt im Planungsgebiet des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM). In dessen beschlossener Fassung vom 31.08.2011 werden in Bezug auf vorliegendes Vorhaben nachfolgende Aussagen getroffen:

4.1.2 Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Hohen Viecheln und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP WM 2011 als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) sind Gemeinde und Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(3) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

4.1.3 Tourismusräume

Das Gebiet der Gemeinde Hohen Viecheln ist im RREP WM als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Gemäß RREP WM Pkt. 3.1.3 (3) sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

4.1.4 Landwirtschaftsräume

Das Gebiet der Gemeinde Hohen Viecheln ist im RREP WM als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

4.1.5 Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Hohen Viecheln besitzt keine zentralörtliche Funktion, das heißt, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten ist (vgl. Pkt. 4.1 (3)).

4.1.6 Freiraumentwicklung

Umwelt- und Naturschutz

Die südlichen Gemeindeflächen liegen im Vorbehaltsgebiet sowie teilweise im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Vorranggebietes.

Fischerei

Die Fischerei in den Binnengewässern soll als regionaltypischer Wirtschaftszweig unter Beachtung des Verbraucher-, Umwelt- und Tierschutzes erhalten und entwickelt werden. Die Verarbeitung soll in der Region und die Vermarktung regional und überregional erfolgen. Für die Fischereibetriebe sollen die notwendigen räumlichen Voraussetzungen gesichert und entwickelt werden.

Zur Erhöhung der Fischproduktion und zum Aufbau der Fischbestände soll die Aquakulturtechnologie weiterentwickelt werden. Aquakulturanlagen als Einkommensgrundlage der Binnenfischerei sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Landesregierung sieht vor allem im Ausbau

- der Direktvermarktung (z.B. durch Gastgewerbe),
- der Aquakultur und
- der Diversifizierung der Einnahmen durch touristische Aktivitäten von Fischereiunternehmen (z.B. durch Ferienwohnungen) oder andere Standbeine (z.B. Betriebswohnungen)

die Notwendigkeit und die Möglichkeit, die Fischereiunternehmen weiterzuentwickeln und auf langfristig stabile wirtschaftliche Füße zu stellen.

Dafür besteht in den nächsten 5 Jahren die Möglichkeit unter bestimmten Bedingungen Investitionsvorhaben von Binnen- und Küstenfischern zu fördern.

4.2 Landeswassertourismuskonzept – Seen- und Flusslandschaft M-V

Die touristisch genutzte Uferzone der Gemeinde Hohen Viecheln grenzt nördlich an den Schweriner See, der zum Revier der Stör-Wasserstraße (StW) mit Schweriner Seenlandschaft gehört. Der Schweriner See ist mit 61 km² der zweitgrößte See in Mecklenburg-Vorpommern. Die Seenlandschaft ist über die Stör-Wasserstraße an die Müritz-Elde-Wasserstraße und damit an weitere Wassertourismusreviere angebunden.

Im Landeswassertourismuskonzept wird auf die besondere wirtschaftliche Bedeutung des Wassertourismus in der Seen- und Flusslandschaft Mecklenburg-Vorpommerns hingewiesen. Mit dem B-Plan möchte die Gemeinde ihren Beitrag zum Ausbau und zur qualitativen Verbesserung des Wassertourismus in Mecklenburg-Vorpommern leisten und gleichzeitig unter Ausnutzung ihrer natürlichen Ressourcen ihre wirtschaftlichen Grundlagen im Sinne des Gemeinwohls verbessern. Die geplanten Maßnahmen der Gemeinde entsprechen den Vorschlägen zur Entwicklung der wassertouristischen Infrastruktur und Angebote gemäß Landeswassertourismuskonzept, wie z.B.

- Ausbau eines Wasserwanderrastplatzes
- Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten sowie Pausenplätzen für Kanus mit Sanitärausstattung – Einführung Bett & Kanu
- Anfahrbare Ein- und Aussetzstellen für Kanus und Ruderboote
- Angeltourismus und geführte Angeltouren
- Verbesserungen für die Fahrgastschiffahrt entsprechend der Bedeutung des wichtigen Schifffahrtsweges Hohen Viecheln – Schwerin
- Kombinierte Tourenangebote mit Fahrgastschiffahrt und Rad

4.3 Planungen der Gemeinde Hohen Viecheln

4.3.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den touristisch genutzten Bereich zwischen der westlichen Plangebietsgrenze des B-Planes (Badestelle) bis zum Fischerweg als Sondergebiet Sport und Erholung aus. Das entspricht den geplanten Nutzungen des B-Planes bis auf die zwei vorhandenen Wohngrundstücke am Fischerweg.

Der Umstand sollte keine Planänderung bedingen, da die Bestandswohnnutzung der Hauptnutzung des SO-Gebietes flächenmäßig untergeordnet ist.

Der Bereich östlich des Fischerweges ist im FNP als Außenbereich ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot Rechnung tragend ist für diesen Bereich eine FNP-Änderung

notwendig. Die Darstellung eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fischereihof“ entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel.

5. Planungsrechtliche 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

5.1 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.

5.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen SO 1 – SO 7 - gemäß § 10 (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.

Die Einrichtungen in den Baugebieten Sondergebiete SO 1 bis SO 4 werden vorrangig durch die Vereinsmitglieder und deren Gäste genutzt. Eine touristische Nutzung der Vereinsanlagen im gewerblichen Sinne wie z.B. durch Vermietung ist nicht beabsichtigt.

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 der Bootshausanlage 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 1a und b Anglerverein

Der Anglerverein verfügt in der Uferzone über zwei Bereiche. Der erste Bereich schließt sich uferangrenzend östlich an die öffentliche Grünfläche an und verfügt über eine Gemeinschaftssteganlage für Bootsliegeplätze. Die Wiesenfläche wird ebenfalls zum Lagern und Warten der Boote genutzt. Da Anglerbedarf und Kleinmaterialien verschlossen zu lagern sind, wird die Errichtung eines kleinen Nebengebäudes auf dem Gelände zugelassen.

Aus Sicherheitsgründen wird ist eine Einfriedung des Vereinsgeländes erforderlich.

Der zweite Bereich ist ein überdachter Freisitz mit einer vorgelagerten Terrasse im Bereich der Bootshäuser. Da öffentlich zugänglich, kann dieser Freisitz auch von Besuchern, Gästen und Radwanderern genutzt werden.

Zum Verein gehört hier ebenfalls eine Gemeinschaftssteganlage, die durch die Vereinsmitglieder und ihre Gäste genutzt wird.

SO 2 Bootshausanlage

An das Gelände des Anglervereins schließt sich eine Bootshausanlage an. Um einen Hafenbereich gruppieren sich 5 Bootslagerhallen.

Die Festsetzungen der Planung sind am Bestand orientiert, beinhalten aber auch Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Situation und zur bedarfsgerechten Erhöhung der vorhandenen Kapazitäten.

So ist zum Schutz gegen Eisgang östlich des Hafenkanals der Bau einer Mole mit einer Länge von ca. 22,0 m geplant. Entsprechend der vorhandenen Mole am Hafen des Segelsportvereins soll die Mole naturnah gestaltet werden.

Für die Wartung von Booten an Land sind entsprechende überdachte Freiliegeplätze und eine Slipanlage erforderlich.

Um die Kapazität der Freiliegeplätze im Bereich der Bootshausanlage zu erhöhen, ist die Errichtung einer Gemeinschaftssteganlage für max. 20 Bootsliegeplätze westlich des Hafenkanals erforderlich.

Aus Sicherheitsgründen ist auch hier eine Einfriedung des Geländes erforderlich.

SO 3 Segelsportverein

Der Segelsportverein mit 75 Mitgliedern gehört zu den größten Vereinen in der Gemeinde Hohen Viecheln. Ein Drittel der Mitglieder sind Kinder und Jugendliche. Die Jugendabteilung des Vereins nimmt erfolgreich an deutschlandweiten und internationalen Veranstaltungen und Regatten teil. Daher ist die Jugendarbeit für das Gemeindeleben von großer Bedeutung. Der Verein und die Gemeinde werden durch die Erfolge überregional bekannt.

Im Jahr werden durch den Verein mehrere große Regatten mit zum Teil mehr als 100 Teilnehmern organisiert.

Desweiteren wird das Vereinsgelände von verschiedenen befreundeten Vereinen genutzt,

unter anderem auch von den Erlebnistagen Schweriner See e.V., die mehrmals im Jahr Wanderungen zum Segelsportverein durchführen. Viele Segelvereine nutzen das ideal gelegene Gelände für Trainingslager und bleiben mehrere Nächte vor Ort.

Der Tourismus von Wassersportlern und Wasserwanderern nimmt immer mehr zu. Um die vielen Aktivitäten im Verein weiter aufrechtzuerhalten und die Möglichkeiten der Unterbringung zu gewährleisten, ist es erforderlich, das Vereinsheim zu vergrößern und somit die Nutzungsmöglichkeiten weiter auszubauen.

Die Jollen des Jugendvereins liegen derzeit ungeschützt, der Witterung ausgesetzt, im Freien. Da die Kapazität der Unterbringung der vorhandenen Segelboote des Segelsportvereins erschöpft ist, ist eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Bootsgaragen zwingend erforderlich. Um die Dominanz des neuen Gebäudes möglichst gering zu halten, wurde die max. Gebäudehöhe auf 4,50 m beschränkt, wobei das Grundstück noch ca. 1,00 m unter dem Niveau des Uferweges liegt.

Um die Blickbeziehung vom Uferweg auf den Schweriner See weiterhin zu gewährleisten,

wird ein 6,00 m bebauungsfreier Bereich zwischen dem Bestandsgebäude und der geplanten Erweiterung festgesetzt.

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.

Zu den planungsrechtlich zu sichernden Bestandsanlagen gehören die mobilen Gemeinschaftsstege, die beiden Slipanlagen (mit und ohne Kran) sowie die erforderliche Einfriedung des Vereinsgeländes. Da im Bereich des Vereinsgeländes die Löschwasserentnahmestelle sowie die Installation der Brandmeldezentrale für die Boothäuser geplant sind, ist für das Tor zum Vereinsgelände eine Feuerwehrschießung vorzusehen.

Die Bootshäuser im Bereich SO 4 und SO 4a wurden in den 60iger Jahren als Bootsschuppen, im Wasser auf Pfählen gegründet, mit Zustimmung des Wasserstraßenamtes errichtet.

Diese reetgedeckten Bootshäuser wurden in Holzbauweise errichtet und liegen auf einer Pfahlgründung nahezu vollständig über der Wasseroberfläche, teilweise jedoch innerhalb eines natürlichen Schilfgürtels.

Ursprünglich genehmigt wurden die Bootsschuppen mit 2 Unterstellplätzen und einer Grundfläche von ca. 5,00 m x 7,50 m. Mit weiteren Bootsschuppen wurde die Bebauung in späteren Jahren verdichtet.

Von den ursprünglichen einfachen Bootsschuppen sind nur noch wenige erhalten. Im Laufe der Jahre wurden Erhaltung-, Ersatz- und Sanierungsmaßnahmen der Holzgebäude notwendig.

Oft wurden Bootsschuppen an die neuen Bootsgrößen und heutigen zeitgemäßen Nutzungen angepasst. So wurden die Grundflächen vergrößert. Aus den einfachen Bootsschuppen wurden einfache Bootshäuser. Das bisher nur zu Lagerzwecken genutzte Dachgeschoss wurde zum Teil ausgebaut. Mit den Aufenthaltsräumen und Balkonen im Dachgeschoss verbesserte sich die Freizeit- und Erholungsfunktion der Anlagen. Da sich die Erschließung der Gebäude nur auf einen Stromanschluss beschränkt, ist die Nutzung als „Wochenendhaus“ mit Schlafplätzen oder als Ferienhaus auch weiterhin nicht möglich. Diesen Umständen Rechnung tragend wird die Nutzung auf den vorübergehenden Aufenthalt beschränkt, was die Nutzung als Ferien- und Wochenendhaus ausschließt.

Zur Sicherung der ursprünglichen Funktion der Bootshäuser wird festgesetzt, dass 2/3 der Grundfläche der Bootshäuser als Bootsliegeplatz zu nutzen ist.

Unter Beachtung brandschutztechnischer Anforderungen werden für die Bootshäuser folgende Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen planungsrechtlich festgesetzt.

- Unterstellen und Warten von 2 Booten im Erdgeschoss
- Nutzung der Räume und Balkone im Dachgeschoss zum zeitlich begrenzten Aufenthalt (Tagnutzung)
- Übernachtungen sind nicht zugelassen
- Der Ausbau einer 3. Ebene als Aufenthaltsraum ist nicht zulässig
- Das Aufstellen und Betreiben von Feuerstätten ist im Bootshaus und seiner unmittelbaren Umgebung unzulässig.

Um die Erholungsfunktion der Bootshausanlage den heutigen Bedürfnissen der Nutzer anzupassen, sind bauliche Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung unumgänglich, dazu zählen u.a. auch die seeseitigen Balkonanlagen. Eine Überschreitung der seeseitigen Baugrenze durch die Balkone ist zulässig, da die festgesetzte Baugrenze auf die zulässige Gebäudegrundfläche der Bootshäuser beschränkt wurde. Die Balkonfläche ist dabei nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

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. Hierfür wird die bereits vorhandene Gemeinschaftssteganlage genutzt. Diese wird verlängert und als T-Anlage ausgebaut und mit Boots-Versorgungsstationen (Wasser und Strom) ausgerüstet.

Der Wasserwanderrastplatz ist für Tagestouristen und Wasserwanderer gedacht. Übernachtungsmöglichkeiten für Wasserwanderer können in dem nahe gelegenen Fischereihof bereitgestellt werden. Freies Zelten ist nicht Planungsziel der Gemeinde.

Die Alternative, den Wasserwanderrastplatz im Bereich der Badestelle anzuordnen, wurde aus Gründen der Gewährleistung der Sicherheit der Badegäste verworfen.

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.

Im Ferienhausgebiet SO 6 sind zwei 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 7 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.

5.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 8 - gemäß § 11 (1) BauNVO

Das Sondergebiet SO 8 umfasst die Flächen und Anlagen des vorhandenen Fischereibetriebes Prignitz.

Die Familie Prignitz ist die älteste Fischereifamilie des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vor 300 Jahren, am 7. Mai 1715, übertrug Carl Leopold, Herzog zu Mecklenburg, dem ursprünglich aus Wismar stammenden Fischer Joachim Hartwig Prignitz die Fischereirechte für den Nordteil des Schweriner Sees.

Der jetzige Betreiber dieses Erbbesitzes, Tobias Prignitz, übt das Handwerk in zehnter Generation aus. Sohn Christopher wird die Tradition wohl fortführen.

Das Planungsziel der Gemeinde besteht darin, die Rahmenbedingungen zu schaffen, um den traditionsreichen Fischereibetrieb zu erhalten und zukunftsfähig gestalten zu können. Dieses Planungsziel entspricht somit den Programmpunkten des RREP zur Sicherung und Förderung der Binnenfischerei in Mecklenburg-Vorpommern.

Der Erhalt und die Entwicklung des Fischereibetriebes als einen regionaltypischen Wirtschaftszweig erfordert ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung ortstypischer touristischer Angebote.

Dazu zählen z.B. der Angeltourismus mit den dafür erforderlichen Ferienwohnunterkünften sowie die Vermarktung der Eigenerzeugnisse vor Ort über Verkauf und durch Versorgung im Gastronomiebereich. Zur Gewährleistung einer qualitätsgerechten Versorgung und Betreuung der Gäste ist ein hoher Personalbedarf erforderlich. Daher bedingt die touristische Nutzung die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnunterkünften für das Personal vor Ort.

In der Planung wird eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung und Unterhaltung der vorhandenen Bausubstanz berücksichtigt. In den bestehenden Gebäuden des Fischereihofes befinden sich z.T. Ferienwohnungen und Räume der Fischverarbeitung bzw. werden nicht genutzt und stehen leer. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Produktionserweiterung erforderlich, die in der Planung berücksichtigt werden.

Im Erdgeschoss des mehrgeschossigen Gebäudes im **Bereich 1** werden zur Zeit die Fangfische verarbeitet und verkauft. Um die vorhandenen Geschossflächen sinnvoll zu nutzen, werden in diesem Gebäude neben der Fischverarbeitung, Verkauf und Gastgewerbe in den Obergeschossen auch Ferienwohnungen und Betriebswohnungen zugelassen.

Im **Bereich 2** werden lediglich die bereits vorhandenen Ferienwohnungen planungsrechtlich gesichert.

Der **Bereich 3** ist der Fischwirtschaft vorbehalten. Zulässig sind hier Wirtschaftsgebäude der Fischwirtschaft und Anlagen der Fischaufzucht und Aquakultur, die entsprechend RREP zur Erhöhung der Fischproduktion und zum Aufbau der Fischbestände weiterentwickelt werden sollen.

Zum einem modernen Fischereibetrieb gehört auch ein Betriebsgebäude, in dem u.a. die erforderlichen Aufenthalts- und Sanitärräume sowie Büroräume untergebracht werden. Bei Bedarf sind auch hier Betriebswohnungen zulässig.

Die Zulässigkeit der Errichtung eines Gebäudes mit Betriebswohnungen im **Sondergebiet 8c** schafft die notwendige Flexibilität bei der Entwicklung und Gestaltung des Fischereihofes.

Um spätere Objektplanungen flexibel gestalten zu können, wird die Anzahl der Wohnungen und Ferienwohnungen in den einzelnen Bereichen nicht festgeschrieben sondern nur für das ganze Sondergebiet Fischereihof wie folgt begrenzt:

- die Anzahl der Ferienwohnungen im SO 8a Bereich 1 und 2 auf maximal 12 Ferienwohnungen
- die Anzahl der Betriebswohnungen im SO 8a Bereich 1 und 3 und im SO 8c wird auf maximal 4 begrenzt.

Um den Gebietscharakter als touristisches Zentrum zu wahren, wird im Plan festgesetzt, dass die Ferienwohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Eine Umnutzung der Ferienwohnungen zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

Das seeseitige Grundstück des Fischereihofes (Sondergebiet SO 8b) soll auf Grund seiner Lagegunst neben den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen der Fischwirtschaft der touristischen Nutzung vorbehalten sein.

In der Uferzone, die überwiegend durch eine Vereinsnutzung geprägt ist, besteht nur hier in zentraler Lage am Fischereihof die Möglichkeit Besucher und Gäste direkt am Schweriner See gastronomisch zu betreuen.

5.1.3. Allgemeine Wohngebiete - gemäß § 4 BauNVO

Die Einbeziehung aller Grundstücke im Bereich des Uferweges soll eine einheitliche geordnete städtebauliche Entwicklung der gesamten Uferzone gewährleisten.

Daher werden auch die vorhandenen Wohngrundstücke in die Planung mit aufgenommen. Die Bauflächen der vier vorhandenen Wohnhäuser westlich und östlich des Fischerweges und am östlichen Plangebietsrand werden auf Grund der bestehenden Nutzung im Plan als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf Grund der Gleichbehandlung aller Wohngebäude im Planbereich werden die beiden bestehenden Wohngebäude im Bereich des Fischereihofes weiterhin für die Wohnnutzung ohne Betriebsbindung festgesetzt.

Die Überplanung dieser Bereiche dient der Sicherung der Wohnnutzung über den Bestandsschutz hinaus und gewährleistet somit auch eine zeitgemäße Entwicklung.

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)

Zur Förderung des Rad- bzw. Wasserwandertourismus sind kurzzeitige Übernachtungsmöglichkeiten erforderlich. Das Wohngebäude im WA 3, das sich in

unmittelbarer Nähe des Wasserwanderrastplatzes und des Fischereihofes befindet, bietet dafür günstige Voraussetzungen. Daher wird hier planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, einen Pensionsbetrieb mit maximal 10 Gästezimmern einzurichten.

5.1.4. 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. Entsprechende Bauanträge sind für die technischen Anlagen erforderlich.

Die Naturbühne soll für Veranstaltungen im Rahmen gemeindlicher Aktivitäten und für kleinere kulturelle Programme genutzt werden. Die Platzverhältnisse und die Örtlichkeit bestimmen die Größe und die Art der möglichen Veranstaltungen. Die Gemeinde wird die Nutzung der Naturbühne durch Satzung regeln; der B-Plan schafft den städtebaulichen Rahmen hierfür.

Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass die Gemeinde Veranstaltungen mit erhöhten Immissionen nicht häufiger als an 10 Tagen und Nächten im Jahr durchführen wird. Diese Veranstaltungen gelten als „seltenes Ereignis“ und sind gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie M-V mit höheren Immissionswerten als in einem normalen Wohngebiet zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze können auf der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Parkfläche bereitgestellt werden.

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.

5.2. 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.

5.2.1 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.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen maßgeblichen Grundstücksflächen im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung in den Baugebieten WA1 bis WA 4 erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen GRZ für die einzelnen Baugebiete.

5.2.2 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 festge-

setzt. 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

5.3 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) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden in den Sondergebieten SO 1 – 5 und SO 8b das offene Erscheinungsbild im Uferbereich beeinträchtigen können, wird deren Zulässigkeit hier ausgeschlossen.

Dies gilt jedoch nur für solche Nebenanlagen, die über die gebietsbezogen, zulässig festgesetzten Nutzungen hinausgehen.

In den beiden Gebieten SO6 (Ferienhäuser) und SO7 (Wochenendhaus) ist die Errichtung von Garagen unzulässig, um den offenen Charakter der Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes nicht weiter zu beeinträchtigen.

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.