Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2017-1301 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	10.10.2017	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10 „Uferzone“ sowie dem Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg 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.

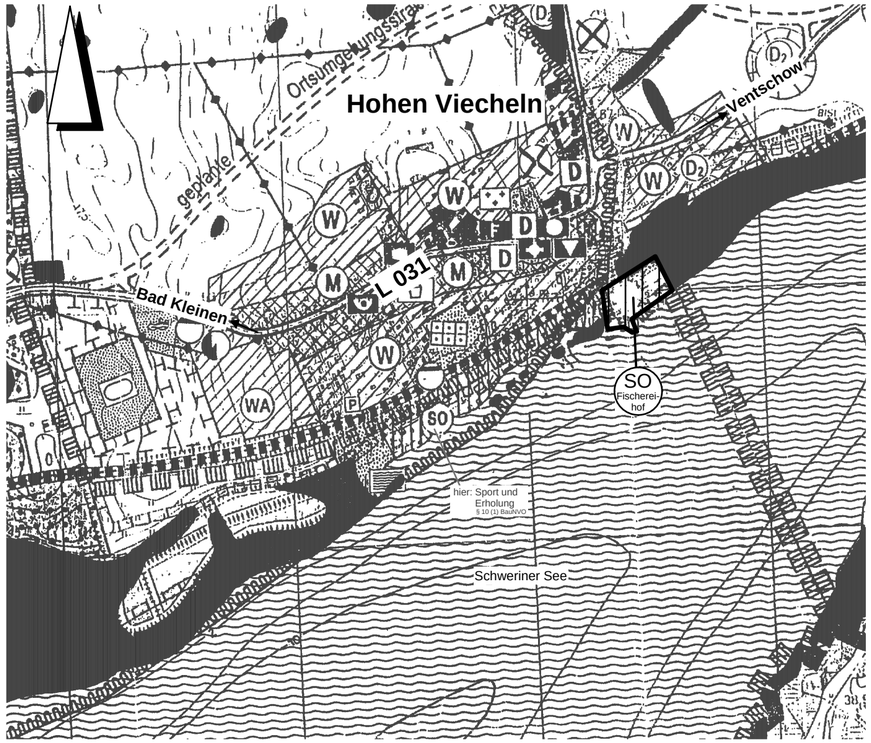
Anlage/n:
Auszug Vorentwurf F-Plan Änderung und Entwurf B-Plan

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 "

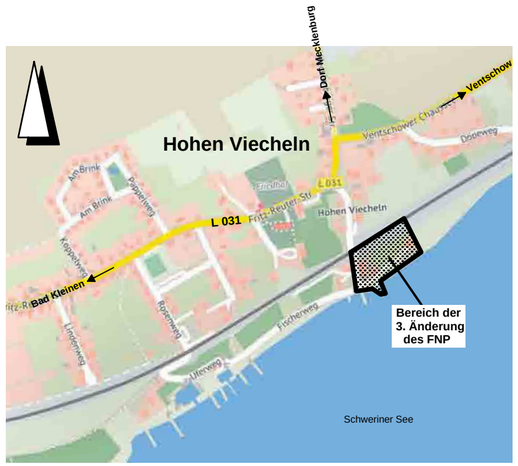
M 1: 10000



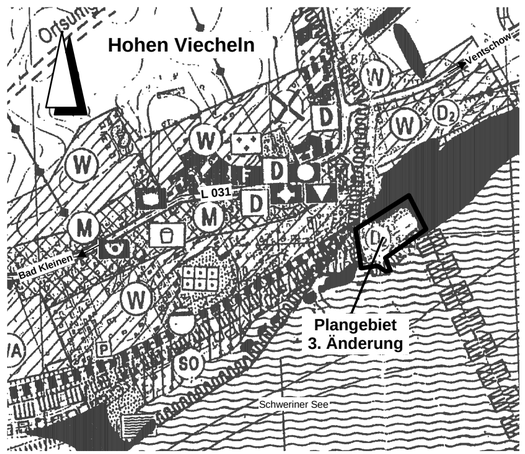
Planzeichenerklärung

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

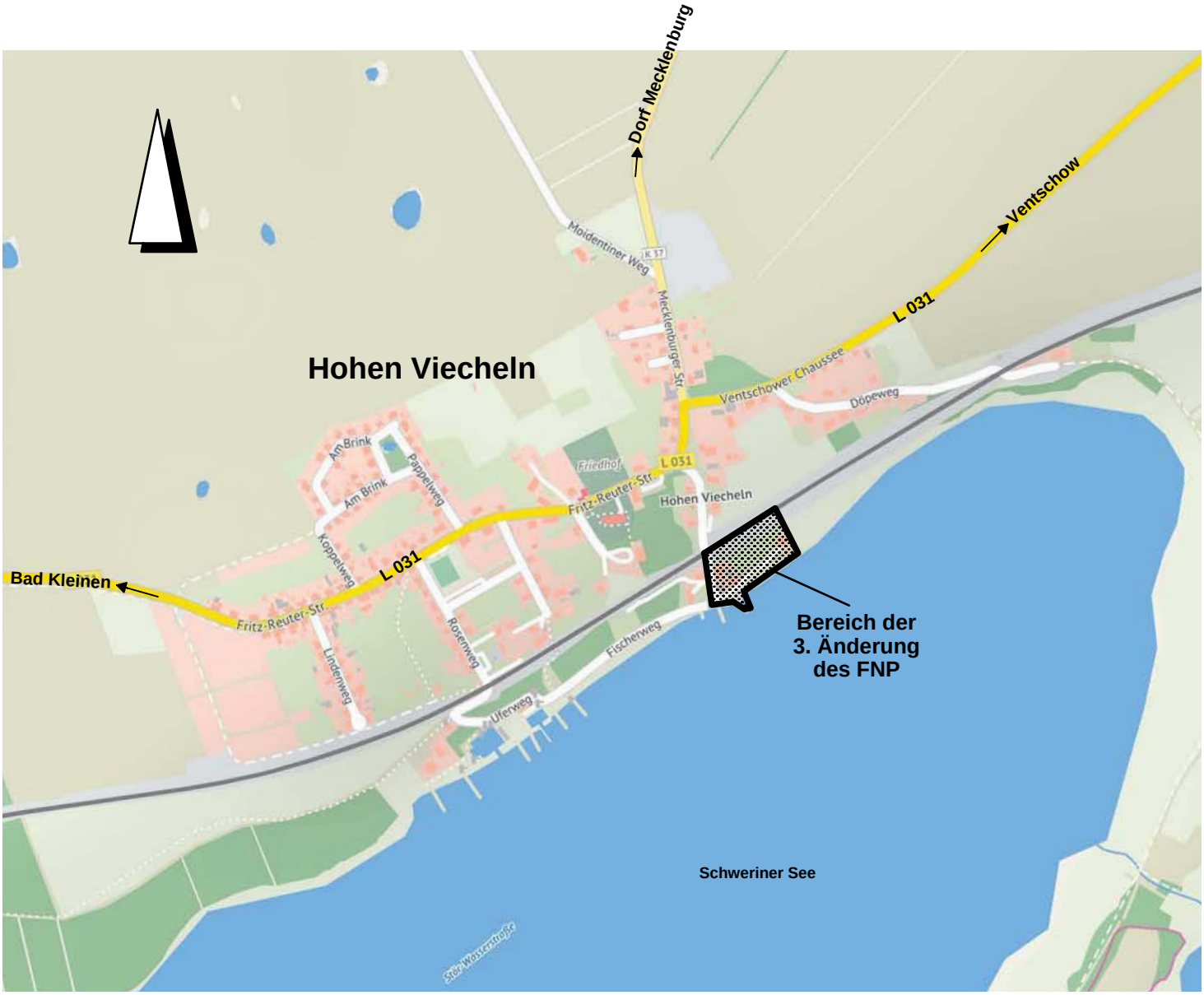
Vorentwurf **Stand: 17.07.2017**

H/B = 297 / 520 (0.15m²)

Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln

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



Übersichtsplan

Vorentwurf

Stand: 17.07.2017

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 orttypischer 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

SATZUNG DER GEMEINDE HOHEN VIECHELN

über den Bebauungsplan Nr. 10 " Uferzone"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Hohen Viecheln
Gemarkung Hohen Viecheln
Flur 2 / 4



NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich / Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ - Grundflächenzahl GR- Grundfläche	Untere Bezugshöhe
Bauweise	Gebäudehöhe Dachform Dachneigung

PLANGRUNDLAGE
Vermessung: Vermessungsbüros
Lothar Bauer - Kerstin Siwek
Holger Döring + Rainer Wulff
April - November 2014
Höhenbezug: ca. HN76

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO 1-7	Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung SO 1a und b Anglerverein; SO 2 Bootshausanlage; SO 3 Segelsportverein; SO 4 und 4a Bootshäuser; SO 5 Wasserwanderrastplatz; SO 6 Ferienhäuser; SO 7 Wochenendhaus	§ 10(1) BauNVO
SO 8a-c Fischereihof	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO 8a, b und c Fischereihof	§ 11(1) BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
GR	maximale Grundfläche	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
z.B.+ 38.00 m	Untere Bezugshöhe in m über HN 76	
SD, WD,	Satteldach, auch versetzt, Walmdach,	
KWD, FD, PD	Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
	Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
W	Wirtschaftsweg	
	Fuß- und Radweg	
	Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
R	Regenwasserableitung	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: ADL - Abwasserdruckleitung; TW - Trinkwasserleitung; RR - Regenwasserleitung; GL - Gasleitung	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Ö	Öffentlich	
	Badeplatz	
	Sport- und Spielplatz / Liegewiese	
PRI	Privat	
	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
H	Wasserflächen Zweckbestimmung: Hafen	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V	
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
	Waldfläche	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Fördergrünland GAK_B21/NGGN - Nahrungsflächen Vögel	
	Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gemäß §18 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
L	Landschaftsschutzgebiet	
	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal	
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Steganlagen, Uferbefestigungen, Terrassenflächen, Slipanlage z.T. mit Kran	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
LPB IV / LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich gem DIN 4109 Tabl. 8	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 228	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76	
	Böschung	
	vorhandene baul. Anlagen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
(31)	Nummerierung der Bootshäuser	
	Aufnahme- und Sicherungspunkte Lagenetzes	
LÖSCH	Löschwasserentnahmestelle	
	Touristische Radrouten - Radfernweg "Hamburg-Rügen" - "Westlicher Backstein Rundweg" - Residenzstädte Rundweg" - Musische Schlossgärten" - Regionale Radwanderweg "R23 Elbe-Ostsee" - Tour 9 "Rund um den Schweriner Außensee"	
	Zaun / Einfriedung	
	Mittelwasserlinie	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 (1) BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
Die Sondergebiete dienen zu Zwecken der Erholung, der Fremdenbeherbergung bzw. als Wochenendhaus.

Zulässig sind im Einzelnen:

SO 1a Anglerverein
- Einzäunung des Vereinsgeländes
- Bootslagerung
- Nebengebäude für Angler bedarf und Wartungsarbeiten
- Gemeinschaftssteganlage bis 45 m Länge

SO 1b Anglerverein
- Überdachter Freisitz
- Terrasse
- Gemeinschaftssteganlage bis 37 m Länge

SO 2 Bootshausanlage
- Bootslagerhallen
- Hafenbecken bis 1,50 m Tiefe
- Hafenkanal bis 1,50 m Tiefe und 35 m Länge
- Mole, Länge ca. 22,0 m
- 4 Freiliegeplätze mit Überdachung / Überbauung
- Slipanlage
- Gemeinschaftssteganlage bis 30 m Länge
- Einzäunung der Anlage

SO 3 Segelsportverein
- Bootslagerhallen
- Hafenbecken bis 1,50 m Tiefe
- Hafenkanal bis 1,50 m Tiefe und 35 m Länge
- Mole
- 2 Gemeinschaftssteganlagen bis 37 m Länge
- Slipanlage mit Kran
- Slipanlage ohne Kran
- Bootslagerung
- Einzäunung des Vereinsgeländes
- Vereinsgebäude

SO 4/4a Bootshäuser
- Bootshäuser
  Je Bootshaus muss der Flächenanteil für den/die Bootsliegeplatz/plätze mindestens 2/3 der Grundfläche des Bootshauses betragen.
  Zulässig ist die Einrichtung von Aufenthalts,- Sanitär- und Abstellräumen sowie von Balkonen. Der Ausbau einer 3. Ebene als Aufenthaltsraum ist nicht zulässig.
  Die Nutzung der Räume und Balkone im Dachgeschoss ist nur zum zeitlich begrenzten Aufenthalt (Tagnutzung) zulässig, Übernachtungen sind nicht zugelassen.
  Das Aufstellen und Betreiben von Feuerstätten in den Bootshäusern und ihrer unmittelbaren Umgebung ist unzulässig.
  Aufenthaltsräume im DG dürfen nur eingerichtet werden, wenn ein 2. baulicher Rettungsweg zur Selbstrettung errichtet wird.

SO 5 Wasserwanderrastplatz
- eine T-Gemeinschaftssteganlage bis 30 m Länge für Tagestouristen und Wasserwanderer mit Boots-Versorgungsanlagen (Strom, Wasser)
- Bootshaus für Wasserrettungsfahrzeug der Feuerwehr

SO 6 Ferienhäuser
- die Errichtung von Ferienhäusern, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Eine Umnutzung der Ferienhäuser zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

SO 7 Wochenendhaus
- die Errichtung von Wochenendhäusern, die zur Erholung dienen. Eine Umnutzung der Wochenendhäuser zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet.

1.2 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
SO - Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO

1.2.1 Zweckbestimmung und Art der zulässigen Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Die Sondergebiete SO 8a-c dienen dem Zweck der Fischereiwirtschaft, der Fremdenbeherbergung sowie der Errichtung der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen der Versorgung.

Zulässig sind im Einzelnen:

SO 8a Fischereihof
BEREICH 1
- Fischverarbeitung und Verkauf
- Gaststätte
- Ferienwohnungen
- Betriebswohnungen

BEREICH 2
- Ferienwohnungen

BEREICH 3
- Anlagen der Fischaufzucht / Aquakultur
- Wirtschaftsgebäude der Fischwirtschaft
- Betriebsgebäude mit Betriebswohnung

Die Ferienwohnungen dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Eine Umnutzung der Ferienwohnungen zu Dauerwohnzwecken ist nicht gestattet. Die Anzahl der Ferienwohnungen im SO 8a Bereich 1und 2 wird auf insgesamt maximal 12 begrenzt.

SO 8b Fischereihof
- Bootsschuppen
- Nebenanlagen und Einrichtungen der Fischereiwirtschaft
- Uferbefestigung als Bootsanleger
- T-Steganlage bis max. 22 m Länge
- Slipanlage
- Pavillon mit Freisitz
- Kiosk, Imbiss mit überdachtem Freisitz, Fischräucherei

SO 8c Fischereihof
- Betriebswohnungen

Die Anzahl der Betriebswohnungen im SO 8a Bereich 1und 3 und im SO 8c wird auf insgesamt maximal 4 begrenzt.

1.3. Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.3.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß §9 (1) Nr. 6 BauGB
- Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
- Im WA 3 sind zusätzlich noch max. 10 Gästezimmer (Pension) zulässig.

1.3.2 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind
- 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)

2. Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Errichtung kulturellen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen.
Zulässig ist die Errichtung einer Naturbühne mit Zuschauertribüne, Szenenfläche einschließlich dazugehöriger technischer Anlagen wie Beleuchtung, Beschallung u.s.w., sowie eines Sanitärgebäudes.

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

3.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung in den Gebieten SO 3, SO 6, SO 8a SO 8b und SO 8c sowie den WA-Gebieten wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
In den Gebieten SO 1a und 1b, SO 2, SO 4, SO 4a und SO 7 sowie der Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundfläche bestimmt.
In den Gebieten SO 4 und SO 4a ist die Grundfläche der Balkone nicht auf die festgesetzte zulässige Grundfläche der Bootshäuser anzurechnen.

Die Häfen in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl bzw. der maximalen Grundfläche unberücksichtigt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
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 versetzten Satteldächern und 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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gilt die in den Gebieten festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO
- ist in den Sondergebieten SO 1 – 5 und SO 8b die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig.
- ist in den Sondergebieten SO 6 und SO 7 die Errichtung von Garagen unzulässig.

4.2 Gemäß § 14 (1) BauNVO
sind in den Baugebieten SO 1 – 5 und SO 8b über die unter Pkt. 1.1 und 1.2 aufgeführten zulässigen Nutzungen hinaus keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig.

4.3 Gemäß § 23 (2) BauNVO und § 9 (1) Nr. 2a BauGB
ist in den Sondergebieten SO 4 und SO 4a (Bootshäuser) eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände nicht zulässig. Seeseitige Balkone dürfen die seeseitige Baugrenze um 1,20 m überschreiten.

Die Lage der Baugrenzen im SO 4 und SO 4a erfolgt durch Festsetzung im Plan, wobei der Mindestabstand gegenüberliegender Baugrenzen der Bootshäuser 2,50 m beträgt.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Baufeld SO 4 Bootshaus § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen sind nur bei Einhaltung der brandschutztechnischen Forderungen gemäß Brandschutzkonzept vom 12.04.2017 zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Für die Sondergebiete mit schutzbedürftigen Nutzungen gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005:
- SO4: schalltechnische Orientierungswerte für MI nach BauNVO
- SO4a: schalltechnische Orientierungswerte für MI nach BauNVO
- SO6: schalltechnische Orientierungswerte für WA nach BauNVO
- SO7: schalltechnische Orientierungswerte für WA nach BauNVO
- SO8: schalltechnische Orientierungswerte für MI nach BauNVO

Diese Einstufung betrifft nur die schalltechnischen Anforderungen an den immissionsrechtlichen Schutzbedarf in diesen Gebieten. Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Gebieten nach BauGB und BauNVO werden davon nicht berührt.

6.2 Auf der Naturbühne dürfen geräuschintensive Veranstaltungen an maximal 10 Tagen im Jahr stattfinden und bis maximal 22 Uhr andauern. Der Schallleistungspegel einer Beschallungsanlage oder weiterer Geräuschquellen auf der Bühne ist auf 115 dB(A) zu begrenzen.

6.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind bei Neubauten oder einer wesentlichen Änderung der Fassaden- und Dachflächen von mehr als 50 % der Fläche innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8:

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
			erf.R'w,res des Außenwandbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

An den von den Eisenbahnanlagen abgewandten Gebäudeseiten dürfen die schalltechnischen Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße ohne Nachweis um 5 dB gemindert werden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

7.1 Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Im Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, dieses ist im Plan gekennzeichnet.
Die Veränderung oder Beseitigung des gekennzeichneten Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen[§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Verhalten 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 sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die festsetzungsgemäß zu Eingriffen in Natur und Landschaft führenden Realisierungen der Planinhalte (Gesamtbedarf 7.900 m² FÄQ) werden jeweils unter Inanspruchnahme geeigneter, in der betroffenen Landschaftszone Höhenrücken und Seenplatte vorhandener Ökokonten kompensiert. Der aktuelle Ökokonto-Bestand mit den verfügbaren Kapazitäten ergibt sich aus Kap. 3, Tabelle 3 des Umweltberichtes. Die aktuellen Kapazitäten übersteigen den Gesamtbedarf um ein Vielfaches, so dass zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffes in jedem Fall eine Kompensationsmöglichkeit gegeben ist.

Artenschutzrechtliche Hinweise:
Soweit Verbotstatbestände nicht von vornherein ausgeschlossen sind, kann dies jedenfalls unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen geschehen:

Blässhuhn	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit der Blässhühner vom 1. März bis zum 31. Juli
Drosselrohrsänger	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit des Drosselrohrsängers vom 1. Mai bis zum 31. Juli
Haubentaucher	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit der Haubentaucher vom 1. März bis zum 31. Juli
Kolbenente	keine Eingriffe im Bereich der Uferzone, die eine Beschädigung und/oder Entnahme von Pflanzen mit sich bringen, während der Brutzeit der Kolbenente vom 20. März bis zum 20. August
Neuntöter	keine Vollversiegelung des Parkplatzes und der geplanten Erweiterung, keine Bauarbeiten an der Parkplatzerweiterung in der Zeit von Mitte Mai bis Mitte Juni
Stockente	keine Entnahme/Beschädigung von Röhricht, Hochstaudenflur, Pflanzen im Uferbereich während der Brutzeit der Stockente vom 10. März bis zum 20. August
Kahnschnecke	wenn möglich, keine unter Wasser liegenden Steine abtragen, ansonsten mit Schnecken besetzte Steine im Wasser verbringen, ohne dass die Steine/Schnecken zwischendurch trocknen

Brandschutz
Für alle baulichen Maßnahmen an den Bootshäusern im SO4 und deren Nutzung gelten die im Brandschutzkonzept festgelegten Anforderungen an den bautechnischen und organisatorischen Brandschutz. Der Nachweis zur Einhaltung der baulichen brandschutztechnischen Anforderungen ist durch die Bauherren im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die organisatorischen Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz werden in der Vereinssatzung der Bootshausbesitzer geregelt. Die Sicherung aller Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Bootshausbesitzern.

Zuständigkeiten für Bundeswasserstraßen
Der Schweriner See ist entsprechend der Anlage 1 zum WaStrG Bestandteil der Bundeswasserstraße Stör-Wasserstraße. Der Bund ist gemäß Art. 89 (1) GG Eigentümer der Bundeswasserstraßen, die er gemäß Art. 87 (1) und 89 (2) GG durch eigene Behörden, die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), verwaltet.
Bei allen Planungen im Hoheitsbereich der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind die gesetzlichen Grundlagen zu der WSV beachten.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
I. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
II. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
III. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.
IV. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
V. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Örtliche Bauvorschriften

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Hauptdächer mit einer Dachneigung > 22° sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten sind nur in den WA- und SO 6, SO 7, SO8a, SO 8c Gebieten zulässig. Auf einem Dach sind Dachaufbauten nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
In den Sondergebieten SO 4 sind **nur** Reeteindeckungen zulässig.

2.0 Außenwände
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3.0 Nebenanlagen
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden.

5.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

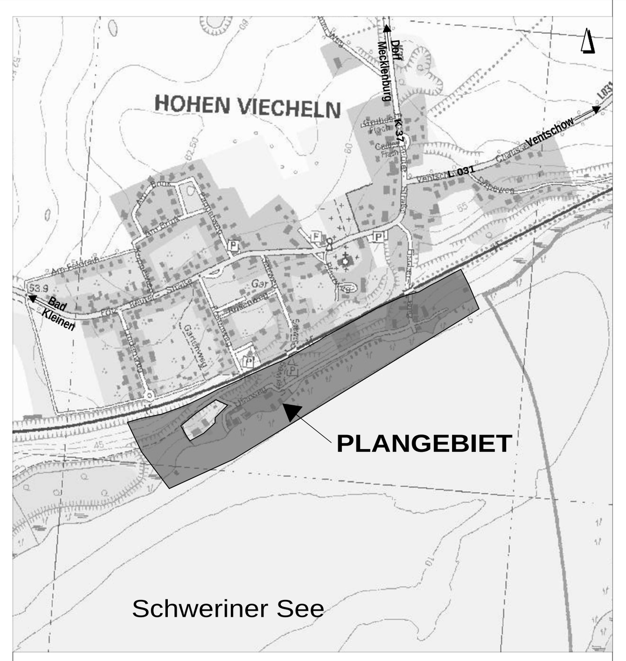
6.0 Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-zeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung der Gemeinde Hohen Viecheln über den Bebauungsplan Nr. 10 „Uferzone" für das Gebiet 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 und der Flur 4, Teilfläche auf Flurstück 1/9 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

Nr.	Vermerk
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...**28.10.2013**.... Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...**05.02.2015 ....**beteiligt worden. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am .**15.12.2014**. gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ..**06.02.2015**......bis zum ....**09.03.2015**... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...**05.02.2015**... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...**17.07.2017**...den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom .... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am .... durch Veröffentlichung im "Mäckelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg–Bad Kleinen unter der Internetadresse http://.www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den — Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... .gebilligt. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ....ausgefertigt. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mäckelbörger Wegweisers" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Hohen Viecheln, den — Der Bürgermeister



Übersichtsplan

Gemeinde Hohen Viecheln
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10
"Uferzone"

Entwurf — Stand 17.07.2017

H/B = 900 / 1700 (1.53m²)

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 struktur- schwachen 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 Fahrgastschifffahrt entsprechend der Bedeutung des wichtigen Schifffahrtsweges Hohen Viecheln – Schwerin
- Kombinierte Tourenangebote mit Fahrgastschifffahrt 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 Vereins-mitglieder 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 Feuerwehrschließung 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 Bootsausrüstung 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 orttypischer 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 1und 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.