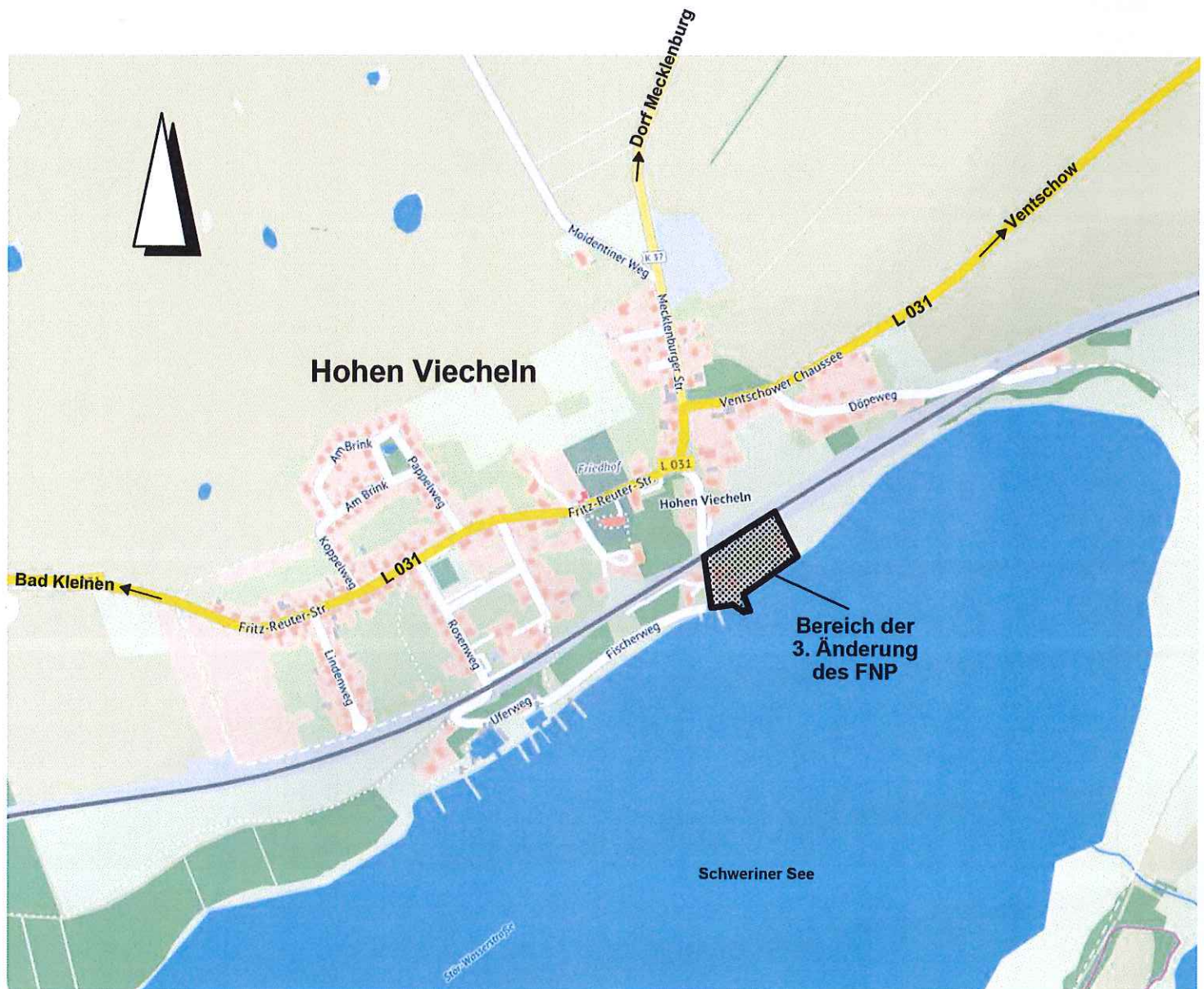


Begründung

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*
- *die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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 Erbes, 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 gehören 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.

Nachrichtliche Übernahmen

Belange der Elektroenergie

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsleitungen der E.ON edis.

Da mit dem B-Plan im Wesentlichen bestehenden Gebäude und bauliche Anlagen überplant werden, sind zentrale Erschließungsmaßnahmen nicht vorgesehen.

Anschlüsse und mögliche Netzerweiterungen sind im Zuge der Bauvorbereitung durch die Bauherren zu beantragen.

Bei einer eventuellen Erweiterung der Stromverteilungsanlagen ist eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen. Anschlüsse an das vorhandene Leitungsnetz sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der e.dis abzustimmen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

Lage- bzw. Bebauungsplan

- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes

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.

Entsprechend dem WaStrG obliegen der WSV hinsichtlich der Stör- Wasserstraße im Wesentlichen folgende allgemeine Hoheitsaufgaben:

- Unterhaltung der Bundeswasserstraßen und der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen (Erhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes für den normalen Wasserabfluss und die Erhaltung der Schifffbarkeit) sowie ihr Betrieb Ausbau der Bundeswasserstraßen
- strompolizeiliche Aufgaben (Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, um die Wasserstraße in einem für die Schifffahrt erforderlichen Zustand zu erhalten, Genehmigung von Benutzungen sowie von Anlagen und Einrichtungen Dritter in, an, über oder unter einer Wasserstraße)
- Setzen und Betreiben von Schifffahrtszeichen
- Wasserstandsmeldedienst und Eisbekämpfung

Die Planungshoheit der WSV erstreckt sich örtlich auf die Bundeswasserstraße und deren angrenzende Ufergrundstücke, soweit sie für den Betrieb und die Unterhaltung sowie den Ausbau der Wasserstraße und deren Widmungsumfang erforderlich sind.

Die Umsetzung der gemeindlichen Bauleitplanung darf sich ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beziehen. WSV-Flächen können überplant werden, sofern das Gebiet der Bundeswasserstraße eingemeindet ist. Die bestimmungsgemäße Nutzung der Bundeswasserstraße darf aber nicht beeinträchtigt werden. Eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraße einschließlich ihres Zubehörs ist insbesondere dann unzulässig, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben der WSV behindert oder beeinträchtigt wird.

Das Wasserstraßenrecht bleibt von den Festsetzungen des B-Planes insoweit unberührt, als dass für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen in, an und über einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer weiterhin eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (SSG) erforderlich ist, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist. Derartige Vorhaben müssen dem WSA weiterhin angezeigt werden. Nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Verwaltungsakte für das Vorhaben bleiben vom Regelungsinhalt der SSG ebenfalls unberührt, so dass erst bei Vorliegen aller behördlichen Entscheidungen die Voraussetzungen zur Ausführung des Vorhabens gegeben sind.

Ein Anspruch Dritter auf die Erteilung einer Strom- und SG kann aus den Festsetzungen des B-Planes nicht abgeleitet werden.

Die oben genannten gesetzlichen Grundlagen und die hoheitlichen Aufgaben der WSV sind bei allen weiteren Planungen allgemein zu beachten.

Das strom- und schifffahrtspolizeiliche Anzeige- und Genehmigungsverfahren bleibt von der Bauleitplanung unberührt. Bei konkurrierenden Anzeigen für Vorhaben Dritter wird nach dem Prioritätsprinzip verfahren, d.h. die zeitlich vorausgehende Anzeige hat Vorrang.

Baumaßnahmen entlang der Bahn

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich angrenzend an der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Strasburg (Uckerm.).

Der Streckenabschnitt Bad Kleinen - Ventschow ist zum Umbau vorgesehen. Eine genaue zeitliche Einordnung ist bisher jedoch noch nicht erfolgt, voraussichtlich nicht vor 2019.

Die Belange des Streckenumbaus werden dann im Planrechtsverfahren erörtert.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.10 befinden sich keine Kabel- bzw. Leitungsanlagen der Deutschen Bahn AG.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichten an die:

DB AG, DB Immobilien Region Ost Liegenschaftsmanagement
Caroline Michaelis - Straße 5 - 11
10115 Berlin

in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Allgemeine Hinweise

Alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die DB AG Verfügungsberechtigt ist, dienen im Allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck. Die baulichen Anlagen sind als planfestgestellte Bahnanlagen zu verstehen und dürfen nicht überbaut werden. Die Planungshoheit über diese Grundstücke liegt beim Eisenbahnbundesamt. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der DB AG dürfen nicht beeinträchtigt werden oder gar gefährdet werden. Beeinflussungen und Beschädigungen der Anlagen der DB AG sind auszuschließen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) -unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die bestehende Bahnanlage genießt Bestandsschutz im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.

Seitens der DB AG wird darauf hingewiesen, dass durch die DB AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.), die durch den Bahnbetrieb entstehen, können der DB AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen, die durch den gewöhnlichen Bahnverkehr in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Grundsätzlich ist zu sichern:

- dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen und Baulasten kommt,
- dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände kommt. Das gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.
- dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.
- dass die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall möglich ist.

- dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen von den angrenzenden Grundstücken nicht möglich ist.
- dass eine Störung des Betriebsfunknetzes der DB AG sowie der vorhandenen sicherungstechnischen Anlagen auszuschließen ist.
- dass kein zusätzliches Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in die Bahnanlagen gelangt.
- dass vorhandene Bahnentwässerungssysteme in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden bzw. bei Beschädigung gemäß Ril 836 "Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten" erneuert werden.
- dass die Ableitung von Trauf- und Regenwasser grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen hat.
- dass eventuelle Bepflanzungen entlang der Grenze zur Bahnanlage so vorgenommen werden, dass die Sicht auf die Strecke und die Signale nicht eingeschränkt wird.
Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u.a. die Bestimmungen der DB Netz AG- Handbuches 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.
- dass Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen so zu gestalten sind, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen wird.

Gasversorgung

Im Planbereich befinden sich Anlagen des Gasversorgungsunternehmens -Gasversorgung Wismar Land GmbH. Diese befinden sich im Fischerweg und sind im Plan gekennzeichnet. Bei eventuellen Bauausführungen in diesen Bereichen sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Gas-Mitteldruckleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen der Zustimmung des Versorgungsunternehmens.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Das Merkblatt zum „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Bodenschutz

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV) Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein

gebilligt durch Beschluss der GV am: 24.09.2018
ausgefertigt am: 22.2.19

Anlagen
- Umweltbericht




Der Bürgermeister