

Begründung

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohen Viecheln

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



Übersichtsplan

Grundlagen der Planung:

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

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

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

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

Anlass und Ziel der Planung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das vorhandene Fischereunternehmen 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 Fischereunternehmen der Familie Prignitz, der ältesten Fischerfamilie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wurden bereits vor 300 Jahren die Fischereirechte für den Nordteil des Schweriner Sees übertragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Landesregierung sieht vor allem im Ausbau

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

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

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

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

Die Planungsziele im Einzelnen stellen sich wie folgt dar:

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

Diesen Grundsätzen und Zielstellungen entsprechend hat sich der Bereich der Uferzone am Schweriner See in den zurückliegenden Jahrzehnten entwickelt. Die vorhandenen Einrichtungen werden liebevoll gepflegt und unterhalten, sie prägen damit positiv das touristische Zentrum der Gemeinde. Es ist jedoch festzustellen, dass die planungsrechtliche Situation eine weitere Entwicklung des Gebietes blockiert. Da die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen lediglich Bestandsschutz genießen, können baurechtlich relevante Änderungen, die zur Erhaltung und Verbesserung des Gestaltungswertes notwendig sind, nicht vorgenommen werden. Das betrifft unter anderem auch Nutzungsänderungen und Erweiterungen, die über eine Modernisierung hinausgehen. Aus diesem Umstand ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtanlage und begründet den Handlungsbedarf der Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Uferzone“.

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

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

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

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

gebilligt durch Beschluss der GV am: 17.07.2017
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister