

STADT TETEROW

Landkreis Rostock

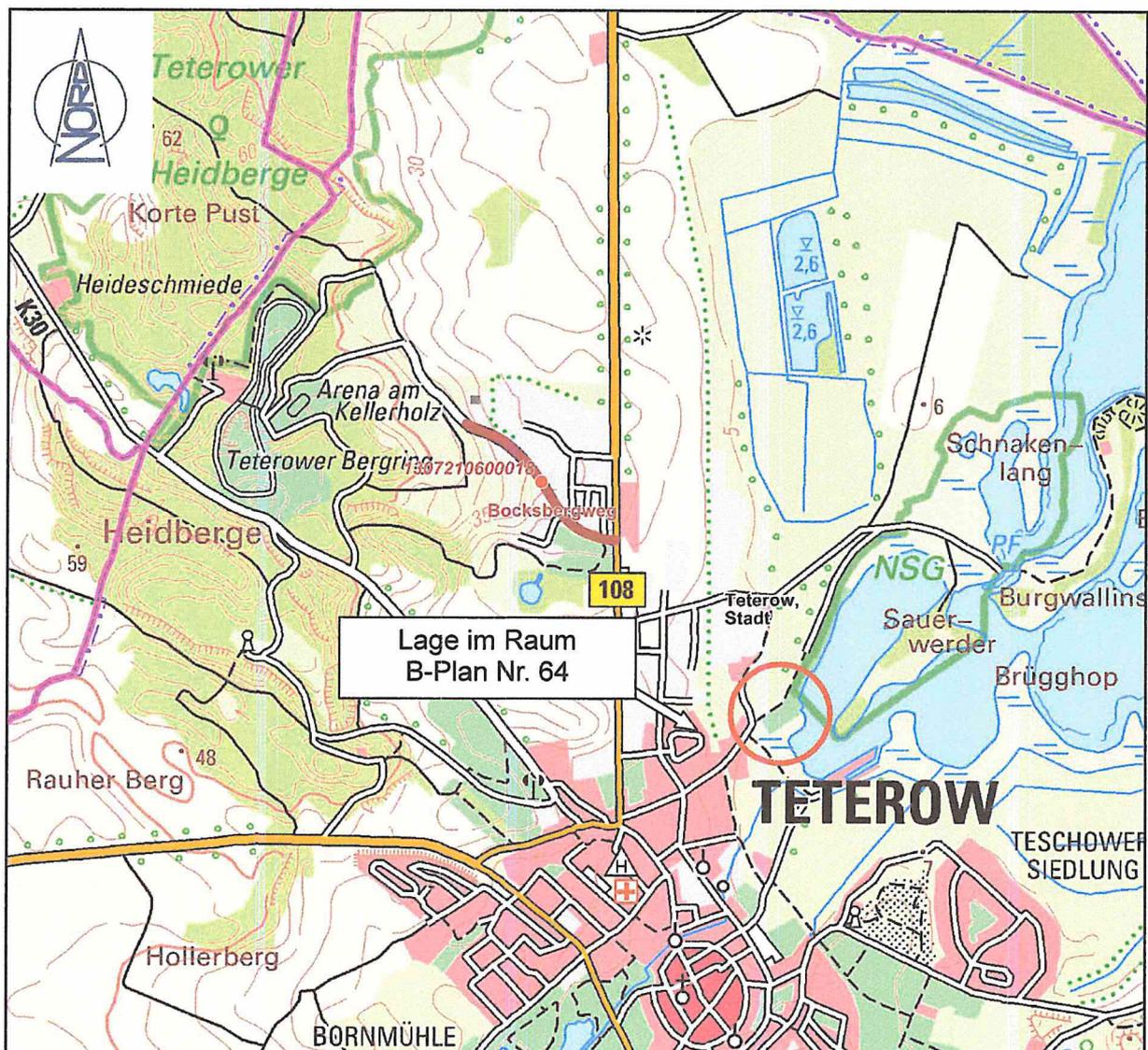


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64

„Bootshauskolonie 1“

für das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)	4
1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011).....	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64	6
1.4 Angaben zum Bestand im Plangebiet	7
2. Anlass und Ziele der Planung	11
2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage.....	11
2.2 Städtebauliche Ziele der Planung.....	12
3. Bewertung der Planungsabsicht.....	13
4. Inhalte des Bebauungsplans	22
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
4.2 Maß der baulicher Nutzung	28
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	29
4.4 Örtliche Bauvorschriften	31
4.5 Vom Landesrecht abweichende Abstandstiefen.....	32
5. Umweltbericht.....	33
5.1 Einleitung	33
5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	37
5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses.....	42
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz	44
5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	47
5.7 Geplante Maßnahme für die Kompensation.....	47
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	47
5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	47
5.10 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten	47
5.11 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	48
5.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	48
5.13 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	48
5.14 Zusammenfassung des Umweltberichtes	48
6. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung.....	49

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011, GVOBl. M-V 2011, S. 777,
- das Baugesetzbuch in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.11.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17.12.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.03.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17.04.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.04. - 24.05.2019
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.10.2019
Wiederholung der TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	03.01. - 04.02.2020
Wiederholung der öff. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.01. - 04.02.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.06.2020

Reguläres Verfahren als Angebotsbebauungsplan und Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 erfolgt im regulären Verfahren auf der Rechtsgrundlage des § 10 BauGB. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB

scheidet in diesem Fall aus, weil der Plan keine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne dieser Vorschrift vorsieht (vgl. VGH Baden-Württemberg 3. Senat, Urt. v. 30.06.2017, AZ 3 S 2428/15).

Die Durchführung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB bleibt trotz des einheitlichen Nutzungsziels außer Betracht, weil die Planungsabsicht nicht in der Umsetzung eines gemeinsamen Vorhabens liegt, sondern die städtebauliche Steuerung eines einheitlich strukturierten Gebietes mit zahlreichen Einzeleigentümern zum Inhalt hat.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)

Raumkategorie, zentralörtliche Einstufung

Laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Teterow ist Mittelzentrum mit Lage in der Kategorie der Raumstruktur 'ländliche Räume': „Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29)

Vorranggebiete

Teile des Stadtgebiets von Teterow liegen innerhalb der Kategorie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne des LEP M-V 2016: „Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Vorranggebiete haben den Rechtscharakter von Zielen der Raumordnung.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 1.3, Seite 18) „In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 6.1, Seite 80)

Vorbehaltsgebiete

Das Stadtgebiet Teterow liegt gemäß LEP M-V 2016 zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus und eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.: „In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen werden die festgelegten Vorbehaltsgebiete Tourismus regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt (Aufgabe der Regionalplanung). Große Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen im Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen.“(LEP M-V 2016, Pkt. 4.6, Seite 61). „In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll die Ertragsfähigkeit des Bodens sowie dem Erhalt und der Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 4.5, Seite 59).

Besondere Standorteignung

Der LEP M-V 2016 legt die Stadt Teterow als „Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ fest.

1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011)

Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Regionalplanung leitet teilräumlich konkretisierende Kategorien ab.

Die Stadt Teterow zählt danach zu einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland: „In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. ... In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.“ (RREP MM/R 2011 Punkt 3.1.3, Seite 21)

Zudem stellt der der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Das Plangebiet der 7. Änderung des FNP liegt in einem Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten) gemäß Karte 5.5 RREP MM/R 2011 (Schutz des Grund- und Oberflächenwassers).

Zudem wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege / Vorbehaltsgebiet auf Gewässern dargestellt, gemäß RREP MM/R 2011, Punkt G 5.1.2.

Weiter trifft der RREP MM/R 2011 für den Bereich der Mecklenburgischen Schweiz die Aussage: Bereich herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: „Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur

und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.“ (RREP MM/R 2011, Punkt 5.2, Seite 51)

Weitere Aussagen des RREP MM/R 2011 zu Fachplänen, die das Stadtgebiet Teterow oder nur das Plangebiet betreffen, sind:

Naturschutzgebiet (NSG) Binsenbrink am Teterower See

Das Plangebiet liegt nicht im NSG Binsenbrink am Teterower See, aber grenzt unmittelbar südlich an das NSG an.

Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gem. der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" vom 13. Februar 1997, Fundstelle: GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900).

EU-Vogelschutzgebiet DE 2241- 401

Laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Es grenzt jedoch direkt daran an, weshalb eine FFH-Vorprüfung in Kapitel 5 durchgeführt wird.

LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)", lt. Verordnung vom 13. Februar 1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900).

Die Planung ist mit dem Ordnungsgeber des Landschaftsschutzgebiets im Rahmen der Trägerbeteiligung abzustimmen.

Landschaftsplan

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Aspekte der Planung werden im Wege der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB planerisch berücksichtigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt zwischen der Straße 'An der Badeanstalt' Nrn. 1 - 36 und dem westlichen Ufer des Teterower Sees.

Es umfasst die Flurstücke der Flure 5 und 45, Gemarkung Teterow:

Erste Hauszeile und Zugangsbereich: Flur 5 und Flur 45; 6/76, 6/75, 6/74, 9/30, 6/73, 9/42, 9/44, 9/32, 9/33, 9/34, 9/45, 9/46, 9/47, 9/36, 9/37, 9/38, 9/39, 9/28, 9/49, 18/5, 18/37, 18/38, 18/39, 18/29, 18/30, 18/31, 18/40, 18/41, 18/42, 18/33, 18/34, 18/35, 18/38.

Zweite Hauszeile: Flur 45 18/18, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/43, 18/44, 18/45, 18/25, 18/26, 18/17.

Dritte Hauszeile: Flur 45 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/15, 18/16.

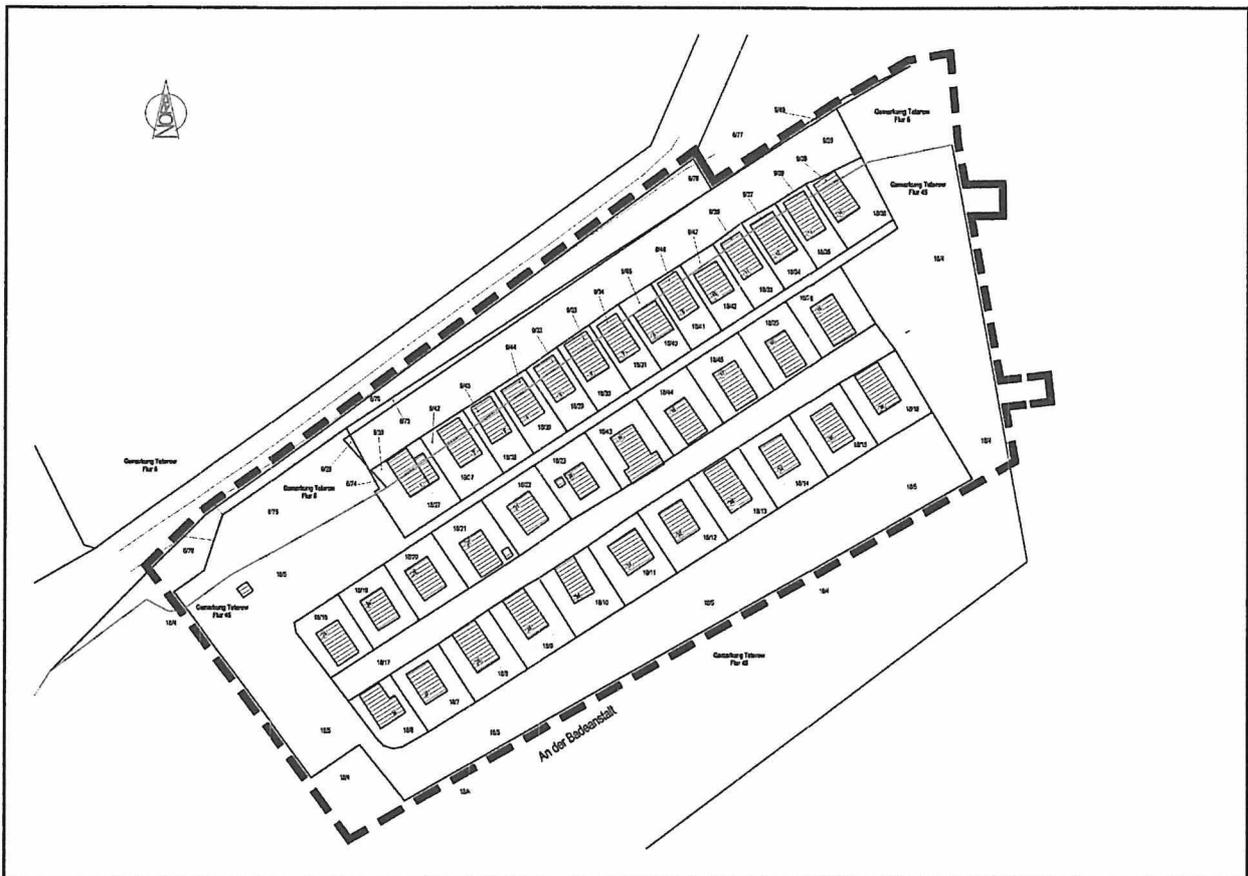


Abbildung 1: Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 64 gem. § 9 (7) BauGB

1.4 Angaben zum Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß und liegt am Westufer des Teterower Sees. Es wurde in den 1950-er Jahren als Erholungsgelände bebaut.

Der ursprüngliche Nutzungszweck waren „Reihen-Bootsschuppen“ für Freizeit-Angler.

In dem Gebiet befinden sich 3 parallel zum Seeufer angeordnete Gebäudereihen mit zusammen 36 Bootshäusern. Die Gebäude stehen giebelseitig in Nordwest-/Südost-Richtung an den Kanälen bzw. Fußwegen.

Es handelt sich um ein Vereinsgelände, das grundbuchlich für jedes Bootshaus-Grundstück parzelliert ist. Die Größen der Parzellenflächen variieren.



Abbildung 2: Luftbild Bootshauskolonie 1, Teterow. Quelle www.BING, 12.2017

In der 1. Hausreihe (Hausnummern 1 - 14) ist die größte Parzelle (Nr. 1) ca. 200 m² groß, die kleinste (Nr. 13) ca. 105 m². Die meisten Parzellen in dieser Reihe liegen bei ca. 120 m². Dabei ist zu vermerken, dass die Parzellen in der 1. Hausreihe in der Regel aus zwei Flurstücken bestehen, da es sich ursprünglich um Doppel-Bootshäuser handelte. Die 1. Hausreihe ist im Vergleich zu den beiden anderen Reihen dichter bebaut auf kleineren Grundstücken.

Die Parzellen der 2. Hausreihe (Hausnummern 15 - 25) und der 3. Hausreihe (Hausnummern 26 - 36) sind nahezu gleichmäßig aufgeteilt und verfügen in der Regel über eine Fläche von ca. 170 m².

Die Hälfte der 36 Bootshausgrundstücke gehört der Stadt Teterow. Sie sind in Erbpacht langfristig an ihre Nutzer vergeben. Die anderen Grundstücke sind privateigen und in unterschiedlicher Hand. Die Wegeflächen, die Stellplatzanlage und die Wasserflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Teterow.

Das Gebiet ist landseitig erschlossen über die Straße 'An der Badeanstalt' und wasserseitig über zwei Anschlüsse an den Teterower See.

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei Fußwege, über die jedes Bootshaus landseitig erschlossen ist. Am Gebiet und den einzelnen Grundstücken liegen sowohl Trinkwasser und Strom, als auch eine zentrale Schmutzwasserentsorgung.

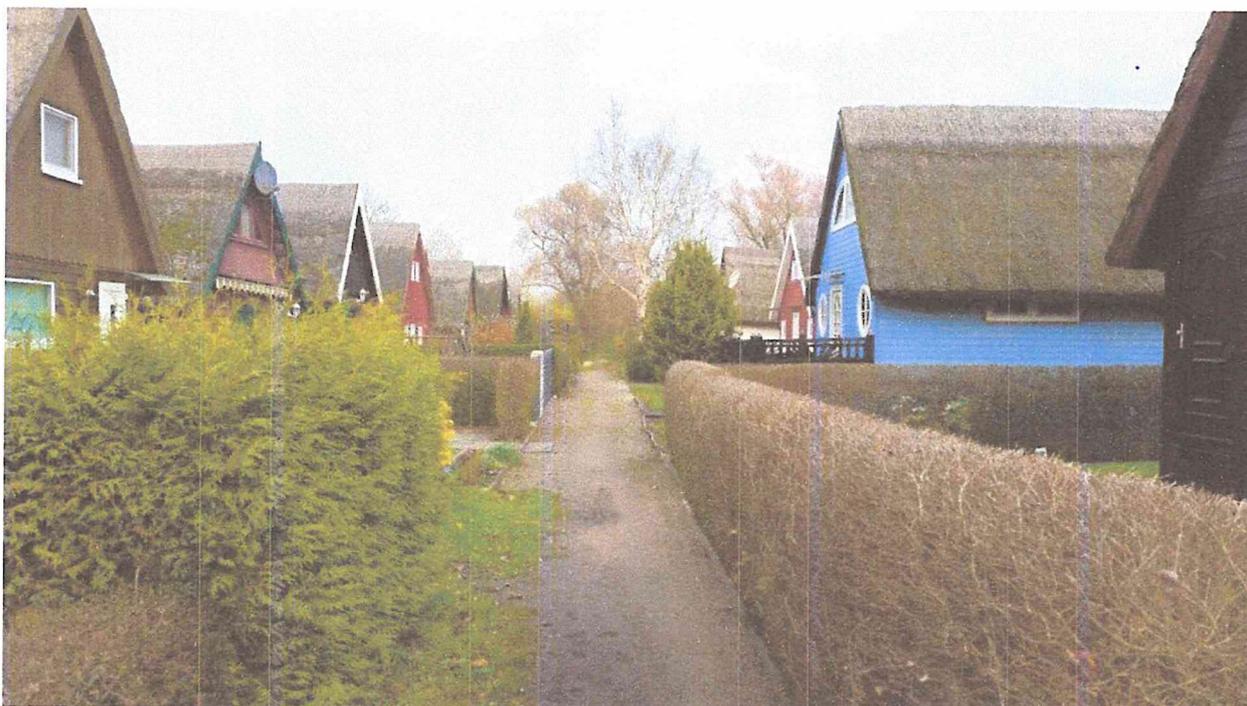


Abbildung 3: Fußweg zwischen den Bootshäusern, 11.2017

Von den Fußwegen gelangt man jeweils über einen Vorgartenbereich an die vorderen Eingangstüren in den Erdgeschossen.

In das Gebiet führen 2 Stichkanäle des Teterower Sees.



Abbildung 4: Stichkanal und rückwärtig anliegende Bootshäuser, 11.2017

Jeweils wasserseitig an einem der beiden Kanäle liegen die Rückseiten der Bootshäuser mit jeweils einem Zufahrtstor vom Kanal zu den Bootsräumen. Der wasserseitige Zugang der Bootshäuser führt in einen Raum unter dem

Erdgeschossniveau, in dem Boote im Wasser liegend untergebracht sind. Die Gebäude sind baulich also zugleich als Bootshaus und als Wochenendhaus konzipiert.

Im Zufahrtsbereich zu der Bootshauskolonie 1 befindet sich eine gemeinsame Stellplatzanlage für ca. 15 PKW. Das Gelände ist umzäunt.

Dauerwohnen findet in der Bootshauskolonie 1 nicht statt.

Baulicher Bestand:

Bei den Bootshäusern handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit 3 Ebenen: Dem Bootsraum auf Wasser-Niveau des angrenzenden Kanals, dem Erdgeschoss auf dem Niveau des angrenzenden Fußweges und einem über dem Erdgeschoss liegenden nutzbaren, steilen Dachgeschoss.

Die Grundflächen der Gebäude betragen zwischen ca. 27 m² (Nr. 20) und bis zu ca. 70 m² bei erweiterten Gebäuden (Nr. 19). Gebäude im weitgehenden Originalzustand (Nr. 21) haben eine Grundfläche von ca. 40 m².

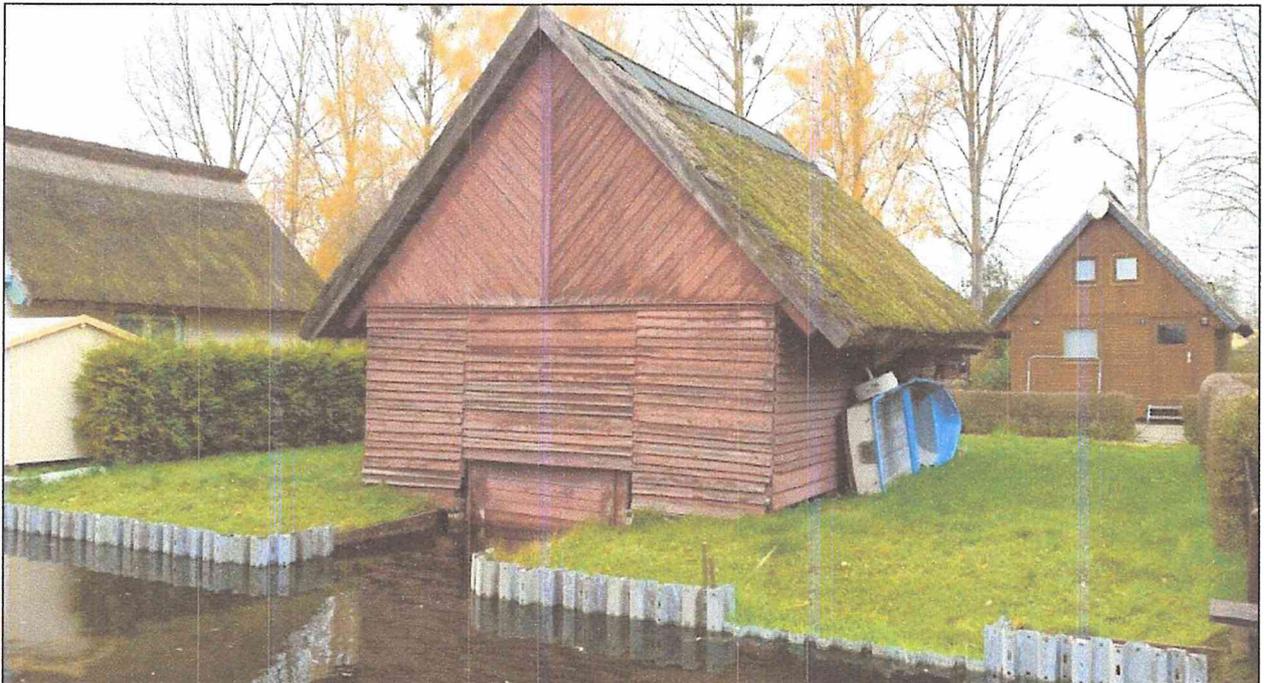


Abbildung 5: Hausnummer 21, weitgehend originaler Errichtungszustand, Rückseite

Die meisten Gebäude liegen bei einer überbauten Grundfläche von ca. 45 m² plus Terrasse und Balkon. Zahlreiche Gebäude verfügen über Balkone oder Dachveranden an den Giebelseiten.

Alle Gebäude sind reetgedeckt, mit Satteldächern und einer Neigung von ca. 45°. Die Firsthöhen betragen zwischen 6 m (Nr. 1) und 4,9 m (Nr. 30) über Gelände. Die meisten Firsthöhen liegen zwischen 5 m und 5,5 m über Gelände. Die Traufhöhen betragen zwischen 2,6 m und 2,9 m über Gelände.

Ursprünglich in den 1950-er Jahren in weitgehend einheitlicher Bauweise errichtet, nämlich in Holzrahmenbau mit Fassaden in Stülpchalung, wurden zurückliegend auch

andere Materialien verwendet. Die Erstbebauung wies eine Grundfläche von knapp unter 40 m² und eine Firsthöhe von 5,4 m auf.

Die Bootshäuser dienen heute, neben der Unterbringung von Booten, der privaten wassersportbezogenen Erholung. Die Bootshauskolonie 1 ist in einem Verein organisiert.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage

Die planungsrechtliche Ausgangslage im Gebiet ist § 35 (2) BauGB. Es handelt sich um eine Anlage für die private Erholung. Die Nutzungsrechte für die private Erholungsnutzung wurden in der DDR formal begründet.

Die bis jetzt angewandte Zulässigkeitsvorschrift § 35 (2) BauGB hat sich als nicht ausreichend für eine geordnete gebietliche Entwicklung erwiesen.

Unmittelbarer Ausgangspunkt der Planung ist ein im Jahr 2016 vor dem Verwaltungsgericht geschlossener Vergleich in einer streitigen bauordnungsrechtlichen Angelegenheit im Plangebiet. Aufgrund des Vergleichs hat sich die Stadt Teterow zur Überplanung des Gebietes Bootshauskolonie 1 verpflichtet, um zukünftig über rechtssichere planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschriften zu verfügen.

Das Gebiet wird erstmals mit einem Bebauungsplan überplant. Ziel ist die Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift zu § 30 BauGB, um mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine städtebauliche Steuerung zu installieren.

Neben dem Ausgang des Rechtsstreites besteht aus Sicht der Stadt Teterow das grundsätzliche Bedürfnis, das Quartier Bootshauskolonie 1 städtebaulich zu steuern, weil sich dort städtebauliche Fehlentwicklungen anbahnen.

Mögliche Konflikte im Plangebiet:

Verlust des regionaltypischen Architekturbildes des baulichen Ensembles

Der Anlass für den erwähnten Rechtsstreit war der Wunsch eines Bauherren nach einer erheblichen Vergrößerung seines Bootshauses. Dieser steht stellvertretend für andere bereits vorgenommene, nicht genehmigte Erweiterungen und Überbauungen.

Einzelne Gebäude sind bereits gänzlich überformt und haben den gestalterischen Bezug zur regionaltypischen Architektursprache kleiner Bootshäuser der 1950-er Jahre verloren. Damit geht die Attraktivität der Kolonie als Erholungsgebiet, aber auch deren Wert als städtebauliches Ensemble, schrittweise verloren. Abgesehen von dieser architektonisch-gestalterischen Problematik, sind die in dem Gebiet vorhandenen Grundstückszuschnitte aufgrund ihrer geringen Flächengröße auch nicht für eine erhebliche bauliche und vor allem unkoordinierte Verdichtung geeignet. Einzelne Gebäude und Nebenanlagen sind so stark erweitert worden, dass die ohnehin knappen Ruhe- und Sozialabstände gegenüber den Nachbargebäuden verloren gegangen sind.

Durch die unkoordinierte, in der Regel nicht genehmigte, bauliche Verdichtung werden auch Fragen der Gefahrenabwehr, wie die des Brandschutzes und des Immissionsschutzes, berührt. Das ohnehin schlechte Verhältnis von Gebäudefläche zur Grundstücksfläche ist in einigen Bootshausparzellen nicht mehr vertretbar für einen Erholungsbereich und stellt bereits heute eine Qualitätseinbuße dar.

Dieser Begründungstext verzichtet auf Abbildungen mit problematischen oder nicht legalen Bebauungen im Plangebiet. Nichtsdestoweniger sind solche vorhanden. Sie bilden u. a. einen Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64.

Funktionsverlust der privaten Erholungsnutzung

Seitens der planenden Stadt Teterow besteht darüberhinaus ein Interesse an Planung, aufgrund des möglichen Funktionsverlustes für die im Plangebiet angestammte private Erholungsnutzung. Der Verlust droht infolge eines Umnutzungsdrucks durch gewerbliche Ferienhausvermietung auf die Bootshauskolonie 1, für den sie nicht gedacht und nicht geeignet ist. Diese ist dazu geeignet, in einen Nutzungskonflikt mit der privaten Erholungsnutzung zu treten.

Die gewerbliche Nutzung wirft zudem immissionsschutz-, brandschutz-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Fragen auf.

Wenn diese Entwicklung anhält, wird die Siedlung in absehbarer Zeit zum einen unverträglich baulich verdichtet sein, zum anderen würde ein städtebaulicher Qualitätsumschwung eingeleitet. Infolge derartiger Funktionsverluste stünde der Standort an naturräumlich sensibler Stelle insgesamt in Frage.

2.2 Städtebauliche Ziele der Planung

Ausgangspunkt der Planung sind die sehr attraktiven städtebaulichen Alleinstellungsmerkmale der Teterower Bootshauskolonien. Sie sind ein Teil des städtebaulichen Erbes der Stadt und auch der sozialen Stadtgeschichte. Dieses Erbe gilt es, durch geeignete Planungsgrundlagen zu erhalten und, soweit vertretbar, weiter zu entwickeln.

Die planende Stadt Teterow möchte

- die besondere Bau- und Nutzungsstruktur der Bootshauskolonie 1 als besondere städtebauliche Gesamtanlage erhalten;
- die Funktion des Gebietes für private Erholung als einen wertvollen Teil des Angebotes der Stadt Teterow an ihre Bürger und die ihres Einzugsbereiches bewahren;
- das Gebiet so steuern, dass aus der besonderen naturräumlichen Lage am Ufer und im Landschaftsschutz und Naturpark keine Konflikte, sondern ein dauerhaft wertvoller Beitrag zum Bild der Kulturlandschaft erwächst;

- die Bebauungstypik des Gebiets mit kleinteiligen Holz-Bootshäusern im Stil der 1950-er Jahre im architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild erhalten.

3. Bewertung der Planungsabsicht

Städtebauliche Begründung

Die Planung beruht auf den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung, die im Parallelverfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird ein „Sondergebiet Bootshauskolonie 1“ sein.

Die Planungsabsicht für die verbindliche Bauleitplanung beruht auf dem Interesse der Stadt Teterow an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 1 (3) BauGB. Ein Fortbestand des Gebietes ist zwar auch ohne Bauleitplanung und auf der Grundlage einfachrechtlicher Zulässigkeit gemäß § 35 (2) BauGB denkbar. Dies stößt jedoch an Grenzen.

Das in den 1950-er Jahren planmäßig angelegte Baugebiet ist nach einem städtebaulich durchdachten Bau-, Nutzungs- und Gestaltkonzept errichtet. Die ursprüngliche Nutzung war die eines Gebietes für den Wasser- und Angelsport.

Dieses Konzept kann im Rahmen einfachrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften gemäß § 35 (2) BauGB nicht dauerhaft beibehalten werden. § 35 (2) BauGB bemisst die Zulässigkeit von Vorhaben im wesentlichen an deren Verhältnis zu den Belangen des § 35 (3) BauGB, verzichtet als Zulässigkeitsvorschrift weitgehend auf die konfliktfreie Bezugnahme zu angrenzender Bebauung und reduziert das Einfügen lediglich auf die gebotene Rücksichtnahme. Insofern ist die Vorschrift zur städtebaulichen Steuerung eines Gebietes ungeeignet.

Auch die ersatzweise Bewertung der Kolonie als Innenbereich erscheint nicht geeignet, die erforderliche Steuerung zu entwickeln. § 34 BauGB ist nicht dazu gedacht, Konzepte umzusetzen oder zu wahren. § 34 BauGB soll Baufreiheit in der jeweils weitgehendsten Form gestatten, d. h., dass Abweichungen von der vorhandenen Art und dem Maß baulicher Nutzung zulässig sind, solange damit keine erheblichen bodenrechtlichen Spannungen begründet werden. Die Handhabung dieser Zulässigkeitsvorschrift variiert situations- und fallbedingt.

Die Anwendung des § 34 BauGB als planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage wird zudem aufgrund der dazu in den vergangenen Jahren ergangenen Rechtsprechung zunehmend flexibler gehandhabt, d. h., dass die Bauaufsichtsbehörden immer größere Abweichungen von den Maßen der umgebenden Bebauung zulassen müssen und die Einhaltung gestalterischer Grundzüge der Umgebungsbebauung nahezu gar nicht mehr eingefordert werden kann.

Vor diesem Hintergrund besteht für die Stadt Teterow ein Planungsanlass im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB zur Wahrung und Entwicklung der städtebaulichen Funktion und Gestalt der Bootshauskolonie und zur langfristigen Ordnung bereits eingetretener städtebaulich nicht beabsichtigter Entwicklungen.

Die Gerichte verweisen regelmäßig auf die Möglichkeit der Städte und Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen. Diese erlauben es, städtebauliche Konzepte rechtsverbindlich umzusetzen. Mit Bebauungsplänen können gemäß § 30 BauGB baurechtliche Regeln verbindlich aufgestellt werden, die im Rahmen von Prüfungen gemäß § 34 BauGB unbeachtlich wären. Diesen Weg beschreitet die Stadt Teterow mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64.

Ziele der Planung sind u. a.

- die besondere Funktion der 'Bootshauskolonie 1' als Fläche für die private Erholungsnutzung zu wahren;
- die bauliche Entwicklung der Bootshauskolonie 1 hinsichtlich der zulässigen Maße und baulichen Dichte standortgerecht qualitätswährend zu koordinieren;
- das gestalterische Bild der Kolonie zu erhalten;
- Vermeidung zukünftiger Probleme zur Art und den Maßen baulicher Inanspruchnahme durch eindeutige Rechtssetzung.

Während der eigentliche Planungsanlass ein Rechtsstreit zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist, stand im Planungsprozess für den Bebauungsplan Nr. 64 und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow auch die vorgesehene zulässige Art der baulichen Nutzung im Mittelpunkt des Interesses.

Von einigen Anliegern wurde die Erwartung formuliert, die „gehandhabte Nutzung“ als gewerbliche Ferienhäuser oder die Erwartung an diese Möglichkeit ließe sich aus einem baurechtlichen Bestandsschutz ableiten. Gewerbliche Ferienhausvermietung sei daher als Art der zulässigen baulichen Nutzung in die Planung zu übernehmen.

Die Stadt Teterow hat sich mit diesem Anliegen intensiv auseinandergesetzt. In dem Zusammenhang wird zunächst auf die im Plangebiet bestehende Rechtslage verwiesen:

Die Nutzungsrechte für die private Erholungsnutzung der Bootshäuser wurden in der DDR formal begründet. Zum Zeitpunkt der Errichtung war es in der DDR grundsätzlich nicht zulässig, dass private Bootshausbesitzer ihre Bootshäuser gewerblich mit einer Gewinnerzielungsabsicht vermieten. Nutzungsrechte, wie sie einer heutigen Ferienhausvermietung entsprechen, konnten zu DDR-Zeiten nicht entstanden sein. Solche Nutzungen können keinen Bestandsschutz reklamieren. Um einen Bestandsschutz nach bundesdeutschem Recht begründen zu können, müssten die Nutzungen wenigstens dem ersten Anschein nach legal entstanden sein. Dies hätte eine Baugenehmigung erfordert, die ausdrücklich die Erweiterung der Nutzung zum Inhalt haben müsste. Derartige Baugenehmigungen sind aber bis zum heutigen Tage nicht beantragt worden. Die „bisher gehandhabten“ Ferienhausnutzungen erfolgten demnach illegal und können sich nicht auf Bestandsrechte berufen, die von der planenden Stadt zu berücksichtigen wären. Die Nutzungen „Gewerbliches Ferienwohnen“ und „Dauerwohnen“ lassen sich damit weder aus der städtebaulichen Zielstellung der hiesigen Planung, noch aus bestandsgeschützten Nutzungsrechten in der Bootshauskolonie 1 ableiten.

Insofern sieht die Planung keinen künftigen Ausschluss dieser Nutzungen vor, sondern diese Nutzungen waren niemals Bestandteil der zulässigen Nutzungen und sollen es nach dem Willen der Stadt Teterow aus nachvollziehbaren Gründen auch zukünftig nicht werden.

Tatsächlich hatte die Stadt Teterow im Rahmen der städtebaulichen Planung die Möglichkeit geprüft, die zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet zu erweitern. Dazu wurde eine Variante erarbeitet, in der die Zulässigkeit von Ferienwohnen auf ihre rechtliche Zulässigkeit und städtebauliche Vertretbarkeit ergebnisoffen untersucht wurde. Dies hat sich, ausgehend von zunächst immissionsschutzrechtlichen Bedenken bis hin zur Findung endgültiger städtebaulicher Entwicklungsziele, jedoch weder als rechtlich machbar, noch als städtebaulich tragfähig erwiesen.

Das Immissionsschutzrecht kennt die Anlage im Sinne des BImSchG, die in § 3 (5) Nr. 3 BImSchG definiert wird und nach § 22 BImSchG so zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 (1) und (2) BImSchG verhindert werden. Dazu dürfen die von den Anlagen an den Immissionsorten verursachten Immissionen keine erheblichen Belästigungen herbeiführen. Der Abstand zwischen der emittierenden Anlage und der schutzbedürftigen Nutzung, der dämpfend wirkt, hat einen großen Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung. Der Schutzanspruch besteht nur zwischen einer Anlage und einer fremden schutzbedürftigen baulichen Nutzung. Die Bootshäuser der Bootshauskolonie 1 sind Teile einer gemeinsamen Anlage und gleichzeitig schutzbedürftig. Solange sie zu einer Anlage im Sinne des BImSchG gehören, lösen sie untereinander nach dem BImSchG keine Verpflichtungen zur Rücksichtnahme aus. Wenn sie aber zu untereinander fremden Einzelanlagen werden, ist das nicht mehr der Fall.

Das, was eine Anlage im Sinne des BImSchG begründet, ist aus § 1 der 4. BImSchV abzuleiten. Maßgeblich ist dabei unter anderem der betriebstechnische Zusammenhang, der eine Einheit begründet. Unterschiedliche Eigentümer, die unabhängig voneinander oder überhaupt nicht im Sinne einer Ferienwohnung vermieten, können diesen Zusammenhang nicht begründen. Damit würde jedes durch seinen Eigentümer vermietete Bootshaus zu einer Anlage werden. Bei den geringen Abständen zwischen den Bootshäusern ist fraglich, ob die Anforderungen des BImSchG erfüllt werden können. Wenn die Stadt Teterow die zulässigen Nutzungen auf eine Vermietung erweitern würde, müsste sie im Planverfahren nachweisen, dass die Anforderungen des BImSchG erfüllbar sind, weil dies ein für die Abwägung relevanter Sachverhalt ist. Darauf hat die Stadt auch wegen geringer Erfolgsaussichten verzichtet.

In welcher Beziehung die Bootshäuser zueinander stehen ist nach den Regeln des BImSchG aus den Einzelheiten der baulichen Nutzung abzuleiten. Diese immissionsschutzrechtliche Beziehung ist einer Festsetzung durch die Gemeinde nicht zugänglich. Insbesondere können immissionsschutzrechtliche Regelungen nicht durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen unterlaufen werden.

Im weiteren hat die planerische Auseinandersetzung mit dem Gebiet ergeben, dass die allgemeine Zulässigkeit von gewerblichem Ferienwohnen innerhalb der vorgegebenen Gebietsstruktur zu städtebaulichen Missständen führen würde. Der bisher möglicherweise positive Verlauf ungenehmigter Ferienhausnutzung beruht darauf, dass nur 3 bis 4 von 36 Bootshäusern ungenehmigt gewerblich genutzt werden. Das heißt, dass die Folgen weniger intensiv genutzter gewerblicher Ferienhäuser derzeit noch

durch die Überzahl gering genutzter privater Bootshäuser abgepuffert werden. Würde die Ferienhausnutzung im Baugebiet allgemein zulässig, wäre dies mit einem massiven städtebaulichen Qualitätsumschwung verbunden, denn die private Erholungsnutzung der Bootshäuser durch Selbstnutzer ist nicht vergleichbar mit der Intensität der Nutzung einer gewerblichen Ferienimmobilie. Die gewerbliche Nutzung ist zunächst mit einer, aus wirtschaftlichen Gründen gebotenen, wesentlich dichteren zeitlichen Belegung der Immobilien verbunden. Daraus resultieren mehr Immissionen, höhere soziale Dichte, größere Stellplatznachfrage, intensivere Freiflächennutzung, höhere Auslastung der Ver- und Entsorgung, schwerer einzuhaltende Ruhezeiten, höherer Investitionsbedarf, steigende Bodenpreise, aber auch der Verlust nachbarlicher Beziehungen wären die Folgen.

Diese Entwicklung müsste sich in einer baulichen Kulisse vollziehen, die nach zeitgemäßen Maßstäben keinesfalls für die Nutzung als gewerbliches Ferienhausgebiet geeignet ist, weil

- die Zulässigkeit gewerblicher Ferienhausvermietung zur Folge hätte, dass in allen 36 Bootshäusern diese Nutzung umgesetzt werden könnte. Die Grundstücke sind jedoch so eng geschnitten und die Gebäude so kleinteilig, dass die Schaffung baulicher und qualitativer Mindeststandards für die gewerbliche Tourismusnutzung für das gesamte Gebiet unmöglich ist. Andererseits verfügt die Bootshauskolonie 1 aber über keine inneren Flächenreserven, die eine Anpassung an diese Zielsetzung möglich machen würde. Deshalb können die möglicherweise guten Erfahrungen mit den 3 oder 4 illegal vermieteten Bootshäusern keinen Maßstab setzen für die Umwidmung des gesamten Gebietes. Eine planmäßig angelegte städtebauliche Anlage mit dem Ziel der freiflächenbezogenen Erholung würde, gemessen an heutigen Maßstäben, nicht in dieser Weise angelegt werden, weil sie den allgemeinen Standards an touristischer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität nicht entspricht. In dem Zusammenhang sei beispielsweise auf die Diskussion um die Vergrößerung von Campingstellplätzen verwiesen oder auf die Hinweise in Raumordnungsplänen auf bis zu 90 m² große Ferienhäuser. Selbst die gute Lage der Bootshauskolonie 1 am Teterower See und die attraktive Gestaltung der Gebäude und Bootszufahrten können die Unterschreitung solcher im Tourismus gängiger Standards auf Dauer nicht ausgleichen. Ihre planerische Verfestigung hingegen würde einen städtebaulichen Missstand heraufbeschwören und den Ausgangskonflikt um bauliche Vergrößerung schüren. Sie wird daher abgelehnt.
- die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände der Reetdachhäuser zwar auf der Grundlage von Bestandsschutz und mit Hilfe planungsrechtlicher Sonderregelungen reduziert werden können. Diese Reduzierung ist jedoch nur vertretbar für eine private Nutzung durch ansässige Eigner. Das Gefahrenpotential, das besteht, wenn ortsunkundige Nutzer in dieser Lage sich nicht angepasst verhalten, schließt die Öffnung der Nutzung für einen wechselnden Personenkreis aus.
- die Öffnung des Gebietes für gewerbliche Zwecke eine erhebliche Bodenwertsteigerung zur Folge hätte und am Immobilienmarkt einen erheblichen Verwertungsdruck auf die Bootshäuser bewirken würde. Damit einher ginge der Verlust der Funktion der Fläche für die private Erholungsfunktion im Flächennutzungsgefüge der Stadt. Die Absicherung der privaten Erholungsnutzung ist aber das Planungsziel.

Vor diesem Hintergrund würde die Zulässigkeit gewerblicher Ferienhausnutzung in eine städtebaulich negative Situation münden. Der Verlust der gewollten Funktion als Fläche für die private Erholung ginge einher mit der dauerhaft problembehafteten Umnutzung zur gewerblichen Ferienhausanlage.

Aus dieser Entwicklung ist ersichtlich, dass die Planung der Stadt als der vom Gesetzgeber vorgesehene ergebnisoffene Prozess verlaufen ist. Es besteht kein Anspruch auf die Übernahme letztlich von der planenden Stadt nicht gewollter Inhalte, wie die nachträgliche Legalisierung illegaler gewerblicher Ferienhausnutzung.

Insofern kommt die planende Stadt zu dem Ergebnis, dass der bisherige Rechtszustand hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung beibehalten wird, denn auch bisher waren gewerbliche Ferienhäuser in der Bootshauskolonie nicht genehmigungsfähig.

Die positive Entwicklungsbestimmung des Bebauungsplans Nr. 64 und der zugrunde liegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die private Erholungsnutzung in ihrem spezifischen baulichen Erscheinungsbild als Bootshauskolonie 1.

Die Stadt Teterow ist sich dessen bewusst, dass eine Bauleitplanung für die Bootskolonie 1 auch mit Beschränkungen der privaten Grundstücksnutzung einhergehen kann und wird. Die Erkenntnis, dass die planerische Wahrung der besonderen Struktur der Kolonie aus den 1950-er Jahren modernen Nutzungs- und Gestaltungsgründen Grenzen setzt, liegt der Planung zugrunde.

Soweit eingetretene Fehl-Entwicklungen auf baurechtlichen Genehmigungen beruhen, genießen solche Anlagen Bestandsschutz. In allen anderen Fällen wird zu prüfen sein, wie eine Korrektur der eingetretenen Abweichungen vorangebracht werden kann und soll.

Den Anliegern im Gebiet kommt durch die festgelegten baulichen Maße, die Regelung der zulässigen Art der Nutzung und durch gestalterische Vorgaben der bleibende hohe Aufenthalts- und Freizeitwert in einem besonderen Quartier zugute. Sie profitieren von der Werthaltigkeit der Immobilien mit Wasserlage und sie unterliegen nicht fortdauerndem Änderungs- und Nutzungsdruck, wie es für solche besondere Lagen üblich ist. Die Planung wird trotz einiger Regeln keinen Wert- oder Funktionsverlust bewirken.

Insofern leistet die Planung den erforderlichen Interessenausgleich i. S. d. § 1 (7) BauGB. Vor diesem Hintergrund sieht die planende Stadt Teterow die zu treffenden Festsetzungen als begründet und verhältnismäßig an.

Bewertung der Standards der Gefahrenabwehr / Immissionssituation

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die ordnungsrechtlichen Genehmigungskriterien für Vorhaben im Plangebiet gewährleisten die Einhaltung der sozialen, gesundheitlichen und baulichen Standards der Gefahrenabwehr. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dies nur möglich ist bei Beibehalten der zulässigen Nutzung als gemeinsame Anlage zur privaten Erholungsnutzung. Dauerwohnen und die gewerbliche Vermietung der Bootshäuser sind nicht zulässig; sie würden im Plangebiet nicht mögliche Schutzabstände erfordern.

Brandschutz

Die Bebauung in dem Gebiet weist regelmäßig nicht die erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf, die die §§ 2, 6 und 32 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern für Neubebauung vorschreiben. Bei den Bootshäusern handelt es sich um Anlagen der Gebäudeklasse 1 mit „weicher“ Bedachung. Diese Gebäude müssten gemäß § 32 (2) Satz 2 Nr. 1 LBO M-V regelmäßig einen Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Da die Grundstücksbreiten im Plangebiet zwischen 6 und 12 m variieren, ist die Übertragung dieser Vorschrift auf das Bestandsgebiet nicht möglich.

In der 1. Bootshausreihe liegen die seitlichen Grenzabstände tatsächlich zum Teil unter 0,5 m, in den beiden anderen beiden Hauszeilen liegen die Abstände zwischen 1 m und 2,5 m. Diese Ordnung bildet den Rahmen für die planerische Beibehaltung geringerer Grenz- und Gebäudeabstände unter Anwendung des § 9 (2 a) BauGB.

Aus den verkleinerten Grenzabständen und der vorhandenen Reetdach-Deckung resultieren Auflagen und Einschränkungen infolge des erforderlichen vorbeugenden Brandschutzes. Diese bestehen in erster Linie aus dem Verbot von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe im Plangebiet sowie baulichen Auflagen, die die Ausbreitung von Feuern vom Gebäudeinneren nach außen verhindern oder verzögern. Diese Auflagen sind planungsrechtlich nicht festsetzbar, da Ihnen die Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB fehlt. Ihre Einhaltung ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. Die Auflagen zum Brandschutz sind allerdings die Grundlage dafür, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen planungsrechtlich zuzulassen.

Gemäß der Hinweise der Brandschutzdienststelle des Kreises Rostock werden zudem festgesetzt:

Nördlich Haus Nr. 1 eine Fläche mit „Besonderem Nutzungszweck“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, „Steg bzw. Slipanlage“ und „Löschwasserentnahmestelle“ in Teil A, Planzeichnung.

Zwischen Haus Nr. 25 und Haus Nr. 26 am westlichen Ende des Stichkanals eine Fläche mit „Besonderem Nutzungszweck“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, „Löschwasserentnahmestelle“ in Teil A, Planzeichnung.

In Teil B Text: Auf dem Zugangsbereich C sind alle Verkehrsarten zulässig. Der Zugangsbereich C muss auf ganzer Länge zwischen Zufahrt und Weg B eine befahrbare Breite und lichte Höhe von jeweils mindestens 3,5 m aufweisen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes handelt es sich bei der Bootshauskolonie 1 als gemeinschaftlich und einheitlich genutzte, der privaten Erholung dienende Anlage um eine Gebietskategorie, für die weder die einzelnen Immissionsschutzverordnungen, noch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Richt- oder Orientierungswerte vorgeben. Am ehesten vergleichbar sind die Werte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV). Allerdings werden im Immissionsschutzrecht Aussagen zu den sogenannten „Zaunwerten“ getroffen, also den Belastungen, die im

Außenverhältnis andere Nutzungen hinnehmen müssen, die an die emittierende Anlage angrenzen. Diese Fragestellung besteht nicht im Falle der Bootshauskolonie 1, deren nächster Nachbar das Freibad der Stadt Teterow ist.

Das BImSchG kennt die Anlage im Sinne des BImSchG, die in § 3 (5) Nr. 3 BImSchG definiert wird und nach § 22 BImSchG so zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 (1) und (2) BImSchG verhindert werden. Dazu dürfen die von den Anlagen an den Immissionsorten verursachten Immissionen keine erheblichen Belästigungen herbeiführen. Der Abstand zwischen der emittierenden Anlage und der schutzbedürftigen Nutzung, der dämpfend wirkt, hat einen großen Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung. Der Schutzanspruch besteht nur zwischen einer Anlage und einer fremden schutzbedürftigen baulichen Nutzung. Die Bootshäuser der Bootshauskolonie 1 sind Teile einer Anlage und gleichzeitig schutzbedürftig. Solange sie zu einer Anlage im Sinne des BImSchG gehören, lösen sie untereinander nach dem BImSchG keine Verpflichtungen zur Rücksichtnahme aus. Wenn sie aber zu untereinander fremden Einzelanlagen werden, ist das nicht mehr der Fall. Das was eine Anlage im Sinne des BImSchG begründet, ist aus § 1 der 4. BImSchV abzuleiten. Maßgeblich ist dabei unter anderem der betriebstechnische Zusammenhang, der eine Einheit begründet.

Unterschiedliche Eigentümer, die unabhängig voneinander oder überhaupt nicht im Sinne einer Ferienwohnung vermieten, können diesen Zusammenhang nicht begründen. Damit würde jedes durch seinen Eigentümer vermietete Bootshaus zu einer Einzelanlage werden. Bei den geringen Abständen zwischen den Bootshäusern ist fraglich, ob die Anforderungen des BImSchG erfüllt werden können.

Würde die Bauleitplanung der Stadt Teterow die bisher zulässige Nutzung (private Erholung) auf eine gewerbliche Ferienhausvermietung erweitern, müsste sie im B-Plan-Verfahren nachweisen, dass die Anforderungen des BImSchG erfüllbar sind, weil dies ein für die Abwägung relevanter Sachverhalt ist. Darauf verzichtet die Stadt auch wegen geringer Erfolgsaussichten. Es ist offensichtlich, dass innerhalb der engen Bebauung keine Immissionsschutzrechtlich relevanten Schutzabstände eingehalten werden können.

In welcher Beziehung die Bootshäuser zueinander stehen, ist nach den Regeln des BImSchG aus den Einzelheiten der baulichen Nutzung abzuleiten. Diese Beziehung ist einer Festsetzung durch die Gemeinde nicht zugänglich. Insbesondere können immissionsschutzrechtliche Belange nicht durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen unterlaufen werden.

Hinsichtlich der Immissionslage innerhalb der Bootshauskolonie 1 ist also festzuhalten, dass es sich bei der Bootshauskolonie 1 vom Standpunkt des Immissionsschutzes um eine Gesamtanlage handelt, mit dem einheitlichen Nutzungszweck der privaten Erholung. Diese Einheit lässt keine getrennte Wertung der jeweiligen Immissionssituation an verschiedenen Stellen innerhalb des Gebietes zu. Die jeweiligen Bootshäuser sind demnach keine immissionstechnisch getrennten 36 Einheiten mit jeweiligem Schutz- und Abwehranspruch. Vielmehr stellen sie, trotz aufgeteiltem Grundeigentum, eine räumliche und funktionale Einheit dar, deren Immissionsbewertung auch nur als Gesamtheit den tatsächlichen Zustand erfasst.

Eine getrennte Bewertung der Immissionslagen der einzelnen Grundstücke widerspräche dem untrennbaren baulichen und Interessengeflecht des Plangebietes,

das letztlich auch als gemeinsam handelnder Verein organisiert ist. Es ist gerade der Sinn des Bauleitplanverfahrens, diese Einheit zu wahren, weil das drohende Herausfallen einzelner Grundstücke zu einer Fehlentwicklung des Gesamtgebietes führen würde. Dieser städtebaulichen folgt die immissionsrechtliche Wertung der Bootshauskolonie 1 als eine Gesamtanlage.

Hinsichtlich der rechtlichen Wertung innergebietslicher Immissionen bedeutet dies, dass einzelne Nutzer innerhalb des Sondergebietes Bootshauskolonie 1 keinen Abwehranspruch gegenüber anderen innergebietslichen Emittenten haben, denn diese sind, vergleichbar mit einem Gewerbebetrieb, Teil der Anlage, zu der sie selbst zählen.

Für die Immissionslage in der Bootshauskolonie 1 im Vergleich zu Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO bedeutet dies, dass größere interne Immissionslasten zwischen den Nutzern hinzunehmen sind, weil diese Immissionen Teil des planerisch erkannten und befürworteten Gebietscharakters sind, die aus Bestandsschutzrechten abgeleitet werden können. Diese Lasten sind beispielsweise die unmittelbare nachbarschaftliche Lärmkulisse durch den Aufenthalt auf den kleinen gebäudebezogenen Freiflächen, ebenso wie Lärm und Geruch aus der Gebäudenutzung (Kochen, Musik, Gespräche, Arbeiten am Boots-Liegeplatz) oder die nächtliche An- und Abfahrt von Fahrzeugen auf das und von dem Gelände.

Hochwasser

Für den Bereich der Bootshauskolonie 1 ist keine Gefährdung durch Hochwasser erkennbar. Ein derartiges Ereignis ist seit Jahrzehnten nicht eingetreten und auch davor nicht berichtet. Die bekannten Schwankungen des Pegels des Teterower See stellen keine Gefährdung dar.

Eine planerische oder bauliche Vorsorge wäre nicht verhältnismäßig, weil

- keine hydraulischen Gefährdungserkenntnisse vorliegen,
- die Bootshauskolonie 1 keine Dauerwohnnutzung oder gewerbliche Nutzung beheimatet, die besondere Schutzansprüche oder Gefahrenabwehr gegenüber Hochwasser erforderlich macht,
- die Bootshäuser hinsichtlich ihrer Bauart und Zweckbestimmung dafür geeignet sind, mit einem steigenden und fallenden Wasserspiegel umgehen zu können.

Bewertung der Inanspruchnahme der Ressource Boden

Mit der Planung wird an städtebaulich nicht integrierter Lage in der Stadt Teterow eine bereits vorhandene bauliche Nutzung planungsrechtlich überarbeitet. Diese Absicht steht zunächst im Konflikt mit dem gesetzlichen Ziel des Schutzes des Außenbereichs vor Zersiedelung. Insofern wird die vom Gesetzgeber mit Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geforderte besondere Ermittlungs- und Darlegungspflicht für Alternativen vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen berührt. Die vorliegende Planung berührt damit die aus den Regelungen der §§ 1 (5) letzter Satz, 1 a (2) 3. und 4. Satz BauGB 2013 resultierende Pflicht zur Ermittlung und Darlegung von Planungsalternativen.

Diese Alternativenprüfung ist im vorliegenden Fall keine Betrachtung anderer in Frage kommender Flächen. Die Planung ist ortsgebunden und hat ein besonderes Entwicklungsziel. Sie kann nur auf der vorhandenen Fläche mit dem vorhandenen städtebaulichen Quartier Bootshauskolonie 1 umgesetzt werden. Eine Verlegung der Bootshauskolonie 1 unter Wahrung der besonderen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Teterow ist nicht möglich. Dem Interesse des Gesetzgebers am Schutz des Außenbereiches und dem verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Boden kommt die Planung insofern entgegen, dass sie keine baulichen Verfestigungen oder Nutzungsintensivierungen vorsieht. Vielmehr schafft sie in naturräumlich sensibler Umgebung einen verbindlichen Nutzungsrahmen, der ohne Planung nicht einzuhalten wäre.

Bewertung der Planung im Vergleich zu den Zielen der Raumordnung

Die Planung folgt den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB. Das Sondergebiet 'Bootshauskolonie 1' erhöht die Attraktivität des Mittelzentrums Teterow.

Die Aussagen der Raumordnung zum besonderen Gewicht des gewerblichen Tourismus in der Mecklenburgischen Schweiz stehen im folgenden Verhältnis zur Planung der Stadt Teterow:

Ausgangslage im Gebiet der Bootshauskolonie 1 ist die bestehende, private Erholungsnutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es ist keine gewerbliche touristische Nutzung vorhanden, die über entwickelte planerische Grundlagen oder förmliche Genehmigungen verfügt. Insofern ist der Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Teterow nicht an den Erhalt oder den Schutz raumordnungskonformer Bestandsstrukturen des gewerblichen Tourismus gebunden und kann dazu auch keinen Widerspruch entwickeln.

Es fehlt aber auch eine begründete Perspektive dafür, den Bereich zukünftig für eine gewerbliche Tourismusnutzung entwickeln zu können.

Die Planungsabsicht der Stadt besteht in der Ordnung einerseits der zulässigen Art der baulichen Nutzung, andererseits der baulichen Maße, die letztlich den Planungsanlass ergeben haben. Für die Überplanung des Gebietes mit touristischen Nutzungen fehlen die rechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen.

Eine Anpassung der Bootshauskolonie 1 für ein zeitgemäßes gewerbliches Tourismusangebot würde eine gänzliche Neuordnung der Bebauung, der Erschließung und der Freiräume erforderlich machen. Diese Planungsvariante ist ausgeschlossen, weil in der stadträumlich nicht integrierten und naturräumlich sensiblen Lage die Neuerrichtung eines Baugebietes aus rechtlichen und fachlichen Gründen ausgeschlossen ist. Insofern fehlt die Möglichkeit, auch mit einer grundlegenden Neuüberplanung der Bootshauskolonie 1 gewerbliche Tourismusentwicklungsziele zu verfolgen.

Vor diesem Hintergrund entwickelt der Bebauungsplan Nr. 64 für das Sondergebiet 'Bootshauskolonie 1' keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB.

4. Inhalte des Bebauungsplans

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

Sonstiges Sondergebiet „Bootshauskolonie 1“ gemäß § 11 (2) BauNVO

Der Planbereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' festgesetzt. Zulässig im Sondergebiet sind Bootshäuser zur privaten Erholungsnutzung und für den Sport.

Pro Bootshaus ist eine Nutzungseinheit zulässig. In allen Bootshäusern sind die wasserseitigen Räume mit Boots-Liegeplatz im Wasser und mit Zufahrtsmöglichkeit in dieser Funktion zu erhalten bzw. bei Neuerrichtung so vorzuhalten, gemäß § 1 (3) Satz 3, 2. Halbsatz i. V. m. § 11 (2) BauNVO.

Das Dauerwohnen und die gewerbliche Ferienhausvermietung der Bootshäuser ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Funktion der 'Bootshäuser' mit integriertem Bootsraum, der vom Kanal angefahren werden kann, ist eine der wichtigsten zu wahren Besonderheiten der Kolonie. Bis jetzt ist in allen Gebäuden noch ein solcher Bootsraum vorhanden. Mit der verpflichtenden Beibehaltung der ursprünglichen Funktion als Bootshaus wird der Charakter der Kolonie erhalten. Es handelt sich hier um einen Grundzug der Planung i. S. d. § 31 (2) BauGB.

Bootshäuser als ausschließlich zulässige bauliche Nutzung im Sinne der Satzung des Bebauungsplans Nr. 64 sind mit keiner Gebietsnorm der §§ 2 bis 10 der BauNVO zu erfassen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Sondergebiet 'Bootshauskolonie 1' vorsieht, die originäre Funktionsfähigkeit aller Bootshäuser als tatsächlich vom Wasser anfahrbare Gebäude zur Unterbringung von Booten dauerhaft zu erhalten, wurde die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als die eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauGB gewählt.

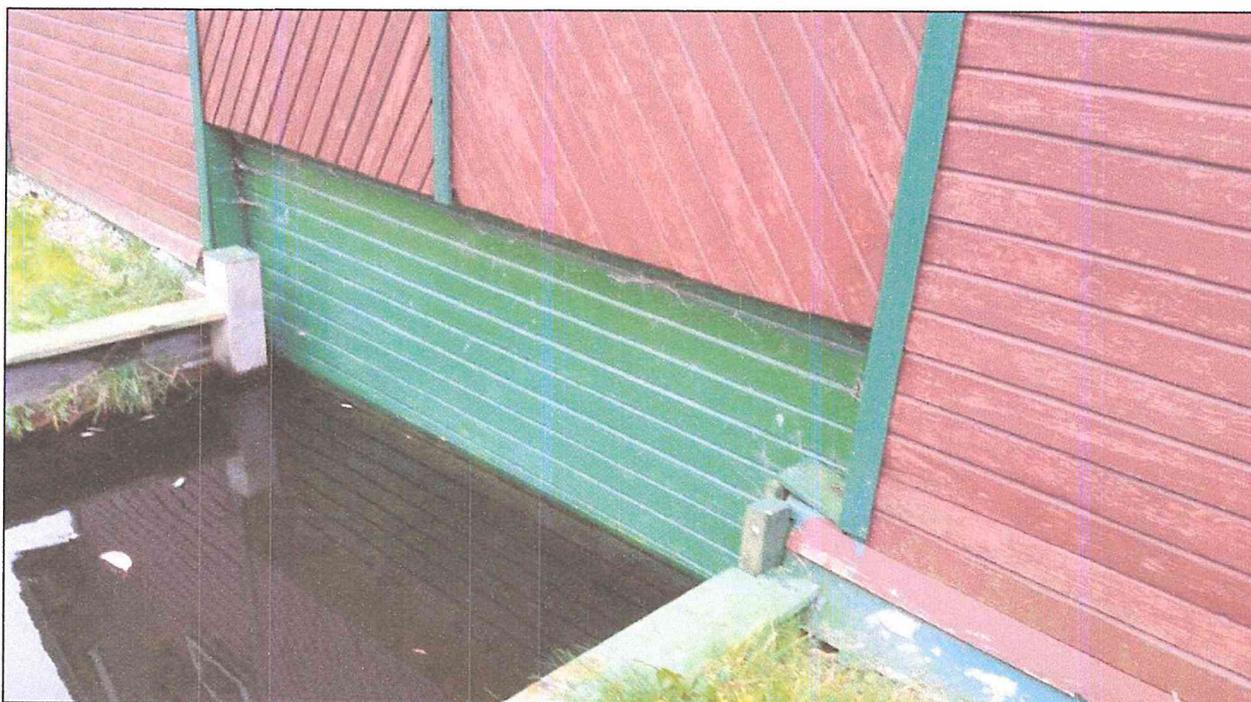


Abbildung 6: Funktionsfähige Zufahrt/Wassertor zum Bootshaus. 11/2017

Die Zulässigkeit des Aufenthaltes im Rahmen der privaten Erholung durch die Nutzer ist auch mit der Möglichkeit zu übernachten, zu kochen und für das Verbringen von Freizeit verbunden. Das ergibt sich aus der ursprünglich angelegten Nutzungsart und dem städtebaulichen Willen der Stadt, dieses Angebot zu erhalten.

Die Planung eröffnet nicht die Möglichkeit zum Dauerwohnen oder zur gewerblichen Ferienhausvermietung. Zum einen ist dies bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen, siehe dazu Punkt Immissionsschutz Punkt 3, Seiten 13, 18 dieser Planbegründung. Danach ist die Zulässigkeit gewerblicher Ferienhausvermietung der Bootshäuser mit dem geltenden Immissionsrecht nicht vereinbar. Die Immissionsschutzbehörde des Kreises Rostock hat dies mit ihrem Schreiben vom 31. Juli 2019, 106(106)BP6400, klargestellt.

Es bestehen auch keine Instrumente dafür, diesen Konflikt durch planerische Festsetzungen zu bewältigen, weil die bauliche Struktur der Bootshauskolonie 1 einer solchen Lösung nicht zugänglich ist.

Die Bootshauskolonie 1 ist darüberhinaus auch nicht für die Qualitäten von zeitgemäßen gewerblichen Ferienhausangeboten ausgelegt. Eine über die private Erholung hinausgehende touristische, gewerbliche Entwicklung würde die an dieser Stelle zulässigen und vertretbaren Entwicklungsmöglichkeiten überschreiten. Sie würde zudem eine Gefährdung des Bewahrungs- und Entwicklungszieles der privaten Erholung bewirken. Den Rahmen für die städtebauliche planerische Entwicklung des Gebietes setzt der auf der Historie der Bootshauskolonie 1 beruhende Bestandsschutz für eine private Erholungseinrichtung, die sensible naturräumliche Lage und bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte.

Die planerische Auseinandersetzung mit dem Gebiet hat ergeben, dass die allgemeine Zulässigkeit von gewerblichem Ferienwohnen innerhalb der vorgegebenen Gebietsstruktur zu städtebaulichen Missständen führen würde. Der bisher

möglicherweise positive Verlauf ungenehmigter Ferienhausnutzung beruht darauf, dass nur 3 bis 4 von 36 Bootshäusern ungenehmigt gewerblich genutzt werden. Das heißt, dass die Folgen weniger intensiv genutzter gewerblicher Ferienhäuser derzeit noch durch die Überzahl gering genutzter privater Bootshäuser abgepuffert werden. Würde die Ferienhausnutzung im Baugebiet allgemein zulässig, wäre dies mit einem massiven städtebaulichen Qualitätsumschwung verbunden, denn die private Erholungsnutzung der Bootshäuser durch Selbstnutzer ist nicht vergleichbar mit der Intensität der Nutzung einer gewerblichen Ferienimmobilie. Die gewerbliche Nutzung ist zunächst mit einer, aus wirtschaftlichen Gründen gebotenen, wesentlich dichteren zeitlichen Belegung der Immobilien verbunden. Daraus resultieren mehr Immissionen, höhere soziale Dichte, größere Stellplatznachfrage, intensivere Freiflächennutzung, höhere Auslastung der Ver- und Entsorgung, schwerer einzuhaltende Ruhezeiten, höherer Investitionsbedarf, steigende Bodenpreise, aber auch der Verlust nachbarlicher Beziehungen wären die Folgen.

Diese Entwicklung müsste sich in einer baulichen Kulisse vollziehen, die nach zeitgemäßen Maßstäben keinesfalls für die Nutzung als gewerbliches Ferienhausgebiet geeignet ist, weil

- die Zulässigkeit gewerblicher Ferienhausvermietung zur Folge hätte, dass in allen 36 Bootshäusern diese Nutzung umgesetzt werden könnte. Die Grundstücke sind jedoch so eng geschnitten und die Gebäude sind so kleinteilig, dass die Schaffung baulicher und qualitativer Mindeststandards für die gewerbliche Tourismusnutzung für das gesamte Gebiet unmöglich ist. Andererseits verfügt die Bootshauskolonie 1 aber über keine inneren Flächenreserven, die eine Anpassung an diese Zielsetzung möglich machen würden. Deshalb können die möglicherweise guten Erfahrungen mit den 3 oder 4 illegal vermieteten Bootshäusern keinen Maßstab setzen, für die Umwidmung des gesamten Gebietes. Eine planmäßig angelegte städtebauliche Anlage mit dem Ziel der freiflächenbezogenen Erholung würde gemessen an heutigen Maßstäben nicht in dieser Weise angelegt werden, weil sie den allgemeinen Standards an touristischer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität nicht entspricht. In dem Zusammenhang sei beispielsweise auf die Diskussion um die Vergrößerung von Campingstellplätzen verwiesen oder auf die Hinweise in Raumordnungsplänen auf bis zu 90 m² großen Ferienhäuser. Selbst die gute Lage der Bootshauskolonie 1 am Teterower See und die attraktive Gestaltung der Gebäude und Bootszufahrten können die Unterschreitung solcher im Tourismus gängiger Standards auf Dauer nicht ausgleichen. Ihre planerische Verfestigung hingegen würde einen städtebaulichen Missstand heraufbeschwören bzw. genau den Ausgangskonflikt um bauliche Vergrößerung schüren und wird daher abgelehnt.
- die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände der Reetdachhäuser zwar auf der Grundlage von Bestandsschutz und mit Hilfe planungsrechtlicher Sonderregelungen reduziert werden können. Diese Reduzierung ist jedoch nur vertretbar für eine private Nutzung durch ansässige Eigner. Das Gefahrenpotential, das besteht, wenn ortsunkundige Nutzer in dieser Lage sich nicht angepasst verhalten, schließt die Öffnung der Nutzung für einen wechselnden Personenkreis aus.
- die Öffnung des Gebietes für gewerbliche Zwecke hätte eine erhebliche Bodenwertsteigerung zur Folge und würde am Immobilienmarkt einen erheblichen Verwertungsdruck auf die Bootshäuser bewirken. Damit einher ginge der Verlust der

Funktion der Fläche für die private Erholungsfunktion im Flächennutzungsgefüge der Stadt. Die Absicherung der privaten Erholungsnutzung ist aber das Planungsziel.

Vor diesem Hintergrund würde die Zulässigkeit gewerblicher Ferienhausnutzung in eine städtebaulich defizitäre Situation münden. Der Verlust der gewollten Funktion als Fläche für die private Erholung ginge einher mit der dauerhaft problembehafteten Umnutzung zur gewerblichen Ferienhausanlage.

Insofern kommt die planende Stadt zu dem Ergebnis, dass der bisherige Rechtszustand hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung beibehalten wird, denn auch bisher waren gewerbliche Ferienhäuser in der Bootshauskolonie 1 nicht genehmigungsfähig. Dem Planziel entgegenstehende Nutzungen, wie Dauerwohnen, gewerbliche Vermietung, Gaststätten, Läden und sonstiges Gewerbe sind ausgeschlossen.

Wasserflächen Kanäle gemäß § 9 (1) 16. BauGB

Die beiden Stichkanäle werden als Wasserflächen mit Verbindung zum Teterower See festgesetzt.

Begründung:

Die beiden Stichkanäle, Flur 45, Flurstücke 9/28 und 18/17, sind die Grundlagen der Funktion als Bootshauskolonie 1. Sie verleihen auch optisch der Kolonie ihr besonderes Erscheinungsbild. Ihr Erhalt in der ursprünglichen Form, in den ursprünglichen Maßen und in ihrer Funktion ist aus städtebaulichen Gründen geboten.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) 11. BauGB

Der Zufahrtbereich C und die beiden Wege A und B zwischen den Hauszeilen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung A und B ist ausschließlich Fußverkehr, auf dem Zugangsbereich C sind alle Verkehrsarten zulässig. Der Zugangsbereich C muss auf ganzer Länge zwischen Zufahrt und Weg B eine befahrbare Breite und lichte Höhe von jeweils mindestens 3,5 m aufweisen.

Begründung:

Die landseitige Erschließung über den Zufahrtbereich C und weiter in die Fußwege A und B ist ein Teil der Typik des Sondergebietes und soll gesichert werden. Die Inanspruchnahme der Wegeflächen A und B als Stellplätze oder ihre Einbeziehung in Einzelgrundstücke ist nicht wünschenswert. Daher werden diese Verkehrsflächen für ihren angedachten Zweck als Fußwege und auch im erhaltenswerten Querschnitt aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Die Mindestmaße des Zugangsbereiches C sind einzuhalten, weil diese Fläche als Rettungszufahrt für Einsatzfahrzeuge zwischen der Gebietszufahrt und Weg B bereitzuhalten ist.

Alle Verkehrsflächen und Stellplätze müssen mit wassergebundener Oberfläche oder als Rasenflächen ausgeführt werden.

Gemeinschaftsanlagen Stellplätze gemäß § 9 (1) 22. BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO

Die beiden vorhandenen Stellplatzflächen werden als Gemeinschaftsanlagen für alle Anlieger im Plangebiet festgesetzt. Stellplätze an anderer Stelle des Gebietes sind ausgeschlossen. Die Stellplätze sind nur als nicht versiegelte, nicht überdachte Flächen mit wassergebundener Decke zulässig.

Begründung:

Das Gebiet benötigt ein Stellplatzangebot. Gleichzeitig soll aus städtebaulichen Gründen unterbunden werden, dass der Fahrzeugverkehr zwischen die Häuser in die grünen Randbereiche und auf die Wegeflächen gezogen wird. Die von der Stadt Teterow grundbuchlich gesicherten Stellplatznutzungen beziehen sich auf die gemeinschaftliche Nutzung der beiden Stellplatzflächen durch die Anlieger. Die Planung nimmt in Kauf, dass ggfls. nicht zu jeder Zeit die Stellplatznachfrage im Gebiet selbst komplett bedient werden kann. Für diesen Fall stehen öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Ausweisung anderer Stellplatzflächen im Gebiet würde zu Störungen und Beeinträchtigung des gewollten Gebietscharakters führen.

Die Festsetzung ist zudem naturschutzfachlich begründet. Zusätzliche Versiegelungen durch die Anlage befestigter Flächen oder durch Überdachungen sind in dieser Lage nicht vertretbar.

Flächen für den besonderen Nutzungszweck „Steganlage“ gemäß § 9 (1) 9. BauGB



Am nordöstlichen Ende der beiden Erschließungswege befinden sich zwei Stege. Diese werden als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Begründung:

Die beiden Stege gehören zu dem Nutzungsgeflecht der Bootshauskolonie 1. Dort wird eingestiegen, umgeladen, gebadet usw.. Sie zählen daher zu den Bestandteilen der Kolonie, die als funktionales Ensemble erhalten bleiben soll. Sie sind auch Teil der Naherholungsfunktion. Andere bauliche oder Freiflächennutzungen sind an diesen beiden Stellen nicht beabsichtigt. Aufgrund der naturschutzfachlich und -rechtlich sensiblen Lage am Wassersaum sind die Stege als zulässige Nutzungen in der Bauleitplanung festzusetzen.

Abbildung 7: Steganlage zum Teterower See. 2/2017

Flächen für den besonderen Nutzungszweck „Slipanlage“ gemäß § 9 (1) 9. BauGB

Am westlichen Ende des nördlichen Stichkanals befindet sich eine Slipanlage. Diese wird als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Begründung:

Traditionell befindet sich am Ende des nördlichen Stichkanals eine Slipanlage. Hier werden die Boote am Anfang der Saison ins Wasser gelassen und am Ende der Saison aus dem Wasser herausgenommen. Die Slipanlage ist Bestandteil der Kolonie und Teil der Naherholungsfunktion. Die Slipanlage ist als zulässige Nutzung in der Bauleitplanung festzusetzen.

Grünflächen gemäß § 9 (1) 15. BauGB

Die grünen Randbereiche der Bootshauskolonie 1 zum See werden als Schutzflächen zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft oder als Grünflächen zur Erholungsnutzung festgesetzt. Ein Teil der Grünfläche (angrenzend an die Stellplatzanlage) wird als „Grünfläche Gartenpflege“ festgesetzt. Dort soll Gartengerät und Grünschnitt gelagert werden können. Zu den Grünflächen zählt auch der Festplatz südwestlich des Bootshauses Nr. 1.

Begründung:

Diese Flächen sind Teil des stimmigen Gesamtbildes der Kolonie. Sie stellen kein Potential zur Umnutzung dar, sondern sind entweder als Maßnahmeflächen gemäß § 9 (1) 20. BauGB naturnah als Uferzonen zu bewahren und zu pflegen oder als Grünflächen zur Erholung nutzbar. Bauliche Eingriffe sind schon aus naturschutzfachlichen und -rechtlichen Gründen nicht möglich und nicht wünschenswert. Darüber hinaus greift in Teilen der Planungsgebietes der Schutz gemäß § 29 NatSchAG M-V - Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sowie untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Bootshauskolonie 1 dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, werden als zulässig festgesetzt.

Begründung:

Auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage und auf den Grünflächen sind ein zentraler Stromverteilerkasten, ein Trinkwasserübergabeschacht und eine zentrale Schmutzwassersammel- und Hebeanlage vorhanden, die die Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur der Bootshauskolonie 1 sichern und in ihrer Funktion erhalten werden sollen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände Informationstafeln, ein Kompostplatz zur ökologischen Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Grünschnitts und ein Geräteschuppen, der die technisch erforderliche Infrastruktur zur Pflege der Rasenflächen und Hecken beherbergt. Die benannten untergeordneten Nebenanlagen stehen dem Nutzungszweck des Sondergebietes nicht entgegen und werden als zulässig festgesetzt.

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

Grundfläche gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 1 BauNVO

Die Grundfläche (GR) pro Hauptanlage 'Bootshaus' muss mind. 40 m² und darf höchstens 50 m² betragen. Die Flächen von Terrassen und Balkonen sind darauf nicht anzurechnen.

Pro Gebäude ist ein Balkon mit max. 8 m² Fläche zulässig. Die Balkone dürfen über die Baulinie hinausragen.

Pro Gebäude ist eine Terrasse von max. 12 m² zulässig. Die Terrassen dürfen über die Baulinie hinausragen, ihre Überdachung ist zulässig. Sie dürfen nicht mit Seitenwänden, außer der angrenzenden Gebäudewand versehen werden.

Die Überdachungen von Terrassen und auskragenden Balkonen dürfen nicht über die Traufwände des Bootshauses (Schnittpunkt aufsteigende Wand/Dachhaut) hinausragen.

Dachtraufen-Außenkanten und alle Bodenbefestigungen müssen innerhalb der Baugrenzen verbleiben und einen Mindestabstand von einem Meter zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten.

Begründung:

Die ursprüngliche Bootshausfläche betrug ca. 40 m² und stand im Vergleich zu den Grundstücksflächen in einem guten Verhältnis, selbst wenn man die teilweise unterschiedlichen Grundstücksgrößen berücksichtigt.

Die zulässige Erweiterung auf 50 m² ist zunehmenden Nutzungsansprüchen geschuldet und stellt eine verbindliche Obergrenze dar, die der attraktive baulich-räumliche Rahmen des Gebietes noch trägt. Die Entwicklung größerer Baukörper und weiterer überbauter Flächen würde eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung befördern.

Die maximalen Flächen für Terrassen von 12 m² und Balkonen von 8 m² soll die Gebäudeentwicklung im o. g. Sinne begrenzen und eine zeitgemäße Ausstattung grundsätzlich ermöglichen. Terrassen dürfen dabei nicht als Anbauten im Sinne von Räumen entwickelt werden. Sie dürfen nur eine seitliche Wand, in der Regel die Anbauwand des Bootshauses, aufweisen.

Die Untergrenze der GR von 40 m² soll bewirken, dass die harmonische, als attraktiv empfundene Abfolge der Bebauung nicht unterbrochen wird durch zu kleine Baukörper, die den Eindruck von Lücken hervorrufen würden.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (1) Nr. 4 BauNVO

Die Firsthöhe über Gelände der Bootshäuser muss mind. 5 m und darf höchstens 5,5 m betragen. Bezugshöhe ist die Höhe des Fußweges vor dem Haus. Bauteile wie Antennen oder Lüftungsrohre dürfen die tatsächliche Firsthöhe nicht überragen.

Die Wandhöhe, d. h. Differenz OK Gelände und Schnittpunkt Außenwand Traufseite/Dach an den Bootshäusern, muss mind. 2,6 m und darf höchstens 2,9 m betragen.

Begründung:

Innerhalb der zulässigen baulichen Höhen können Bootshäuser erhalten oder erneuert werden, die der angestrebten maßstäblichen Bebauung entsprechen.

Höhenbezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen baulichen Höhen ist der Fußweg auf Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Durch Baugrenzen festgesetzt werden überbaubare Flächen, die mittig auf der jeweiligen Parzelle liegen. Die überbaubaren Flächen reichen von der vorderen Kante des Fußweges bis zur hinteren Wasserkante. Sie halten zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 1 m ein. Die seitlichen Baugrenzen entsprechen damit den vom Landesrecht abweichenden, planungsrechtlich festgesetzten Abstandstiefen.

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen liegt eine Baulinie, parallel zur vorderen Grundstücksgrenze/Wegekante. Diese Baulinie legt die verbindliche Bauflucht für die wegeseitigen Giebelwände der Bootshäuser entlang der Fußwege fest. In dem Raum zwischen vorderer Baugrenze/Wegekante und Baulinie sind nur Terrassen, Nebenanlagen, Balkone zulässig. D. h., Balkone und Terrassen dürfen über die Baulinie hinauskragen.

Die Gebäude dürfen mit der rückwärtigen Giebelwand ganz an die Wasserkante der Stichkanäle heranrücken. Dies überschreitet zwar den ursprünglich vorhandenen Hausgrundriss, erscheint aber vertretbar im Sinne einer Ausbaureserve und der trotzdem attraktiven baulichen Anordnung der Gebäude und Grundstücksnutzung.



Abbildung 8: Rückwärtige Gebäudefronten. Sowohl mit Abstand zur Wasserkante, als auch direkt an den Kanal heranreichend. 2/2017

Die Bootshäuser sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und auf den Baulinien. Auch die Außenkante der Dachtraufen muss innerhalb der Baugrenzen verbleiben. Das bedeutet, dass die Seitenwände der Bootshäuser um das Maß der Dachüberstände (Tiefe Außenkante Dach bis aufsteigende Wand) hinter die Baugrenzen zurücktreten müssen.

Das Abweichen der vorderen Giebelwand von der Baulinie ist maximal um 0,2 m in Richtung Grundstückmitte zurücktretend zulässig. Das Überschreiten der Baulinie nach außen in Richtung Weg ist auch in kleinem Umfang nicht zulässig. Das Überschreiten der seitlichen Baugrenzen ist auch in kleinem Umfang nicht zulässig.

Begründung:

Innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Bootshäuser erhalten oder erneuert werden, die der angestrebten maßstäblichen Bebauung entsprechen. Die überbaubaren Flächen erlauben eine gewisse Vergrößerung der Gebäudegrundfläche gegenüber dem Originalbestand, die städtebaulich noch vertretbar erscheint. Das Einhalten der Baulinie ist ein Grundzug der Planung, der sich aus dem Bestand und dessen harmonischem Erscheinungsbild ergibt. Die seitlichen Baugrenzen sind unbedingt als Grundzug einzuhalten, aus Gründen der Gefahrenabwehr, des qualitätswahrenden Sozialabstandes und der bereits eingetretenen zu missbilligenden Verdichtung. Der enge Zuschnitt der Grundstücke erlaubt keine weiteren Überschreitungen, ohne dass damit der städtebauliche und funktionale Charakter der Kolonie sowie Aspekte der gegenseitigen Rücksichtnahme negativ berührt würden. Die Planung hat zur Folge, dass der Umfang an Nebenanlagen und Nebenflächen unter ein Maß begrenzt wird, welches bisher in dem Gebiet üblich ist. Der Plan soll diese steuernde Funktion ausdrücklich erfüllen, da auch zu umfangreiche Nebenanlagen zu den im Gebiet festgestellten Fehlentwicklungen gehören. Ziel der Planung ist es auch, den Anteil an unversiegelter Grundstücksfläche wieder zu erhöhen.

Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, Balkone, Terrassen, Anrechnung gemäß § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, Terrassen, Balkone und Versiegelungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem festgesetzten Maß zulässig. Baulich vom Bootshaus abgesetzte hochbauliche Nebenanlagen (Schuppen/Unterstände/Lager) sind im Plangebiet nicht zulässig.

Solaranlagen und Windräder sind weder an Gebäuden, noch als eigenständig aufgestellte Anlagen zulässig.

Begründung:

Wegen der kleinen Parzellengrößen sind mehr als eine hochbauliche Anlage pro Parzelle nicht zulässig. Terrassen, Wege usw. sind innerhalb der überbaubaren Flächen in den festgesetzten Maßen zulässig.

Die Errichtung von Solaranlagen und Windrädern wäre in dem gewollten Siedlungsbild unpassend. Die Erforderlichkeit solcher Anlagen in dem nicht zur Dauerwohnnutzung vorgesehenen Gebiet wird nicht gesehen bzw. wird dem Planziel des Erscheinungsbildes untergeordnet.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (3) LBO M-V

Dächer

Zulässig sind Gebäude mit beidseitig gleich geneigten, gleich großen Satteldachflächen. Die Dachneigung muss 45° betragen. Die Dachdeckung ist nur zulässig in Reet. Gauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Begründung:

Die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen haben das Ziel, das einfache und attraktive bauliche Erscheinungsbild der Bootshauskolonie 1 zu erhalten und zu entwickeln. Aufgrund der bereits eingetretenen Fehlentwicklungen, wie gestalterisch überbordende Dachlandschaften, Gauben auf dafür zu kleinen Dächern usw. sollen hier Grenzen gesetzt werden, die seitens der planenden Stadt für zumutbar und zielführend erachtet werden. Der Neigungswinkel 45° wird verbindlich festgesetzt, weil er zum einen dem historischen Vorbild der Bootshäuser entspricht und diese Dachneigung ein günstiges Verhältnis zum darunterliegenden überdachten Raum entwickelt.

Die Festlegung auf die einzig zulässige Dachdeckung Reet folgt dem bisher gegebenen Bestand und sichert eines der gestalterischen Hauptmerkmale der Kolonie.

Fassaden

Die Fassaden sind als Lochfassaden zulässig, ausschließlich aus dem Baustoff Holz.

Begründung:

Lochfassaden und die Verwendung des Baustoffes Holz entsprechen dem beabsichtigten Siedlungsbild. Von der noch im Vorentwurf enthaltenen Vorgabe,

ausschließlich stehende Formate zu verwenden, wurde auf Hinweis des Vorstandes der Bootshauskolonie 1 Abstand genommen, da gerade die originalen Bootshäuser im Bereich der längsseitigen Fassaden auch liegende Fensterformate, teilweise mit quadratischen Sprosseneinteilungen, aufweisen. Die Festsetzung ist so gehalten, dass ausreichend Gestaltraum für eigene Lösungen bleibt.

Gebäudestellung

Die Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung rechtwinklig giebelständig zu den Wasserflächen der Kanäle und zu den Erschließungswegen zu errichten.

Begründung:

Die giebelständigen Bootshäuser sind ein wichtiges Element der baulich-räumlichen Typik der Bootshauskolonie 1. Dieses Merkmal gilt es zu erhalten, auch wenn grundsätzlich die Möglichkeit besteht, alte Gebäude durch neue zu ersetzen.

Verkehrsflächen und Stellplätze

Wege und Stellplätze sind nur nicht überdacht und mit wassergebundenen Decken oder als Rasenflächen zulässig.

Begründung:

Offene Flächen entsprechen dem naturnahen Bild und Nutzungszweck des Sondergebietes. Zusätzlicher Versiegelung soll entgegengewirkt werden.

Einfriedungen

Es sind nur nicht blickdichte Grundstückseinfriedungen zulässig.

Begründung:

In der ursprünglichen Form der Bootshauskolonie 1 bildeten durchgehende Rasenflächen ein weitläufiges und offenes Gesamtbild. In der heutigen Zeit spielt jedoch auch der Wunsch nach Privatheit eine wesentliche und akzeptierte Rolle. Auf Grund der Enge, dem Wunsch nach Privatheit und Option auf Rückzug wurden an vielen Stellen Hecken angelegt. Andere Eigner wiederum haben Zäune errichtet, um z. B. eine Hundehaltung gemeinschaftstauglich zu ermöglichen und kleine Kinder vor dem Hereinfallen in die Kanäle zu schützen. Solange diese Zäune und Hecken visuell durchlässig gestaltet sind, ist es aus Sicht der plangebenden Stadt Teterow vertretbar, Grundstückseinfriedungen zuzulassen.

4.5 Vom Landesrecht abweichende Abstandstiefen gemäß § 9 (2 a) BauGB

Im Sondergebiet ist

- ein Abstand von mind. 1 m gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Abstand gilt für jede Art hochbaulicher Nutzung, Bodenversiegelung und Überdachung. Auch die Außenkante von

Dachüberständen muss einen 1 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze wahren. Eine auch kleinteilige Unterschreitung ist nicht zulässig. Bei den Grundstücken Nummern 3 - 14 nördlich des Weges A darf der seitliche Grenzabstand - nur für Dachabstände - ausnahmsweise auf 0,5 m reduziert werden, wenn die dafür ordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse erfüllt sind.

- kein Abstand gegenüber den rückwärtigen, wasserseitigen Grundstücksgrenzen erforderlich.
- ein durch die Baulinie festgesetzter Abstand gegenüber den vorderen, wegeseitigen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Dieser darf nur durch Balkone und Terrassen in den dafür festgesetzten Maßen unterschritten werden.

Begründung:

Die vom Landesrecht abweichenden Abstandstiefen sind bereits prägender Bestandteil der als Planziel geschützten Bootshauskolonie 1. Die Einhaltung neuzeitlicher Abstandstiefen würde die bauliche Erhaltung und Nutzung des Gebietes auf mittlere Sicht unmöglich machen wegen der geringen Grundstücksgrößen. Die Festsetzung der abweichenden Grenzabstände war Gegenstand einer Abstimmung mit dem vorbeugenden Brandschutz der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Rostock. Von dort wurde bestätigt, dass bei entsprechender baulicher Ausführung des Brandschutzes die Unterschreitung landesrechtlicher Abstandstiefen mitgetragen wird und den erforderlichen Standards der Gefahrenabwehr entspricht. Ebenfalls in Absprache mit der Unteren Bauaufsicht wurde die Bewertung der Immissionslage als die einer einheitlichen Anlage „Bootshauskolonie 1“ abgestimmt. Daraus folgt, dass die nun vorgesehenen Abstandstiefen aus Sicht des Ordnungsrechtes die erforderlichen Standards der Gefahrenabwehr und der gebotenen Sozialabstände gewährleisten.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle

umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenfassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß und liegt am Westufer des Teterower Sees. Es wurde in den 1950-er Jahren als Erholungsgelände bebaut. Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zudem werden im Süden und Osten 'Maßnahmenflächen' festgesetzt. Auch werden 'Grünflächen' festgesetzt, die im Norden die Zweckbestimmung 'Böschung', im Süden und Nordwesten die Zweckbestimmung 'Parkanlage' und im Südwesten die Zweckbestimmung 'Gartenpflege' erhalten. Zu den Grünflächen zählt auch der Festplatz südwestlich des Bootshauses Nr. 1. Ebenso erfolgt eine Festsetzung von 'Flächen mit besonderem Nutzungszweck' für die Stege im Osten und die Slipanlage im Nordwesten sowie eine Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) in zwei Bereichen des Plangebietes. Die Planung dient dem Ziel, rechtssichere planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschriften zu erhalten und das Quartier 'Bootshauskolonie 1' städtebaulich zu steuern, weil sich dort Nutzungskonflikte und städtebauliche Fehlentwicklungen anbahnen.

Das Plangebiet grenzt direkt an das Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2242-401, weshalb in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow bereits eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wurde mit dem Ergebnis, dass die Planung nicht geeignet ist, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes herbeizuführen.

b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Aufgrund der Festsetzungen werden langfristig weniger Flächen baulich in Anspruch genommen.

c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

In § 1 a BauGB sind die 'Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz' aufgeführt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. In § 1 a (3) BauGB ist geregelt, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13 - 19)

anzuwenden ist und erhebliche Beeinträchtigungen (= Eingriffe) durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Die Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, durch die die Eingriffe ausgeglichen werden können. Die 'Hinweise zur Eingriffsregelung' des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden angewendet.

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden in einem separaten Kapitel in dieser Begründung behandelt.

Weiterhin werden die Aussagen der nachfolgend aufgeführten Fachpläne und Verordnungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgenden Aussagen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

Tourismusschwerpunktraum

"In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Das betrifft die Gemeinden: Dahmen, Dobbin-Linstow, Güstrow, Hohen Demzin, Krakow am See, Lohmen, Mühl Rosin, Teterow, Reimershagen, Schorssow."

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern

"In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind."

Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung

"Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen schwerpunktmäßig in den Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung umgesetzt werden. Die Gebiete sollen für die Durchführung entsprechender Maßnahmen gesichert werden."

Biotopverbund und gemeldetes EU-Vogelschutzgebiet

"In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden."

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung (2007)

Der 'Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock' enthält ebenfalls die Aussage, dass es sich um einen Bereich mit besonderer Bedeutung für den Tourismus handelt. Außerdem ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1942 - 401 dargestellt (vgl. Karte 10) sowie innerhalb des Naturparkes und des Landschaftsschutzgebietes. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Bodens und des Landschaftsbildes ist der Bereich mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit dargestellt (Karten 4 und 8). Die Arten und Lebensräume sind in diesem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit, die Schutzwürdigkeit des Wassers mit einer mittleren bis hohen dargestellt. Der Bereich hat eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.

Naturschutzgebiet (NSG) Binsenbrink am Teterower See

Das Plangebiet liegt nicht im NSG Binsenbrink am Teterower See, aber grenzt unmittelbar südlich an das NSG an.

Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" vom 13. Februar 1997, Fundstelle: GVOBl. M-V 1997, S. 104, Stand letzte Änderung vom 09. August 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900).

EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401

Laut dem 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Es grenzt jedoch direkt daran an, weshalb in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow bereits eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wurde mit dem Ergebnis, dass die Planung nicht geeignet ist, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 herbeizuführen.

LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)", lt. Verordnung vom 13. Februar 1997, GVOBl. M-V 1997, S. 104; Stand letzte Änderung vom 09. Au-

gust 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 899, 900). Aufgrund dieser Lage sind die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zu beachten. Dies betrifft u. a. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung genehmigungsfreier baulicher Anlagen.

Landschaftsplan

Die Stadt Teterow hat bisher keinen Landschaftsplan aufgestellt. Die Aussage im 'Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan' (erste Fortschreibung, 2007), dass die Stadt Teterow über einen fertiggestellten Landschaftsplan verfügt (vgl. Karte 12: Kommunale Landschaftsplanung), ist unzutreffend.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes bestehen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und die Auswirkungen der Planung bewertet.

a) Boden und Relief

Das Plangebiet besteht aus einer bereits vorhandenen Bootshauskolonie 1 mit ihren Gartenflächen und Wegen. Im Norden grenzt der Weg 'An der Badeanstalt' an das Plangebiet an, im Osten befindet sich der Teterower See, im Süden befindet sich der Randbereich des Teterower Sees mit typischen Pflanzen wie Röhrichtern, Schilf und Weidengebüsch. Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Gemäß der Umweltkarte M-V handelt es sich im Plangebiet um die in der nachfolgenden Abbildung genannten Böden.

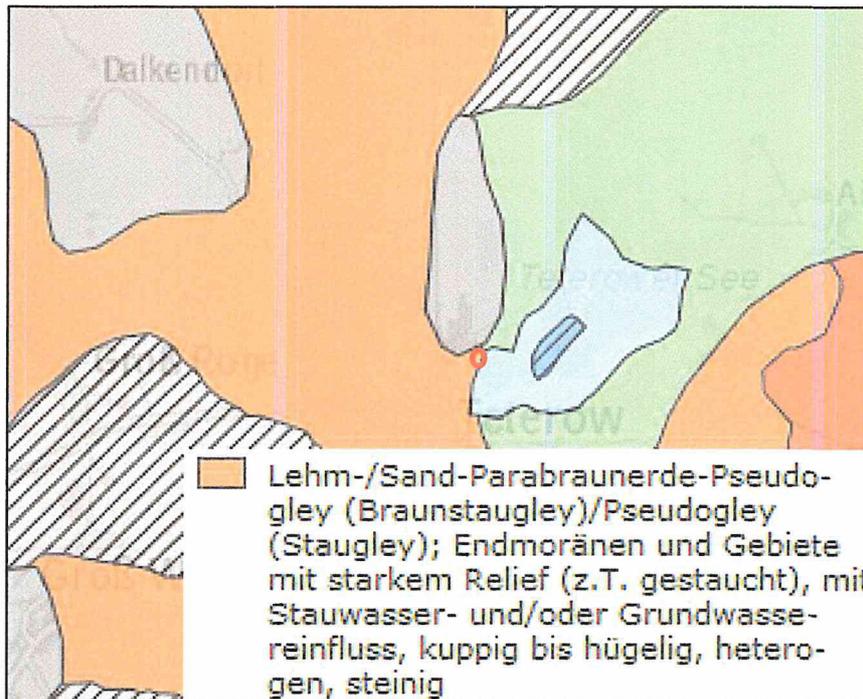


Abb.: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Gemäß 'Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg / Rostock', 2003, Karte 4 'Schutzwürdigkeit des Bodens', handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um 'Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit'.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht weitgehend eben. Zwei Wasserzuläufe verlaufen innerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Die Böden haben aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

b) Wasser, Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet verlaufen Ausläufer des Teterower Sees, zugleich grenzt dieser an das Plangebiet. Es handelt sich bei dem Teterower See um einen berichtspflichtigen See im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Die WRRL hat zum Ziel, dass sich alle Gewässer möglichst bis 2015, spätestens aber bis zum Jahr 2027 in einem guten Zustand befinden.

Die 'Erfolgskontrolle für 8 sanierte Seen im Amtsbereich StALU MM 2018', ausgearbeitet von 'bioplan - Institut für angewandte Biologie und Landschaftsplanung im Auftrag des StALU MM', führt zu der Geschichte und den Maßnahmen hinsichtlich des Teterower Sees folgendes aus:

"Die lange Geschichte der Stadt ist aber auch eine lange Zeit der intensiven Nutzung und Belastung des Sees, da er den Anwohnern nicht nur zum Fischen und Baden diente, sondern auch deren Abwässer aufnehmen musste. Obwohl die Stadt nicht allzu groß ist, siedelten sich hier doch relativ früh größere Betriebe und Industrien an, so dass der See über viele Jahre nicht nur kommunale, sondern auch industrielle

Abwässer verkräften musste. So wurden z. B. bereits 1887 eine Molkerei, 1889 eine Zuckerfabrik und 1898 ein Schlachthof in Teterow errichtet. Die Folge der langjährigen Belastungen/Überdüngungen war eine immer weiter fortschreitende Verschlechterung der Wasserqualität des Sees, die sich sogar in einem Rückgang des Fischbestandes manifestierte. Blaualgenblüten in den Sommermonaten schränkten ganz erheblich die Badefreuden ein. Die hohe Produktivität hatte z. T. beträchtliche Wassertrübungen und eine verstärkte Sedimentation und damit Verschlammung des Sees zur Folge. Mittlerweile ist die Abwasserentsorgung in Teterow deutlich verbessert worden, der See befand sich, wie ein 2003 vom StAUN Rostock in Auftrag gegebenes Gutachten zeigte, aber noch immer auf einem unnatürlich hohen Trophieniveau. Besonders der im Südwesten des stark gegliederten Gewässers liegende, etwa 21 ha große Stadtsee, an welchem sich auch die Badeanstalt der Stadt befindet, wies eine sehr hohe Trophie mit allen sich daraus ableitenden negativen Folgeerscheinungen wie geringe Sichttiefen, hohe pH-Werte und eine verstärkte Sedimentation auf. Er ist mit maximal 4 m deutlich weniger tief als der große Zentralteil. Aber auch an den drei Badestellen im stadtnahen kleinen Westbecken, nördlich der Burgwallinsel und am Golfhotel in Teschow, traten regelmäßig Algenmassenentwicklungen im Sommer auf. Insbesondere vor dem Hintergrund der großen Bedeutung des Gewässers für die Naherholung des Gebietes (Baden, Angeln, Wassersport) und der immer stärkeren touristischen Ambitionen der Stadt Teterow, aber selbstverständlich auch gemäß den Anforderungen, die sich aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie ergeben, wurde von 2012 bis 2015 mit Fördermitteln der EU und des Landes MV ein umfassendes Restaurierungsprojekt umgesetzt, welches eine flächendeckende Sedimententnahme im Stadtsee, die Abtrennung des Schönungsteiches der Kläranlage Teterow vom Zulauf in den See, die Entschlammung des Mühlteichs im Verlauf der dem See zulaufenden Kleinen Peene, eine Nährstofffällung in beiden Seeteilen mit Polyaluminiumchloridlösung, die Errichtung von 3 Phosphatfällanlagen in den drei Hauptzuläufen zum See sowie gezielte Besatzmaßnahmen zur Erhöhung des Raubfischanteils umfasste."

Die Erfolgskontrolle kommt zu dem Ergebnis, dass die am Teterower See durchgeführten Sanierungs- und Restaurierungsmaßnahmen bislang insgesamt erfolgreich und als nachhaltig eingeschätzt werden können. "Andererseits zeigt ein Extremsommer wie 2018 auch, wie fragil der Zustand noch immer ist und dass sorgsamst darauf geachtet werden muss, dass sich die Nährstoffzufuhr zum See nicht wieder erhöht und der Fischbestand so bewirtschaftet wird, dass eine Raubfischdominanz eine Eutrophierung durch Nahrungskettenverschiebungen verhindert."

Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers bestehen keine genauen Angaben. Angesichts der Topographie und des Reliefs kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet oberflächennah ansteht. Das bedeutet, dass der mittlere Flurabstand weniger als 1,00 m beträgt.

Ausführungen zum Hochwasserschutz befinden sich bereits auf Seite 20 dieser Begründung. Es erfolgen keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz, weil:

- die Gefahr der Überflutung der Bootshauskolonie 1 durch Binnenhochwasser am Teterower See sehr gering ist. Ein derartiges Ereignis ist seit Jahrzehnten nicht eingetreten und auch davor nicht berichtet. Daher wäre eine planerische oder bauliche Vorsorge nicht verhältnismäßig;

- die Bootshauskolonie 1 keine Dauerwohnnutzung oder gewerbliche Nutzung beheimatet, die besondere Schutzansprüche oder Gefahrenabwehr gegenüber Hochwasser erforderlich macht und
- die Bootshäuser hinsichtlich ihrer Bauart und Zweckbestimmung dafür geeignet sind, mit einem kurzfristig steigenden und fallenden Wasserspiegel umgehen zu können.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'höhere Bedeutung' für den Grund- und für den Oberflächenwasserschutz. Da die bereits vorhandenen Gebäude der Bootshauskolonie 1 lediglich planungsrechtlich abgesichert werden sollen, eine zentrale Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Teterow erfolgt und keine nachteiligen Veränderungen in Bezug auf den See planerisch vorbereitet werden, sind keine weiteren Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Ebenso ist eine Verschlechterung durch diesen Bebauungsplan hinsichtlich der WRRL nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind aus den genannten Gründen nicht notwendig.

c) Klima, Luft

Das Plangebiet besteht aus der bereits bestehenden Bootshauskolonie 1 mit ihren Gärten und Zuwegungen. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da es sich vorliegend um eine bereits bebaute Fläche handelt und auch keine Erweiterungen geplant sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

d) Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird von einer Bootshauskolonie 1 und dessen Gartenflächen eingenommen. Die Bootshäuser sind dreireihig mit zwei Wasserzuläufen angeordnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grünstrukturen in Form von Gartenhecken und Gebüsch sowie einige Birken und Pappeln. Im Osten des Plangebietes grenzt der Teterower See an, im Süden befindet sich der Randbereich des Teterower Sees mit typischen Pflanzen wie Röhrichten, Schilf und Weidengebüsch. Dieser Bereich ist gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, ebenso wie der standorttypische Gehölzsaum im Osten des Plangebietes. Im Norden liegt der Weg 'An der Badeanstalt', der durch eine Allee von Pappeln eingefasst wird. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und innerhalb des Naturparkes Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See.

Bewertung

Der Schilfröhrichtbestand (VRP) sowie der standorttypische Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) haben aufgrund ihres naturnahen Charakters und des Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz. Ihr Erhalt ist textlich festgesetzt.

Das Gelände der Bootshäuser mit ihren Zuwegungen und Stellplätzen sowie die Gräben haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Flächenaufstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Biotoptypen	Fläche
Bootshäuser und -schuppen mit Steganlagen (PZB)	8.661 m ²
Graben, überwiegend verbaut (FGU)	2.207 m ²
Schilfröhricht (VRP)	1.098 m ²
standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	938 m ²
Summe	12.904 m²

e) Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst eine schon vorhandene Bootshauskolonie 1 direkt am Teterower See. Aufgrund der vorhandenen Bebauung liegt bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes vor. Da das Plangebiet lediglich planungsrechtlich abgesichert wird und bauliche Veränderungen über das bisherige Maß nicht vorgesehen sind, ist eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass sich die planungsrechtliche Absicherung der Bootshauskolonie 1 nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird.

f) Mensch, menschliche Gesundheit

Da keine weiteren Bauplätze zur Errichtung von Bootshäusern geschaffen werden, sondern der vorhandene Bestand lediglich abgesichert werden soll, wird die Planung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ist die Bootshauskolonie 1 als eine Gesamtanlage zu betrachten. Nutzungen wie das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser, die zu einer anderen Betrachtung führen würden, sind durch textliche Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Bewertung

Die Absicherung der Bootshauskolonie 1 wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, archäologischen Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären.

Bewertung

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

h) Fläche

Es handelt sich um eine bestehende Bootshauskolonie 1. Zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' geplant. Ebenfalls werden Maßnahmenflächen im Süden und Osten des Plangebietes festgesetzt. Zudem erfolgt eine Ausweisung von 'Flächen mit besonderem Nutzungszweck', 'Fußwegen' und einer 'Gemeinschaftsstellplatzanlage' (GSt). Ebenso erfolgt eine Ausweisung von 'Grünflächen'. Es handelt sich um die Absicherung und Ordnung der Bootshauskolonie 1. Die Erschließung ist bereits vorhanden und ändert sich nicht. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

A. Schutzgut Boden

Ermittlung der Flächenversiegelungen

Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' festgesetzt:

Anzahl Grundstücke: 36

Zulässige Flächenversiegelung:

36 x GR 50 m² = 1.800 m²

Die Überschreitungsmöglichkeit der GR i. S. v. § 19 (4) BauNVO gilt nur bis zu einem Umfang von insgesamt 15 m²

36 x 15 m² 540 m²

Zulässige Versiegelung: 2.340 m²

./ bereits vorhandene Versiegelung ca.: 2.506 m²

Zulässige Neuversiegelung: - 166 m²

In Zukunft ist mit einem rückläufigen Versiegelungsgrad zu rechnen, da einige Grundstücke den zulässigen Versiegelungsgrad von insgesamt max. 65 m² pro Grundstück überschreiten.

a) BiotopwertEinstufung

Eine BiotopwertEinstufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind. Es werden durch diesen Bebauungsplan keine Eingriffe zugelassen. Die seit den 1950-er Jahren bestehende Bootshauskolonie I wird lediglich planungsrechtlich abgesichert.

b) Ermittlung des Lagefaktors

Es werden keine Eingriffe vorbereitet.

c) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Da keine Eingriffe vorbereitet werden, beträgt das Eingriffsflächenäquivalent = 0.

d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:“

Es erfolgt zukünftig eine Reduzierung der Versiegelung (vgl. A).

e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Es erfolgt kein Eingriff.

B. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Da keine Versiegelungen vorbereitet werden, sondern in Zukunft eher von einem Rückbau auszugehen ist, sind Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate nicht zu erwarten.

Teterower See

Da in Zukunft eher mit einem Rückbau der baulichen Anlagen ausgegangen werden kann und das Schmutzwasser bereits zentral zur Teterower Kläranlage abgeführt wird, ist mit einer Verschlechterung der Qualität des Sees infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 nicht zu rechnen.

C. Schutzgut Klima/Luft

Es ergeben sich keine Änderungen.

D. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit allgemeiner Bedeutung beseitigt.

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

E. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Es erfolgt kein Eingriff, somit ist hinsichtlich des Landschaftsbildes ebenfalls keine Beeinträchtigung zu erwarten.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Da durch die Planung keine Eingriffe vorbereitet werden, sondern der vorhandene Bestand lediglich planungsrechtlich abgesichert wird, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Tier- und Pflanzenarten. Langfristig ist sogar mit einem abnehmenden Versiegelungsgrad zu rechnen, da die derzeitige Versiegelung - wenn

auch nur geringfügig - über dem zulässigen Versiegelungsgrad dieses Bebauungsplanes liegt.

Da keine Bäume, Gebüsche oder Gebäude beseitigt werden sollen, ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf die im Plangebiet vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten.

Fazit

Da durch die Planung keine Eingriffe vorbereitet werden, sondern der vorhandene Bestand lediglich planungsrechtlich abgesichert wird, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Tier- und Pflanzenarten.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Da keine weiteren Bauplätze zur Errichtung von Bootshäusern geschaffen werden, sondern der vorhandene Bestand lediglich planungsrechtlich abgesichert werden soll, wird die Planung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ist die Bootshauskolonie 1 als eine Gesamtanlage zu betrachten. Nutzungen wie das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser, die zu einer anderen Betrachtung führen würden, sind durch textliche Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

b) Schutzgut Boden

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' würde, wenn es sich nicht schon um eine bereits bebaute Fläche handeln würde, zu Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen führen. Da das Gelände jedoch bereits bebaut ist und sogar ein größerer Versiegelungsgrad vorliegt, als mit dieser Planung zulässig wird, werden keine weiteren Flächenversiegelungen hervorgerufen. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

c) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verlaufen Ausläufer des Teterower Sees, zugleich grenzt dieser an das Plangebiet. Da die bereits vorhandenen Gebäude lediglich planungsrechtlich abgesichert werden sollen und diesbezüglich keine Veränderungen geplant sind, sind keine weiteren Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten. Den Zielen der WRRL steht dieser Bebauungsplan daher nicht entgegen.

d) Schutzgut Klima und Luft

Die Bootshauskolonie 1 existiert bereits. Die Ausweisung als 'Sonstiges Sondergebiet' wird daher lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

e) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' wird zwar in der Darstellung eine Änderung nach sich ziehen, jedoch wird sie an den aktuellen örtlichen Gegebenheiten nichts ändern. Die Bootshauskolonie 1 besteht bereits seit ca. 60 Jahren. Zum Schutz des im Süden und Osten angrenzenden Uferbereiches, auf dem unter anderem Arten wie Röhrichte, Schilf und Weidengebüsche sowie ein standorttypischer Gehölzsaum vorkommen, werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus Gründen des Schutzes des Uferrandes die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Die vorhandenen geschützten Vegetationsbestände (hier: Schilfröhricht, standorttypischer Gehölzsaum) sind zu erhalten.

Da keine Bäume, Gebüsch oder Gebäude beseitigt werden sollen, ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf die im Plangebiet vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst eine schon vorhandene Bootshauskolonie 1 direkt am Teterower See. Aufgrund der vorhandenen Bebauung liegt bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes vor. Da das Plangebiet lediglich planungsrechtlich abgesichert wird und bauliche Veränderungen über das bisherige Maß nicht vorgesehen sind, ist eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

h) Schutzgut Fläche

Es handelt sich um eine bestehende Bootshauskolonie 1. Zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

i) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

5.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Es werden keine Eingriffe vorbereitet.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Langfristig werden die vorhandenen Versiegelungen abnehmen.

5.7 Geplante Maßnahme für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da mit der vorliegenden Planung keine Eingriffe vorbereitet werden.

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Nicht erforderlich, da keine Eingriffe vorhanden.

5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorhandene Bootshauskolonie 1 soll planungsrechtlich abgesichert und gesteuert werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden keine weiteren Eingriffe vorbereitet. Langfristig ist von einem Rückgang des Versiegelungsgrades auszugehen, da die bisherig vorhandenen Versiegelungen den zulässigen Versiegelungsgrad des Bebauungsplanes überschreiten.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung

Die Bootshauskolonie 1 würde weiterhin so bestehen bleiben. Der Flächenversiegelungsgrad würde nicht rückläufig werden, sondern vermutlich eher noch ansteigen.

5.10 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Es ist lediglich vorgesehen, die bestehende Bootshauskolonie 1 planungsrechtlich abzusichern und zu ordnen. Aus diesem Grund bestehen keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Bootshauskolonie 1 besteht bereits seit den 1950-er Jahren, daher gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

5.11 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Zur Vermessung des Grundstücks wurde eine Vermesser-Grundlage vom Vermessungsbüro Weinert, Demmin, erstellt.

Weitere technische Verfahren wurden nicht verwendet.

5.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.13 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Planung sichert den vorhandenen Bestand ab und ordnet das Gebiet. Es werden durch die Planung keine weiteren Eingriffe vorbereitet. Es ergeben sich daher keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring nicht erforderlich ist.

5.14 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist geplant, das Gebiet der Bootshauskolonie 1 planungsrechtlich abzusichern und zu ordnen. Es wird zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' festgesetzt, ebenso werden 'Maßnahmenflächen', 'Flächen mit besonderem Nutzungszweck', 'Grünflächen' sowie 'Gemeinschaftsstellplätze' (GSt) ausgewiesen.

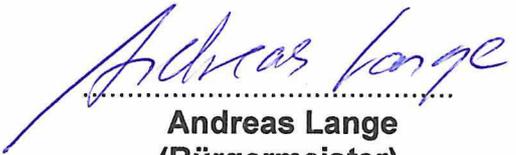
Mit diesem Bebauungsplan werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, weshalb auch kein Kompensationserfordernis besteht. An der Erschließung ändert sich ebenfalls nichts. Langfristig ist von einem Rückgang des Versiegelungsgrades auszugehen.

6. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 in ihrer Sitzung am 23. Juni 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Teterow, den 03.11.2020


.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)