

Birgitt Hohenegger

Von: Falk Bänsch <baensch@wbv-mv.de>
Gesendet: Mittwoch, 24. April 2019 14:33
An: Birgitt Hohenegger
Betreff: Bebauungsplan Nr.64 der Stadt Teterow für das Sondergebiet "Bootshauskolonie I" und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow
Anlagen: Teterow Bootshauskolonie 1.pdf

Sehr geehrte Frau Hohenegger,

bezüglich o.g. Vorhabens teile ich Ihnen mit, dass innerhalb des ausgewiesenen Bereiches keine durch den Wasser- und Bodenverband „Teterower Peene“ zu unterhaltende Gewässer oder Anlagen betroffen sind. Lediglich das Gewässer 150/354 kreuzt den nördlich angrenzenden Weg und mündet dann in den nördlichen Stichkanal. Das Gewässer ist von der Mündung bis zum Einlauf durch den Weg mit einem Durchlass verrohrt. Als Flurstückseigentümer und somit Baulastträger ist die Stadt Teterow für die Unterhaltung des Durchlasses zuständig. Ein- und Auslauf müssen stets frei und zugänglich sein. Da von einer Bebauung im Mündungsbereich nicht auszugehen ist, stimmt der Wasser- und Bodenverband den Plänen in Ihrer jetzigen Fassung zu.

Im Anhang übersende ich Ihnen eine Übersicht mit dem Gewässer 150/354 zur Information.

Mit freundlichem Gruß

Falk Bänsch

Geschäftsführer
WBV "Teterower Peene"
Teterower Str. 16
D-17168 Jördenstorf
Tel.: 039977/30271
Mobil: 0173/6020418
e-Mail: baensch@wbv-mv.de

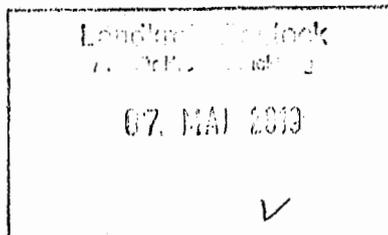
Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 02674-19-42

Auskunft erteilt: Frau Kröbel

03.05.2019

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
im Hause



Stellungnahme

Vorhaben: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB
Plan-/Satzungsentwurf: 106(00)BP6400 B-Plan Nr. 64 der Stadt Teterow für das Sondergebiet
"Bootshauskolonie I"

Bauort:

Lage: Gemarkung Teterow, Flur 45, Flurstücke 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, 18/18, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/43, 18/44,
18/45, 18/25, 18/26, 18/17, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/15, Flur
5, Flurstücke 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, 9/36, 9/37

Baudenkmalschutz

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen keine Einwände.

Bodendenkmalschutz

Seitens des Bodendenkmalschutzes bestehen grundsätzlich zum o.g. Vorhaben keine Bedenken. Die eingereichten Unterlagen lassen, ausgehend von dem mir vorliegenden Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale Landkreis Rostock keine Belange der Archäologie erkennen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten oder auch auffällige Bodenverfärbungen, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind diese nach §11 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der derzeit gültigen Fassung umgehend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen und bis zum Ablauf von 5 Tagen nach Eingang der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Kröbel

Landkreis Rostock
Umweltamt
untere Naturschutzbehörde

Ansprechpartner	Telefon	Zimmer	Datum
Frau Knopf	03843-75566127	3247	2019-05-23

**7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teterow
Reg. Nr. 106FP0107**

Entwurf Stand: 27. März 2019

Aus der Zuständigkeit des Landrates als untere Naturschutzbehörde werden keine Anmerkungen und Hinweise erforderlich.

**B-Plan Nr. 64 „Bootshauskolonie I am Teterower See, Straße „An der Badeanstalt“
Reg. Nr. 106BP6400**

Entwurf Stand: 27. März 2019

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) umfasst im südlichen Uferbereich das gesetzlich geschützte Biotop GUE 21959 GIS-Code 0407-314B4010 (s. Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen: Seggenried). Die Textfestsetzung 05. ist daher, auch zum Schutz der vorhandenen Gehölzbestände in den anderen ausgegrenzten Flächen gemäß § Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ergänzen: Die vorhandenen geschützten Vegetationsbestände (hier: Schilfröhricht, standorttypischer Gehölzsaum) sind zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Karin Knopf

Sachbearbeiterin

STADT TETEROW

Eingang

31. Mai 2019



Anlagen:..... Reg.-Nr.:.....
Bearb.hinweis:.....

Stadtwerke Teterow GmbH • Gasstraße 26 • 17166 Teterow

Bergringstadt Teterow
Der Bürgermeister
Marktplatz 1 - 3
17166 Teterow

als Betriebsführer des
Zweckverbandes „Wasser/Abwasser
Mecklenburgische Schweiz“

Ihr Ansprechpartner
Claudia Fischer
Telefon: +493996153331
c.fischer@sw-teterow.de

Teterow, 29.05.2019

Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Teterow für das Sondergebiet „Bootshauskolonie I“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ und die Stadtwerke Teterow GmbH haben keine Bedenken zum B – Plan Nr. 64 und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow.

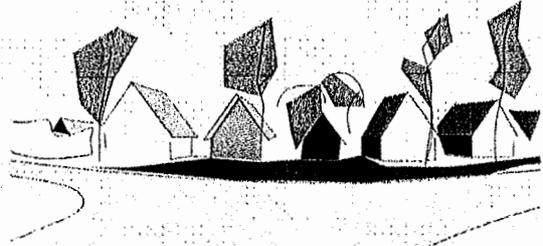
Hinweisen möchten wir, dass die Trinkwasserversorgung mit einer PE-Leitung d 32 abgesichert ist. Der Übergabepunkt ist der Zähler im Wasserzählerschacht auf dem Gelände der Bootshauskolonie.

Die einzelnen Grundstücke sind an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

Für die Stromversorgung gibt es nur eine Hauptmessung. Alle Elektroanschlüsse der Bootshausbesitzer sind Untermessungen.

Mit freundlichem Gruß

Fischer
Mitarbeiterin
Anschlusswesen



Stadtverwaltung Teterow
Bürgermeister Andreas Lange
Marktplatz 1-3

STADT TETEROW

Eingang

23. Mai 2019

17166 Teterow

Anlagen:..... Reg.-Nr.: 080
Bearb.hinweis:.....

22. Mai 2019

Hier **Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 64 „Bootshauskolonie 1“**

Bürger: [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lange, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 23.04.2019 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 64 „Bootshauskolonie 1“ am Teterower See melde ich bezüglich nachfolgend aufgelisteter Inhalte Einspruch an:

1. Verbot Dauerwohnen und Vermietung

Bezug:

Planungsrechtliche Festsetzungen A.01. Art der baulichen Nutzung (Teil a): „...Das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser ist unzulässig.“

Bebauungsplan Nr. 64 TEXT (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (3) 3. Satz. 2. Halbsatz und 11 (2) BauNVO)

a) Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der gemeinschaftlichen Anlage „Bootshauskolonie“. Ausschließlich zulässig sind Bootshäuser mit mindestens einem Bootslegeplatz im Wasser. In den Bootshäusern sind ferner zulässig Räume für die Unterbringung von Bootshausnutzern, auch zur Übernachtung geeignet. Das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser ist unzulässig.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet „Bootshauskolonie 1 am Teterower See, Straße An der Badeanstalt“ Begründung

"Immissionsschutz"

Seite 15 letzter Absatz:

"Nicht aus Bestandsschutzrechten ableitbar sind hingegen das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser. ..."

Seite 16 erster Ansatz:

"Die Vermietung der Bootshäuser ist zu unterscheiden von der zeitweisen Überlassung der Nutzungsrechte an Verwandte und Bekannte, die der Betrachtung der Bootshauskolonie als einer Anlage nicht entgegen steht."

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGE

Sonstiges Sondergebiet „Bootshauskolonie 1“ gem. § 11 (2) BauNVO*

* Das Dauerwohnen und die Vermietung der Bootshäuser ist in dem Gebiet nicht zulässig

... Die Zulässigkeit des Aufenthaltes der Nutzer auch mit der Möglichkeit zu übernachten zu kochen und für das Verbringen von Freizeit ergibt sich aus der ursprünglich angelegten Nutzungsart und dem städtebaulichen Willen der Stadt, dieses Angebot zu erhalten.

Aufgrund entgegen stehender gesetzlicher Bestimmungen eröffnet die Planung nicht die Möglichkeit zum Dauerwohnen oder zur zeitlich befristeten oder unbefristeten Vermietung an Dritte. Die Bootshauskolonie ist nicht für die Qualitäten von

Ferienhausangeboten oder Wochenendsitzen ausgelegt. Die geringen Grundstücksgrößen und Gebäudeabstände, die kleinen Freiflächen und die daraus resultierende hohe soziale aber auch bauliche Dichte eignen sich von vorne herein nicht für die breit angelegte Erholungsnutzung i. S. der städtebaulichen Gebietsnormen des § 10 (1) BauNVO. Die Kolonie weist nicht das Nutzungsspektrum eines Ferienhausgebietes oder eines Wochenendhausgebietes auf. Vielmehr ist der Gebietszweck die Unterbringung von Booten und der Aufenthalt von Menschen für Freizeit und Sport unter ausdrücklicher Einschränkung der gebietlichen Qualitäten hinsichtlich der hohen baulichen Dichte und des eingeschränkten Nutzungsspektrums auf den Bereich Boote/Wasser/Angeln. Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich die besondere Art des planungsrechtlichen Sondergebietes „Bootshauskolonie“, gem. § 11 BauNVO mit einem inneren Immissionsniveau und zulässigen Arten baulicher Nutzung, die nicht mit denen von Ferienhausgebieten oder Wochenendhausgebieten vergleichbar sind.

Im Fall der Bootshauskolonie geht die planende Stadt davon aus, dass die Festsetzung der besonderen Gebietsart 'Bootshauskolonie' das eingeschränkte Nutzungsspektrum verdeutlicht und als bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage sicher steuert.

Dem Planziel entgegenstehende Nutzungen, wie Dauerwohnen, gewerbliche Vermietung, Gaststätten, Läden und sonstiges Gewerbe sind planungsrechtlich ausgeschlossen.

Einspruch:

Das Verbot der Vermietung der Bootshäuser an Gäste, das Verbot des Dauerwohnens, sowie die Unterscheidung der zeitweisen Überlassung an Verwandten und Bekannte von der zeitweisen Überlassung an zahlende Gäste ist aus folgenden Gründen unzulässig:

1. Zusage der Stadt Teterow
2. Vertrauensschutz aus der Nutzung zu DDR-Zeiten
3. Widersprüche zum Flächennutzungsplan „Bootshauskolonie 1“ 7. Änderung
4. Widerspruch zur Baunutzungsverordnung, Fassung vom 23.01.1990
5. Beeinträchtigung der persönlichen Rechte und Werte

Begründung:

1.1. Zusage der Stadt Teterow

Die touristische Nutzung durch die Vermietung unseres Bootshauses Nr.24 an Gäste, wurde im Rahmen der notariellen Kaufbeurkundung des Erbpachtvertrags des Bootshaus Nr. 17, sowie der Grundstücke der Bootshäuser Nr. 17 und Nr. 24, in Anwesenheit der Notarin [REDACTED] von der Vertreterin der Stadt Teterow [REDACTED] eindeutig begrüßt und als im Interesse der Stadt Teterow erklärt.

1.2. Vertrauensschutz aus der Nutzung zu DDR-Zeiten

In der Stadt Teterow und unter den ersten Bootshausbesitzern aus den 50er Jahren ist hinlänglich bekannt, dass bereits zu DDR-Zeiten einzelne Bootshäuser vermietet wurden, ohne dass von amtlicher Seite ein Einwand hervorgebracht wurde. Daher muss die Vermietung der Bootshäuser im Rahmen des im Grundgesetz verankerten rechtsstaatlichen Vertrauensschutzes auch weiterhin zulässig sein.

In der Bootshauskolonie 2, die sich in keiner Weise in der baulichen Beschaffenheit von der Bootshauskolonie 1 unterscheidet, ist allgemein bekannt, dass Bootshäuser zu DDR-Zeiten vermietet wurden und auch Teil des Ferienplatz-Austauschprogramms waren. Diese Bootshäuser

wurden gegen eine geldwerte Leistung fremden Urlaubsgästen überlassen.

Im heutigen NABU Haus wurden von DDR-Behörden Gäste untergebracht.

Auch in der Bootshauskolonie 1 wurden bereits zu DDR-Zeiten Bootshäuser vermietet. Dafür gibt es noch heute zahlreiche Zeitzeugen.

Weiterhin ist auch das Dauerwohnen als übliche und geduldete Nutzungsform zu DDR-Zeiten im Rahmen des Vertrauensschutzes zulässig. Für unser Bootshaus 24 liegt eine schriftliche Bezeugung vor, dass die Erbauerfamilie das Bootshaus den gesamten frostfreien nutzbaren Zeitraum zum Dauerwohnen genutzt hat.

1.3. Widersprüche zum Flächennutzungsplan „Bootshauskolonie 1“ 7. Änderung

Ein Verbot der Vermietung der Bootshäuser an Feriengäste, sowie das Verbot der dauerhaften Nutzung der Bootshäuser während der Saison durch die Eigentümer steht im Widerspruch zum gültigen Flächennutzungsplan "Bootshauskolonie I" 7. Änderung.

Der Flächennutzungsplan weist Die Stadt Teterow in "1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016)" als in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus liegend aus:

"Das Stadtgebiet Teterow liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus: „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 Kapitel "1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011)" des Flächennutzungsplan wird das besondere Gewicht für Tourismus und Erholung festgestellt:

"Die dem LEP nachgeordnete Ebene der Regionalplanung sieht die Stadt Teterow in einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland:

'In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume 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 Pkt 3.1.3, Seite 21)"

In Kapitel "2.2 Städtebauliche Ziele der Planung" des Flächennutzungsplan wird sogar das Ziel festgelegt die Bootshauskolonie I als ein Angebot an Bürger und **Gäste** zu sichern:

"Ziel der Planung ist es, den besonderen städtebaulichen und gebietlichen Charakter der 'Bootshauskolonie 1' zu wahren und gleichzeitig zeitgemäße Entwicklungen zu legalisieren. Die Fläche soll als Teil des gesamtstädtischen Flächennutzungskonzeptes erkennbar werden. Ihre besondere Eigenart und ihr Angebot an Bürger und Gäste gilt es zu sichern und zu steuern."

Besonders deutlich wird der Widerspruch zum Flächennutzungsplan in Kapitel "4. Inhalte der 7. Änderung":

"Der Änderungsbereich wird gemäß der vorgesehenen besonderen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Bootshauskolonie 1“ dargestellt. In dem Bereich sind Bootshäuser und damit verbundene Nutzungen für den Wassersport, die Erholung und den Fremdenverkehr zulässig.

Begründung:

Die Darstellung hat zum Ziel, den Standort der Bootshauskolonie 1 und die damit einhergehenden besonderen Nutzungen und Entwicklungsziele der Stadt planerisch zu sichern. Die Stadt Teterow möchte die Eigenart der Bootshauskolonie als Teil ihres historischen städtebaulichen Erbes und als Teil der heutigen attraktiven Nutzungen im Stadtgebiet erhalten und fördern. **Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt, weil in dem Gebiet verbindlich die besondere bauliche Nutzung durch funktionsfähige Bootshäuser zusammen mit**

Wassersport, Erholung und Tourismus vorgesehen ist."

1.4. Widerspruch zur Baunutzungsverordnung, Fassung vom 23.01.1990

Die Differenzierung der Nutzung der Bootshäuser zwischen Eigentümern, deren Verwandten sowie Freunde und Feriengästen ist unzulässig entsprechend der Baunutzungsverordnung in der anzuwendenden Fassung von 23.01.1990, letzte Änderung am 04.05.2017.

Mit der Zustimmung des Bundesrates zur Baurechtsnovelle am 31. März 2017 sind Ferienwohnungen in Wohngebieten nun grundsätzlich zulässig. Diese Entscheidung hat dazu geführt, dass der §13a Ferienwohnung in die BNV wie folgt aufgenommen wurde:

„...Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden ..., gehören zu den nicht störenden Gewerbebetrieben...“

Vor dem Hintergrund, dass das allgemein anerkannte und begrüßte städtebauliche Ziel der Planung „die Funktion des Gebietes für Erholung als einen wertvollen Teil des Angebotes der Stadt Teterow an ihre Bürger und Gäste zu erhalten“ als Grundsatz festgelegt wurde, ist es sowohl rechtlich, als auch konzeptionell nicht legitim bzw. nachvollziehbar, Kategorien von Gästetypen festzulegen. Jeder Bootshausbesitzer, der nicht wohnhaft in Teterow ist und mit dem Bootshaus auch kein Zweitwohnrecht oder ähnliches erwirbt, ist ein Gast Teterows. Die Diskussion um gewünschte und unerwünschte Gäste ist unsachlich, ebenso ein Verbot aus Gründen der Immission oder des Brandschutzes. Soll tatsächlich behauptet werden, dass erholungssuchende Gäste für eine Woche lauter sind als eine Familie, die sich zum Kaffee trinken am Bootshaus trifft? Viele Gäste suchen bewusst die Ruhe, Idylle und Natur und abseits des Massentourismus an der Ostsee und verhalten sich respektvoll und bewusst gegenüber dem Naturschutz.

Die an anderen Orten und Städten diskutierte Konkurrenz zur Wohnnutzung trifft im Falle der Bootshauskolonie ebenfalls nicht zu, da das primäre Nutzungsziel und ein konzeptioneller Kern der Kolonie das der ERHOLUNG darstellt.

Das unter 2.2 der Begründung herausgestellte städtebauliche Ziel der Planung nach Erhalt des „regionaltypischen Architekturbildes des baulichen Ensembles“ wird durch eine Zulässigkeit der Vermietung gefördert, da die Bootshäuser für die Vermietung mit einem besonderen Anspruch instandgesetzt, gepflegt und erhalten werden, um den Erwartungen des heutigen Tourismus gerecht zu werden. Gäste, die nach Teterow kommen, suchen die wassersportbezogene Erholung und die Idylle. Letztere basiert auf dem Erhalt des regionaltypischen Architekturbildes. Insofern besteht kein Widerspruch zwischen einer „...modernen Freizeitimmobilie...“ und der Sicherung der „... städtebaulichen Eigenart der Bootshauskolonie als Gesamtanlage...“(S.13) Ganz im Gegenteil: Eine authentische, auf dem „...städtebaulichen Erbe der Stadt und auch der sozialen Stadtgeschichte“ aufbauende Unterkunft entspricht dem heutigen Zeitgeist nach einer attraktiven Unterkunft.

Weiterhin ist es der dokumentierte mehrheitliche Wille der Bootshausbesitzer der Bootshauskolonie 1, dass die Vermietung an Feriengäste zulässig sein soll. Da es sich hierbei um einen basisdemokratischen Beschluss handelt, werden jegliche Bedenken zum Immissionsschutz und möglichen Konflikten zwischen nachbarschaftlichen Belangen ausgehebelt.

1.5. Beeinträchtigung der persönlichen Rechte und Werte

Folgende Inhalte der Begründung sind falsch:

„...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...“ (S. 14)

Durch das Verbot der Vermietung geht ganz klar ein Funktionsverlust einher. Die persönlichen Rechte und Werte der Eigentümer werden durch den Bebauungsplan beeinträchtigt.

Die Tourismusbehörde der Stadt Teterow tritt bisher als vermittelnde Instanz von Unterkünften in Bootshäusern auf und die Stadt Teterow wirbt mit der Attraktivität der Bootshauskolonie. Mit dem Verbot der Vermietung und einer nur noch zeitlich stark begrenzten zulässigen Nutzung der Bootshäuser durch Eigentümer und Verwandte wie Bekannte, werden neue Tatsachen geschaffen,

die einen ganz klaren Funktions- und Wertverlust mit sich bringen.

2. Festsetzung Gemeinschaftsanlage Stellplätze

Bezug:

Planungsrechtliche Festsetzungen A.01. Art der baulichen Nutzung (Teil d): „Die Stellplatzfläche wird als Gemeinschaftsanlage zugunsten aller Anlieger im Plangebiet festgesetzt...“

Der Bebauungsplan Nr. 64 Planzeichnung - Teil A - M . 1:500 weist das Flurstück 6/75 der Flur 5 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche aus.

Einspruch:

Die Definition des Flurstück 6/75 der Flur 5 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche ist unzulässig.

Begründung:

In den Grundbüchern unsere Bootshäuser Nr. 17 und Nr. 24 (Grundbuch von Teterow Blatt 8045 und Blatt 8050) ist in Abteilung 2 eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Wegerecht, Parkplatznutzungsrecht) eingetragen. Die Grunddienstbarkeit des Parkplatznutzungsrechts ist auf dem Flurstück 18/5 der Flur 45, sowie dem Flurstück 6/75 der Flur 5 verbrieft.

Das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland lautet in Artikel 14 Abs. (3):

"Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten."

Das Wohle der Allgemeinheit ist bei der Konversion von Stellplatzfläche in Parkfläche nicht erkennbar. Ein Gesetz, welches die Konversion erfordert, sowie Art und Ausmaß der Entschädigung definiert, liegt nicht vor und eine Abwägung der Interessen aller Beteiligten hat nicht statt gefunden.

Somit würden wir der Grunddienstbarkeit des Parkplatznutzungsrecht auf dem Flurstücks 6/75 der Flur 5 enteignet, ohne ein ordentliches Enteignungsverfahren. Dies ist ein gravierender und unakzeptabler Eingriff in die Eigentumsrechte und eine Verletzung des Grundgesetzes Artikel 14.

Weiterhin stehen auf dem verbleibenden Flurstück 18/5 der Flur 45 nur maximal 10 Parkplätze zur Verfügung, da nur einreihig geparkt werden kann und eine flächeneffiziente Parkweise aufgrund fehlender Parkplatzmarkierungen nicht möglich ist. Somit stehen für weniger als 1/3 der Bootshausbesitzer Parkplätze zur Verfügung. Da bereits mehr als die Hälfte der 36 Grundstücke von der Stadt Teterow an die Bootshausbesitzer mit der Grunddienstbarkeit des Parkplatznutzungsrechts ist auf dem Flurstück 18/5 der Flur 45, sowie dem Flurstück 6/75 der Flur 5 verkauft wurden, stehen nicht einmal für diese genügend Parkplätze zur Verfügung. Zudem wäre die Benachteiligung der Bootshauseigentümer, die sich den Kauf des Grundstücks und der Grunddienstbarkeit nicht leisten können, aus sozialer Sicht hochgradig ungerecht.

Weiterhin ist am Kopfende des Kanals und angrenzend an das Flurstücks 6/75 der Flur 5 eine Slipanlage. Hier werden Boote geslipt die u.a. auf Trailern mit Kraftfahrzeugen angefahren werden. Durch das Flurstück 6/75 der Flur 5 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche ist die Slipanlage von dem Verkehrsweg Zufahrt C abgeschnitten. Somit handelt es sich aus dieser Sicht um einen Planungsfehler.

3. Festsetzung Größe Terrassenflächen

Bezug:

Planungsrechtliche Festsetzungen A.02. Maße der baulichen Nutzung (Teil a): „...*Balkone und Terrassen dürfen jeweils maximal 8m² einnehmen...*“

Einspruch:

Wir fordern die Fläche von Balkonen auf maximal 8 m² und die Fläche von Terrasse auf maximal 16m² festzulegen.

Begründung:

„...Ausgangspunkt der Planung sind die ... städtebaulichen Alleinstellungsmerkmale der Teterower Bootshauskolonien. Sie sind ein Teil des städtebaulichen Erbes der Stadt und auch der sozialen Stadtgeschichte...“

Ein großer Teil der Erholung und des sozialen Austauschs zwischen den Bootshausnutzern spielt sich im Außenbereich der Grundstücke ab. Eine Terrasse von nur 8m² wird in ihrer Nutzung jedoch derart eingeschränkt, dass z.B. das Kaffee trinken mit der großen Familie oder mit den Nachbarn ausgeschlossen wird.

Auf Grund der Enge der Bootshäuser ist jedoch ein soziales miteinander unerlässlich. Die zur DDR Zeit entstandenen und unter Bestandsschutz stehenden Terrassen weisen eine Größe von ca. 16m² auf und haben sich derart bewährt. Meist werden heutzutage aufgeständerte Holzdecks gebaut, die keine Versiegelung mehr in der Art von Terrassen darstellen. Außerdem bieten diese Bereiche Raum für kleine Tiere und Insekten, die einen schattigen Rückzug suchen.

4. Festlegung eines 1m Abstandes für Bodenbefestigungen zur Grundstücksgrenze

Bezug:

Planungsrechtliche Festsetzungen A.02. Maße der baulichen Nutzung (Teil a): „...*Bodenbefestigungen und Versiegelungen müssen einen Abstand von 1m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.*“

Einspruch:

Wir fordern den festgelegten Abstand von Bodenbefestigungen und Versiegelungen zur seitlichen Grundstücksgrenze entfallen zu lassen.

Begründung:

Die Grundstücke sind derart klein, dass eine Festlegung dieser Art die individuelle Grundstücksnutzung unangemessen einschränken würde. Zudem spricht gegen eine Festlegung eines Abstandes, dass durch die soundso vorhandene Größenbeschränkung von Terrassenflächen gar nicht möglich ist, die komplette Außenfläche bis an die Grenze zu nutzen. In der Regel werden die Sonnen begünstigten Seiten für die Errichtung von Terrassen etc. genutzt, so dass nicht die Gefahr besteht, dass Terrassen direkt nebeneinander gebaut werden.

5. Festlegung von Baulinien (s. Anlage 2)

Bezug:

Bebauungsplan Nr. 64 Planzeichnung - Teil A- M . 1:500

Planungsrechtliche Festsetzungen A.03. Überbaubare Grundstücksflächen: „...*Die gegenseitige Giebelwand ist auf der Baulinie zu errichten...*“

Einspruch:

Der Begriff „Baulinie“ ist nicht gerechtfertigt, er ist durch den Begriff „Baugrenze“ zu ersetzen.

Begründung:

„Lose Baufluchten“ in allen drei Hausreihen sind vorhanden und tragen wesentlich und prägend zur Einheitlichkeit der städtebaulichen Struktur der Bootshauskolonie bei.

Bei genauer Betrachtung des Bestandes ist jedoch festzustellen, dass die Kanten der Hauptbaukörper in einem Maße – deutlich mehr als 20cm – versetzt sind, so dass der nach heutigen Baurecht definierte Begriff „Baulinie“ nicht gerechtfertigt ist. Die vorhandenen Versätze sind auch nicht erst bei Neubauten aufgetaucht, sondern sind nachweislich bereits im Originalzustand vorhanden gewesen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, ausschließlich mit dem Begriff „Baugrenze“ zu arbeiten.

6. Festlegung Baugrenzen (s. Anlage 4)

Bezug:

Bebauungsplan Nr. 64 Planzeichnung - Teil A- M . 1:500

Planungsrechtliche Festsetzungen A.03. Überbaubare Grundstücksflächen: *„...die Bootshäuser ... sind ... zulässig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen...“*

Einspruch:

Wir fordern, die Baugrenzen mit Bezug auf die bestehende städtebauliche Struktur enger zu setzen und zwar wie folgt: Wegeseitig auf die Höhe der Baulinie, seitlich auf die bestehenden Außenwände der Bootshäuser und wasserseitig auf die Haus abschließende Giebelseite. Zulässige Überbauungen wie wasserseitige Flachdachanbauten mit Dachterrasse, Terrassen und Balkone sind stattdessen textlich zu beschreiben.

Begründung:

„...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. ...“

...Die Auflagen zum Brandschutz sind ... die Grundlage dafür, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen planungsrechtlich zuzulassen. ...“

Vor diesem Hintergrund der Enge der Bootshauskolonie ist es nicht nachvollziehbar, warum es zukünftig planungsrechtlich zulässig sein kann, das Bootshaus an die neu festgesetzten Baugrenzen, also bis zu 1m an die Grundstücksgrenze zu setzen (s. Anlage 4, Darstellung unten rechts).

Eine mögliche Verschiebung der Haupthäuser würde die städtebauliche Grundstruktur nachhaltig und negativ verändern. Neben verringerten Durchblicken, würden vor allem jedoch Aspekte des Brandschutzes und konfliktreiche Themen, die aus einer nachbarschaftlicher Enge entstehen können, unnötig zugespitzt werden.

Wir fordern darum, die Baugrenzen derart zu positionieren, dass eine Verortung der Häuser auf dem Grundstück gem. bestehender Struktur festgesetzt und eine Verschiebung der Haupthäuser bei zukünftigen Neubauten ausgeschlossen wird. Es wird vorgeschlagen, die zulässigen Nebenanlagen, Terrassen und Balkone etc. durch eine textliche Beschreibung z.B. wie folgt festzusetzen:

Innerhalb des Plangebiets sind seitliche Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie technische Übergabestellen, Standplätze für Abfallbehälter, umlaufende konstruktive Fundamentaufweitungen in einer Breite von bis zu 1,00m bzw. bis zur Außenkante des Reetdaches zulässig.

Terrassen, sonstige Befestigungen und Balkone sind im Rahmen der zulässigen Größe außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Festlegung kein Abstand gegenüber den rückwärtigen, wasserseitigen Grundstücksgrenzen (s. Anlage 3)

Bezug:

Bebauungsplan Nr. 64 Planzeichnung - Teil A- M . 1:500

Planungsrechtliche Festsetzungen A.03. Überbaubare Grundstücksflächen: „...die Bootshäuser ... sind ... zulässig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen...“

Einspruch:

Wir fordern, die Baugrenze auf die wasserseitigen Giebelfronten einzurücken und den optional zulässigen wasserseitig angrenzenden Flachdachanbau mit Dachterrasse z.B. stattdessen textlich zu beschreiben.

Begründung:

Die Bootshäuser bestehen aus einem Hauptgebäude mit Satteldach und haben (überwiegend) einen Anbau mit Flachdach. Die Flachdachanbauten stehen, soweit vorhanden, nur kanalseitig und maximal in Breite des Giebels. Die wasserseitigen Giebel stehen zurückgesetzt in einem Abstand von ca. 3m in einer Linie zum Kanal. **Der Anbau ist in seiner Baumasse dem Satteldachgebäude untergeordnet (kein Dachgeschoss!).**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes lässt es zu, den Giebel bis an die Wasserkante heran zu setzen. Diese Option widerspricht ganz wesentlich den Grundprinzipien der historischen Bootshausstruktur und würde das durchdachte städtebauliche Konzept im Kern zerstören. Die Einschränkung von Licht, Luft und Sonne als Grundparameter der Erholung würden die Nachbarhäuser in einem derartigen Fall extrem stark beeinträchtigen.

Zur Erläuterung s. auch den schematischen Schnitt und die perspektivische Skizze unten links auf Anlage 3.

8. Festlegung geschützte Fläche im Bereich des genehmigten Grünschnitt- und Rasensammel-Platzes

Bezug:

Bebauungsplan Nr. 64 Planzeichnung - Teil A- M . 1:500

Der Bebauungsplan Nr. 64 Planzeichnung - Teil A- M . 1:500 weist das Flurstück 18/4 der Flur 45 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aus

Einspruch:

Die Definition des Flurstück 18/4 der Flur 45 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist unzulässig.

Begründung:

Auf dem Flurstück 18/4 der Flur 45 befindet sich in der südöstlichen Ecke ein Revisionsschacht des Abwasserstrangs der südlichen Reihe von Bootshäusern der Bootshauskolonie 1. Dieser Schacht hat Bestandsschutz und muss regelmäßig geprüft, sowie bei Bedarf gespült werden.

Weiterhin befindet sich auf diesem Flurstück, der von der Stadt Teterow genehmigte "Grünschnitt- und Rasensammel-Platz".

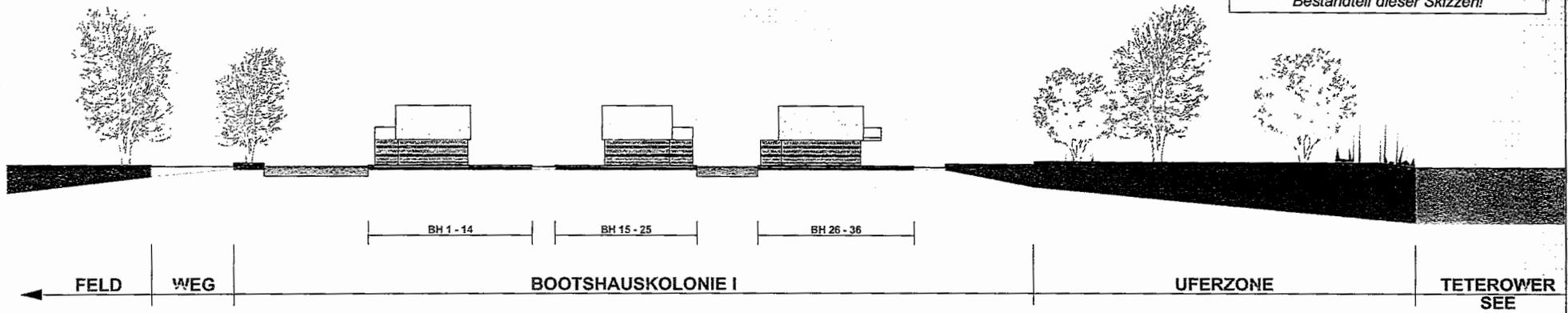
Zudem ist auf diesem Flurstück der Abstellplatz für die vereinseigenen Schubkarren.

An dem einfriedenden Zaun, dem Tor zum o.g. Flurstück und der Schubkarren-Abstellanrichtung ist eindeutig erkennbar, dass diese aus DDR-Zeiten stammt und unter Bestandsschutz steht.

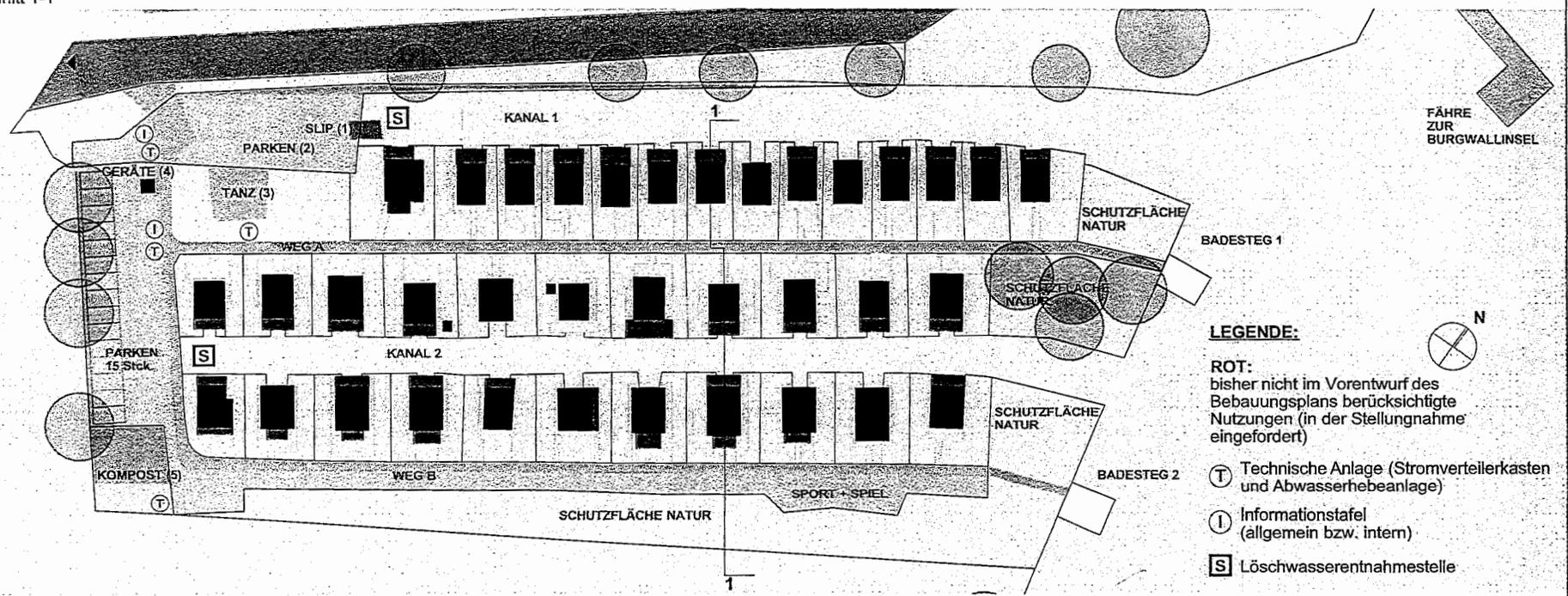
Somit ist die Definition des Flurstück 18/4 der Flur 45 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ein Planungsfehler.

rein schematische Darstellung der Bootshauskolonie!

dargestellt sind typische Bootshausstrukturen
 Darstellungen von unter Bestandsschutz stehenden Ausnahmen, wie genutzte Dachflächen von Anbauten etc. sind nicht Bestandteil dieser Skizzen!



Systemschnitt 1-1



- LEGENDE:**
- ROT: bisher nicht im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigte Nutzungen (in der Stellungnahme eingefordert)
 - (T) Technische Anlage (Stromverteilerkasten und Abwasserhebeanlage)
 - (I) Informationstafel (allgemein bzw. intern)
 - (S) Löschwasserentnahmestelle

schematischer Lageplan

ANLAGE 1

PROJEKT:	PLANINHALT:	MASSSTAB:
Stellungnahme Bebauungsplan Nr 64	Überblick Bootshauskolonie mit Darstellung der zu ergänzenden Nutzungen	o.M. DATUM: 18.03.2019

rein schematische Darstellung der Bootsauskolonie!

dargestellt sind typische Bootsausstrukturen
Darstellungen von unter Bestandsschutz stehenden Ausnahmen, wie genutzte Dachflächen von Anbauten etc. sind nicht Bestandteil dieser Skizzen!

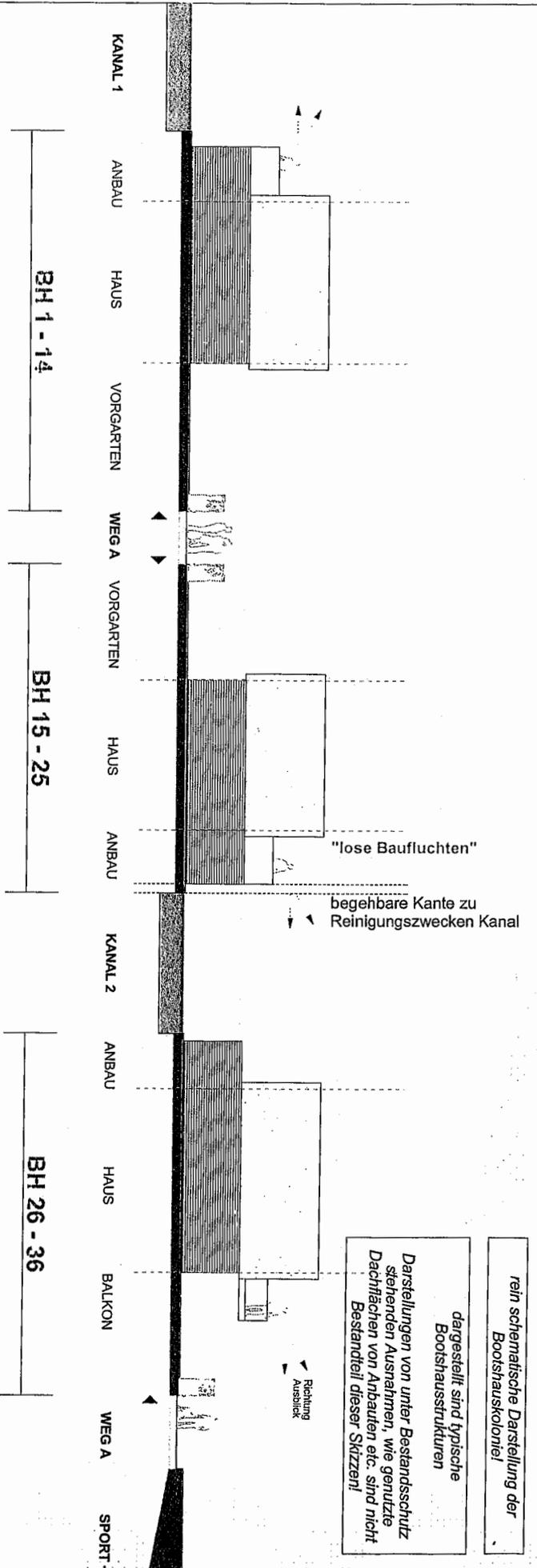
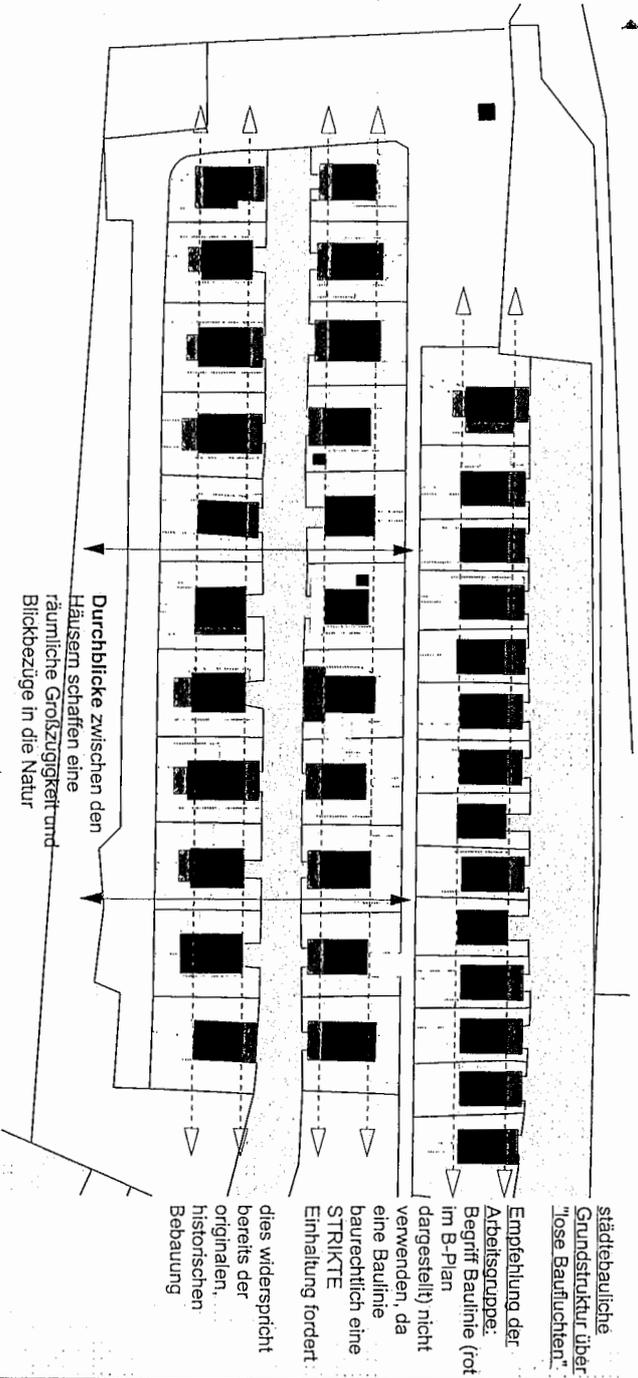


Foto: Bestand Kanal 2

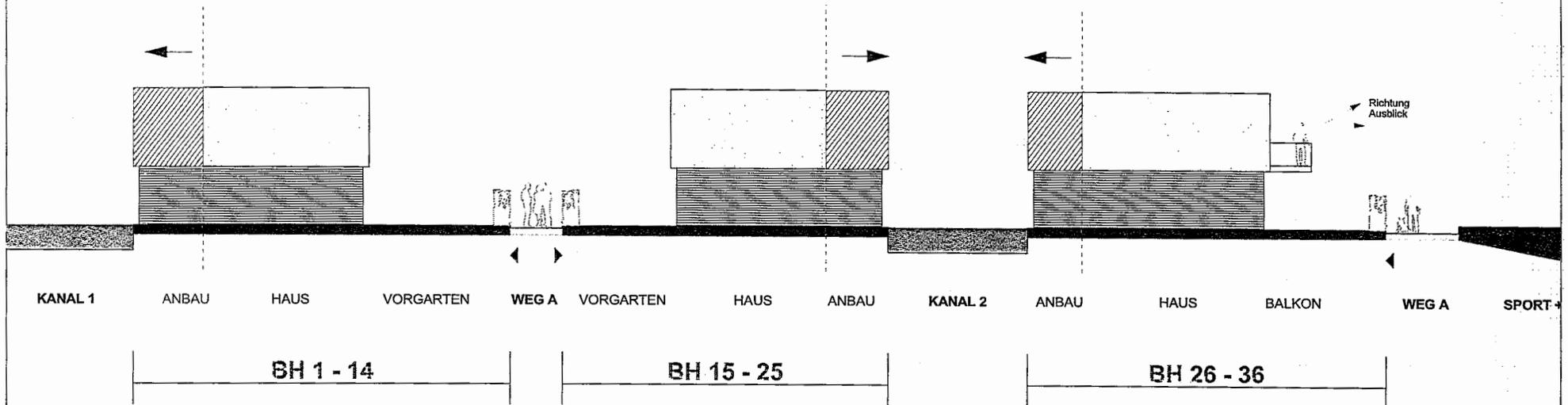


ANLAGE 2

PROJEKT: Stellungnahme Bebauungsplan Nr 64

PLANMA: Darstellung und Analyse der IST-Struktur der Kolonie
MAßSTAB: o.M.
DATUM: 19.07.2018

rein schematische Darstellung der Bootshauskolonie!

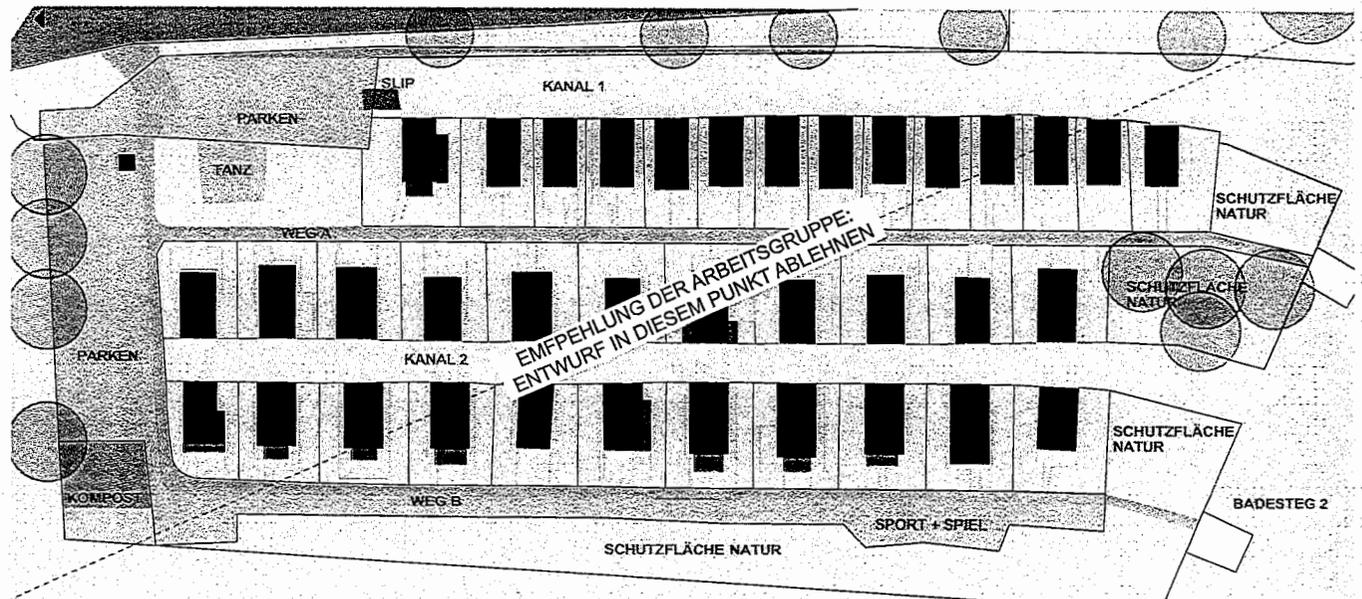


Vorentwurf Bebauungsplan sieht derzeit die Option vor, den Giebel bis an die Kanalkante ziehen zu können (solange die maximale Grundfläche von 50m² nicht überschritten wird). Von der Arbeitsgruppe B-Plan wird empfohlen, diese Option aus folgenden Gründen abzulehnen:

- städtebauliche Grundstruktur wird wesentlich verändert
- räumliche Nachverdichtung, die aus Belichtungs- und Brandschutzgründen nicht gewünscht ist
- bisher war ein schmaler Streifen zwischen Anbau und Kanalkante frei gehalten (Ziel: Reinigung Kanal von Algen etc.)



Vorentwurf B-Plan sieht vor: Giebelfront kann theoretisch bis an die Kanalkante vorgezogen werden



ANLAGE 3

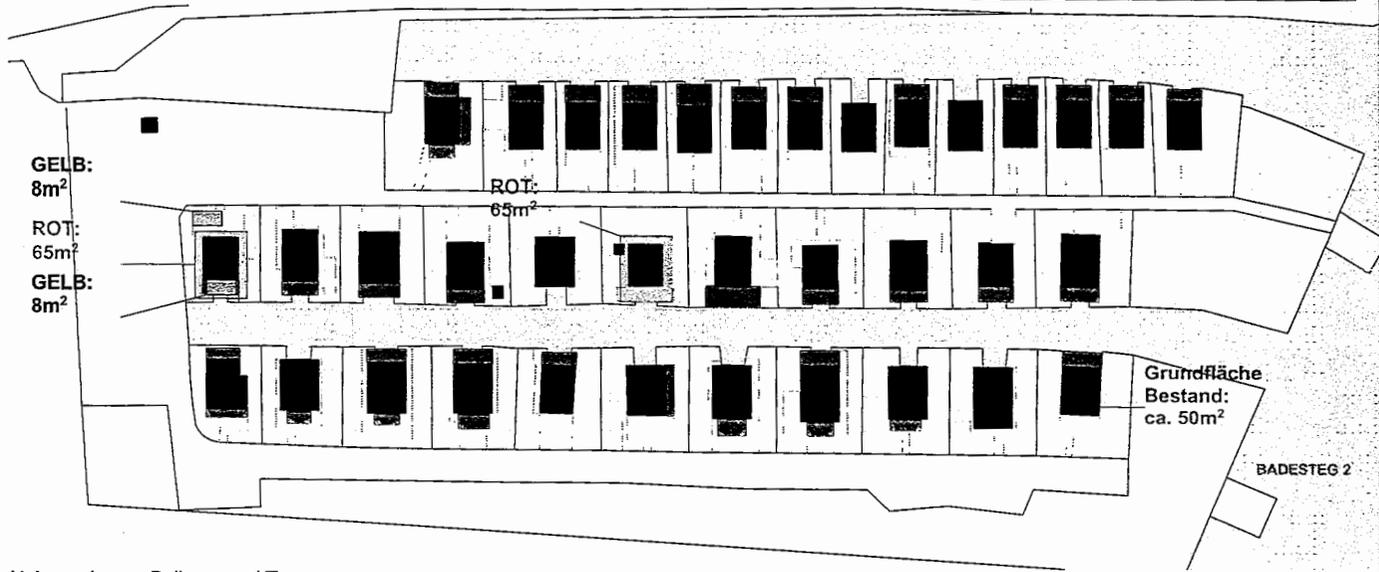
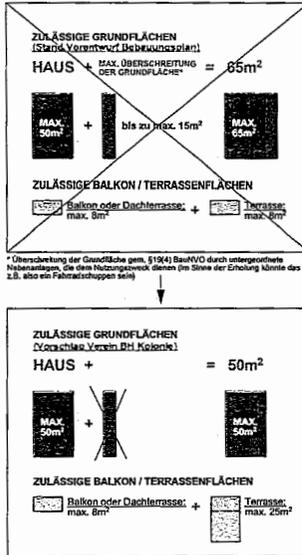
PROJEKT:	PLANINHALT:	MASSSTAB:
Stellungnahme Bebauungsplan Nr 64	Darstellung einer möglichen Nachverdichtung, die mit jetzigem Stand Vorentwurf B- Plan möglich wäre	o.M. DATUM: 19.07.2018

rein schematische Darstellung der Bootshauskolonie!

Zulässige Grundfläche + zulässige Größe von Balkonen, Dachterrassen und Terrassen

Die nebenstehenden Grafiken sollen verdeutlichen, dass die im Vorentwurf des B-Plan vorgesehene zulässige Fläche für Balkon bzw. Dachterrasse und Terrasse mit jeweils 8m² sehr gering angesetzt ist. Ein Großteil der Bootshäuser wären von Rückbaumaßnahmen betroffen (solange es sich nicht um Bestandsschutz handelt). Stattdessen ist die maximale Grundfläche mit maximal 65 m² derart groß angesetzt, dass z.B. kaum einer der Reihe 1 diesen Wert überhaupt ausschöpfen könnte. Es wird deshalb vorgeschlagen, den zulässigen Wert für Terrassen und Balkone / Dachterrassen zu erhöhen und stattdessen auf die Überschreitung durch Nebenanlagen zu verzichten.

Zuwegung bzw. Erschließungswege werden gem. Aussage des Planers nicht angerechnet.

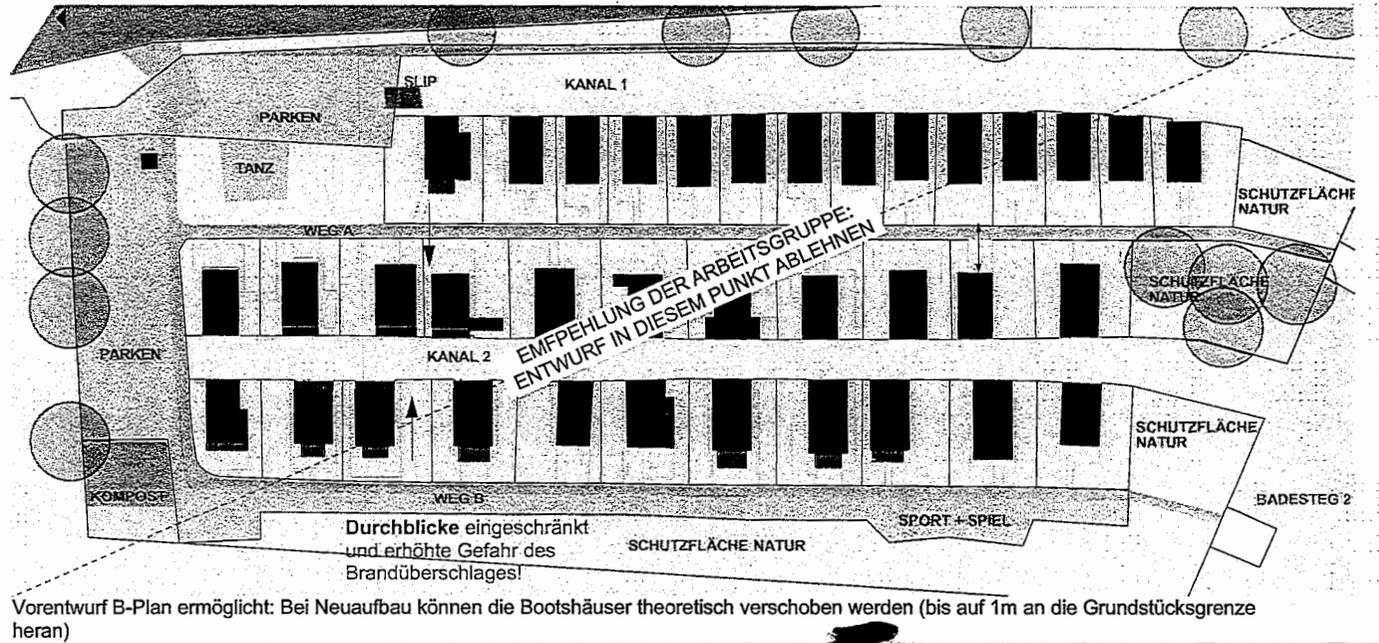


Nebenanlagen, Balkone und Terrassen

Begründung, warum empfohlen wird, die Baugrenzen an den Aussenänden der Bootshäuser zu orientieren:

Durch die jetzige Darstellung der Baugrenzen (blau dargestellt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) wurden die Häuser nicht auf dem Grundstück verortet. Theoretisch ist es deshalb möglich, das Haus bei einem Neubau bis an 1m der Grundstücksgrenze heranzubauen.

Eine mögliche Verschiebung der Haupthäuser würde die städtebauliche Grundstruktur nachhaltig und negativ verändern. Neben verringerten Durchblicken, würden vor allem jedoch Aspekte des Brandschutzes und Themen, die aus einer nachbarschaftlicher Enge entstehen können, unnötig zugespitzt werden.



ANLAGE 4

PROJEKT:	PLANINHALT:	MASSSTAB:
Stellungnahme Bebauungsplan Nr 64	Grafische Darstellung von möglichen Entwicklungen der Bootshauskolonie	o.M. DATUM: 19.07.2018

STADT TETEROW
Eingang

27. Mai 2019

Einschreiben

Stadt Teterow
Marktplatz 1-3
17166 Teterow

Anlagen:..... Reg.-Nr.: 1100

Bearb.hinweis:.....

A. Lange

den 22.05.2019

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 64 „Bootshauskolonie 1“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lange,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 23.04.2019 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr.64 für das Gebiet der „Bootshauskolonie 1“ am Teterower See, An der Badeanstalt melden wir nachfolgende Einsprüche an:

Stellflächen:

Gemäß dem Pachtvertrag zwischen der Stadt Teterow und der Bootshauskolonie sind die Teilflächen der Flurstücke 18/5 und 6/75 als Stellflächen für Parkplätze vorgesehen.

Ferner belegt der Grundbuchauszug zu unserem Bootshaus Nr. 26 vom Amtsgericht Güstrow, Grundbuch von Teterow, Blatt 8894 in Abteilung II eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Wegerecht, Parkplatzbenutzungsrecht) an dem Grundstück Teterow Blatt 8045 BV Nr. 10 (Flurstück 18/5 Flur 45), Abt. II Nr. 2 Blatt 8005 BV Nr. 108 (Flurstück 6/75 Flur 5), Abt. II Nr. 1

Aus diesem Grund ist die geplante Festlegung des Flurstück 6/75 Flur 5 als Grünfläche unzulässig, und würde uns in unserem verbrieften Recht einschränken, was einer Enteignung gleich käme, die in diesem Fall nicht zulässig wäre.

Festlegung der Terrassengrößen

Die geplante Festlegung der Terrassen- und Balkongröße auf jeweils maximal 8 qm ist unrealistisch, da bei einer Terrassengröße von max. 8qm die Nutzungsmöglichkeit stark eingeschränkt wäre und nicht mal ein Tisch mit vier Stühlen darauf passen würde.

Ferner sind die unter Bestandsschutz stehenden Terrassen aus DDR-Zeiten mit durchschnittlich 16 qm ausgestattet, so dass die Terrassenflächen auch auf dieses qm-Maß festgeschrieben werden sollte.

Ähnliches gilt für die Balkonflächen.

Auch hier liegen die durchschnittlichen Flächen bei den Bootshäusern mit Bestandsschutz aus DDR-Zeiten bei ca. 10 qm.

Festlegung der Baugrenzen

Laut dem geplanten Bebauungsplan soll zukünftig die Möglichkeit bestehen, den Giebel eines Bootshauses kanalseitig bis an die Wassergrenze heran zu setzen. (Ausbaureserve)

Da in der Boothauskolonie bisher kein einziges Haus eine derartige Bauweise aufweist, würde diese Form der Bebauung das optische Erscheinungsbild der Kolonie stören, nicht dem historischen Charakter der Boothausstruktur entsprechen und die Nachbarhäuser in ihrer Sicht und Sonneneinstrahlung stark beeinträchtigen.

Folglich sollte eine Bebauung nur in der bisherigen Form möglich sein.

Das bedeutet, dass der jeweilige Gebäudekomplex aus einem Hauptgebäude mit Satteldach, und kanalseitig mit einem Anbau mit Flachdach abschließt, der als Dachterrasse genutzt werden kann.

Ferner sollte eine Verortung des Baukörpers festgeschrieben werden, die es nicht ermöglicht, den Baukörper auf der Grundstücksfläche – nach Belieben, innerhalb der neu vorgesehenen Baugrenze – zu verschieben.

Hierdurch würden ansonsten die historisch bestehenden Sichtachsen gestört und verschoben werden, die somit zu einer Benachteiligung der Boothausbesitzer in der jeweils davor oder dahinterliegenden Baureihe führt.

Festlegung des Flurstück 18/4 Flur 45 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da sich auf dieser Fläche neben der durch die Stadt Teterow genehmigten Sammelstelle für Grün- und Rassenchnitt auch ein Abwasserschacht für die seeseitige Bootshausreihe und der Abstellplatz für die vereinseigenen Schubkarren befindet, ist die geplante Definition dieser Fläche nicht zulässig.

Ferner besteht für diese Fläche Bestandsschutz aus DDR-Zeiten, wie auch unschwer an der, die Fläche umschließenden, Zaunanlage aus DDR-Zeiten zu erkennen ist.

Wir bitten um eine Berücksichtigung unserer Einsprüche und um eine entsprechende Stellungnahme Ihrerseits.

Mit freundlichen Grüßen

