

# **Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Teterow**

## **Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 64 'Bootshauskolonie 1' für das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Planerische Zielsetzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha und liegt am Westufer des Teterower Sees. Das Plangebiet 'Bootshauskolonie 1' wurde in den 1950-er Jahren als Erholungsgelände bebaut. Der ursprüngliche Nutzungszweck waren 'Reihen-Bootsschuppen' für Freizeit-Angler. In dem Gebiet befinden sich drei parallel zum Seeufer angeordnete Gebäudereihen mit zusammen 36 Bootshäusern. Konkret handelt es sich um das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades.

Parallel zu dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 23. Juni 2020 beschlossen und vom Landkreis Rostock am 05. Oktober 2020 genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 64 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, das Plangebiet, entsprechend dem besonderen baulichen Nutzungszweck, als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' darzustellen.

Ziel der Planung ist es, den besonderen städtebaulichen und gebietlichen Charakter der 'Bootshauskolonie 1' als Fläche für die private Erholungsnutzung zu wahren und gleichzeitig zeitgemäße, baulich gewollte Entwicklungen einzuräumen. Die bauliche Entwicklung der Bootshauskolonie 1 soll hinsichtlich der zulässigen Maße und baulichen Dichte standortgerecht qualitätswahrend koordiniert werden. Zukünftige Probleme bei der baulichen Inanspruchnahme sollen durch eindeutige Rechtssetzung zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung vermieden werden. Ihre besondere Eigenart und ihr Angebot an Bürger und Gäste gilt es zu sichern und zu steuern. Der Bebauungsplan Nr. 64 schafft die entsprechenden verbindlichen Baurechte.

### **Maßgebliche Umweltbelange:**

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung der Festsetzungen lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Gebiet wird durch die Bootshauskolonie 1, bestehend aus 36 Gebäuden, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie zwei Wasserkanälen und zwei Stegen, baulich genutzt und dient der privaten Erholungsnutzung.

Das Plangebiet grenzt an ein EU-Vogelschutzgebiet an. Es wurde daher geprüft, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 64 mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des Vogelschutzgebietes (DE 2242-401) verträglich sind. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 mit der Planung herbeigeführt werden.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Das Planvorhaben wird zu keinen weiteren Flächenversiegelungen führen, als sie jetzt durch die bestehenden Gebäude, Terrassen und Wege bereits vorhanden sind. Der Bestand wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 lediglich planerisch abgesichert. Eingriffe, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind nicht geplant. Damit ist auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Es findet keine Umwandlung oder Nutzungserweiterung statt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen werden langfristig weniger Flächen baulich in Anspruch genommen. In Zukunft ist mit einem rückläufigen Versiegelungsgrad zu rechnen, da einige Grundstücke den zulässigen Versiegelungsgrad von insgesamt max. 65 m<sup>2</sup> pro Grundstück derzeit überschreiten.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme, im Rahmen der regulären Beteiligung sind acht Stellungnahmen und im Zuge der erneuten Beteiligung sind 14 Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von sechs Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von elf Stellen und im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens von neun Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

#### Öffentlichkeit:

Besonders wurde sich im Rahmen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit für die Vermietung der Bootshäuser ausgesprochen. Der Ausschluss der gewerblichen Fremdvermietung der Bootshäuser erfolgt jedoch u. a. zwingend aus Gründen des gesetzlichen Immissionsschutzes. Die besonderen Bedingungen des Gebietes bezüglich des Naturschutzes, der Abstandsflächen und des Brandschutzes lassen ausschließlich eine Nutzung zu, die aus dem Nutzungsziel zum Zeitpunkt der Errichtung der Bootshauskolonie abzuleiten ist. Die gewerbliche Nutzungsart „Vermietung der Bootshäuser an einen wechselnden Personenkreis“ ist mit den städtebaulichen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet in gleicher Weise unvereinbar wie die Nutzungsart „Dauerwohnen“. Ein Anspruch auf gewerbliche Fremdvermietung lässt sich aus den bestandsgeschützten Nutzungsrechten in der Bootshauskolonie nicht ableiten. Nutzungsrechte, wie sie einer heutigen Ferienhausvermietung entsprechen, konnten zu DDR-Zeiten nicht entstanden sein. Zu dieser Zeit war es grundsätzlich nicht zulässig, dass private Bootshausbesitzer ihre Bootshäuser gewerblich mit einer Gewinnerzielungsabsicht vermieten. Um einen Bestandsschutz nach bundesdeutschem Recht begründen zu können, müssten die derzeit teilweise vorhandenen Nutzungen 'Fremdvermietung' wenigstens dem ersten Anschein nach legal entstanden sein. Im Baugebiet selbst befinden sich keine förmlich genehmigten gewerblichen Ferienhäuser. Mit der Planung geht kein Verlust legaler, baurechtlich genehmigter oder genehmigungsfähiger Funktionen einher.

Durch Anregungen der Öffentlichkeit wurden Planänderungen vorgenommen. So wurde u. a. neben der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 BauGB eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck 'Slipanlage' textlich bzw.

zeichnerisch festgesetzt sowie die Nutzungen 'Laden' und 'Gaststätte' aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen gestrichen. Die Größe der zulässigen Terrassen wurde auf 12 m<sup>2</sup> erhöht. Diese Größe erscheint gerade noch vertretbar im Sinne besserer Nutzerqualitäten. Zusätzlich wurde im nördlichen Bereich des Flurstücks 18/4 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Gartenpflege' festgesetzt, die als Sammelplatz für Grünschnitt und Rasen sowie für vereinseigene Schubkarren dienen soll. Das Flurstück 6/75 wurde als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass nicht nur Hecken, sondern auch weitere nicht blickdichte Grundstückseinfriedungen zulässig sind.

#### Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Die gewerbliche Nutzungsart 'Vermietung der Bootshäuser an einen wechselnden Personenkreis' sei mit den städtebaulichen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet in gleicher Weise unvereinbar wie die Nutzungsart 'Dauerwohnen'. Diese Nutzungen wären im Baugebiet neu, sie könnten nicht aus Bestandsschutzrechten abgeleitet werden. Wenn diese Nutzungen zugelassen werden sollten, müssten die aktuellen Anforderungen erfüllt werden, die sich aus dem Naturschutz-, dem Bauordnungs- sowie dem Brandschutzrecht ergeben. Die aktuellen Anforderungen würden mit der Planung nicht erfüllt. Aufgrund der Anregung wurde auch die Vermietung der Bootshäuser als unzulässig bestimmt.

In Folge weiter Anregungen wurden ebenfalls eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Ladens und einer Gaststätte sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen gestrichen. Zusätzlich wurde die textliche Festsetzung zur festgesetzten 'Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' um den Schutz der vorhandenen Gehölzbestände ergänzt.

Es wurde darüber hinaus im Hinblick auf den Brandschutz gefordert, dass zwei voneinander unabhängige Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen seien. Der geforderte Nachweis vorbeugenden Brandschutzes erfolgt im Rahmen der Verfahren gem. §§ 14 und 61 ff. LBauO M-V. Durch die Planung werden die Nachweise planungsrechtlich weitestgehend vorbereitet, u. a. durch die Ausweisung zweier Flächen mit 'Besonderem Nutzungszweck' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, 'Steg bzw. Slipanlage' mit dem erweiterten Nutzungszweck: 'Löschwasserentnahmestelle'.

Der Geltungsbereich befände sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen seien zu beachten. Dies betrifft u. a. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung genehmigungsfreier baulicher Anlagen. Die zulässigen baulichen Maße und insbesondere der zulässige Umfang von Versiegelungen sind deutlich begrenzt. Hinweise auf das LSG und die damit verbundenen Vorgaben wurden entsprechend nachrichtlich aufgenommen.

Das Vorhaben betreffe direkt den nach WRRL berichtspflichtigen Teterower See, ein Gewässer 2. Ordnung. Angeregt wurde, dass im Rahmen des Umweltberichtes zu prüfen sei, welche Auswirkungen die Siedlung bisher auf den Wasserkörper habe und ob Festlegungen erforderlich seien, um die Erreichung des Bewirtschaftungszieles 'guter Zustand' zu unterstützen. Auch Hinweise zum Hochwasserschutz sollten ergänzt werden. Den Anregungen wurde gefolgt und der Umweltbericht um entsprechende Aussagen ergänzt. Mit der vorliegenden Planung ist nicht mit einer Verschlechterung des Sees zu rechnen.

Darüber hinaus wurden von den Trägern öffentlicher Belange Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zu Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Straßenverkehr und zum Umgang mit vorhandenen Stromleitungen sowie archäologischen Funden, verunreinigten Böden, Altablagerungen und Überschussböden bei Erdarbeiten gegeben. Zusätzlich wurde auf genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG in der Nähe des Plangebietes hingewiesen.

Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, werden durch die Planung nicht vorbereitet. Darüber hinaus ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Immissionen durch das BHKW sind im Plangebiet nicht wahrnehmbar. Die Anlagen der Ceravis AG sind im Stadtbild weithin sichtbar. Deren Emissionen haben sich durch Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren reduziert.

### **Zentrale Abwägungsentscheidungen:**

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'. Das Stadtgebiet Teterow liegt gemäß LEP M-V 2016 zudem innerhalb eines 'Vorbehaltsgebiets Tourismus' und eines 'Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft'. Der LEP M-V 2016 legt die Stadt Teterow als 'Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen' fest. Teile des Stadtgebiets von Teterow liegen darüber hinaus innerhalb der Kategorie 'Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege'.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011) ist die Stadt Teterow sowohl als 'Tourismusschwerpunktraum im Binnenland' als auch im 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' dargestellt. Das Plangebiet der 7. Änderung liegt zudem in einem 'Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers'. Ergänzend liegt es im 'Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege' / 'Vorbehaltsgebiet auf Gewässern'. 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). Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Naturparks gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Naturparks 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' und innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Kreis Rostock)'.

Ziel der Planung ist es, den besonderen städtebaulichen und gebietlichen Charakter der 'Bootshauskolonie 1' als Fläche für die private Erholungsnutzung zu wahren und gleichzeitig zeitgemäße, baulich gewollte Entwicklungen einzuräumen. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Planung kamen keine anderen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Mit der Planung wird an städtebaulich nicht integrierter Stelle der Stadt Teterow eine bereits vorhandene bauliche Nutzung planungsrechtlich überarbeitet. Die Planung ist ortsgebunden und hat ein besonderes Entwicklungsziel. 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 der als Beigeladene eines Rechtsstreits übernommenen Verpflichtung besteht aus Sicht der Stadt Teterow das grundsätzliche Bedürfnis, das Quartier 'Bootshauskolonie 1' städtebaulich zu steuern, weil sich dort städtebauliche Fehlentwicklungen anbahnten. Seitens der planenden Stadt Teterow besteht darüber hinaus 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.

Der Bebauungsplan Nr. 64 'Bootshauskolonie 1' für das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades wurde von der Stadtvertretung Teterow in ihrer Sitzung am 23. Juni 2020 als Satzung beschlossen.

Teterow, den 03.11.2020



.....  
**Andreas Lange**  
**(Bürgermeister)**