

## **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow**

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow 'Bootshauskolonie 1' für das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Planerische Zielsetzung:**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Konkret handelt es sich um das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades.

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. Zukünftige Probleme bei der baulichen Inanspruchnahme sollen durch eindeutige Rechtssetzung zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung vermieden werden. 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. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dem Bebauungsplan Nr. 64 vorbehalten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow vom 12.11.2005, Stand 2016, stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar, teilweise gelegen innerhalb des Gewässerschutzstreifens und innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sowie des Naturparks. 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.

#### **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 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. Eine 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 diese Änderung des Flächennutzungsplanes und des nachfolgenden Bebauungsplanes lediglich planerisch abgesichert. Eingriffe, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind nicht geplant. Es findet keine Umwandlung oder Nutzungserweiterung statt.

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

Im Rahmen der frühzeitigen und regulären Beteiligung sowie im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von zwölf Stellen und im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens von acht Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Gegen die Planung wurden keine grundsätzlichen Einwände von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. 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 zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser, zu Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Straßenverkehr und zum Umgang mit vorhandenen Stromleitungen sowie archäologischen Funden und Überschussböden bei Erdarbeiten gegeben. Zusätzlich wurde auf genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BlmschG 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 und an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. 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 'Vorbehaltsgebietes 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. Daher soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Fläche für die Landwirtschaft' zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' dargestellt werden. 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. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dem Bebauungsplan Nr. 64 vorbehalten.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Teterow 'Bootshauskolonie 1' für das Gebiet am Westufer des Teterower Sees entlang des Weges 'An der Badeanstalt' und südlich des Naturbades wurde von der Stadtvertretung der Stadt Teterow am 23. Juni 2020 beschlossen und vom Landkreis Rostock mit Bescheid vom 05. Oktober 2020 genehmigt.

Teterow, den 03.11.2020

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