

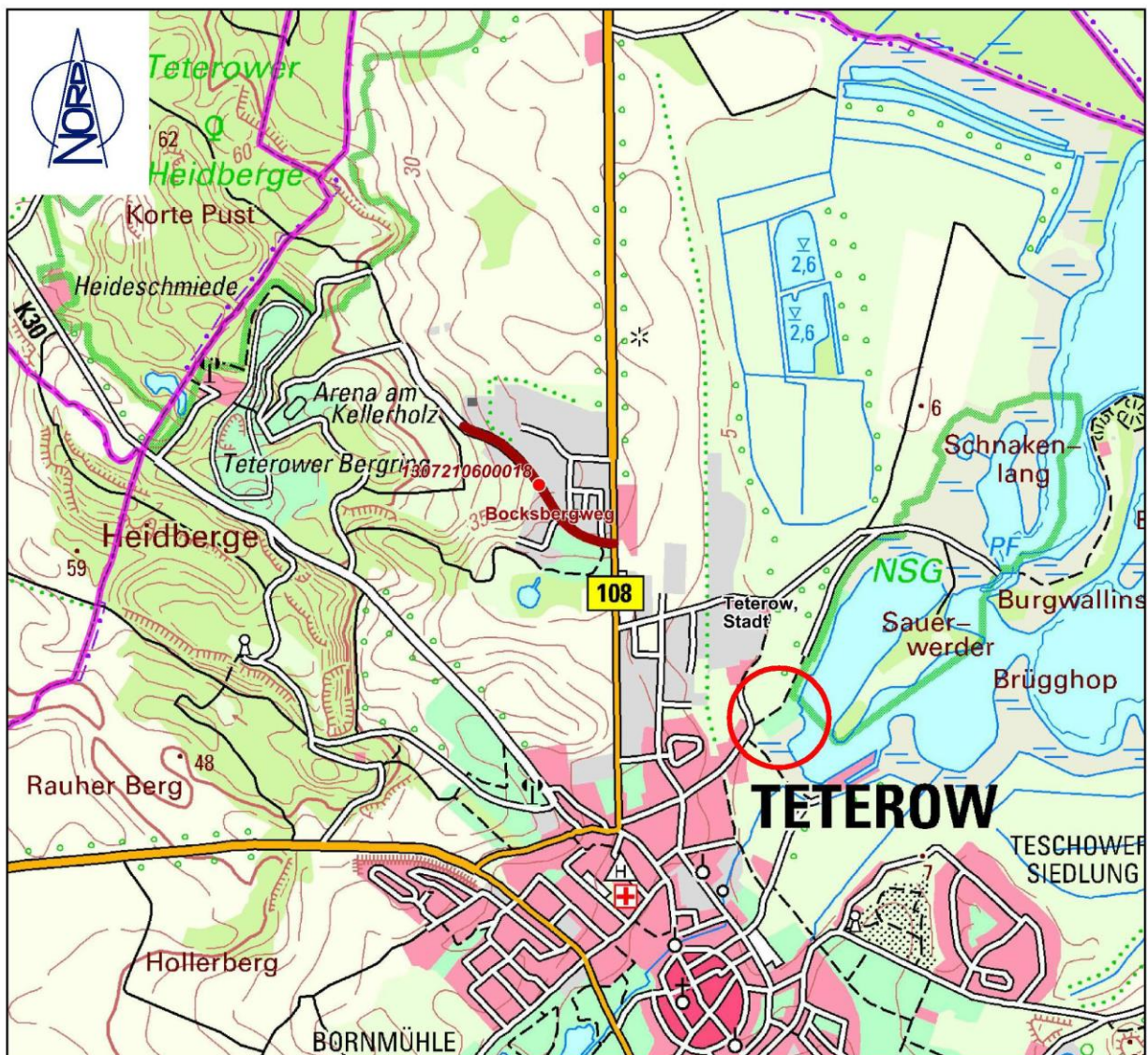


## 7. Änderung des Flächennutzungsplans

### „Bootshauskolonie 1“

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

### Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.1.1 7. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB .....	3
1.1.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
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 Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage .....	7
2.2 Städtebauliche Ziele der Planung .....	7
<b>3. Bewertung der Planungsabsicht</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Inhalte der 7. Änderung</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Prüfung der Natura 2000 Verträglichkeit</b> .....	<b>13</b>
5.1 Prüfungsablauf.....	13
5.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung .....	14
5.2.1 Gebietscharakterisierung .....	14
5.2.2 Vorprüfung.....	16
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
6.1 Einleitung.....	16
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	18
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	18
6.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter .....	19
6.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten.....	22
6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	22
6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	22
6.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	22
6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	23
<b>7. Beschlusslage, Wirksamwerden der Planänderung</b> .....	<b>23</b>

# 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).

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
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	07.01.2020
Wiederholung der öff. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.01. - 04.02.2020
Abschließender Beschluss	23.06.2020

### 1.1.1 7. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 gem. § 8 (3) BauGB. Zur Änderung kommt der Flächennutzungsplan der Stadt Teterow vom 13.11.2005 in der Fassung seiner 6. Änderung aus dem Jahr 2019.

### **1.1.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

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

## **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, 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 Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64. Er liegt zwischen der Straße An der Badeanstalt Nr. 1 - 36 und dem westlichen Ufer des Teterower Sees. Die 7. Änderung umfasst folgende Flurstücke der Flur 5, Gemarkung Teterow:

Erste Hauszeile und Zugangsbereich: 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: 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: 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/15, 18/16.

#### **1.4 Angaben zum Bestand**

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

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage**

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.

Um dem gerichtlichen Vergleich nachzukommen, wird die bis dahin geltende Darstellung 'Fläche für die Landwirtschaft' in der vorbereitenden Bauleitplanung geändert in eine Baugebietsdarstellung, die sich im weiteren als Entwicklungsgrundlage im Sinne des § 8 (2) BauGB eignet für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64. Die Stadt Teterow stellt daher als Grundzug der Bodennutzung im Änderungsbereich ein dem besonderen baulichen Nutzungszweck entsprechendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Bis zum Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 ist die planungsrechtliche Ausgangslage im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Zulässigkeitsvorschrift § 35 (2) BauGB.

### **2.2 Städtebauliche Ziele der Planung**

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.

Während der eigentliche Planungsanlass ein Rechtsstreit zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist, stand im Planungsprozess die vorgesehene zulässige Art der baulichen Nutzung gleichermaßen im Mittelpunkt des Interesses. Insofern kommt dem Flächennutzungsplan hier besondere Bedeutung bei, weil auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden sollen, wohl aber die Weichenstellung für die zulässige Art der Bodennutzung erfolgt. Von einzelnen Anliegern wurde die Erwartung formuliert, die „gehandhabte Nutzung“ oder die Erwartung an die Möglichkeit der Nutzung ihrer Bootshäuser als gewerbliche Ferienhausobjekte, ließe sich aus einem baurechtlichen Bestandsschutz ableiten. Die Nutzung 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 Ende der 1950-er Jahre in der DDR formal begründet. Die Nutzungen „Gewerbliches Ferienwohnen“ und „Dauerwohnen“ hingegen lassen sich weder aus der städtebaulichen Zielstellung der hiesigen Planung, noch aus bestandsgeschützten Nutzungsrechten in der Bootshauskolonie 1 ableiten. 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 bisher aber nicht bekannt geworden. Die „bisher gehandhabten“ gewerblichen Ferienhaussnutzungen erfolgen demnach illegal und können sich nicht auf Bestandsrechte berufen, die von der planenden Stadt Teterow zu berücksichtigen wären.

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 zukünftig auch 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 jedoch, ausgehend von zunächst immissionsschutzrechtlichen Bedenken bis hin zur Definition endgültiger städtebaulicher Entwicklungsziele, 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 wurde 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 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 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 der geringen 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 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 m<sup>2</sup> 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 kann kein Anspruch auf die Übernahme letztlich von der planenden Stadt nicht gewollter Inhalte, wie die nachträgliche Legalisierung illegaler gewerblicher Ferienhausnutzung, abgeleitet werden.

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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die private Erholungsnutzung in ihrer Besonderheit als Bootshauskolonie als Teil des städtischen Flächennutzungskonzeptes.

### **3. Bewertung der Planungsabsicht**

#### Ressource Boden

Mit der Planung wird an städtebaulich nicht integrierter Stelle 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 Neu-Inanspruchnahme 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 Alternativen-Prüfung ist im vorliegenden Fall keine Betrachtung zahlreicher anderer in Frage kommender Flächen. Die Planung ist ortsgebunden und hat ein besonderes Entwicklungsziel. Sie kann nur auf der vorhandenen Fläche mit dem besonderen, bereits vorhandenen städtebaulichen Quartier umgesetzt werden. Eine Verlegung der Bootshauskolonie 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 Nutzungsintensivierungen vorsieht, sondern vielmehr in naturräumlich sensibler Umgebung in Zukunft einen verbindlichen Nutzungsrahmen schafft, der ohne Planung nicht einzuhalten wäre. Die Planung berücksichtigt jedoch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an die Lage im Außenbereich ebenso wie die sensible naturräumliche Ausgangssituation.

#### Ziele 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 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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 gewerbliche Tourismusziele zu verfolgen.

Vor diesem Hintergrund entwickelt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet 'Bootshauskolonie 1' keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB.

#### Städtebauliches Entwicklungsziel 'Private Erholungsnutzung'

Die Planungsabsicht beruht auf dem Interesse der Stadt Teterow an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 (3) BauGB. Es gilt, die Bootshauskolonie als Teil des abgestimmten und zusammenwirkenden Flächengefüges der Gesamtstadt zu erfassen und zu sichern. Die positive Entwicklungsbestimmung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist die private Erholungsnutzung in ihrer Besonderheit als Bootshauskolonie 1 und Teil des städtischen Flächennutzungskonzeptes. Damit wird für den im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 64 die erforderliche Vorgabe der beabsichtigten Flächennutzung dargestellt.

## **4. Inhalte der 7. Änderung**

Der Änderungsbereich wird gemäß der vorgesehenen besonderen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Bootshauskolonie 1“ gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO dargestellt. Der Bereich dient der privaten Erholungsnutzung. Zulässig sind Bootshäuser und die damit verbundene Freiflächennutzung und Wassersport für die private Erholung. Die Art der Darstellung als Sondergebiet Bootshauskolonie wurde gewählt, weil sie dafür geeignet ist, die städtebaulich markante Kombination aus einem besonderen Nutzungszweck (private Erholung) und spezieller Bebauung (Bootshäuser) treffend zu erfassen. Die Darstellung eignet sich weiter als Entwicklungsvorlage für die verbindliche Bauleitplanung.

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 setzen der auf der Historie der Bootshauskolonie 1 beruhende Bestandsschutz für eine private Erholungseinrichtung, die sensible naturräumliche Lage sowie bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte.

**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 1 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 und privater Erholung vorgesehen ist.

Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich zudem ein städtebaulicher Ordnungsbedarf ergeben. Sowohl die Maße, als auch die Art der zulässigen baulichen Nutzung bedürfen der Klarstellung. Auf diesen Bedarf gehen die Regelungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 64 ein.

## **5. Prüfung der Natura 2000 Verträglichkeit**

### **5.1 Prüfungsablauf**

Im Umland von Teterow befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' (SPA 09).

SPA bedeutet 'Special Protection Area' und ist ein Gebiet im Sinne des Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung wildlebender Vogelarten.

Das Plangebiet grenzt an ein EU-Vogelschutzgebiet an. Es ist daher zu prüfen, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 64 verträglich sind mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des Vogelschutzgebietes (DE 2242-401).

Gemäß § 34 BNatSchG ist ein Vorhaben unzulässig, wenn es "zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann...". § 34 verlangt eine Verträglichkeitsprüfung, wenn ein Vorhaben ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnte.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG gliedert sich in folgende Phasen:

1. Vorprüfung: hier wird geprüft, ob die Voraussetzungen, die eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen, erfüllt sind. D. h., dass das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets verursachen kann.

2. Hauptprüfung: hier wird geprüft, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt.
3. FFH-Ausnahmeprüfung: hier wird geprüft, ob die erforderlichen Ausnahmetatbestände gegeben sind, die eine Zulassung ermöglichen.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16. Juli 2002 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 - 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern", zuletzt geändert durch Erlass vom 31. August 2004, durchzuführen.

Die Definition des Begriffs 'Projekt' (erster Schritt nach dem Schema in der Anlage) gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG i. d. F. vom 25. März 2003 wurde aufgehoben mit dem ersten Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12. Dezember 2007.

Der Vorhabenbegriff des UVP-Rechts ist nun entsprechend der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Urteil vom 07. September 2004 in der Rechtssache C-127/02) maßgeblicher Anhaltspunkt für die Auslegung und Anwendung des Projektbegriffs (s. § 2 Abs. 2 UVPG).

Die Errichtung oder Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG fallen unter diesen Begriff.

## **5.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung**

### **5.2.1 Gebietscharakterisierung**

Das im Jahr 2008 festgesetzte Natura 2000-Gebiet DE 2242-401 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' (SPA 09) umfasst eine Größe von 43.590 ha. Das Gebiet besteht aus "Großseenbecken mit Niedermoorarealen, Torfstichen, Laub- und Mischwaldzonen, Bruchwäldern, Waldmooren, Seggenrieden sowie größeren und reliefreichen Offenlandbereichen mit einem Mosaik an Mooren, Sümpfen, Söllen, Gehölz- und Heckengruppen."

In dem Gebiet existieren eine Reihe von im Anhang I aufgeführten Brut- und Zugvogelarten von internationaler Bedeutung.

Für das Gebiet liegt kein Managementplan vor.

Der Planungsverband Region Rostock spricht von folgenden Schutzerfordernissen:

"Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen für störungsempfindliche Großvogelarten sowie Höhlenbrüter;

Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen für Greifvögel, Höhlen- und Waldbrüter;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und -sümpfen insbesondere für Kraniche;

Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand > 20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände), insbesondere für Großvogelarten, Watt- und Wasservögel;

Erhaltung möglichst langer, störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes für Wasservögel, Röhrichtbrüter und Großvogelarten (Greifvögel, Kranich);

Erhaltung großer, unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen für störungsempfindliche Großvogelarten und Wasservögel;

Erhaltung der Wasserröhrichte für Röhrichtbrüter und Wasservögel;

Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität für Wasservögel und Seeschwalben;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert;

Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage für Wasservögel;

Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände für Röhrichtbrüter, Greifvögel und Kraniche;

Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z. B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.) für Greifvögel, Kraniche, Höhlen-, Hecken-, Gebüsch- und Bodenbrüter;

Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden für Großvogelarten, Hecken-, Gebüsch- und Bodenbrüter;

Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen) u. a. für Gebüsch-, Hecken- und Höhlenbrüter;

Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.), u. a. für Eisvogel;

Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik für Watt- und Wasservögel, Wiesenbrüter und Großvogelarten;

Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserstplätzen."



In geringem Maß kann sich die Entwicklung von Verkehrsanlagen und Siedlungsgebieten negativ auf das Vogelschutzgebiet auswirken. Das Plangebiet grenzt an das Natura 2000-Gebiet (DE 2242-401) an.

### **5.2.2 Vorprüfung**

Feststellung, ob diese Planung die Kriterien für ein Vorhaben nach § 2 Abs. 2 UVPG erfüllt:

- a) Feststellung, ob es sich um die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von baulichen und sonstigen Anlagen handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 a, 1 b, 2 a und 2 b und Anlage 1 UVPG).

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft noch keine Baurechte. Der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 64 wird jedoch nach seiner Rechtskraft die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen zulassen. Es handelt sich um bereits vorhandene Gebäude, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Der Bebauungsplan hat eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, womit das Kriterium nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG nicht erfüllt wird.

- b) Feststellung, ob es sich um die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme handelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 c und 2 c UVPG).

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 64 werden lediglich aufgestellt, um den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzusichern. Neue Flächenversiegelungen werden nicht vorbereitet. Das geplante Vorhaben stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 12 NatSchAG M-V dar.

Keines der Kriterien für den Vorhabenbegriff nach § 2 Abs. 2 UVPG wird von der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 64 erfüllt. Die Planung ist somit nicht geeignet, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2242-401 herbeizuführen. Die weiteren Prüfungsschritte können daher entfallen.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 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 Bauleitplan 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 zusammenzufassenden Informationen gehören 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 des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' vor.

#### **b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert werden, erfolgt eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64. Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

#### **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 2242-401**

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

### **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).

### **Landschaftsplan**

Die Stadt Teterow verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

## **6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet wird von einer Bootshauskolonie und dessen Gartenflächen eingenommen. Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' anstelle einer 'Fläche für die Landwirtschaft' wird zu keinen weiteren Flächenversiegelungen führen, als sie jetzt durch die bestehenden Gebäude, Terrassen und Wege bereits vorhanden sind. Sollte es dennoch zu geringen, zusätzlichen Versiegelungen kommen, stellen diese naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die im Rahmen der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 64 ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

## **6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **a) Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Bootshauskolonie besteht bereits. Sie wird durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes und des nachfolgenden Bebauungsplanes lediglich planerisch abgesichert. Es findet keine Umwandlung oder Nutzungserweiterung statt.

### **b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Die wie im Flächennutzungsplan dargestellte 'Fläche für die Landwirtschaft' würde weiterhin als solche dargestellt bleiben. Die vorhandene Bootshauskolonie würde ebenfalls bestehen bleiben.

## **6.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter**

### **Schutzgut Mensch**

Da keine weiteren Bauplätze und Nutzungserweiterungen geschaffen werden, sondern der vorhandene Bestand lediglich abgesichert wird, wird es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

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.

### **Schutzgut Boden**

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) 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, werden voraussichtlich keine weiteren Flächenversiegelungen hervorgerufen. Sollte es dennoch zu einer geringen Erhöhung kommen, stellen Flächenversiegelungen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffsflächen und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 64.

### **Schutzgut Wasser**

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 verkraften 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."

Da die bereits vorhandenen Gebäude der Bootshauskolonie und ihre Nutzungen zur privaten Erholung und zum Wassersport lediglich planungsrechtlich abgesichert werden sollen, keine touristische Entwicklung vorbereitet wird, eine zentrale Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Teterow erfolgt und auch sonst 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der WRRL nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

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

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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 Gegebenheiten nichts ändern. Eine Bootshauskolonie besteht bereits.

### Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den Gärten und in den angrenzenden Bereichen Gebüsche und Bäume vorhanden sind, in denen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

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

Sollte sich bei der Ausgestaltung des nachfolgenden Bebauungsplanes zeigen, dass doch wenige Gebüsche oder Bäume beseitigt werden müssen, sind die möglichen Auswirkungen erneut zu prüfen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

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

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmale bekannt. 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **Schutzgut Fläche**

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

### **Wechselwirkungen**

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

## **6.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten**

### **a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Planung sieht vor, die bisher als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellte Fläche als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' auszuweisen. Entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan, ist die Fläche bereits vollständig bebaut. Diese Änderung dient lediglich der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Bootshauskolonie. Aus diesem Grund bestehen keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

### **b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches**

Außerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Planungsvarianten, da die bereits bestehende Bootshauskolonie mit dieser Planung planungsrechtlich abgesichert werden soll.

## **6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewandt.

## **6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten auf.

## **6.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt, die Baurechte schaffen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich aufgrund der eventuellen Flächenversiegelungen ergeben werden, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Bootshauskolonie führt weder jetzt noch später zu weiteren Beeinträchtigungen.



## **6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Stadt plant, nordöstlich des Seebahnhofes, östlich Wendendamm und westlich des Teterower Sees ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Bootshauskolonie 1' auszuweisen. Auch wenn das Gebiet zurzeit noch als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt ist, besteht die Bootshauskolonie bereits. Diese Änderung dient lediglich zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gebäude und Nutzungen. Eingriffe, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind nicht geplant. Sollten dennoch Flächenversiegelungen im geringen Maße hinzukommen, sind diese im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 64 zu ermitteln und auszugleichen.

## **7. Beschlusslage, Wirksamwerden der Planänderung**

Die Stadtvertretung Teterow hat diese Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans in ihrer Sitzung am 23.Juni 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 5 Abs. 5 BauGB

**Teterow, den**

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