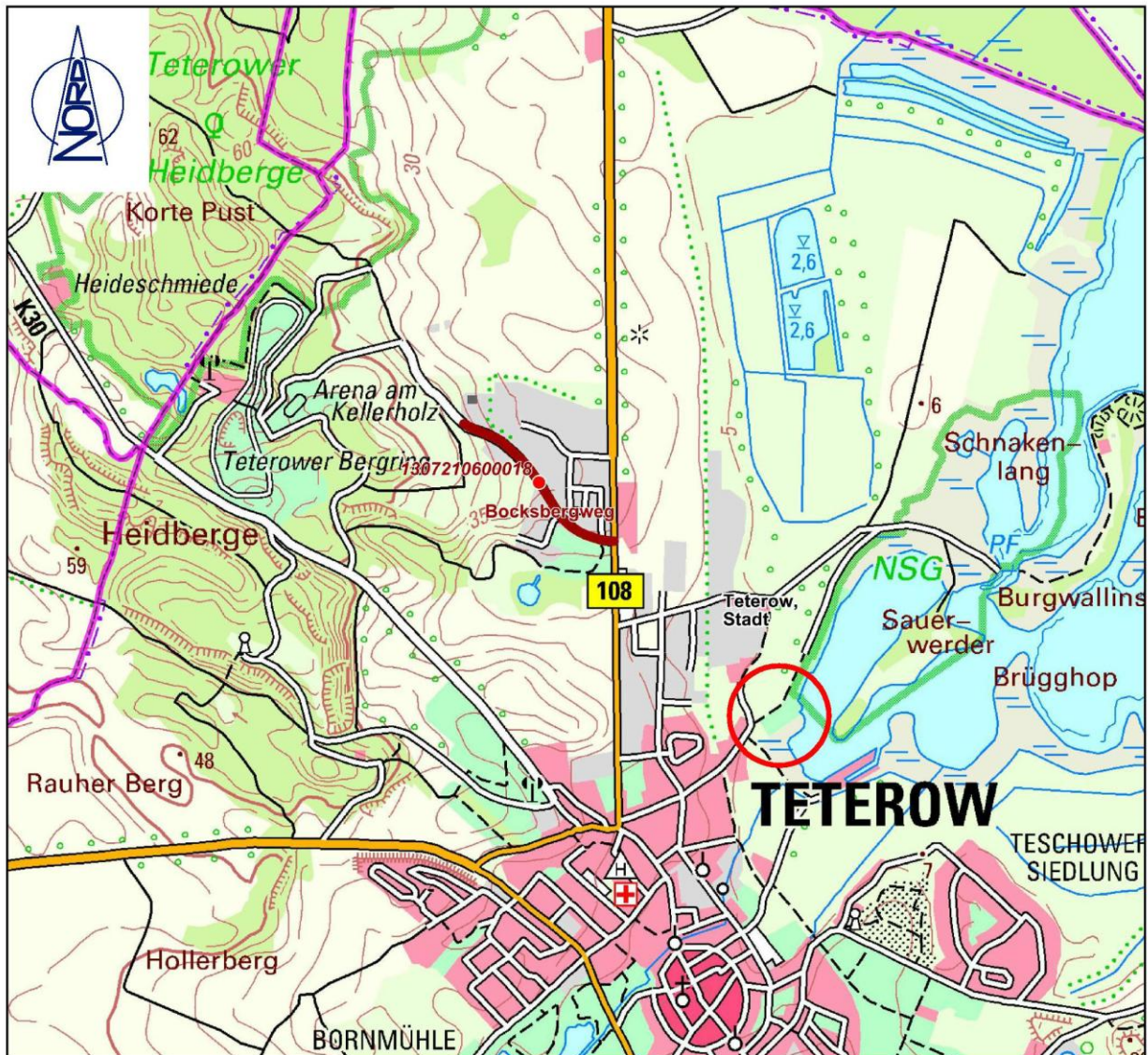




7. Änderung des Flächennutzungsplans „Boothauskolonie 1“

Gebiet nordöstlich Seebahnhof, östlich Wendendamm und westlich Teterower See

Begründung



Stand: Entwurf, 27. März 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
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
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung, planungsrechtliche Ausgangslage	7
2.2 Städtebauliche Ziele der Planung	7
3. Bewertung der Planungsabsicht	7
4. Inhalte der 7. Änderung	8
5. Prüfung der Natura 2000 Verträglichkeit	9
5.1 Prüfungsablauf	9
5.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung	10
5.2.1 Gebietscharakterisierung	10
5.2.2 Vorprüfung	11
6. Umweltbericht	12
6.1 Einleitung	12
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen	14
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
6.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter	14
6.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten	16
6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	17
6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
6.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	17
6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes	17
7. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	18

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. S. 777),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436).

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.11.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27.06.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17.12.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.03.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

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 12.11.2005 in der Fassung seiner 5. Änderung aus dem Jahr 2016.

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)

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 Raumkategorie 'Ländlicher Gestaltungsraum': „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)

„Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen Gestaltungsräume sind Information, Innovation und Kooperation.“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3.2, Seite 33)

Für das Stadtgebiet Teterow gelten auch die folgend genannten Festlegungen der Raumordnung für verschiedene Arten von Vorranggebieten 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)

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)

Im Plangebiet gilt zudem die LEP-Kategorie Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege:

„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)

1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R 2011)

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)

Weiter trifft der Regionalplan 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 wird im Regionalplan zudem als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege / Vorbehaltsgebiet auf Gewässern dargestellt.

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 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 vorbereitende 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' gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Neben dem Anlass des Rechtsstreits besteht aus Sicht der Stadt Teterow aber auch das grundsätzliche Bedürfnis, das besondere Quartier 'Bootshauskolonie 1' städtebaulich verbindlich zu regeln.

2.2 Städtebauliche Ziele der Planung

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.

3. Bewertung der Planungsabsicht

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 zusammen wirkenden Flächengefüges der Gesamtstadt zu erfassen und zu sichern. Aus gegebenem Anlass eines gerichtlichen Vergleichs und um gesamtstädtische Entwicklungsziele zu unterstützen, möchte die Stadt nun eine städtebauliche Steuerung durch Bauleitplanung mit der 7. Änderung des

Flächennutzungsplanes vorbereiten und mit dem Bebauungsplan Nr. 64 verbindlich festsetzen.

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.

Ziele der Raumordnung

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB bestehen keine Bedenken. Die Planung erhöht die Attraktivität des Mittelzentrums Teterow als Wohn- und Urlaubsort. Die in der Raumordnung verankerten naturschutzfachlichen Aussagen werden durch die Planung nicht berührt, da keine über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklung im Konflikt mit Schutz- und Entwicklungszielen verfolgt wird.

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.

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 Gänserastplätzen."

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 Aufstellung 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 m², 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 und Wege schon 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. Es findet keine Umwandlung statt. Sie würde durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes und des nachfolgenden Bebauungsplanes lediglich planerisch abgesichert werden.

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 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. Da die bereits vorhandenen Gebäude lediglich abgesichert werden sollen und keine Veränderungen geplant sind, sind keine weiteren Auswirkungen für das Schutzgut Wasser 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 Hausgärten 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 innerhalb der bestehenden Siedlung, 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 Veränderungen über das bereits 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 Denkmäler bekannt. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 DSchG beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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. 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, Rechtskraft der Satzung

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

Aufgestellt aufgrund des § 5 Abs. 5 BauGB

Teterow, den

.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)