



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

GEMEINDE ZÜSOW

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 28.08.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren	3
1.3 Raumordnung und Landesplanung	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	9
2.1 Bisherige Flächennutzung	9
2.2 Ziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	10
2.3 Flächenbilanz	10
3. Erschließung und Planungskosten	11
4. Immissionen	11
5. Sonstiges.....	12
Teil 2 - Umweltbericht	
1. Einleitung	13



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züsow wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Gebietsbezeichnung „Teplitz-Nordost“ erforderlich. Für beide Bauleitplanungen fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellungsbeschlüsse.

Das Planungsziel besteht darin, die städtebauliche Ordnung des nördlichen Teils der Ortslage von Teplitz wiederherzustellen. Der Bereich der ehemaligen Gutsanlage ist einerseits durch einen teilweise ruinösen Zustand ehemaliger Gutsgebäude, brachliegende und sanierungsbedürftige Flächen, ungeordnete Nebengebäude, andererseits aber auch durch einen expandierenden Textilbetrieb in einer aufwändig sanierten, historischen Gutsscheune und z.T. sanierte Wohngebäude geprägt.

Teplitz befindet sich nach bisheriger planungsrechtlicher Einschätzung als Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), dementsprechend ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan von 1998 dargestellt.

Aus heutiger Sicht der Gemeinde ist die Ortslage allerdings als vollwertiger Ortsteil und Siedlung mit einigem Gewicht zu beurteilen und geht über eine Splittersiedlung und die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus.

Die Gebäude an der Dorfstraße im südlichen Ortsbereich von Teplitz wurden saniert und sind bewohnt und die Grundstücke intensiv, z.T. gewerblich genutzt. Insbesondere durch die Ansiedlung des erfolgreichen Textilbetriebes im nördlichen Ortsbereich wurde auch hier in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung in Gang gesetzt, die in der Sanierung und Umnutzung des Scheunengebäudes und der Sanierung des Gutshauses ihren Ausdruck findet.

Weiteren Entwicklungsvorhaben steht jedoch die planungsrechtliche Außenbereichslage entgegen.

Durch die mittlerweile 45 Angestellten im Textilbetrieb gibt es eine große Nachfrage nach Mietwohnraum in der Ortslage Teplitz und in der näheren Umgebung. Derzeit kann die Gemeinde jedoch keine Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Insofern besteht ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde. Auch die Umnutzung, der Ausbau oder die geringfügige Erweiterung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile zu Wohnzwecken kann in der Außenbereichslage kaum realisiert werden.

Um kleinteilige Wohnbauvorhaben zu ermöglichen, für ansässige landwirtschaftliche Betriebe oder gewerbliche Nutzungen, aber auch für ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen sollen mit der Bauleitplanung nun die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine angemessene Entwicklung geschaffen werden. Das Planungsziel besteht aufgrund der gemischten Nutzungen in der Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus ist die Erschließung zu ordnen und zu sichern.

Während für den nördlichen Ortsbereich durch die leerstehenden Gebäude, einige stark sanierungsbedürftige Gebäude und Brachflächen sowie eine ungeordnete Erschließung ein großes Planungserfordernis besteht, ist für den südlichen Ortsbereich von Teplitz kein entsprechender Ordnungs- und Entwicklungsbedarf mittels Bebauungsplan gegeben. Daher beschränkt sich die Bauleitplanung auf den nördlichen Ortsbereich. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob abweichend von der Bebauungsplanung im Flächennutzungsplan Teplitz insgesamt als Baufläche darzustellen ist, was dem Ortsteilcharakter entspräche.

Das entsprechende Vorgehen für eine planungsrechtliche Lösung wurde in einer Beratung im Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg am 17.12.2024 besprochen.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Im wirksamen, allerdings 27 Jahre alten Flächennutzungsplan von 1998 ist die gesamte Ortslage von Teplitz als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB und dementsprechend nicht als Baufläche, sondern entsprechend den Vorgaben des BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4 sind daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen werden die digitale topographische Karte im Maßstab M 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie der wirksame Flächennutzungsplan von Züsow verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 1. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Züsow befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Züsow, Alt Tollow, Bäbelin, Teplitz, Tollow und Wakendorf. In der Gemeinde Züsow leben 302 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2022).

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind neben Wohnbauflächen in Züsow lediglich für Bäbelin Wohnbauflächen dargestellt. Die übrigen Ortsteile werden dem Außenbereich zugeordnet. In Bäbelin stehen jedoch derzeit keine Flächen für eine gemeindliche Entwicklung zur Verfügung.

Der Bedarf, der sich aus der aktuellen Gemeinde- und Ortsteilentwicklung für Teplitz ergibt, wurde im Kap. 1.1 erläutert.

Die konkreten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet der Gemeinde Züsow sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Nordwestmecklenburg (RREP WM vom 31. August 2011) und den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF E, Stand 24.04.2024) verankert.

Die Gemeinde Züsow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dem Nahbereich des Grundzentrums Neukloster zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt im strukturschwachen ländlichen Raum, in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Tourismus, im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

In der landesplanerischen Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 4 vom 22.08.2025 führt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg aus:

„Die Gemeinde Züsow befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Gem. Programmsatz 4.1 (6) **Z** LEP M-V (*Anmerkung: Z = Ziel der Landesplanung*) ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Aus Sicht des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) und des Landkreises Nordwestmecklenburg ist der in Rede stehende Bereich als Siedlungssplitter im Außenbereich einzustufen, so dass eine wohnbauliche Entwicklung am in Rede stehenden Standort die Verfestigung eines Siedlungssplitters zur Folge hätte. Die mit dem B-Plan vorgesehenen möglichen Bebauungen und Nutzungen insbesondere für Wohnen stehen somit dem Ziel der Raumordnung gem. Programmsatz 4.1 (6) **Z** LEP M-V entgegen.

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) **Z** LEP M-V i. V. m. Programmsatz 4.1 (5) **Z** TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies

nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass mit dem Vorhaben u. a. die Nachnutzung eines bestehenden Scheunengebäudes für die Erweiterung des ansässigen Textilbetriebes vorgesehen ist. Da in diesem Zuge keine neuen Flächen beansprucht werden und die Nachnutzung vorhandener Bausubstanz erfolgt, kann hier eine Vereinbarkeit mit den o. g. Programmsätzen hergestellt werden.

Aus dem Schreiben (*Anmerkung: Planungsanzeige der Gemeinde*) geht jedoch auch hervor, dass mit dem B-Plan Nr. 4 eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird, in deren Rahmen mögliche Bebauungen und Nutzungen für Wohnen, Landwirtschaft und Nebenanlagen vorgesehen sind. In welchem Umfang dies erfolgen soll, ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht ableitbar. Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Siedlungssplitter. Wohnbauliche Entwicklungen in diesen Bereichen entsprechen nicht den raumordnerischen Zielstellungen, so dass diesbezüglich keine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Zielen der Raumordnung hergestellt werden kann.

Ich weise zudem darauf hin, dass mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM eine Abkehr vom bisherigen WE -Ansatz (*Anmerkung: WE=Wohneinheiten*) hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes erfolgt. Demnach wird nicht-zentral-örtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Angerechnet werden ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Züsow beläuft sich somit auf 0,4 ha. (*Anmerkung: bezogen auf den Einwohnerbestand vom 31. Dezember 2022 für die Dauer der Gültigkeit des Programms = 10 Jahre*)

Den vorliegenden Unterlagen ist derzeit nicht zu entnehmen, in welchem Umfang ergänzende wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklungen vorgesehen sind. Es ist somit nicht abschätzbar, ob und in welchem Umfang das Ziel der Raumordnung von dem Vorhaben berührt wird. Gemäß der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenbereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (3) RREP WM) sowie in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM). Die vorgenannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Abschließender Hinweis:

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.“

Zur landesplanerischen Stellungnahme führt die Gemeinde aus:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt also der Nachnutzung des bestehenden Stall- bzw. Scheunengebäudes für die Erweiterung des ansässigen Textilbetriebes zu, da keine neuen Flächen beansprucht werden und die Nachnutzung vorhandener Bausubstanz erfolgt. Dem folgt die Gemeinde ausdrücklich, da die historische Bausubstanz erhalten und sinnvoll genutzt werden kann.

Die vorliegende Planung entspricht durch den expandierenden Betrieb genau der Zielstellung der Raumordnung, im strukturschwachen ländlichen Raum die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu stärken und den Raum so zu stabilisieren, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende oder arbeitende Bevölkerung bietet.

Grundsätzliche Ziele der Raumordnung sprechen gegen eine Entwicklung der Ortslage von Teplitz, da diese als Außenbereichslage in einer nicht-zentralen Gemeinde beurteilt wird. Allerdings sprechen eine Vielzahl von Gründen auch für eine Entwicklung und den Erhalt der historischen Bausubstanz, für den Um- bzw. die Wiedernutzung des (ehemals) bebauten, innerörtlichen Bereichs und für die Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, die auch mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen:

Wie im Kap. 1.1 bereits ausgeführt, ist aus heutiger Sicht der Gemeinde die Ortslage Teplitz als vollwertiger Ortsteil und Siedlung mit einigem Gewicht zu beurteilen und geht über eine Splittersiedlung und die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan von 1998 hinaus. Die Gebäude an der Dorfstraße im südlichen Ortsbereich von Teplitz wurden saniert und sind bewohnt und die Grundstücke intensiv, z.T. gewerblich genutzt. Insbesondere durch die Ansiedlung des erfolgreichen Textilbetriebes im nördlichen Ortsbereich wurde auch hier in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung in Gang gesetzt, die in der Sanierung und Umnutzung des Scheunengebäudes und der Sanierung des Gutshauses ihren Ausdruck findet.

Weiteren Entwicklungsvorhaben steht jedoch die planungsrechtliche Außenbereichslage entgegen.

Durch die mittlerweile 45 Angestellten im Textilbetrieb gibt es aber eine große Nachfrage nach Mietwohnraum in der Ortslage Teplitz und in der näheren Umgebung. Derzeit kann die Gemeinde jedoch keine Wohnbauflächen zur Verfügung stellen, obwohl in Teplitz und z.B. auch in Wakendorf geeignete Gebäude leerstehen. Insofern besteht ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde im Allgemeinen und in Teplitz im Besonderen. Auch die Umnutzung oder Erweiterung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile zu Wohnzwecken kann in der Außenbereichslage nach § 35 BauGB kaum realisiert werden.

Die raumordnerischen Zielstellung, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen erschlossene Standortreserven zu nutzen sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken, trifft hier in Teplitz voll und ganz zu, ist also kein Widerspruch zu den Zielen. Eine Zersiedlung der Landschaft durch Neuausweisungen außerhalb der bebauten Ortslage oder eine bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur erfolgen nicht, da ja der ehemalige, bebaute Gutshofbereich von Teplitz überplant wird.

Der künftige Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Züsow beläuft sich auf 0,4 ha Wohnbauland. Dabei könne gegenwärtig nicht abgeschätzt werden, in welchem Umfang mit dem B-Plan Nr. 4 ergänzende wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklungen vorgesehen sind.

Geht man von den als dörfliche Mischgebiete (MD) im B-Plan festgesetzten Flächen aus, die vorwiegend für eine Wohnbebauung geeignet sind, stehen ca. 4000 m² Grundstücksfläche zur Verfügung. Dies entspräche dem Züsow zugestandenem Kontingent von 0,4 ha.

Zu beachten ist dabei aber auch der besondere Entwicklungsbedarf, der sich in Teplitz durch die Ansiedlung des expandierenden Textilbetriebes und die hohe Anzahl von Arbeitskräften ergibt. Dies rechtfertigt eine im Sinne von Teplitz positive Auslegung der Ziele der Raumordnung bzw. besondere oder Ausnahmetatbestände vom RREP.

Hinsichtlich zuzustehender Kontingente ist aber auch zu beachten, dass innerhalb der Bauflächen des B-Planes auch gewerbliche Nutzungen in den Baufeldern des MD zulässig sind und nicht nur Wohnungsbau beabsichtigt ist. Außerdem ist der Textilbetrieb

auch als landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb der Schafhaltung tätig und weitere Nebenerwerbsnutzungen bzw. Tierhaltung existiert im Plangebiet.

Die Teilfortschreibung des RREP WM – Kap. Siedlungsentwicklung - vom 7. Juni 2024 führt aus:

„Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden.“

Dem Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung wird hier entsprochen.

„Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf kurze Wege zwischen Wohnstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden. Eine Nach- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz soll angestrebt werden.“

Den kurzen Wegen zwischen Wohnstandorten und Arbeitsstätten und der Nutzung des vorhandenen Bestandes wird mit der vorliegenden Planung voll entsprochen.

„Städtebauliche Maßnahmen und Architektur sollen den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem prägenden Ortsbild sowie den bauhistorischen und regionalen Charakteristika angepasst werden. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll dauerhaft erhalten bleiben. Dabei sollen denkmalschutzbezogene Maßnahmen einer innerörtlichen Belebung jedoch stets zuträglich sein.“

Auch diese, das Ortsbild, die Baukultur und den Denkmalschutz betreffenden Ziele bilden eine Grundlage der vorliegenden Planung.

Weiterhin sprechen viele Aspekte für eine Um- und Wiedernutzung der ehemaligen Teplitzer Gutshofflächen, die in der Teilfortschreibung des RREP WM vom 7. Juni 2024 genannt werden:

„Diese historisch gewachsene Siedlungsstruktur Westmecklenburgs mit ihrer klaren und zweckmäßigen Funktionsteilung soll in den Grundzügen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung in Westmecklenburg ist künftig so zu vollziehen, dass die vorhandenen Baulandreserven vorrangig genutzt werden und ein möglichst flächensparendes Bauen sowohl in den ländlichen Gemeinden als auch in den zentralen Orten erfolgt.“

„Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden, zur Verringerung der Kosten und Nachteile für die Allgemeinheit sowie zur Vermeidung einer weiteren Landschaftszerstörung gilt es, die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren. Dabei hat die Nutzung bereits erschlossener, ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzter Objekte oder leerstehender Bausubstanz vor allem auch in den Ortskernen Vorrang. Das gilt insbesondere für nicht ausgelastete Standorte, zum Beispiel innerörtliche Brachflächen oder durch Abbruch baulicher Anlagen gewonnene Flächen.“

Auch diese angeführten Argumente sprechen für eine Entwicklung durch Umnutzung in Teplitz.

Die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung gemäß § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 BauGB wird hier, wie oben ausgeführt, nicht gesehen. Allein die Größe der Ortslage von Teplitz spricht aus heutiger Sicht gegen diese Einschätzung.

Im RREP wird ausgeführt:

„Nicht auf den kommunalen Entwicklungsrahmen angerechnet werden Flächen innerhalb von Ortslagen, die insbesondere der Nachverdichtung, der Lückenbebauung und der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen dienen.“

Würde man also der gemeindlichen Einschätzung folgen, dass es sich nicht (mehr) um eine Splittersiedlung im Außenbereich, sondern um eine bebaute Ortslage nach § 34 BauGB (Innenbereich) handelt, entspräche das Vorhaben voll und ganz den Zielen der Raumordnung, ohne auf das künftige Wohnungsbaukontingent angerechnet zu werden.

Exakt entsprochen wird auch dem folgenden Punkt in der Begründung zur Siedlungsentwicklung in der Teilfortschreibung des RREP:

„Die zahlreichen historisch wertvollen Kirchen, Schlösser, Guts- und Herrenhäuser, Bahnanlagen, Mühlen, Wohn-, und Industriegebäude in Westmecklenburg prägen das Bild vieler Ortschaften und bilden das kulturelle Erbe der Region. Ziel muss es sein, diese Gebäude zu erhalten und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und sozialer Belange einer sinnvollen Nutzung zuzuführen – dabei muss ein guter Kompromiss zwischen Ortsbilderhaltung, Denkmalschutz („Freilichtmuseum“), modernen Anforderungen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit gefunden werden. Der historische Wert oder die ursprüngliche Funktion soll hierbei möglichst weiterhin erkennbar sowie erlebbar gestaltet sein. Vorhandene städtebauliche Missstände können in diesem Zusammenhang schrittweise beseitigt werden. Die Bauweise auf Quartiers- und Gebäudeebene soll gestalterischen und architektonischen Qualitätsansprüchen („Baukultur“) gerecht werden und dem historischen Ortsbildcharakter nicht zuwiderlaufen.“

Aus dem Kap. Wohnbauflächenentwicklung der Teilfortschreibung RREP geht u.a. hervor:

„Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen.“

Dies ist hier der Fall. Die Gemeinde Züsow hat zwar in den vergangenen Jahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit ca. 4 Wohneinheiten angeschoben, jedoch ist hier aufgrund fehlender Erschließungsmöglichkeiten derzeit keine Entwicklung in Sicht.

Anders stellt sich hingegen der besondere Bedarf in Teplitz dar.

„Unter Umständen können auch nicht-zentralörtliche Gemeinden, sofern sie über die infrastrukturellen und standörtlichen Voraussetzungen verfügen, geeignet sein, vielfältigere und bezahlbare (Miet-) Wohnraumangebote zu schaffen, um so den Nachfragen verschiedener Ziel- und Nutzergruppen gerecht zu werden. Dies kann insgesamt der Sicherung und Gewinnung von Fachkräften in Westmecklenburg zuträglich sein.“

Der Textilbetrieb in Teplitz ist stark daran interessiert, bezahlbaren Wohnraum für seine Angestellten zu schaffen. Es wurden bisher 45 Arbeitsplätze geschaffen und Fachkräfte angeworben und ausgebildet.

Ein weiterer Punkt aus der RREP-Fortschreibung:

„Den nicht-zentralen Orten wird eine über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinausgehende Entwicklungsoption zugestanden, wenn mindestens eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

1) Die nicht-zentrale Gemeinde:

...

- weist ein positives Pendlersaldo (Einpendlerüberschuss) mit einer hohen Unternehmens- beziehungsweise Arbeitsplatzdichte auf.

...

Auch dieser Fall ist hier für Teplitz mit der genannten Zahl von Arbeitskräften zutreffend.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben eine kommunalpolitisch, arbeitsmarkttechnisch und siedlungsstrukturell sinnvolle und aus Sicht der Gemeinde auch raumordnerisch durchaus vertretbare Maßnahme umgesetzt wird.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von etwa 3 ha bezieht sich auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 4. Er wird begrenzt im Norden durch die Dorfstraße, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch Grundstücke westlich der Scheunengebäude des ehemaligen Gutshofes.

2.1 Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Damit liegt der Änderungsbereich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst den nordöstlichen Bereich von Teplitz und damit den auf dem ehemaligen Gutshof ansässigen Textilbetrieb sowie Wohngebäude, leerstehende Gebäude, Nebenanlagen, Grün- und Brachflächen. Entlang der Dorfstraße in südliche Richtung setzt sich der Gutshofbereich durch ehemalige Landarbeiterkaten fort, die durch weitere Wohngebäude und Nebenanlagen ergänzt wurden, und bildet somit eine in Mecklenburg-Vorpommern klassisch-historische Siedlungsstruktur aus.

Der ehemalige Gutshof markiert den nordöstlichen Abschluss der Ortslage, die von Acker- und Wiesenflächen umgeben ist. Teplitz wird von einer alten Pflasterstraße von der Landesstraße 10 aus erschlossen. Diese führt weiter in Richtung des ehemaligen Rittergutes Wakendorf.

Das Ortsbild ist durch die großen Feldstein- und Backsteinscheunen im Südwesten, das zentral gelegene, ehemalige Gutshaus im Nordosten und seitliche, (ehemalige) Wirtschafts- und Wohngebäude geprägt. In der Mitte befindet sich der Dorfteich, der auch als Feuerlöschteich dient. Der Geltungsbereich ist neben der sanierten Scheune des Textilbetriebes und des sanierten Gutshauses sowie eines Doppelhauses durch z.T. ruinöse bzw. sanierungsbedürftige Gebäude und ungeordnete Nebenanlagen gekennzeichnet.

Die Erschließung ist ebenfalls ungeordnet und befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Der vorhandene Fahrweg ist z.T. mit Pflastersteinen oder Schotter befestigt bzw. unbefestigt. Er führt im Bogen südlich um den Teich herum und schließt

an die Dorfstraße an, liegt allerdings z.T. auf privaten Grundstücken. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Plangebiet an der Dorfstraße.

Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz, der zentrale Bereich mit dem Teich gehört der Gemeinde.

Teplitz befindet sich in attraktiver landschaftlicher Lage in einem welligen Grundmoränengelände. Zur Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (vgl. Teil 2 – Umweltbericht).

2.2 Ziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung der eingangs beschriebenen Planungsziele geschaffen werden.

Entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen aus Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Landwirtschaft erfolgt die Darstellung von Dorfgebieten (MD) nach § 5 BauNVO, die die gemischten Nutzungen widerspiegeln. In Dorfgebieten sind insbesondere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe u.a. allgemein zulässig.

Der Textilbetrieb als Gewerbebetrieb dient der Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, hier der Schafwolle, die u.a. im gleichfalls ansässigen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb erzeugt wird.

Eine Erweiterung dieses Betriebes ist vorgesehen. Störende Wirkungen des Betriebes auf umgebende Wohnnutzungen erfolgen nicht, da die Produktion innerhalb des Gebäudes stattfindet.

Die dargestellten Grünflächen umfassen private Hausgartenflächen, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen, sowie Mähwiesen, die zeitweise von Schafen beweidet werden, die ansonsten auf Weiden im Umland gehalten werden.

Eine im Ursprungs-Flächennutzungsplan dargestellte 20 KV-Stromfreileitung mit der dort verorteten Trafostation ist nicht mehr vorhanden. Ein kleiner Trafo befindet sich heute an der Dorfstraße.

2.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 3 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Züsow		1. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Flächen für die Landwirtschaft	28800 m ²	Dorfgebiet	19800 m ²
		Grünflächen	9000 m ²

3. Erschließung

Die Dorfstraße von Teplitz wird über die Landesstraße 10 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließung im Plangebiet ist ungeordnet und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist daher die Vorbereitung einer geordneten inneren Erschließung vorgesehen.

Zur ÖPNV-Anbindung befindet sich eine direkt anliegende Bushaltestelle an der Dorfstraße.

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Anlagen in der Dorfstraße.

Die Löschwasserversorgung wird durch den vorhandenen Teich gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Züsow wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße eingeleitet und zentral in die Ortskläranlage von Teplitz abgeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist wie bisher auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet. Kommunikationskabel sind ebenso in der angrenzenden Dorfstraße verlegt.

Die zentrale Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Ein Gasnetz ist in Teplitz allerdings nicht vorhanden.

Alle weiteren Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungs-/Objektplanung beantwortet.

4. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und zu den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Verkehrslärm spielt für die Ortslage von Teplitz aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens keine nennenswerte Bedeutung, so dass keine Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu erwarten sind. Auch von dem ansässigen Gewerbebetrieb und der geplanten Erweiterung ist kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten, das unzulässige Emissionen befürchten ließe.

Hinsichtlich möglichen Gewerbelärms auf benachbarte Wohnnutzungen sei darauf hingewiesen, dass die Textilproduktion vollständig innerhalb der umgebauten Scheune erfolgt und dies auch für die Erweiterung vorgesehen ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Im Dorfgebiet sind Gewerbebetriebe sowie auch landwirtschaftliche Betriebe allgemein zulässig, so dass hier nicht von einer absoluten Wohnruhe ausgegangen werden kann.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum möglich.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Änderung bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Eine Behandlung der o.g. umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Züsow (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine vollständige Umweltprüfung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Teplitz-Nordost“ sowie den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Gemeinde Züsow, den

.....
Der Bürgermeister