

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

SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSOW

über den Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz-Nordost“

begrenzt im Norden durch die Dorfstraße, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch Grundstücke westlich der Scheunengebäude des ehemaligen Gutshofes

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 28.08.2025

Planverfasser:



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

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	3
1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Bestand und geplante Entwicklung.....	10
2.1 Ausgangssituation	10
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ..	14
2.3 Grünflächen	15
2.4 Örtliche Bauvorschriften	16
2.5 Verkehrserschließung.....	17
2.6 Flächenbilanz.....	18
3. Ver- und Entsorgung	18
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	18
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung.....	18
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	19
3.4 Energieversorgung / Telekommunikation	19
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	19
4. Immissionsschutz	20
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	20
6. Sonstiges	20

Teil 2 – Umweltbericht

1. Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung	22
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	22
3. Überschlägige Angaben zu den Schutzgütern.....	23
4. Hinweise zur Eingriffsbilanzierung	24
5. Artenschutz	24

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Züsow hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Teplitz-Nordost“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des nördlichen Teils der Ortslage von Teplitz wieder hergestellt werden. 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, aber auch für ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen, auch für ansässige landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-)Betriebe oder gewerbliche 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 der Bebauungsplan Nr. 4 auf den nördlichen Ortsbereich.

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, Lage und Geltungsbereich

Teplitz liegt im Osten der Gemeinde Züsow, nördlich der Landesstraße 10.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,9 ha umfasst den nordöstlichen Bereich von Teplitz und damit den auf dem ehemaligen Gutshof ansässigen Textilbetrieb sowie Wohngebäude, leerstehende Gebäude, Nebenanlagen, Grün- und Brachflächen.

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.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: Juli 2025; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025 sowie eigene Erhebungen.



Ortslage Teplitz mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 4: Luftbild mit ALK (© GeoBasis DE/M-V 2025)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung 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),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

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.

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im wirksamen, allerdings 27 Jahre alten Flächennutzungsplan von 1998 ist die gesamte Ortslage von Teplitz als Außenbereichsfläche und dementsprechend in planungsrechtlicher Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4 sind daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.05.2025 von der Gemeindevertretung gefasst.

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 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 Gesamttraum 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-zentralörtlichen 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 (vgl. Kap.2.1).

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 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 in den Baufeldern 4, 7 und 8 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. gewisse 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 2 und darüber hinaus auch in den anderen 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 genannten 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 Landschaftszersiedelung 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. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Gutshofbereich von Teplitz. Entlang der Dorfstraße in südliche Richtung setzt sich dieser 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) Wirt-

schafts- 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.



Zentraler Bereich mit ehem. Gutshaus, seitlich Doppelhaus sowie Nebenanlagen



Saniertes Scheunengebäude des Textilbetriebes an der Dorfstraße



Platz zwischen sanierter und baufälliger Scheune



Nebengebäude und Reste des alten Stalles an der Dorfstraße sowie alte Pflasterung



Gebäude hinter dem Gutshaus, Linden



Teich

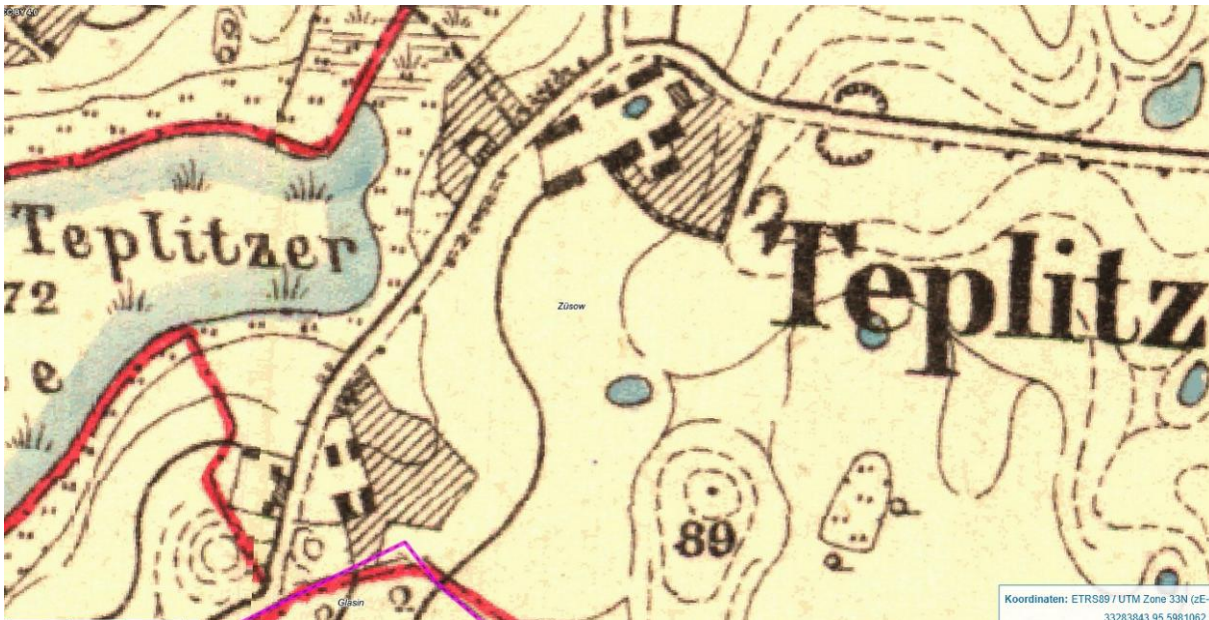


Feldsteinmauer hinter dem Gutshaus



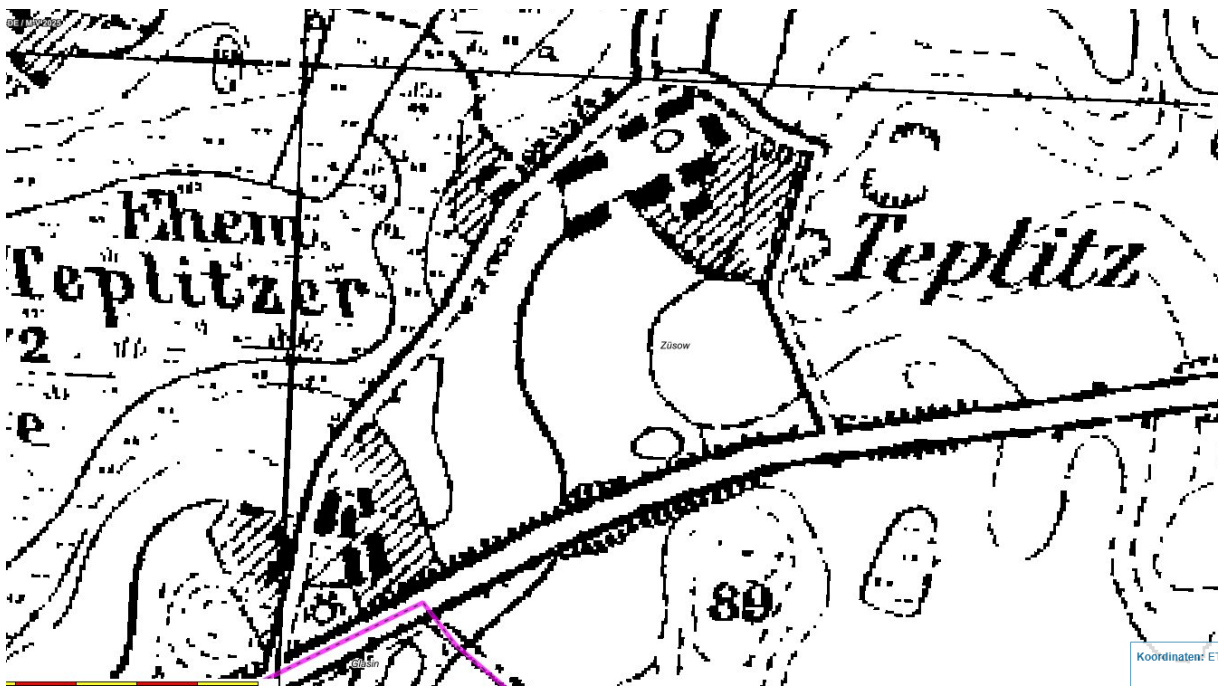
Gehölzreihe östlich des Gutshauses

Die historischen Karten von Teplitz (© GeoBasis DE/M-V 2025) belegen den Gutshofbetrieb und zeigen die veränderten Erschließungsbedingungen. Im Meßtischblatt von 1888 existiert die heutige Landesstraße 10 noch nicht, die Straße Richtung Osten führt nördlich am Gutshof vorbei:



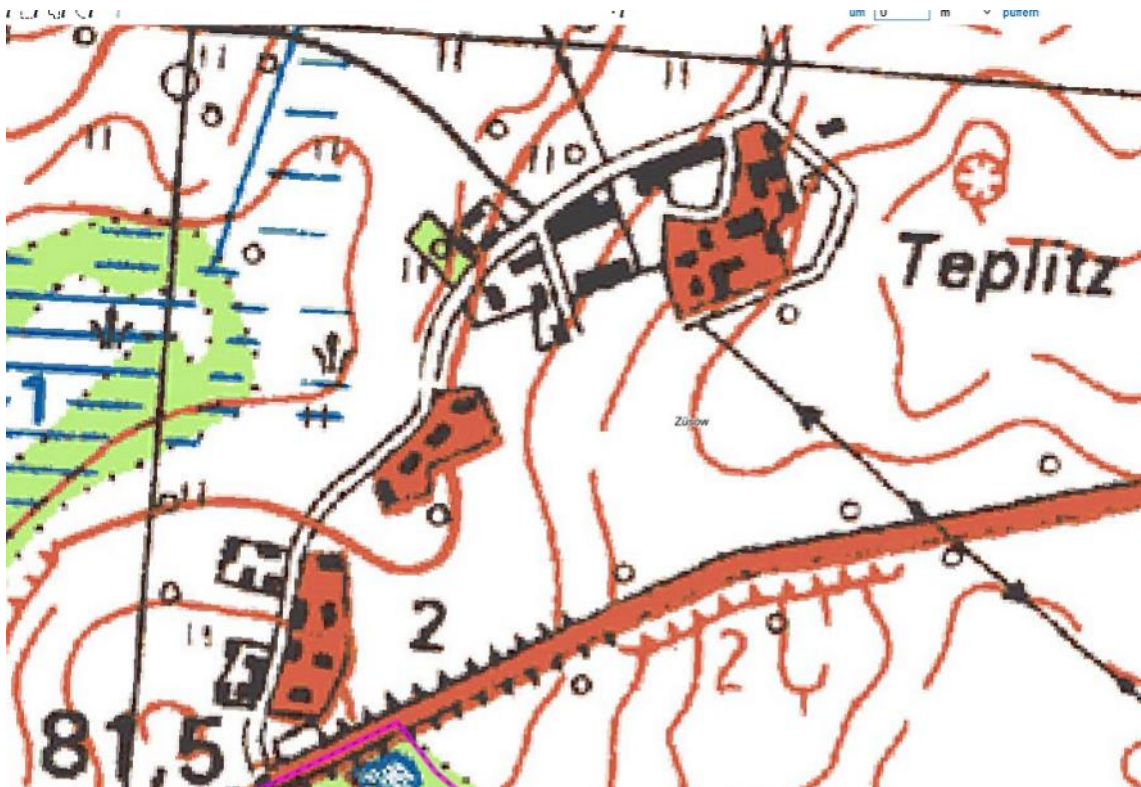
Meßtischblatt von 1888

In der Karte von 1900 ist die Landesstraße vorhanden und die Dorfstraße führt um den Gutshof herum. Die Abgrenzung des Gutshofes bildet die heute noch vorhandene Feldsteinmauer im Süden sowie die Gehölzreihe:



Topografische Karte, ca. 1900

Die topografische Karte von 1980 zeigt noch den Weg am Gutshaus und den Stall nördlich des Teiches. Die Dorfstraße wurde inzwischen aufgesiedelt:



Topografische Karte von 1980

Teplitz befindet sich in attraktiver landschaftlicher Lage in einem welligen Grundmoränengelände. Das Gelände des Plangebietes steigt von Südwesten nach Nordosten von ca. 78 m ü.NHN auf ca. 84 m ü.NHN an. Im Norden befindet sich eine Böschung zur Dorfstraße nördlich des Baufeldes 8, welches ein ehemaliges Stallgebäude umfasst.

Zur Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht als 2. Teil dieser Begründung sowie auf den Bestandsplan in der Anlage verwiesen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen 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 Festsetzung 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.

Das Extensivgrünland im Plangebiet wird zeitweise von Schafen beweidet, die ansonsten auf Weiden im Umland gehalten werden.

Im Dorfgebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen werden hier als unvereinbar mit den Planungszielen beurteilt.

Die Baugrenzen der Baufelder 1 und 2 für die Bestandsscheunen werden mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten um die vorhandenen Gebäudekörper gelegt. Im Baufeld 2 ist derzeit die Sanierung der alten Scheune bzw. des alten Stalles geplant, der derzeit u.a. als Schafstall dient. Die Baugrundstücke werden hier enger beschnitten, um den Wiesenbereich südlich als reine Grünfläche für eine extensive Nutzung freihalten zu können. Aufgrund des benötigten Bewegungsraumes zwischen den Ställen ist hier von einer (Teil-) Versiegelung auszugehen. Die GRZ wird daher mit 0,5 bei einer 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig. Die Länge der Scheune im Baufeld 1 beträgt mit Anbau ca. 45 m, die Scheune im Baufeld 2 ist 35 m lang.

Auch für das eng gefasste Baufeld 3 an der Dorfstraße, das ehemals ein Stallgebäude beherbergte, das heute z.T. als Garage umgebaut wurde, wird die GRZ mit 0,5 und mit den o.g. städtebaulichen Richtwerten festgesetzt.

Aufgelockerter sollen die Bereiche möglicher Wohngebäude in den Baufeldern 4, 7 und 8 gestaltet werden, daher wird hier auf größeren Grundstücken eine GRZ von 0,25 festgelegt. Das Grundstück des ehemaligen Gutshauses (Baufeld 6) und das Grundstück der östlichen Doppelhaushälfte (Baufeld 5) sind enger gefasst, daher wird hier eine dem Bestand angepasste GRZ von 0,4 festgesetzt.

Mit diesen Ausweisungen ist über den Bestand hinaus nur eine sehr maßvolle bauliche Weiterentwicklung bzw. eine Wiederbelebung des ehemaligen Gutshofbereiches gegeben.

Einheitlich wird eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss ausgebildet werden darf. Hintergrund ist die visuell eingeschossige Bebauung, allerdings mit steiler geneigten Dächern und mit Drempegeschoss bzw. hoher Traufe. Letztere wird auf max. 5,0 m festgelegt. Die Dachneigung soll ortstypisch bei 40° bis 50° beibehalten werden, bei zulässigen Sattel- und Krüppelwalmdächern. So soll vermieden werden, dass z.B. zweigeschossige „Stadtvillen“ mit Flachdächern in diesem ortsgestalterisch schützenswerten Gebiet errichtet werden können. Dazu dienen auch die weiteren örtlichen Bauvorschriften, s. Kap. 2.4.

Um zu große Höhenunterschiede innerhalb eines Grundstücks zu vermeiden und zum Schutz des Bodens sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m zulässig. Die Veränderung von Geländehöhen kann u.a. im Zusammenhang mit der Herstellung des Planums für die Errichtung der Gebäude und von Zufahrten erforderlich werden.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Feldsteinmauern auszugleichen. Auch das entspricht der Ortstypik und soll z.B. Beton-L-Schalen vermeiden.

2.3 Grünflächen

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan betreffen das Kleingewässer in der Gebietsmitte mit den vorhandenen Böschungsbereichen. Im Bereich des öffentlichen Grundstücks ist die Anlage einer gepflegten, öffentlichen Grünanlage, begleitend um die geordnete, innere Erschließung herum, vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mit Landschaftsrasen und Bäumen zu begrünen. So kann ein kleiner Dorfplatz entstehen.

Die Hausgärten am Ortsrand werden aus den bebaubaren Flächen herausgelöst und stellen den Übergang zur offenen Landschaft dar. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch zu gestalten. Heimische und standortgerechte Gehölzarten sind bei der Anpflanzung zu bevorzugen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Befestigte Grundstückszufahrten und Wege innerhalb der Grünflächen „Hausgarten“ sind zulässig.

Die privaten Wiesenflächen im Süden und Osten sollen als „Extensivgrünland“ als extensiv genutzte Wiesen- oder Weidenflächen erhalten werden. Wiesen sind maximal dreimal jährlich und mindestens alle drei Jahre mit Abtransport des Mähgutes zu mähen. Bei einer Beweidung ist auf einen geringen Tierbesatz und den Erhalt der Vegetationsdecke zu achten. Der Einsatz chemischer Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Das schließt den Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) mit ein. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Mit diesen Festsetzungen wird der vorhanden Grünbestand gesichert.

Obstbäume, Tannen und Koniferen sind keine geschützten Bäume.

Weitere Angaben sind dem Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive, den historischen Ansprüchen gerecht werdende Gestaltung des Gebietes gewährleistet werden, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Bauvorschriften unter den Punkten 4.1 und 4.2 im Teil B – Text - wurden bereits im vorangegangenen Kap. erläutert. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ergänzend dazu nur unglasierte, rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Darüber hinaus sind Metalldächer zulässig. Mit dem zulässigen Farbspektrum fügen sich neue oder sanierte Gebäude in das vorhandene Gestaltungsspektrum ein.

Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme sind generell zulässig, wenn sie auf den Dachflächen aufliegen oder in diese integriert sind. Freistehende PV-Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Dorfgebietes einfügen.

Fassaden sind nur mit ziegelrotem Sichtmauerwerk zulässig. Eine Kombination mit Holzfachwerk ist zulässig. Holzfassaden oder nur mit Glattputz verputzte Flächen in gebrochenen Weiß-, Gelb-, Beige- oder hellen Grautönen sind bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Fassaden bzw. Fassadenteile aus Feldsteinen. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Damit entsteht für die künftigen Bauherren ein Gestaltungsspielraum, der sich dabei in das vorhandene Spektrum und das Ortsbild einfügt. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern oder komplett verputzten Hauptgebäuden ist damit z.B. unzulässig.

Das Anlegen von Stein- bzw. Schottergärten oder -vorgärten ist unzulässig. Der Erschließung dienende Schotterflächen sind allerdings zulässig. Die Gemeinde sieht Schottergärten zum einen als ortsuntypisch, zum anderen als ökologisch schädlich an, da sie die Versiegelung erhöhen und keinerlei biologischen Nutzen haben.

Je Wohneinheit sind auf den privaten Baugrundstücken mindestens zwei Pkw-Stellplätze herzustellen. Damit soll das dauerhafte Zuparken des öffentlichen Raumes verhindert werden.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m (zur Wahrung der Sichtfelder) und nur als Hecken aus einheimischen Laubholzarten, als Holzzäune oder Natursteinmauern zulässig. Für Einfriedungen an anderen Grundstücksseiten sind Gabionenwände, Beton- oder Kalksandsteinmauern und Kunststoffzäune unzulässig. Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes. Untypische Gestaltungselemente sollen insgesamt vermieden werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig. Beleuchtete oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Damit sollen ortsbildstörende Effekte vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.5 Verkehrserschließung

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. Der vorhandene Fahrweg ist z.T. mit Pflastersteinen oder Schotter befestigt bzw. unbefestigt. Er führt von Westen kommend im Bogen südlich um den Teich herum und schließt im Osten wieder an die Dorfstraße an, liegt allerdings z.T. auf privaten Grundstücken.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist daher die Vorbereitung einer geordneten inneren Erschließung vorgesehen. Diese beschränkt sich auf das öffentliche, gemeindliche Flurstück, ohne Privatflächen zu beanspruchen. Dazu ist die Herstellung einer Fahrbahn mit Wendeanlage geplant. Die Gestaltung mit Pflastersteinen wäre angemessen. Die Wendeanlage dient dem Wenden von Pkw und z.B. Müllfahrzeugen. Zusammen mit den umgebenden Grünflächen und dem Dorfteich kann so ein attraktiver Aufenthaltsort entstehen.

Das Baufeld 8 wird wie bisher über eine Zufahrt westlich der vorhandenen 2 m hohen Böschung an der Dorfstraße erschlossen. Dafür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Der Busverkehr kann über die direkt anliegende Bushaltestelle an der Dorfstraße in Richtung Wakendorf fahren und benötigt dafür nicht die innere Erschließung.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten (s.o.).

2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt rund 2,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Bezeichnung	Fläche (m²)
Dorfgebiete	14.550
<i>MD1+2</i>	<i>4.235</i>
<i>MD 3</i>	<i>1.526</i>
<i>MD 4+6+7</i>	<i>7.145</i>
<i>MD 5</i>	<i>446</i>
<i>MD 8</i>	<i>1.198</i>
Verkehrsflächen	3.603
Straßenverkehrsflächen	2.606
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	997
Grünflächen	10.256
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	<i>1.229</i>
<i>Private Grünflächen</i>	<i>9.027</i>
- <i>Hausgarten</i>	<i>6.546</i>
- <i>Mähwiese</i>	<i>2.481</i>
Wasserflächen	387
Gesamt/Geltungsbereich	28.796

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den vorhandenen Teich gewährleistet.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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 auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Daher sind Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Naturstein- oder Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. Die Grundstücksflächen sind für die Versickerung ausreichend bemessen. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Die Anlage von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist zu empfehlen.

Vorhandene Regenwasseranschlüsse leiten auch in die nördlichen Gräben ein.

Eine zentrale Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

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

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an der Dorfstraße bzw. dem inneren Erschließungsweg bereitzustellen. Die Wendeanlage ist für das Wenden von Müllfahrzeugen konzipiert.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung 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 gemäß § 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.

4. Immissionsschutz

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. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz, die Dorfstraße, der zentrale Bereich mit dem Teich sowie das Baufeld Nr. 5 gehören der Gemeinde.

Die Planungskosten werden von privaten Grundstückseigentümern übernommen.

6. 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Rechtliche und methodische Hinweise zur Umweltprüfung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vorgegeben, eine Umweltprüfung auf Grundlage von Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde legt dabei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Vor dem Hintergrund der Vorprägung des Plangebietes als charakteristisches Dorfgebiet bzw. ehemaliges Gutsdorf werden nur geringfügige Umweltauswirkungen erwartet.

Für den Vorentwurf werden die Umweltschutzgüter tabellarisch aufgelistet und Bestand und Bewertung überschlägig zusammengefasst.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Teplitz in der Gemeinde Züsow im Bereich des ehemaligen Gutshofes mit Gutshaus und Scheunen.

Teplitz liegt im südwestlichen Ausläufer der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“. Die hügelige und abwechslungsreiche Landschaft um Teplitz ist auf den Ebenen und Anhöhen von Kulturlandschaft in Form von Äckern und Grünland mit Feldgehölzen geprägt. Die landschaftlichen Vertiefungen dagegen sind zumeist bewaldet und entweder vollständig oder teilweise von Mooren durchsetzt, wie im Bäbeler Wald im Nordosten (Verlandungsmoor) oder dem Teplitzer Gehege mit Kesselmooren südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet weist die ehemaligen Anlagen des Gutshofes von Teplitz auf. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird die mit Kopfsteinpflaster befestigte Dorfstraße einbezogen. Zwei Scheunen stehen im westlichen Teil – eine Scheune wird gewerblich genutzt und die zweite Scheune ist ungenutzt und in einem baufälligen Zustand. Im nördlichen Zentrum liegt ein ehemaliger Feuerlöschteich mit steilen Böschungen und einer Einzäunung an der Böschungsoberkante. Im südlichen Zentrum befindet sich ein Doppel-Wohnhaus mit Gartenflächen, die von zahlreichen Schuppen, von Rasenflächen und Nutzbeeten geprägt sind. Im östlichen Teil steht das als Wohnhaus genutzte ehemalige Gutshaus mit sich östlich anschließenden Gartenflächen, die viele Obstbäume sowie eine Baumgruppe aus Berg-Ahorn aufweisen. Auch hier sind einige Schuppen, teilweise als Ruine, vorhanden. Die bebaute Ortslage wird nach Süden hin von Wiesenflächen eingeschlossen, die gemäht oder beweidet werden. Als Relikt der ehemaligen Grundstücksabgrenzung ist eine Feldsteinmauer im östlichen Plangebiet vorhanden, die vollständig von Gehölzen überwachsen ist. Im Südosten wird die Hecke als geschützte Feldgehecke aufgenommen, da sie die Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum bildet (Vgl. LUNG 2013). Nordöstlich des Gutshausgartens schließt sich eine kleine Anhöhe mit einer Scheune und einem Schuppen an. Die umliegenden Freiflächen wurden bei der Begehung von Pferden beweidet. Aufgrund der Bebauung und dem Bezug zum ehemaligen Gutshof wird dieser Bereich ebenfalls dem ländlich geprägten Dorfgebiet zugeschlagen (siehe Bestandsplan der Biotoptypen).

3. Überschlägige Angaben zu den Schutzgütern

Schutzgut	Hinweise zum Bestand	Überschlägige Bewertung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsort (Gewerbe, Landwirtschaft) bereits im Bestand gegeben - Schutzbedürftige Nutzung: Wohnen, Arbeiten - Relevante Schallquellen nicht vorhanden 	<p>Empfindlichkeit: Mittel</p> <p>Abschätzung Vorbelastung Lärm: Gering</p>
Tiere, Pflanzen, Biotope	<p>Tiere/Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anhang IV- Pflanzenarten: keine Betroffenheit - Bestandsaufnahme und Bewertung der Anhang IV-Tierarten und europäische Vogelarten: Gutachterbüro PARBIOTA → Artenschutzfachbeitrag wird zum Entwurf vorgelegt <p>Biotope, Feldhecke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung: Teile der Hecke, die an den Acker angrenzen, sind als geschütztes Biotop definiert (Vgl. LUNG 2013) - Vorbelastung durch die angrenzende Siedlungsnutzung ist gegeben <p>Biotope, weitere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansonsten sind nur Biotoptypen mit einer allgemeinen Bedeutung im Plangebiet vorhanden 	<p>Empfindlichkeit Biotope: mittel</p>
Boden	<p>Gemäß Bodenübersichtskarte steht Lehm-Parabraunerde an.</p> <p>Mittlere bis hohe Ackerzahl nördlich und südlich des Plangebietes (bis 54); Südöstlich teilweise geringwertiger (34 – 46).</p> <p>Die historischen Karten (Messtischblatt von 1888, historische Karten von 1900 und 1980) belegen stetige bauliche Veränderungen im nördlichen und südlichen Plangebiet. Die beiden großen Scheunen und das Gutshaus sind geblieben. Im Norden und im Süden waren ebenfalls große Scheunen vorhanden. Das Abrissmaterial wurde vermutlich an Ort und Stelle verfüllt, so dass in diesen Bereichen von stark veränderten bzw. nicht-natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen ist.</p>	<p>Naturnähe / Empfindlichkeit des Bodens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gering in bebauten und ehemals bebauten Flächen - Mittel im Bereich von Grünflächen und Gärten
Wasser	<p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GW-Neubildung: Geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit (50-100 mm / a) - GW-Flurabstand > 10 m mit bedecktem Grundwasserleiter - Keine Wasserschutzgebiete <p>Oberflächengewässer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine natürlichen Gewässer im Plangebiet oder daran angrenzend 	<p>Naturnähe / Empfindlichkeit: gering</p>
Fläche	Grünflächen und dörfliche Siedlungsflächen	<p>Empfindlichkeit: Im Bereich von bebauten Flächen gering. Im Bereich von Grünflächen mittel</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Baumgruppen und Hecke im Osten mit Bedeutung für die lokale Kaltluftproduktion 	Geringe bis mittlere klimaökologische Bedeutung
Landschaftsbild / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Relevante Landschaftselemente: Feldhecke im Südosten, Obstgarten im Osten und Linden im Norden des Plangebietes als naturnahe Eingrünung der Ortslage - Grünlandflächen im Süden als Teil der Kulturlandschaft - Vernachlässigte Baukultur durch verfallenden Gebäudebestand und zahlreichen Schuppen 	<p>Empfindlichkeit: mittel</p> <p>Vorbelastung: mittel</p>
Kultur- und Sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher sind keine Denkmäler im Plangebiet oder daran angrenzend bekannt. 	/

4. Hinweise zur Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die zusätzliche Versiegelung ist als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) einzustufen. Diese Eingriffe müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushaltes anhand der Biotopwerteeinstufung berücksichtigt. Als Grundlage wurden die Biotoptypen im Plangebiet, zzgl. 50 m Wirkradius, nach der Anleitung für die *Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V* (LUNG 2013) im Juli 2025 erfasst. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den Vorgaben der *"Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE) (LUNG 2018)*.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in einen dörflichen Siedlungsbereich vor, der auch weiterhin als solcher bestehen bleibt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet entspricht dem festgestellten Biototyp „ländlich geprägtes Dorfgebiet“. Andere Biotoptypen sind von baulichen Eingriffen nicht betroffen.

Die Vorüberlegung ist deshalb, auf eine Bilanzierung der Biotopveränderung grundsätzlich zu verzichten. Es würde lediglich die zusätzliche Versiegelung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, in Ansatz gebracht werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie alle weiteren Kapitel, die gemäß Anlage 1 / Baugesetzbuch im Umweltbericht abzuhandeln sind, werden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 ergänzt, nachdem die Umweltbelange bei den Behörden mit dem Vorentwurf abgefragt worden sind.

5. Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde ein Artenschutzgutachten mit einer Kartierung im Frühjahr/Sommer 2025 erstellt (Parbiota, Oldenburg, 01.09.2025). Zusammenfassend wird ausgeführt:

Eine Tötung von Individuen, die Störung geschützter Arten und die Zerstörung von Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) sind bei allen geplanten Maßnahmen auszuschließen.

Die Bearbeiter kommen bei der Gruppe der Amphibien zu dem Ergebnis, dass die genannten Verbotstatbestände für diese Artengruppen nicht eintreten. Bei den Reptilien gilt es, die Blindschleiche umzusetzen, falls Tiere in den betroffenen Bereichen festgestellt werden. Ob dies baubegleitend zu geschehen hat, obliegt der Entscheidung der zuständigen UNB.

Die Kartierungsergebnisse zeigen mögliche Betroffenheiten der lokalen Avifauna bei fünf Arten. Hierbei handelt es sich um Singvögel, von denen für drei Gebäudebrüter Ausgleichsmaßnahmen durch künstliche Nisthilfen- und zwei freibrütenden Arten Ersatzhabitate geschaffen werden müssen. Ggf. könnte durch eine baubegleitende Überprüfung sichergestellt werden, dass die für Schleiereulen attraktive Scheune bis Baubeginn nicht noch besiedelt wird.

Die Ergebnisse der durchgeführte Potentialanalyse für Fledermäuse zeigen eine Besiedlung des alten Scheunengebäudes durch zumindest Zwergfledermäuse. Das Potential der

einsturzgefährdeten Bauwerke könnte durch dauerhafte Kunstquartiere oder Einschlußmöglichkeiten in die sanierte Substanz für die Art nachhaltig verbessert werden. Bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen haben Fällungen von Gehölzen und Gebüsch im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen. Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen von Gebäuden haben zwischen April und September zu beginnen. Sollen die Gehölze und Gebäude außerhalb dieses Zeitraumes gefällt bzw. saniert oder rückgebaut werden, ist vorher von einer ökologischen Baubegleitung eine Begutachtung bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.

Bei oberflächennahen Erd- und Räumarbeiten ist auf Anwesenheit von Blindschleichen in Grün-, Lager- und Schuttbereichen zu achten. Gefundene Tiere sind in die südöstlichen Heckenstrukturen umzusetzen.

Für Freilandbrüter sollen die vorhandenen Wiesen- und Gehölzstrukturen entsprechend den grünplanerischen Festsetzungen erhalten werden.

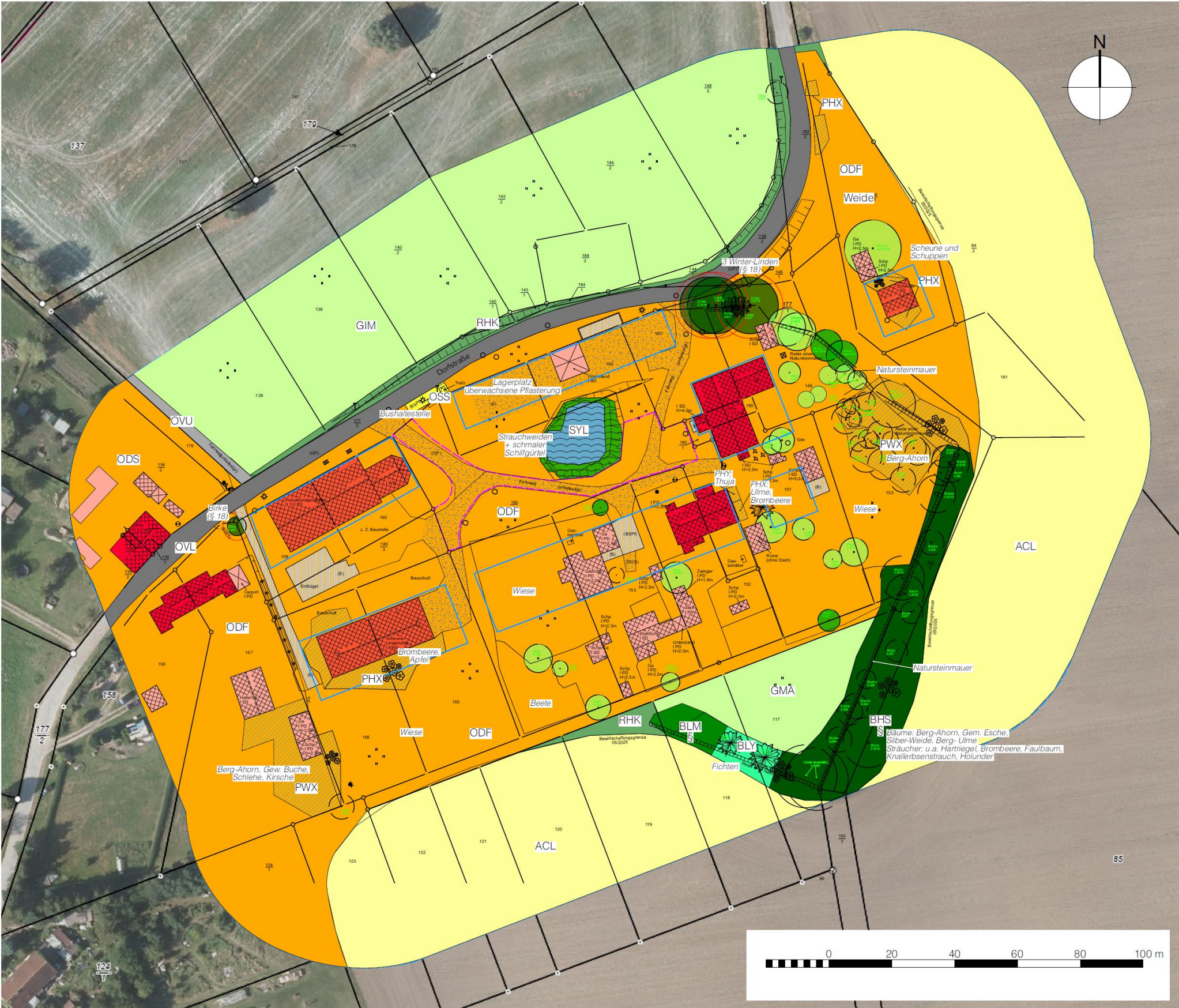
Es sollte eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung beachtet werden.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Gemeinde Züsow, den

.....
Der Bürgermeister

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen



Plangrundlagen:
- Lage- und Höhenplan vom 08.07.2025, Vermessungsbüro Christopher Sohn, Wismar
- Vorabzug der Planzeichnung B-Plan Vorentwurf vom 13.08.2025 vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung, Wismar
- Digitale Orthophotos und Liegenschaftsdaten © GeoBasis DE/M-V (Geoportal M-V)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BIOTOPTYPEN

- BLM Mesophiles Laubgebüsch
- BFY Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
- BHS Strauchhecke mit Überschirmung
- SYL Feuerlöschteich / Gehölzsaum am Feuerlöschteich
- GMA Artenarmes Frischgrünland
- GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- RHK Ruderaler Kriechrasen
- ACL Lehmacker
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (untergeordnet)
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (untergeordnet)
- PHY Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
- ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet
- OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVL Straße
- OSS Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

Weitere Bestandselemente

- Wohngebäude
- Scheune oder Produktionsgebäude
- Schuppen, Garage, Carport, sonstige hochbauliche Nebenanlagen
- Baum geschützt nach § 18 NatSchAG M-V mit Wurzelschutzbereich
- Sonstiger Laubbaum ohne Schutzstatus
- Obstbaum
- Nadelbaum / Konifere
- Teilversiegelte Wege / Flächen innerhalb von ODF
- Vollversiegelte Flächen innerhalb von ODF
- Flurstücksgrenzen

Planung

- Baugrenzen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (geschwindigkeitsreduzierter Bereich)

Vorentwurf		Maßstab 1:1000		
Bestands- und Konfliktplan				
PROJEKT				
Umweltbericht zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Teplitz-Nordost" der Gemeinde Züsow				
ERSTELLT	GEÄNDERT	FORMAT	DATUM	PLANNUMMER
		0,560m / 0,370m	26.08.25	