

**Bekanntmachung Gemeinde Züsow  
über die Aufstellungsbeschlüsse der Satzung  
über den Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz-Nordost“  
sowie der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Züsow hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung der o.g. Bauleitplanungen beschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,0 ha umfasst den nordöstlichen Bereich der Ortslage von Teplitz und damit den auf dem ehemaligen Gutshof ansässigen Textilbetrieb sowie Wohngebäude, leerstehende Gebäude, 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.

Der Geltungsbereich ist auf dem Übersichtsplan in der Anlage dargestellt.

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Entwicklung und städtebauliche Ordnung des nördlichen Ortsgebietes geschaffen werden. Teplitz befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), dementsprechend ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch den Textilbetrieb gibt es eine starke Nachfrage nach Mietwohnraum in der Ortslage Teplitz und in der näheren Umgebung. Derzeit kann die Gemeinde keine Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Auch die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken kann in der Außenbereichslage kaum realisiert werden. Insofern besteht ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde.

Für ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen, auch für ansässige landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-)Betriebe oder gewerbliche Nutzungen sollen mit der Bauleitplanung die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden. Die Erschließung ist 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 gegeben.

Die Aufstellungsbeschlüsse werden hiermit bekannt gemacht.

Züsow, den

24.07.2025

Der Bürgermeister



**Bekanntmachungsvermerk:**

Gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Züsow bekannt gemacht durch Aushang in der Zeit vom 30.4.2025 bis \_\_\_\_\_ sowie im Internet öffentlich bekannt gemacht unter <https://www.amt-neukloster-warin.de/bekanntmachungen/index.php?ebene=13290> am 24.07.2025.

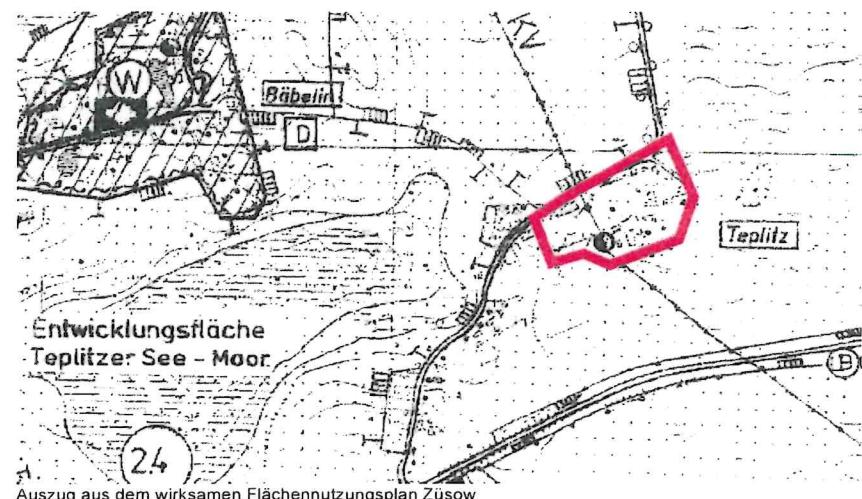
Teplitz

Anlage:

Übersichtsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züsow



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Züsow