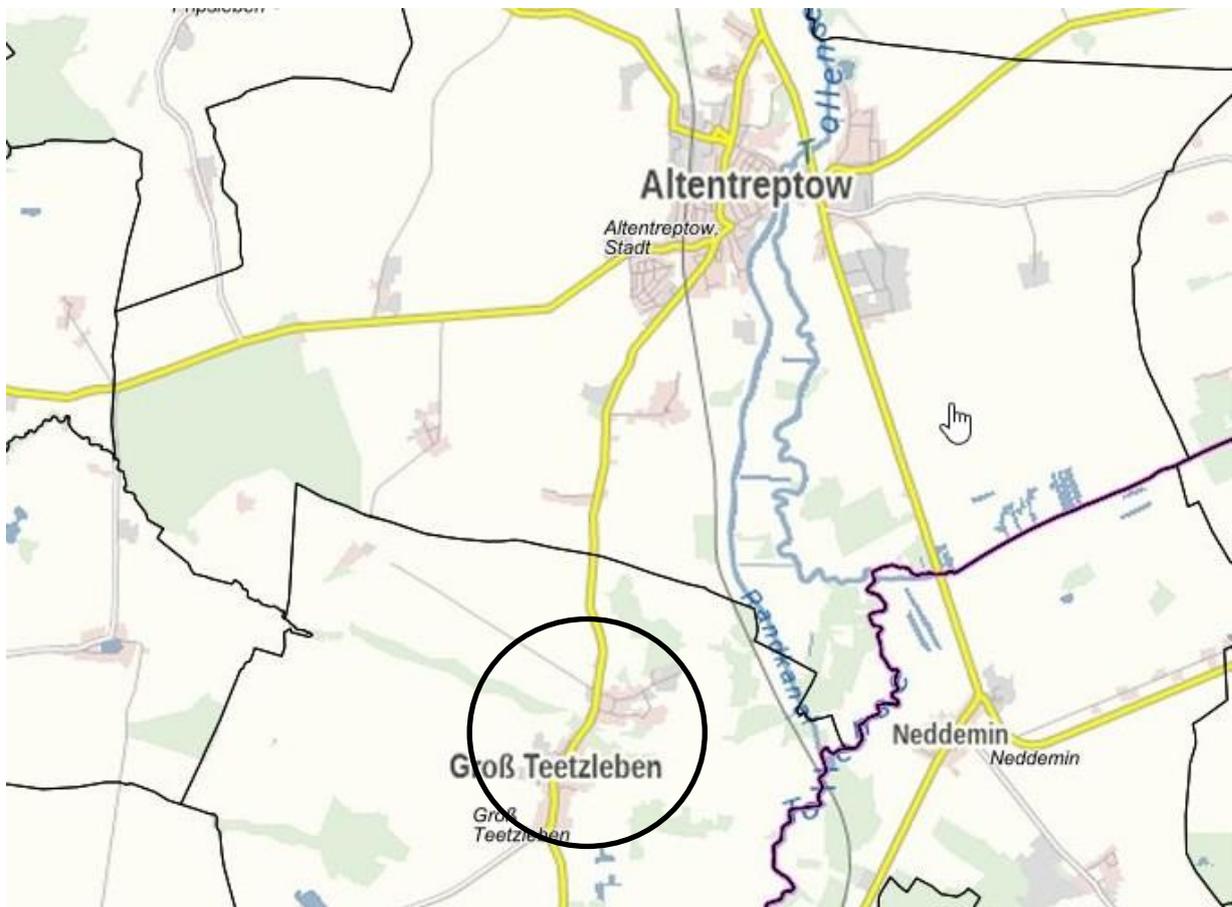


Gemeinde Groß Teetzleben

Amt Treptower Tollensewinkel
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben



Quelle: GeoPortal M-V, 27.04.2020

BEGRÜNDUNG

2. Entwurf

Begründung

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben

Träger des Planverfahrens: Gemeinde Groß Teetzleben

Der Bürgermeister, Herr Schwarz
über
Amt Treptower Tollensewinkel

Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales

Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Tel.: 03961 2551 662

Fax: 03961 2551 181

Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Hendrikje Kmietzyk
h.kmietzyk@altentreptow.de

Bearbeiter: Kevin Holz
k.holz@altentreptow.de

Datum: 09.09.2022
geändert bzw. ergänzt im Juli
2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Verfahren	5
1.2.1 Verfahrensablauf	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage	8
1.5 Bestandteile der Satzung	8
1.6 Geltungsbereich der Satzung	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung	8
2.1 Planungserfordernis	8
2.2 Landesplanerische Stellungnahme	10
3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche	11
4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung	13
4.1 Allgemeines	13
5. Herleitung der Abgrenzung	14
5.1 Klarstellungssatzung	14
5.2 Ergänzungssatzung	15
5.2.1 Westlicher Bereich von Groß Teetzleben	16
5.2.2 Südlicher Bereich von Groß Teetzleben	18
6. Bestandsbeschreibung	20
6.1 Lage des Satzungsgebiets	20
6.2 Naturräumliche Gegebenheiten	20
6.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	21
6.4 Städtebauliche Situation	22
6.5 Erschließung/ Medien	23
6.5.1 Äußere Erschließung	23
6.5.2 Innere Erschließung	23
6.5.3 Erschließung für die Feuerwehr	23
6.6 Versorgung	23

7. Naturschutzrechtliche Belange	24
7.1 Schutzgebiete	24
7.2 Gewässer 2. Ordnung	24
7.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	24
7.4 Artenschutz / Baumschutz	24
8. Planinhalt und Festsetzungen.....	26
8.1 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation.....	26
8.2 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	27
8.2.1 Bodendenkmalpflege	27
8.2.2 Bau- und Kunstdenkmale	27
9. Weitere Hinweise.....	28
9.1 Altlasten und Bodenschutz.....	28
9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft/ Bodenschutz	28
9.3 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau.....	29
9.4 EDIS.....	29
9.5 Denkmalpflege	30
9.6 Straßenverkehrswesen	30
9.7 Bautechnischer Brandschutz.....	31
9.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	31
9.9 Kampfmittel.....	31
9.10 Wasserwirtschaft	32
9.11 Deutsche Telekom Technik GmbH.....	32

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Groß Teetzleben in ihrer Sitzung am2020 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben beschlossen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Bauland und die Definition des Innenbereichs.

1.2 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Gemäß Abs. 5 gilt die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 6 sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben erfüllt diese Kriterien.

§ 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 wird angewendet. Dabei ist folgendes zu beachten:

- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.*

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.“

Der Entwurf wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.2.1 Verfahrensablauf

Die Bauleitplanung wird im 1-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2020
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.12.2020
3.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	09.12.2020
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	09.12.2020
5.	Bekanntmachung der Auslegung	17.12.2020
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	18.01.2021 bis 19.02.2021
7.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
8.	Abwägungsbeschluss	
9.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
10.	Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
11.	Bekanntmachung der Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
12.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228))
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219))
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Groß Teetzleben in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte für Groß Teetzleben und Klein Teetzleben, vom 10. September 2020 zur Verfügung gestellt durch das Amt Treptower Tollensewinkel.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1: 3.000
- Teil B: Textliche Festsetzung

Der Satzung wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.6 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 34 Abs. 4 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst inklusive der Ergänzungsflächen eine Fläche von ca. 37,31 ha. Davon umfassen der bereits im Zusammenhang bebaute Bereich 366.340,66 m² (Klarstellung) und die Ergänzungsbereiche (zwei) 6.738,34 m².

Er beinhaltet Flurstücke in der Gemarkung Groß Teetzleben in der Flur 1 und Flur 2, sowie in der Gemarkung Klein Teetzleben in der die Flur 1.

Für außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegende Grundstücke wird keine bodenrechtlich verbindliche Zuweisung in den Außenbereich vorgenommen.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

Für die nachfolgend kursiv gedruckten Teile der Begründung wurde als Quelle der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genutzt.

„Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde (Groß Teetzleben) ist es, für die Ortslagen (Groß Teetzleben und Klein Teetzleben) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Der Erlass beider Satzungstypen ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

1. Klarstellungssatzung

Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.

Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.“

Auf die städtebauliche Eigenart der Ortslagen wird nachfolgend eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung der gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteile die jeweils letzten Gebäude an den vorhandenen Erschließungsstraßen als Grenzen genommen. Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude mit ein (die Nebengebäude im Bestand sind in der amtlichen Flurkarte nicht vollständig aufgenommen).

Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt, rückwärtige Gartenflächen bleiben in der Regel außerhalb.

„2. Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.

2. Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Missstände nutzbar sein.

Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als lex specialis gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.“

Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen. Sie haben in der Regel eine gegenüberliegende Bestandsbebauung (Wohnungsbau). Der Zusammenhang scheint bereits augenfällig. Der Ort kann sich harmonisch als Einheit weiterentwickeln.

Die Bebauung ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

Es ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der beiden größeren Ortsteile, Groß Teetzleben und Klein Teetzleben, intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

Auf die Ergänzungsflächen wird nachfolgend einzeln eingegangen, Kap. 4.2.

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren gemäß Punkt 2 des Anzeigerlasses vom Januar 2020 VIII -360- erforderlich.

3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche

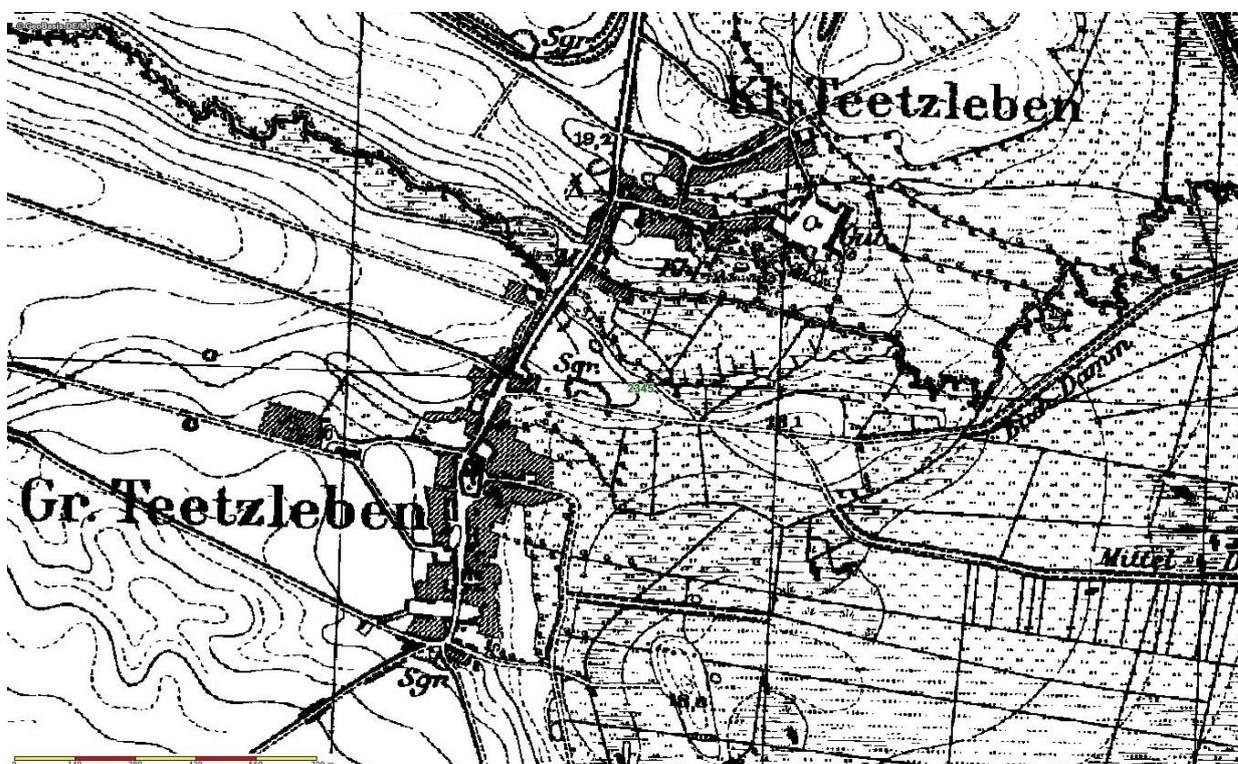
Die Satzung umfasst die beiden Orte Groß Teetzleben und Klein Teetzleben.

Es soll zunächst auf die historische Siedlungsstruktur eingegangen werden.

In Groß Teetzleben zeigt sie ein Straßendorf mit relativ vielen größeren Bauernhöfen, einer Mitte um die Kirche und einem kleinen extern gelegenen Hofbereich/ Gutsbereich im Westen.

Klein Teetzleben war deutlich bestimmt durch den Gutsbereiches im Osten der Ortslage. Es gibt Straßen begleitende Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Mittig wird der Ort durch einen offenbar unbebaubaren Bereich durchzogen, der bis heute vorhanden ist. Das führt zu einer gewissen städtebaulichen Eigenart.

Historische Karten zeigen die historische strukturelle Gliederung der beiden Ortsteile um 1900.



Historische Karte um 1900, Quelle: Geodatenportal M-V, 06.10.2020

Die Ortsteile sind räumlich bis heute nicht zusammengewachsen. Bachverläufe von West nach Ost verlaufend queren die Siedlungsbereiche.

Ein Ortsmittelpunkt ist insbesondere in Groß Teetzleben erkennbar. Es gibt öffentliche attraktive Freiräume, die von der Dorfgemeinschaft genutzt werden.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich in Groß Teetzleben in der Mitte und im Süden der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße zusammenhängender Siedlungskörper entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung

4.1 Allgemeines

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen dient dieses Schema als Orientierung.

Der Gebietscharakter der Ortslagen entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Wie vorher ausgeführt, sind die Ortslagen durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich um dauerhaftes Wohnen, für Familien.

Die Baulandausweisung konzentriert sich auf den Ortsteil Groß Teetzleben.

Auf allen Grundstücken würden sich die baulichen Ergänzungen aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung der Nachbarschaften in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang „abrunden“.

Die Ausweisung von Ergänzungsflächen und die Festlegung des Innenbereichs bedeutet nicht automatisch eine rasche Bebauung der Potenzialflächen. Verkaufswille, Zeitpunkt der Eigenutzung in der Familie, Eigentumsfragen usw. sind Faktoren, die die Gemeinde kaum oder gar nicht beeinflussen kann. Die Gemeinde will Optionen eröffnen, um die Eigenentwicklung zu gewährleisten. Deshalb zielt die Satzung auf Stabilisierung der Gemeinde und v.a. auf das Bauen durch junge Familien/ Haushalten ab, also auf Eigenentwicklung.

5. Herleitung der Abgrenzung

Nachfolgend soll auf die Voraussetzungen für diese Satzung näher eingegangen werden.

Grundlagen

Es werden zunächst die allgemeinen Satzungsvoraussetzungen benannt. Die kursiv geschriebenen Textteile sind Zitate aus Stellungnahmen des Landkreises MSE:

Der Erlass beider Satzungstypen (Klarstellung und Ergänzung) ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

5.1 Klarstellungssatzung

Zulässigkeitsmerkmal gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1

Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bauungszusammenhang. Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den aktuell tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden.

Ergebnis der Prüfung:

Es ist ein Ortsteil mit historisch – traditionellen Baustrukturen vorhanden, die nach 1945 bzw. 1990 durch Ergänzungen weiterentwickelt wurde.

Groß Teetzleben stellt sich siedlungstypologisch heute als Straßendorf dar. Die historische Struktur ist baulich stark verändert, insbesondere durch mehrere „Verdichtungsschübe“ im 20. Jahrhundert.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

Tatsächlich wurden für die Festlegung der gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteile die jeweils ohne größere Baulücken untereinander an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen.

Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude teilweise mit ein. Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt, rückwärtige Gartenflächen bleiben in der Regel außerhalb.

5.2 Ergänzungssatzung

Über die Klarstellungssatzungen hinaus sollen die zwei nachfolgenden aufgeführten Bereiche, als Ergänzungsflächen gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen werden. Diese Flächen sind mit einer Flächenschraffur gekennzeichnet.

Dabei handelt es sich um einzelne Außenbereichsflächen, die durch die angrenzende Bebauung hinreichend geprägt sind, d.h. den angrenzenden Innenbereich können Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, und überbaubare Grundstücksfläche als erforderliche Zulässigkeitsmerkmale für die Ergänzungsflächen entnommen werden.

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und
4. Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind

Die Voraussetzungen sind für den Satzungsbereich allesamt erfüllt.

Grundstückstiefen

Mit der Festsetzung des Geltungsbereiches ist die Tiefe der bebaubaren Grundstücksflächen verbunden. In der Regel beträgt sie ca. 35 m. Sie kann bis zu 45 m durch die vorhandene Ortsstruktur abweichen.

Erläuterung der Abgrenzung in Teilbereichen

Nachfolgend wird ortskonkret auf die Abgrenzung des Satzungsbereiches eingegangen.

5.2.1 Westlicher Bereich von Groß Teetzleben

Der westliche Ortsbereich wird durch die vorhandene Bebauung arrondiert. Dieser Bereich des Ortsteils wird durch die Ergänzung verdichtet und schafft ein harmonisches Ortsbild.

Prüfung nach Prägung der umgebenen und angrenzenden Bebauung

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Prägende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen

Die angrenzende sowie gegenüberliegende Bebauung ist auf einzelnen Parzellen mit Einzelhäusern durch Wohnnutzung geprägt. Hieraus ergeben sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche der Bestandsbebauung. Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist durch die Straße „*Dorfstraße*“ gewährleistet.

Vorhandensein eines städtebaulichen Rahmens

Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche am westlichen Ortsrand von Groß Teetzleben, erscheint aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da die Fortsetzung einer gleichförmigen vorhandenen Bebauung gewährleistet und eine Verbindung mit der Bebauung westlich der *Dorfstraße* ermöglicht wird. Des Weiteren sind direkt gegenüberliegende bebaute Grundstücke vorhanden.

Zulässigkeitsmerkmal nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB

Das Umfeld der Ergänzungsfläche lässt durch das vorhandene bauliche Volumen eine Entnahme der Zulässigkeitsmerkmale zu. Die Ergänzungsfläche grenzt an Flächen an, die überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt sind.

Wahrung Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Begriff gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in § 136 Abs. 3 BauGB näher umschrieben, hierauf wird zur Auslegung des § 34 Abs. 1 zurückgegriffen.

Maßgeblich sind das eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet werden. Des Weiteren dürfen keine Immissionen auf sie einwirken die zu Schäden für ihre Nutzer führen können.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können einer bestimmten baulichen Nutzung entgegenstehen.

Daher ist der Nachweis, dass das Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist, vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das dafür notwendige Gutachten muss die beabsichtigte Nutzung berücksichtigen.

Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes

Das Ortsbild bezieht sich auf einen größeren maßstabbildenden Bereich, insbesondere die Dachform, die Stellung baulicher Anlagen und Gebäudehöhen die vorhandene Bebauung sowie die Fernwirkung des Ortsumrisses werden hierbei erfasst.

Die Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes und der damit verbundenen gewachsenen Ortstruktur kann ausgeschlossen werden. Störungen des Ortsrandes bzw. des Landschaftsbildes entstehen nicht, da sich die Ergänzungsfläche aus der vorhandenen Bebauung heraus entwickelt und diese schlüssig fortführt.

Der Schutz des Ortsbildes ist gewährleistet da, die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den o.g. Gestaltmerkmalen der Umgebung eindeutig bestimmbar ist.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (besonders umweltrelevante Projekte) nicht begründbar.

Da § 2 Abs. 4 BauGB, der für Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen bestimmt, auf Innenbereichssatzungen keine Anwendung findet, kann die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen konsequenterweise nicht über die Ergänzungssatzung begründet werden.

Geplante Vorhaben dürfen somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern

Die Anforderungen an die Natura 2000-Gebiete müssen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden, kommt eine erhebliche Beeinträchtigung durch die zukünftige Planung in Betracht, findet § 1a Abs 4 BauGB Anwendung.

5.2.2 Südlicher Bereich von Groß Teetzleben

Im südlichen Bereich von Groß Teetzleben bzw. Teil der Dorfstraße wird die Ausgrenzung des Innenbereiches entsprechend der Bestandsanlagen vorgenommen. Die Fläche auf dem Flurstück 74/1 wird als Ergänzungsfläche mit aufgenommen.

Prüfung nach Prägung der umgebenen und angrenzenden Bebauung

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Prägende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen

Die angrenzende sowie gegenüberliegende Bebauung ist auf einzelnen Parzellen mit Einzel- und Doppelhäusern durch Wohnnutzung geprägt.

Hieraus ergeben sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche der Bestandsbebauung.

Die Erschließung der Ergänzungsflächen ist durch einen Stichweg ausgehend von der *Dorfstraße* gewährleistet.

Vorhandensein eines städtebaulichen Rahmens

Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche am südlichen Ortsrand von Groß Teetzleben, erscheint aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da die Fortsetzung einer gleichförmigen vorhandenen Bebauung gewährleistet und eine Verbindung mit der Bebauung nördlich und südlich der *Dorfstraße* ermöglicht wird. Des Weiteren grenzen bebaute Grundstücke im Norden, Osten und Süden an.

Zulässigkeitsmerkmal nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB

Das Umfeld der Ergänzungsflächen lässt durch das vorhandene bauliche Volumen eine Entnahme der Zulässigkeitsmerkmale zu. Die Ergänzungsfläche grenzt an Flächen an, die überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt sind.

Wahrung Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Begriff gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in § 136 Abs. 3 BauGB näher umschrieben, hierauf wird zur Auslegung des § 34 Abs. 1 zurückgegriffen.

Maßgeblich sind das eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet werden. Des Weiteren dürfen keine Immissionen auf sie einwirken die zu Schäden für ihre Nutzer führen können.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können einer bestimmten baulichen Nutzung entgegenstehen.

Daher ist der Nachweis, dass das Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist, vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das dafür notwendige Gutachten muss die beabsichtigte Nutzung berücksichtigen.

Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes

Das Ortsbild bezieht sich auf einen größeren maßstabbildenden Bereich, insbesondere die Dachform, die Stellung baulicher Anlagen und Gebäudehöhen die vorhandene Bebauung sowie die Fernwirkung des Ortsumrisses werden hierbei erfasst.

Die Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes und der damit verbundenen gewachsenen Ortstruktur kann ausgeschlossen werden. Störungen des Ortsrandes bzw. des Landschaftsbildes entstehen nicht, da sich die Ergänzungsfläche aus der vorhandenen Bebauung heraus entwickeln und diese schlüssig fortführen.

Der Schutz des Ortsbildes ist gewährleistet da, die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den o.g. Gestaltmerkmalen der Umgebung eindeutig bestimmbar ist.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (besonders umweltrelevante Projekte) nicht begründbar.

Da § 2 Abs. 4 BauGB, der für Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen bestimmt, auf Innenbereichssatzungen keine Anwendung findet, kann die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen konsequenterweise nicht über die Ergänzungssatzung begründet werden.

Geplante Vorhaben dürfen somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB

Die Anforderungen an die Natura 2000-Gebiete müssen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden, kommt eine erhebliche Beeinträchtigung durch die zukünftige Planung in Betracht, findet § 1a Abs 4 BauGB Anwendung.

6. Bestandsbeschreibung

6.1 Lage des Satzungsgebiets

Die Gemeinde Groß Teetzleben liegt zehn Kilometer nördlich von Neubrandenburg und sechs Kilometer südlich von der Stadt Altentreptow im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde ist von der Bundesautobahn 20 über den Anschluss Altentreptow zu erreichen.

Die Gemeinde gehört mit den Ortsteilen Groß Teetzleben, Klein Teetzleben, Rottenhof, Kalu-berhof und Lebbin zum Amt Treptower Tollensewinkel, die Amtsverwaltung befindet sich in Altentreptow.

6.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Groß Teetzleben liegt im Urstromtal der Tollense.

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des Rücklandes der Seenplatte und ist der Großlandschaft „Unteres Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ zuzuordnen.

6.3 Vorhandene Bestandsstrukturen



Luftbild der Ortslage Groß Teetzleben, Quelle: Geodatenportal M-V, 21.09.2020



Luftbild der Ortslage Klein Teetzleben der Gemeinde Groß Teetzleben, Quelle: Geodatenportal M-V, 21.09.2020

6.4 Städtebauliche Situation

Groß Teetzleben stellt sich siedlungstypologisch heute als Straßendorf dar. Die historische Struktur ist baulich stark verändert, insbesondere durch mehrere „Verdichtungsschübe“ im 20. Jahrhundert.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen.

6.5 Erschließung/ Medien

6.5.1 Äußere Erschließung

Groß Teetzleben ist über die Landesstraße L 27 erreichbar. Das Dorf ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Ortslage wird durch Gemeindewege (-straßen) weiterhin erschlossen.

6.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

6.5.3 Erschließung für die Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

6.6 Versorgung

Die Versorgung ist gesichert. Die einzelnen Parameter zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation werden im Anschluss an das Beteiligungsverfahren ergänzt. Informationen werden als Hinweis für nachfolgende Planungsaufgaben im nachfolgenden Begründungstext aufgenommen.

7. Naturschutzrechtliche Belange

7.1 Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet befindet sich teilweise im LSG _074a Tollensetal. Das FHH Gebiet Tollensetal mit Zuflüssen tangiert die Ortsteile Groß Teetzleben sowie Klein Teetzleben, befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich der Satzung.

7.2 Gewässer 2. Ordnung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt aus Sicht der unteren Wasserbehörde in der Stellungnahme vom 18.05.2021 mit:

„..., dass entlang der Gewässer ein bebauungsfreier Gewässerschutzstreifen von beidseitig 7 m freizuhalten ist. Auch Be-/ Überpflanzungen jeglicher Art ist zu unterlassen. Die Zugänglichkeit für den Unterhaltungspflichtigen muss jederzeit gewährleistet werden und ist unentgeltlich zu dulden.

7.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

7.4 Artenschutz / Baumschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt aus Sicht der naturschutzrechtlichen und fachlichen Sicht in der Stellungnahme vom 18.05.2021 mit:

„... Bei notwendigen Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; besonders geschützten Käferarten (Rosenkäfer, Eremit, Balkenschröter etc.) und in Hohlen brütende Vogelarten zu untersuchen. Dies betrifft im Wesentlichen Baume mit ausgeprägten Höhlungen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen o. g. Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung eines Artenschutzgutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. ...“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt aus Sicht der unteren Wasserbehörde in der Stellungnahme vom 18.05.2021 mit:

„... dass entlang der Gewässer ein bebauungsfreier Gewässerschutzstreifen von beidseitig 7 m freizuhalten ist. Auch Be-/ Überpflanzungen jeglicher Art ist zu unterlassen. Die Zugänglichkeit für den Unterhaltungspflichtigen muss jederzeit gewährleistet werden und ist unentgeltlich zu dulden. ...“

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass die Versickerung des Regenwassers nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen hat.

„ ... Sollte eine Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). ... „

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation

Ausgleichsmaßnahme

Anlage einer Baumreihe aus 61 Stieleichen (*Quercus robur*) in der freien Landschaft (gemäß Maßnahme 2.12 der HZE 2018)

Entlang eines Ackerweges, der am Sportplatz vorbei, auf dem Flurstück 236, Flur 2 der Ortslage Groß Teetzleben Richtung Osten verläuft, sind als Ausgleichsmaßnahme 61 Stieleichen zu pflanzen. Die Pflanzung dieser Baumart ist standortgerecht, da sie mit den anmoorigen Bodenverhältnissen in dem Gebiet zurechtkommt, das im Niederungsbereich der Tollense liegt. Da der ländliche Weg innerhalb des Flurstückstreifens nicht geradlinig verläuft, wird die Baumreihe mal auf der südlichen Seite und mal auf der nördlichen Seite dieses Weges verlaufen.

Es ist ein Pflanzabstand von 9,5 m vorgesehen. Zur Fahrbahn sind mindestens 2 m Abstand einzuhalten, zur landwirtschaftlichen Fläche 3 m.

Bei der Pflanzung ist die Fläche unter der Überlandleitung freizuhalten und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern Zufahrten zu berücksichtigen.

Die Maßnahme teilt sich in 3 Teilstücke

Nr.	Lage	Länge	Anzahl Bäume
Teilstück 1	südlich des Ackerweges, von der Mitte Flst. 41 (auf Höhe der Gehölzreihe) bis ca. Flst.-Grenze 143/147, westlich der Hochspannungsleitung	142,5 m	16
Teilstück 2	südlich des Ackerweges, beginnend auf Höhe Flst. 149, östlich der Hochspannungsleitung bis ca. Abbiegung in Flst. 236	266 m	29
Teilstück 3	nördlich des Ackerweges von Abbiegung in Flst. 236 bis kurz vor Bestandsbaum	142,5 m	16
Summe		551 m	61

Eine detailliertere Beschreibung der zu leistenden Maßnahmen werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Stand:07.09.2022) beschrieben.

8.2 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

8.2.1 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden vermutet.

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Frau Schanz, Tel.: 0385 - 58879 681).

8.2.2 Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:

- Kirche mit Feldsteinmauer
- Grabstätte G. und L. Stein
- Kriegerdenkmal 1914/18

Der Bereich ist im Planteil gekennzeichnet.

9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Altlasten gemäß § 2 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich entlang der Strecke, Gemarkung Gros Teetzleben, Flur 2, Flurstück 378/8 die ehemalige Deponie Lebbin und Gemarkung Klein Teetzleben, Flur 1, Flurstück 231 die ehemalige Deponie Klein Teetzleben befindet. Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft/ Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch|.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlich Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

9.3 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwendung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

9.4 EDIS

Im Bereich des Vorhabens befinden sich sicherheitsrelevante Einbauten, weitere Angaben sind bei dem zuständigen Netzbetreiber einzuholen.

9.5 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile von Bodendenkmalen sind vor Beginn der Arbeiten mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V abzustimmen. Die mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V abgestimmten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises innerhalb von 5 Werktagen schriftlich anzuzeigen, bei Planänderung, sind die geänderten Planungsunterlagen einzureichen.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

9.6 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.

9.7 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Der Gemeinde Groß Teetzleben steht ein Tankwagen mit 10.000 L Fassungsvermögen zur Verfügung. Des Weiteren ist die Feuerwehr Groß Teetzleben in der Lage, das gesamte Gemeindegebiet innerhalb von 10 min zu erreichen.

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

9.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Bereich des Vorhabens befinden gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes MV.

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahme-punktfeld aufbauen. Aufnahme-punkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

9.9 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

9.10 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

9.11 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.*

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“