

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben

### Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

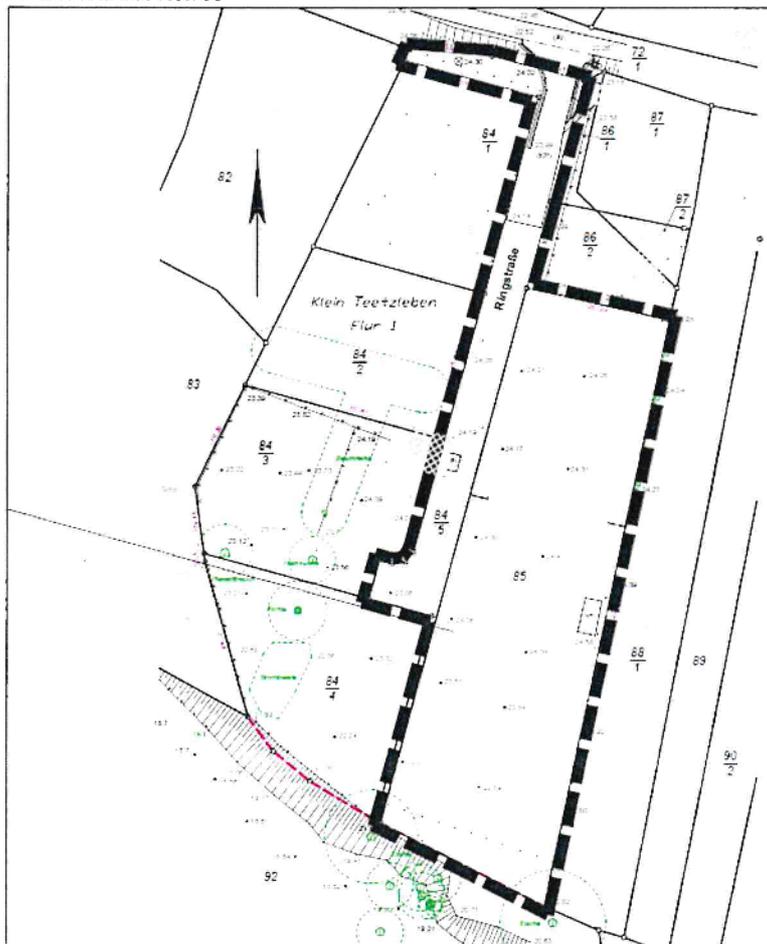
Das Planverfahren wurde auf das umfängliche Verfahren umgestellt. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ Stand Oktober 2023 und die Begründung am 29.11.2023 gebilligt und zur erneuten Beteiligung bestimmt.

Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße L27 und nördlich des Mühlenbachs am Südrand des Ortsteils Klein Teetzleben. Das 0,35 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 84/5 (teilweise) und 85 der Flur 1, Gemarkung Klein Teetzleben.

Das Plangebiet umfasst das folgende dargestellte Gebiet:



## Übersichtskarte



Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben für das Gebiet östlich der Landesstraße L27 und nördlich des Mühlenbachs am Südrand des Ortsteils Klein Teetzleben und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich der nachfolgend genannten Umweltinformationen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan **in der Frist vom 15.01.2024 bis einschließlich 29.02.2024** im Internet unter der Adresse [www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Stadt-Altentreptow/Bekanntmachungen-Ortsrecht/](http://www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Stadt-Altentreptow/Bekanntmachungen-Ortsrecht/) veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen des Entwurfes im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow, während folgender Zeiten öffentlich eingesehen werden.

Montag:.....	9:00 Uhr – 16:00 Uhr
Dienstag:.....	9:00 Uhr – 16:00 Uhr
Mittwoch:.....	9:00 Uhr – 16:00 Uhr
Donnerstag: .....	9:00 Uhr – 16:00 Uhr
Freitag:.....	9:00 Uhr – 12:00 Uhr

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 08.06.2023  
Es wurden Änderungen bei den Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages gefordert. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 25.04.2023

Die Gemeinde hat rechtswidrig den Klimaschutz nicht in die Abwägung eingestellt.

- BUND M-V e.V. vom 10.05.2023

Es wird eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Amphibien verlangt.

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

#### BESTANDSAUFNAHME

##### Schutzgut Mensch

Aufgrund des städtischen Charakters mit hohen Bewegungs-, Lärm- und Lichteinflüssen seitens der umliegenden Wohngebäude sowie vorhandenen Schuttablagungen wird der Erholungswert des Plangebietes als gering eingeschätzt.

##### Schutzgut Flora:

Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche, die mit artenarmem Zierrasen, Ruderalflächen. Der Erschließung dient ein, die ersten 25 m versiegelter, und im weiteren Verlauf nichtversiegelter Weg. Die Grünflächen werden regelmäßig gemäht, sodass keine Strukturunterschiede hinsichtlich der Vegetationsdichte bzw. Wuchshöhe vorliegen

##### Schutzgut Fauna:

Die Gehölze sind Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Das Plangebiet ist relativ klein und seitens der umgebenden Wohnbebauung sowie regelmäßiger Mahd beunruhigt. Die Staudenfluren bzw. die Zierrasen eignen sich nicht als Habitat für Bodenbrüter. Die Garage, welche teilweise in die Verkehrsfläche ragt kann Gebäude- und Nischenbrütern als Habitat dienen.

##### Schutzgut – Boden

Laut Landesinformationssammlung M-V (LINFOS M-V) setzt sich der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes aus tiefgründigem Niedermoor zusammen. Im Norden ragt Boden aus grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehmen/Tieflehm in die Fläche hinein. Der Boden ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Gärten und Bebauung kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

##### Schutzgut – Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt im Trinkwasserschutzgebiet WSG\_2345\_01 „Altentreptow WW II, Bereich Teetzleben“ mit der Schutzzone III.

##### Schutzgut – Klima/Luft

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland, die Nähe zu Fließgewässern sowie Moor- und Waldflächen, sowie den Gehölzbestand geprägt. Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungs-funktion aus. Die umgebenden Wasser- und Moorflächen sorgen für Kaltluftbildung und im Zusammenhang mit den bestehenden Höhenunterschieden für eine Zirkulation von Warm- und Kaltschichten. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich nur leicht eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

##### Schutzgut – Landschaftsbild

Landschaftsbildbestimmende Strukturen verlaufen an den Plangebietsgrenzen in Form von Gehölzen und Bachläufen. Die inneren Flächen weisen Siedlungsanschluss auf.

##### Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ ca. 10 m südlich des Vorhabens. Eine FFH-Vorprüfung wurde erarbeitet.

#### PROGNOSE

#### Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 0,35 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über einen bestehenden teilversiegelten Weg, welcher nach Süden von der Ringstraße abzweigt. Weitere Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

#### Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 60 % zulässig. Im Bereich des 30 m Waldabstandes im Süden ist eine Grünfläche vorgesehen. Die Gehölze innerhalb der Grünfläche werden erhalten. Durch das Vorhaben werden einzelne Sträucher beseitigt. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen artenarmer Zierrasen, ruderale Staudenflur sowie nichtversiegelte Bereiche mit Spontanvegetation verloren.

#### Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

#### Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

#### Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen Zierrasen- und Landreitgrasfluren und einzelne Sträucher verloren. Die Gehölze im Süden bleiben erhalten. Der Waldabstand von 30 m ist gesichert und wird von Bebauung freigehalten. Im Süden werden vorhandene Freiflächen als Grünflächen dauerhaft gesichert. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen vorgesehen, welche zusätzlich Nistplätze darstellen und das Nahrungsangebot erweitern. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern.

- FFH-Vorprüfung  
Die Erhaltungsziele des Naturgebietes werden nicht beeinträchtigt.
- Artenschutzfachbeitrag  
Grundlage des AFB waren Artenaufnahmen der Avifauna und Reptilien/Amphibien. Es wurden Vermeidungs-, Gestaltungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die bei Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahme sollen elektronisch an [H.Kmietzyk@altentreptow.de](mailto:H.Kmietzyk@altentreptow.de) übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der

Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO), das mit ausliegt.

Groß Teetzleben, den *20.12* 2023

  
Bürgermeister

