

39/BV/170/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau- Gebäude- und Liegenschaftsmanagement / Bauhof <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 17.04.2024 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Groß Teetzleben (Entscheidung)	08.05.2024	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben hat mit Beschluss vom 29.11.2023 das Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ auf das Regelverfahren gem. § 13 BauGB umgestellt, den Planentwurf in der Fassung vom Oktober 2023 beschlossen und diesen zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

Der Inhalt der im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend der jeweiligen Empfehlung in den Abwägungstabellen behandelt werden.

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die während der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ abgegebenen Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben mit folgendem Ergebnis geprüft und beschließt folgendes:

- a. berücksichtigt werden die Stellungnahmen vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Straßenbauamt Neustrelitz, Deutsche Telekom Technik GmbH, E.DIS Netz GmbH, Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/Mittlere Peene,
- b. teilweise berücksichtigt wird die Stellungnahme vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte,
- c. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von Keine.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Sämtliche anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger			

Anlage/n

1	VE_vB-Plan Nr. 5 _Wohnbebauung in Klein Teetzleben Entwurf Stand 29.11.2023 öffentlich
2	vB5 Abwägung 4.2-2024-03-21 öffentlich

Gemeinde Groß Teetzleben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
 DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 nach § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
 nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN
 nach § 2 Abs. 2 BauGB

BESCHLUSSVORSCHLAG ÜBER DIE ABWÄGUNG
 nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
 Gemeindevertretung vom

Aufgestellt:
 Altentreptow/ Neubrandenburg, den 21.03.2024

Gemeinde Groß Teetzleben					
Amt Treptower Tol- lensewinkel	FB Bau, Ordnung und Soziales	Rathausstraße 1	17087 Altentreptow	Tel.: 03961 2551 662	Fax: 03961 2551 181
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Trautmann	Walwanusstraße 26	17033 Neubranden- burg	Tel.: 0395-5824051	Fax.: 0395-36945948	info@planungsbuero- trautmann.de

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	26.02.2024	
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	19.02.2024	
3.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V		x
4.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V		x
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	21.02.2024	keine Stellungnahme
6.	Landesforst M-V, Forstamt Stavenhagen	22.02.2024	
7.	Straßenbauamt Neustrelitz	13.02.2024	
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.01.2024	
9.	E.DIS Netz GmbH	19.01.2024	
10.	BIL (GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH)		x
11.	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg		x
12.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	16.01.2024 19.01.2024	
13.	Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense-Mittlere Peene“	16.01.2024	
	Amt für Raumordnung und Landesplanung	21.02.2024	

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.01.2024 bis zum 29.02.2024 ist keine Stellungnahme eingegangen.

1.		
----	--	--

Mit der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 21. Februar 2024 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan auch weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden.

Die Groß Teetzleben hat keinen Flächennutzungsplan. Insoweit soll der o. g. Bebauungsplan als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden. Dem kann seitens des Landkreises im Ergebnis der Argumentation in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan gefolgt werden.

Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.

4. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen.

4.1. Hinsichtlich der Festsetzung Nr. 3 zur **zulässigen Bebauung in den festgesetzten Grünflächen**, welche vollumfänglich im gesetzlichen Waldabstand liegen, sollte die zuständige **Forstbehörde** abschließend im Planaufstellungsverfahren beteiligt werden.

Aus den vorliegenden Planunterlagen ist eine abschließende Klärung diesbezüglich nicht erkennbar. Insofern ist die **Begründung** zu o. g. Bebauungsplan um Aussagen zu diesem Sachverhalt noch zu ergänzen.

4.2. Wie bereits in der Stellungnahme vom 08. Juni 2023 mache ich nochmals auf die nach § 12 BauGB drei bekannten Elemente eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufmerksam:

*den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,

*den Durchführungsvertrag und

*als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im **Durchführungsvertrag** verpflichten.

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt den Hinweis auf die Genehmigungspflicht zur Kenntnis.

Das Einvernehmen der Forstbehörde liegt mit der Stellungnahme vom 22.02.2024 vor.

Dem wird gefolgt.

Der Durchführungsvertrag wurde bereits 2023 mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Aufgrund des geänderten Verfahrens sind mehr Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und der Durchführungsvertrag ist entsprechend zu ändern vor dem erneuten Satzungsbeschluss.

- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung **bereit und in der Lage sein**. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

- In der Regel muss der Vorhabenträger **Eigentümer der Flächen** sein, auf die sich der Plan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen)
Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

- Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)

Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.

- 4.3.** In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Im o. g. Bebauungsplan wird insoweit die Art der baulichen Nutzung allgemein festgesetzt. Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass in dem Durchführungsvertrag das Vorhaben dann aber so konkret zu beschreiben ist, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet.
Hierunter fallen die Regelungen aller zu errichtenden Anlagen, die für die Umsetzung des Planungsziels notwendig sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass **im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet**.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.
Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zum überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

Eingriffsregelung

Das 0,35 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 84/5 (teilweise) und 85 der Flur 1, Gemarkung Klein Teetzleben.

Allgemeines Wohngebiet 1.810 m² = 51,9 %
Verkehrsflächen 762 m² = 21,9 %
Grünflächen 861 m² = 24,7 %
Wald 52 m² = 1,5 %
Gesamt 3.485 m² = 100 %

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgleichspflichtig sind.

Gesamtfläche des B-Plan von 3.485 m²
Eingriffe auf Bauflächen 1.740 m²
Eingriffe durch Verkehrsflächen 547 m²
Eingriffe insgesamt 2.287 m².

Unter Berücksichtigung der Wertstufe laut Anlage 3 HZE für die einzelnen Flächen und dem Lagefaktor ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 3.022,50 m² EFA.

Die GRZ innerhalb der ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind auf 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich eine mögliche Vollversiegelung von 696 m². Da die Überschreitung der GRZ 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen ist, muss von einer weiteren Versiegelung von 348 m² ausgegangen werden. Die Gesamtvollversiegelung durch Überbauung auf den Bauflächen beträgt 1.044 m². Zusammen mit den Verkehrsflächen ergibt sich eine Vollversiegelung von 1.591 m². Unterberücksichtigung des Zuschlages für die Vollversiegelung ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 795,50 m² EFA.

Der errechnete multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 3.818,00 m² EFA.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen 3.818 Kompensationsflächenäquivalente (Kfä) als **Ökopunkte** eines Ökokontos aus der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ erworben und genutzt werden. Der unteren Naturschutzbehörde ist **vor Satzungsbeschluss** eine entsprechende **Reservierungsbestätigung** eines vorgenannten geeigneten Ökokontos zur Bestätigung zu übergeben. Die Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde ist für die Abwägung und Beschlussfassung notwendig und maßgeblich.

In den Planungsunterlagen ist zu diesem Sachverhalt außerdem Folgendes zu ergänzen: Die Abbuchung der Ökopunkte hat vor Baubeginn (der Bauflächen und der Verkehrsflächen) zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen!

Insgesamt kann der Eingriff in Natur und Landschaft mit Inanspruchnahme der entsprechenden Ökopunkte ausgeglichen werden.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, dass gegen die Ausführungen des Umweltberichtes, gegen die Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen seitens der uNB keine Einwände erhoben wurden.

Von einer Eignung des vorgeschlagenen Ökokontos wird daher seitens der Gemeinde ausgegangen.

Die Maßnahme M1 wird folgendermaßen ergänzt:

Der Vorhabenträger hat die Reservierungsbestätigung vom 18.03.2024 vorgelegt.

Die Abbuchung der Ökopunkte hat vor nach Genehmigung vor Wirksamkeit der Satzung zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

2. Unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes bestehen zu dem mit o. g. Bebauungsplan verfolgtem Planungsziel keine grundlegenden Bedenken.

Folgendes wird angemerkt.

Gemäß 11.3, Ver- und Entsorgung, wird das anfallende **Niederschlagswasser** gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt. Dieser Punkt ist um nachfolgenden Hinweis zu ergänzen.

Hinweis:

Überschüssiges Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern. Bedingung ist, dass die Bodenverhältnisse dies zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw., auch einer Zisterne nachgeschaltet) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

3. Dem Planungsvorhaben stehen keine abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Punkt 10.3 Untere Bodenschutzbehörde die betroffenen Absätze wie nachfolgend zu **ersetzen**:

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

4. Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen.

Im o. g. Plangebiet sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. In näherer Umgebung befinden sich Fundplätze von Bodendenkmalen (siehe Anlage). Jederzeit können zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Die Hinweise zum Umgang mit neu entdeckten Bodendenkmalen sind in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 10.1 bereits vollständig erfasst.

Denkmalpflegerische Belange von Bau- und Bodendenkmalen werden somit nicht direkt berührt. Dem o. g. Planungsziel wird aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt.

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt die fachtechnischen Hinweise der unteren Wasserbehörde zur Kenntnis und wird diese in die Begründung und den Durchführungsvertrag einstellen.

Die Gemeinde Groß Teetzleben wird die fachtechnischen Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde aktualisieren.

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt zur Kenntnis, dass der gemeindlichen Planung aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt wird.

5. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie aus Sicht der unteren Verkehrsbehörde und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Groß Teetzleben.

Im Auftrag

gez.
Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie aus der Sicht der unteren Verkehrsbehörde und des Kataster- und Vermessungsamtes keine Hinweise zur gemeindlichen Planung gibt.

Anlage



Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)
Klein Teetzleben (133950)
Flur: 1
Maßstab: ca. 1 : 1000
Datum: 14.02.2024
Stelle: Baumt / Denkmale, Nutzer: Marienfeld



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Geobasisdaten: © GeoBasis-DEM-V 2022
Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Verwendungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Verwendungszweck sind vor allem z.B. Navigation, Kartographie, Vermessung, Digitalisierung, Scanner sowie Abzeichnung.



**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



SIALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

EINGANG

23. FEB. 2024

EINGANG

19. FEB. 2024

Telefon: 0385 588 69-153
Telefax: 0385 588 69-160
E-Mail: poststelle@stalamus.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Stahl
Geschäftszeichen: SIALU MS 12 c
02015121.12
Reg.-Nr. 017-34
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 19.02.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Integrierte ländliche Entwicklung

Das Planungsgebiet unterliegt dem Flurneuordnungsverfahren Trostfelde gem. dem § 53 ff. des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG). Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Groß Teetzleben bestehen keine Bedenken. Es wird ausdrücklich auf § 188 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist als Flurbereinigungsbehörde am weiteren Verfahren zu beteiligen.

2. Naturschutz, Wasser und Boden

Das Vorhaben grenzt an das FFH-Gebiet DE 2245-302 Tollensetal mit Zuflüssen zwischen Altentreptow und Groß Teetzleben. Durch mich wahrzunehmende Belange des Managements dieses Gebietes sind jedoch nicht betroffen. Für die Entscheidung über sowie ggf. die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zuständig.

3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Klimaschutz

Es wird auf die Stellungnahme Reg. Nr. 082-23 vom 25.04.2023 verwiesen, die leider unberücksichtigt blieb. Im Hinblick auf die Begründung des Entwurfs unter Ziff. 2.2.6 wird das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 Klimaschutzgesetz bzw. § 1a Abs. 5 BauGB leider verkannt. Eine Vielzahl von Vorhaben ohne „nennenswerte Bedeutung“ hat, summiert gesehen, sehr wohl Klimarelevanz. Weiterhin fehlen auch Ausführungen zur Klimaresilienz.

Allgemeine Datenschutzhinweise:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO-M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung.mv.de/Datenschutz.

Beschlussvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und im erforderlichen Umfang in die Planung eingestellt.*

Begründung zum Beschlussvorschlag:

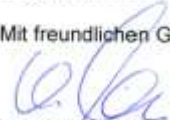
Zu 1. Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt zur Kenntnis, dass die Gemarkung Klein Teetzleben dem Flurneuordnungsverfahren Trostfelde unterliegt.

Zu 2. Der Landkreis war am Verfahren beteiligt. Der unteren Naturschutzbehörde lag ein FFH – Vorprüfung vom Februar 2023 zur Beurteilung vor. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, Erhaltungsziele von Natura-Gebieten zu beeinträchtigen. Gegen diese Aussage erfolgten seitens der Genehmigungsbehörde keine Einwände.

Zu 3. Der § 13 des KSG gilt nicht für Bebauungspläne. Dies ist der Wille des Gesetzgebers und hat das OVG Schleswig B. v. 7.7.2023 -1 MR 9/20 festgestellt.

Die Gemeinde Groß Teetzleben hat die Belange des Klimaschutzes den Anforderungen von § 2 Abs. 3 BauGB entsprechend ermittelt, beschrieben und bewertet. Klimaschutz und Klimaanpassung gehören gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zu den Zielen und Grundsätzen der Bauleitplanung. Den Erfordernissen des Klimawandels soll nach § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Aus der Begründung des Gesetzes ergibt sich, dass der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu berücksichtigen ist.

Welcher Aufwand zur Ermittlung klimarelevanter Auswirkungen zumutbar ist und was dabei inhaltlich geleistet werden muss, ist davon abhängig, inwieweit standardisierte Vorgaben dazu vorhanden sind.

	<p><i>Es wurden seitens des StALU keine Einwände gegen den Untersuchungsraum und den Detaillierungsgrad der Untersuchungen erhoben.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme, dass gegen die Aussagen des Umweltberichtes bezogen auf das Vorhaben keine Einwände seitens des StALU erhoben wurden.</i></p> <p><i>Die Einbeziehung weiterer Vorhaben der Umgebung, die in der Summe klimarelevant wirken können, in die Betrachtungen erfordert einen weitaus größeren Untersuchungsraum, welcher nicht gefordert wurde.</i></p> <p><i>Der Vorhabenträger hält sich an alle Vorgaben der Bundesregierung, die die langfristig die Klimaresilienz erhöhen werden.</i></p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p>Für Fragen steht Ihnen Herr Geiger (0385-588 69 500) zur Verfügung.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Auch hinsichtlich des Immissionsschutzes wird weiterhin auf die Stellungnahme Reg. Nr. 082-23 vom 25.04.2023 verwiesen. Für Fragen steht Ihnen Herr Hansen (0385-588 69 510) zur Verfügung.</p> <p>Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christoph Linke Amtsleiter</p>	

Planungsbüro Trautmann

Von: Bauer Lena <Lena.Bauer@lfoa-mv.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. Februar 2024 16:31
An: Planungsbüro Trautmann
Cc: Ofiara Kerstin; Hecker Ralf; Almer Jan
Betreff: Erneute SN Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Große Teetzleben, AZ: 7444.381.-16-23-08

Sehr geehrte Frau Trautmann, die Stellungnahme zu oben genanntem Vorgang vom 24.04.2023 hat weiterhin Bestand.

„Sehr geehrte Frau Trautmann,

zum o.g. Vorhaben nehme ich im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes (LWaldG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) wie folgt Stellung:

Entsprechend der vorgelegten Planung wird das forstbehördliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" (Gemarkung Klein Teetzleben, Flur 1, FlSt. 85, 84/5 tlws.) erteilt.

Begründung:

Der nach §20 LWaldG M-V geforderte Waldabstand von 30m wurde in der Planung berücksichtigt und wird eingehalten. Belange des Landeswaldgesetzes werden somit nicht berührt."

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Lena Bauer

Sachbearbeiterin Hohelt, Förderung, Waldbau, Beratung und Betreuung, Waldschutz, Wegebau

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern

Forstamt Stavenhagen

Am Schloss 9

17153 Ivenack

Tel.: 039954 453011

Mobil: 0174 3316853

E-Mail: Lena.Bauer@lfoa-mv.de

E-Mail-Dienststelle: stavenhagen@lfoa-mv.de

Web: <https://www.wald-mv.de>



#DeinWaldProjekt und #LandesforstMV



Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt zur Kenntnis, dass die Forstbehörde das Einvernehmen erteilt.

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 6 · 17235 Neustrelitz

Planungsbüro Trautmann
Frau Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26

17033 Neubrandenburg

EINGANG

17. FEB. 2024

Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (0385) 588 83 311

Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de

Az.: 1331-555-23

Neustrelitz, 13. Februar 2024

Tgb.-Nr. 382 /2024

**Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“
der Gemeinde Groß Teetzleben
Ihre Mail vom 14. Januar 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.a. Entwurf habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.
Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie für Räume für freie Berufe geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gemeindliche Ringstraße.

Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 27 berücksichtigt und die Wohngebäude ausreichend vor Immissionen geschützt werden.
Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum Entwurf des v.g. Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Groß Teetzleben mit dem Stand Oktober 2023.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Karsten Sohrwede

Hausanschrift
Hertelstraße 6
17235 Neustrelitz

Telefon 0385 588 83010
Telefax 0385 588 83190

E-Mail
sba-uz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, die Ausführungen und Hinweise des **Straßenbauamtes Neustrelitz** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt zur Kenntnis, dass der Plangeltungsbereich nicht direkt an der Landesstraße L27 liegt.

Die immissionsschutzrechtliche Auseinandersetzung war Bestandteil der Begründung des Entwurfes.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438
Wolgast

Architektin für Stadtplanung
Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

André Richter | PTI 23 Betrieb1 Wolgast
0171 5618270 | Andre.Richter@telekom.de
18. Januar 2024

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben

Vorgangsnummer: **13S-2024**
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigelegten Plan zu entnehmen ist.

Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hauzschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bertz-Straße 10, 01099 Dresden | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Rieser Str. 5, 01129 Dresden | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 566 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF330
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzende), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr: DE 814645262

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **Deutschen Telekom Technik GmbH** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt zur Kenntnis, dass es prinzipiell keine Einwände gegen die gemeindliche Planung gibt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom im Plangeltungsbereich befinden. Nach dem anliegenden Lageplan befindet sich die Telekommunikationslinie knapp außerhalb des Plangeltungsbereich. Jedoch liegt eine Hausanschlussleitung innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Die telekommunikationstechnische Erschließung für den Planbereich ist vorbereitet (Leerverrohrung) und beantragt.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, BTR 1
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Freundliche Grüße
i. A.

André Richter
Unterschiedlich von
André Richter
Datum: 2024.01.18
14:40:16 +01'00'

André Richter

Anlagen:

Lageplan



E.DIS Netz GmbH Holländer Gang 1 17087 Altenreptow

Planungsbüro Trautmann
Frau Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26

17033 Neubrandenburg

Spartenauskunft: 1034315 EDIS in Groß Teetzleben Ringstraße 37b
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** Vorhabenbezogener
Erstellt am: 15.01.2024 **Projektzusatz:** Wohnbebauung in Klein

E.DIS Netz GmbH
Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree

www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner:

MB Altenreptow
T +49 3961-22913013

EDI_Betrieb_Altenreptow
@e-dis.de

Datum:
19.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.
Achtung: Im Anfragebereich wurden sicherheitsrelevante Einbauten gefunden.
Beachten Sie die Hinweise zur örtlichen Einweisung auf Seite 3.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.
Folgende Plananszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte:	Sparten- pläne aus- gegeben	Sicher- heitsrel. Einbauten	Sperr- flächen	Leeraus- kunft
Gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumente			
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der	<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input checked="" type="checkbox"/>	Verteilungsanlagen:	

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Altenreptow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351015

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Andreas John
Michael Kalser

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung der **E.DIS Netz GmbH** wird im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt zur Kenntnis, dass sich im Bereich der Ringstraße (Flurstück 72/1) Gasleitungen und Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH befinden. Dies liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs der gemeindlichen Planung. Im Plangeltungsbereich wurde bereits der Stromanschluss für das geplante Wohn- und Bürogebäude hergestellt.

Planungsbüro Trautmann

Von: Hafemeister Jens <Hafemeister.Jens@hwk-omv.de>
Gesendet: Dienstag, 16. Januar 2024 11:39
An: Planungsbüro Trautmann
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum angefragten Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.
Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Dipl.-Ing. Jens Hafemeister
Technischer Berater
Abteilung Wirtschaftsförderung

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 5593-131
Fax: 0395 5593-190

hafemeister.jens@hwk-omv.de
www.hwk-omv.de

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen der **Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt zur Kenntnis, dass die gegen die gemeindliche Planung keine Einwände erhoben werden.

Planungsbüro Trautmann

Von: Hafemeister Jens <Hafemeister.Jens@hwk-omv.de>
Gesendet: Freitag, 19. Januar 2024 08:23
An: Planungsbüro Trautmann
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum angefragten Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.
Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

I.A. Dipl.-Ing. Jens Hafemeister
Technischer Berater
Abteilung Wirtschaftsförderung

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 5593-131
Fax: 0395 5593-190

hafemeister.jens@hwk-omv.de
www.hwk-omv.de

Wasser- und Bodenverband Untere Tollense / Mittlere Peene

Körperschaft des Öffentlichen Rechts
www.wbv-untere-tollense-mittlere-peene.de

Geschäftsstelle Jarmen:
Anklamer Str. 10
17126 JARMEN
Tel.: 039997-3312-0
Fax.: 039997-3312-13
E-Mail: WBV-AT-DM@WBV.MV.de

Deutsche Kreditbank AG
BIC BYLADEM1001
IBAN DE54 1203 0000 0000 3628 14

Volksbank Demmin oG
BIC GENODEF1DM1
IBAN DE07 1509 1674 0100 0078 00

Planungsbüro Trautmann
Frau Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26

17033 Neubrandenburg

Ansprechpartner / in: Herr Stübe
Durchwahl: 039997-3312-0

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ort, Datum
14.01.2024		st	Jarmen, 16.01.2024

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ – hier: Verfahrensänderung auf „Umfänglich“

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense / Mittlere Peene“

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrer Aufforderung zur Stellungnahme vom 14.01.2024 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Verbandes weiterhin grundsätzlich keine Bedenken zum o.g. Entwurf bestehen.

In beiliegender Übersichtskarte sind die Gewässer 2. Ordnung schematisch dargestellt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht gegeben. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen, wie zum Beispiel dem Bau eines Wohnhauses, einer Garage, bzw. Carport ist ein Abstand von mindestens 7 m vom Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen, Einfriedungen oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen. Die Grundstückseigentümer haben die Gewässerbenutzung in Form von jährlich wiederkehrenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden. Zuwegungen zum Gewässer für Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein.

Sollten sich im Zuge der Bauausführung Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. Diese Stellungnahme stellt keine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Sie kann jedoch zu deren Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises mit herangezogen werden.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Stephan Stübe
Verbandsingenieur

Anlage: Ü Übersichtskarte M 1:5.000 Gewässer 2.Ordnung Bereich Klein Teetzleben

Verbandsvorsteher: Thomas Krüchert

Geschäftsführer: Oliver Lange

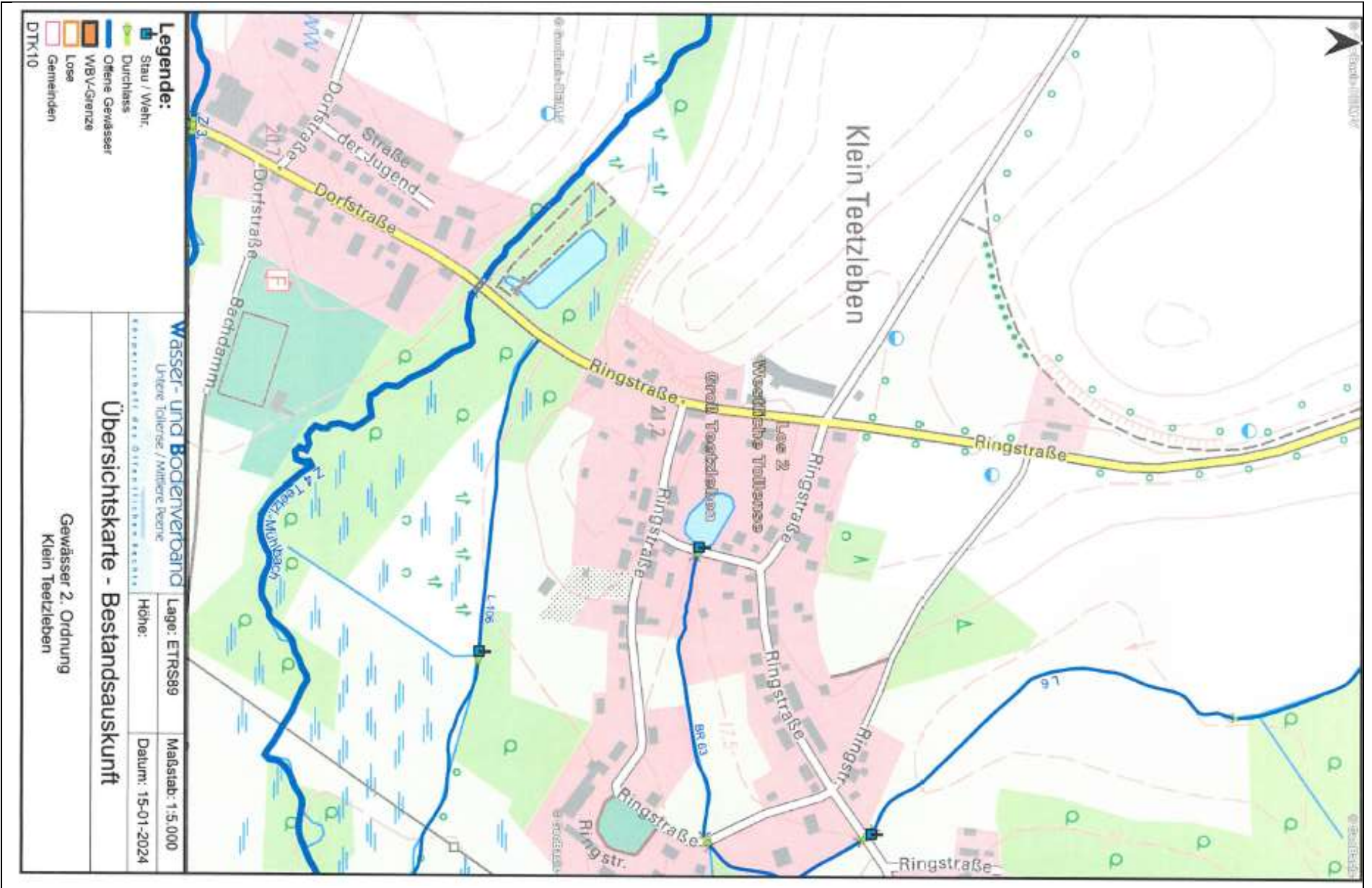
Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der erneuten TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Wasser- und Bodenverbandes Untere Tollense/Mittlere Peene** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Teetzleben nimmt die Feststellung des Wasser- und Bodenverbandes, dass grundsätzlich keine Bedenken zur gemeindlichen Planung bestehen, zur Kenntnis.

Der Plangeltungsbereich ist deutlich mehr als die gesetzlich geforderten 5 m von den Verbandsgewässern entfernt; es sind über 30 m. Da sich zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Gewässer Wald befindet, ist das Verbot von Anpflanzungen nicht nachzuvollziehen.



**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Neustrelitzer Straße 121 - 17033 Neubrandenburg

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

per E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Bearbeiter: Frau Barkowski-Jeremies

Telefon: (0385) 588-89304
E-Mail: yvonne.barkowski@afllms.mv-regierung.de

ROK-Reg.-Nr.: 4_061/22

Datum: 21.02.2024

Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die zur öffentlichen Auslegung bestimmte Fassung des Entwurfs der o.g. Planung wurde zur Stellungnahme vorgelegt. Die Unterlagen bestehend aus:

- E-Mail vom 14.01.2024
- Lageplan im Maßstab 1: 500 (Stand: 03/2023)
- FFH-Vorprüfung (Stand: 02/2023)
- Geotechnischer Bericht (Stand: 02/2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 06/2023)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Abrundung Wohngebiet am Eilenbruch“ (Entwurf), Stand: 10/2023
- Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Abrundung Wohngebiet am Eilenbruch“ (Entwurf), Stand: 10/2023

wurden hinsichtlich der raumordnerischen Relevanz geprüft.

Zu den Planungsinhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 24.04.2023 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Eine erneute Beteiligung wurde nötig durch die Umstellung auf ein anderes Bauleitplanverfahren. Eine grundlegende Änderung der Planungsabsichten ist damit jedoch nicht gegeben, sodass die o.g. raumordnerische Stellungnahme ihre Gültigkeit behält.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Christoph von Kaufmann
Leiter

Nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550

Hausanschrift:
Neustrelitzer Straße 121
17033 Neubrandenburg

Telefon: (0385) 588-89300
E-Mail: poststelle@afllms.mv-regierung.de