

39/BV/173/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben im vereinfachten Verfahren hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau- Gebäude- und Liegenschaftsmanagement / Bauhof <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 19.04.2024 <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 09.12.2020 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben im vereinfachten Verfahren beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle 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 der Satzung erfolgen bzw. ermöglicht werden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben ist als Satzung zu beschließen und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen. Die zusammenfassende Erklärung entfällt.

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teetzleben beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1) beschlossen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.
3. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten

Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird in der vorliegenden Fassung vom April 2024 beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom April 2024 gebilligt.

4. Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben ist ortsüblich bekanntzumachen. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Die zusammenfassende Erklärung entfällt.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input type="checkbox"/> nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: 5.1.1.56250000 Bezeichnung: Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Sachverständigen- Gerichts- und sonstige Aufwendungen	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:	4.938,32	Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:	0,00	Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:	3.213,00	Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:	1.725,32	noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus der Ermächtigung aus dem HH-Jahr 2022, welche in die HH-Jahre 2023 und 2024 übertragen wurde.			

Anlage/n

1	Abw_§ 4 (2)_April_2024 öffentlich
2	01 Planzeichnung Stand April 2024 öffentlich
3	02_KES_Groß Teetzleben_BG öffentlich

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	07.11.2023	<p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Teetzleben hat die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits. Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Der hierzu überarbeitete Entwurf wurde dem Landkreis mit Schreiben des offensichtlich von der Gemeinde in Anwendung des § 4b BauGB bevollmächtigten Planungsbüros MIKAVI Planung GmbH (Nachweis hierzu fehlt) vom 17. Juli 2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Teetzleben und Klein Teetzleben der Gemeinde Groß Teetzleben, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Juli 2023) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines Die Gemeinde kann durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen. Insoweit hat sich die Gemeinde Groß Teetzleben entschlossen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben eine Innenbereichssatzung aufzustellen, um den Innenbereich klar abzugrenzen und darüber hinaus einzelne Außenbereichsflächen für eine künftige Wohnbebauung mit in den Innenbereich einzubeziehen. Die Satzung besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen für je einen Ortsteil. Dem steht grundsätzlich nichts entgegen. Die mit Schreiben des Landkreises vom 18. Mai 2021 aus planungsrechtlicher Sicht angemerkten Aspekte hinsichtlich des klargestellten Bereichs und der Ergänzungsflächen sind mit vorliegenden Unterlagen berücksichtigt worden. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 28. Juli 2023 liegt mir vor. Danach entspricht der vorliegende überarbeitete Entwurf der o. g. Satzung auch weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	<p>Zu 1. Allgemeines Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgebracht. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich nicht.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>II. Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Naturschutz</p> <p><i>Eingriffsregelung</i></p> <p>Der vorliegenden Eingriffsbilanzierung kann gefolgt werden. Der errechnete multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhabengebiet beträgt 3.809 m² EFÄ. Als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Pflanzung von 61 Stieleichen auf dem Flurstück 236, Flur 2, Gemarkung Groß Teetzleben geplant. Es ist für die Kompensation entsprechend der Maßnahme 2.12 der HZE MV 2018 zu verfahren.</p> <p><i>Anforderungen für Anerkennung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP sowie Rast- vogelgebieten der Stufen 3 und 4, - Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (in begründeten Fällen kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde davon abgewichen werden), - Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz, - Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämmen, StU mind.16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb, - Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m, Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mind. 2,5 m, - keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen <p><i>Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzpflanzungen bei Ausfall, - bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung, - bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren <p>Die untere Naturschutzbehörde würde es begrüßen, wenn die Kompensationsmaßnahme als Gesamtpflanzung umgesetzt werden würde. Eine Aufteilung auf die Grundstückseigentümer ist in aller Regel nicht oder nur sehr schlecht umsetzbar. Die Pflicht zur Pflanzung bzw. zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme liegt in jedem Fall bei der Gemeinde. Bei mehreren Pflanzungen</p>	<p>Zu 1I.1 Naturschutz</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Groß Teetzleben begrüßt die Bestätigung der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die nachstehend formulierten Anforderungen für die Anerkennung von Ausgleichsmaßnahmen sind der HZE MV 2018 entnommen und werden als solche angewendet. Die Umsetzung der geplante Pflanzmaßnahmen als Ausgleich der mit der Satzung in Verbindung stehenden Eingriffe wird die Gemeinde dem Vorschlag des Landkreises folgend in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchführen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>zu verschiedenen Pflanzzeitpunkten und unterschiedlichen Pflanzqualitäten (je nach Verfügbarkeit) ist zu prüfen, ob die Anforderungen und bzw. berechneten Wertigkeiten mit der Umsetzung erreicht werden können. Alleinpflanzungen sind u. a. auf Grund ihrer Wirkung als Einheit höher zu bewerten als Einzelbäume. Der Pflanzzeitpunkt und die Nachweisbarkeit sollte die Gemeinde für die bessere Kontrolle in die Satzung aufnehmen. <i>Vorschlag:</i> Die Realisierung der Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn, in der Pflanzperiode Herbst/ Winter zu erfolgen und ist der Gemeinde Groß Teetzleben über das Amt Treptower Tollensewinkel schriftlich unter Angabe von Gehölzart, Herkunftsnachweis (z. B. Rechnungskopie) und Pflanzstandort sowie unter Vorlage einer aussagekräftigen Fotografie nachzuweisen.</p> <p><i>Artenschutz</i> 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 Höhlen 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.</p> <p>2. Denkmalschutz Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird folgende Stellungnahme abgegeben. Im Geltungsbereich der o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind folgende Baudenkmale bekannt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Kirche mit Feldsteinmauer und Grabstätte G. und L. Stein“ mit der Denkmallisten-Nr. DM_460 in der Dorfstraße, Groß Teetzleben, - „Kriegerdenkmal 1914/18“ mit der Denkmallisten-Nr. DM_461 in der Dorfstraße, Groß Teetzleben. <p>Zudem befinden sich (blaue) Bodendenkmale im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (siehe Anlage). Es werden daher Belange des Denkmalschutzes von Baudenkmalen und Bodendenkmalen berührt. Folgende Änderungen sind in der „Planzeichnung“ der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise zum besonderen Artenschutz und den damit in Verbindung stehenden gesetzlichen Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der in Rede stehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich daraus kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 2. Denkmalschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nachrichtlichen Hinweise zum Bestand an Boden- und Baudenkmalen wurden bereits bei der Erstellung des 2. Entwurfs in der geänderten und ergänzten Fassung vom Jul 2023 berücksichtigt. Darüber hinaus gehende, bisher unberücksichtigte Belange wurden durch den Landkreis als untere Denkmalschutzbehörde nicht vorgetragen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<ul style="list-style-type: none"> - „Fundplatz-Nr. 11 (Groß Teetzleben)“ ist in der Planzeichnung zu ergänzen. - „Fundplatz-Nr. 16 (Klein Teetzleben)“ ist gemäß der beiliegenden Karte anzupassen. - Die Rechtsgrundlagen sind um das Denkmalschutzgesetz M-V zu ergänzen. <p>Erläuterungen: Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V). Erdingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).</p> <p>3. Brand- und Katastrophenschutz Aus Sicht des Sachgebietes Brand- und Katastrophenschutzes wird bemerkt, dass sich das o. g. Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung</p>	<p>Zu 3. Brand- und Katastrophenschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des Landkreises werden zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die Gemeinde als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 sicherzustellen hat. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtlichen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich.</p> <p>4. Immissionsschutz Aus immissionsschutz-, wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Satzung der Gemeinde Groß Teetzleben.</p> <p>III. Sonstiges Grundsätzlich sollten die Satzungsunterlagen (Planzeichnung mit dazugehöriger Begründung) das beauftragte Planungsbüro widerspiegeln.</p>	<p>Zu 4. Immissionsschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu III. Sonstiges Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
2.	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg</p>	15.08.2023	<p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten Entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen gehe ich davon aus, dass das Vorhaben einen Teil des Dauergrünlandfeldblockes DEMVLI087AB20231 überplant und sich außerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft befindet. Auch außerhalb eines solchen Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft soll der Flächenentzug durch andere Raumnutzungen so gering wie möglich gehalten werden, um die Existenzsicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe zu ermöglichen (vgl. LEP M-V 2016, Nr. 4.5 (5)). Bei der Umsetzung des Vorhabens ist daher darauf zu achten, dass der Entzug landwirtschaftlicher (Teil-)Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt und die Bewirtschaftbarkeit der anliegenden Feldblöcke sichergestellt wird. Dafür muss die Erreichbarkeit mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme gewährleistet bleiben.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung Der Ortsteil Klein Teetzleben unterliegt dem Flurneuordnungsverfahren Trostfelde gern. § 56 LwAnpG. Daher sind Bauleitplanungen zwingend gern. § 188 BauGB im Vorfeld mit der Flurbereinigungsbehörde abzustimmen Ob ein Altlastverdacht besteht, ist</p>	<p>Zu 1. Landwirtschaft, EU-Förderangelegenheiten Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. Andere Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.	
3.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Straße 2-4 17036 Neubrandenburg	28.07.2023	<p><i>1. Sachverhalt</i> Die Gemeinde Groß Teetzleben beabsichtigt die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KuE Satzung) für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben. Ziel ist die Klarstellung und Abrundung der Ortsgrenzen und damit Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung innerörtlicher Wohnbebauung. Im Rahmen der Planungsanzeige wurde bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Schreiben vom 26.02.2021 abgegeben.</p> <p><i>2. Prüfung</i> Bezogen auf den nun vorgelegten 2. Entwurf vom Juli 2023 ergeben sich Änderungen hinsichtlich des Geltungsbereichs der KuE Satzung in beiden Ortsteilen. Im Ortsteil Klein Teetzleben werden die vormals geplanten Ergänzungsflächen entfernt. Im Ortsteil Groß Teetzleben wird der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich hinsichtlich der Klarstellung reduziert. Dadurch reduziert sich die Geltungsbereichsfläche der Gesamtplanung von 38,97 ha auf 37,31 ha. Durch diese Änderung werden die Erfordernisse der Raumordnung nicht wesentlich berührt, sodass die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens aus der vorgenannten landesplanerischen Stellungnahme weiterhin gültig ist.</p> <p><i>3. Schlussbestimmung</i> Der 2. Entwurf der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
4.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin		<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	
5.	Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie Goldberger Straße 12 18273 Güstrow	08.08.2023	<p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 17.07.2023 keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technikniederlassung Ost SB PPB 3 Barther Straße 72 18437 Stralsund	19.07.2023	<p>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.</p> <p>Zu der o. g. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Maßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Innenbereich der Ergänzung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Anhand der uns übergebenen Planungsunterlage ist keine durch Ihre Baumaßnahme bedingte Änderung an unseren Anlagen erkennbar. Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant. Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn, bei uns anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.</p> <p>Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten! Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:</p> <p>Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden. Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Der angeführte Leitungsbestand ist jeweils auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung bzw. bei der baulichen Umsetzung von Vorhaben zu beachten.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
7.	Stadt Altentreptow Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
8.	Gemeinde Wildberg Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
9.	Gemeinde Wolde Amt Treptower-Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
10.	Gemeinde Breesen Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
11.	Gemeinde Woggersin Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
12.	Gemeinde Neddemin Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
13.	Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH(GKU) Teetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow	18.07.2023	Vor den geplanten Baugrundstücken verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow. Die geplanten Gebäude sind an die Trinkversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Die Anschlüsse müssen beantragt und hergestellt werden. Die Anschlusspunkte für die Versorgung und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung festgelegt. Anträge sind im Internet oder bei der GKU mbH, Betriebsstelle Altentreptow erhältlich. Anliegend erhalten Sie mehrere Bestandspläne zu Ihrer Verwendung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf. Der angeführte Leitungsbestand ist jeweils auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung bzw. bei der baulichen Umsetzung von Vorhaben zu beachten.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
14.	Landesamt für Innere Verwaltung Amt für Geoinformation und Katasterwesen Lübecker Straße 289 19059 Schwerin	27.07.2023	<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. <p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die angeführten gesetzlich geschützten Festpunkte sind jeweils auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung bzw. bei der baulichen Umsetzung von Vorhaben zu beachten. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.	
15.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn	25.07.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
16.	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	31.07.2023	Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich fast ausschließlich beidseitig der L 27 von ca. km 2.915 im Abschnitt 037 - ca. km 0.875 im Abschnitt 040 und von ca. km 1.035 - km 1.332 in Groß Teetzleben/Klein Teetzleben. Die L 27 ist von km 2.925 im Abschnitt 037 - km 1.332 im Abschnitt 040 als Ortsdurchfahrt (OD) Groß Teetzleben festgesetzt. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich somit größtenteils innerhalb der OD. Beabsichtigt ist die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortslage der Orte Groß Teetzleben und Klein Teetzleben. In diesem Zuge sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden. Demnach kann die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermittelt werden. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist gesichert. Hinweisen möchte ich auf den mittelfristig geplanten Um- und Ausbau der L 27 OD Groß Teetzleben. Damit verbunden sind dann die Erneuerung der Nebenanlagen, die Anpassung des Ausbauquerschnitts, richtliniengerechte Anbindung der Gemeindestraße sowie gfls. die Erneuerung der Regenentwässerung. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 27 berücksichtigt wird und die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke ausreichend vor Immissionen geschützt werden. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden. Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz wird der vorgelegten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Teetzleben mit dem Stand Juli 2023 bei Beachtung des vg. Sachverhaltes zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die durch das Straßenbauamt vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
17.	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund	08.08.2023	<p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben in der Gemeinde Groß Teetzleben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
18.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Graf-York-Str. 6 19061 Schwerin	26.07.2023	<p>Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>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 (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag																				
19.	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg	15.08.2023	Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.																				
20.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.																					
21.	GDMcom Maximilianallee 4 04129 Leipzig	26.07.2023	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="0" data-bbox="696 703 1473 826"> <thead> <tr> <th data-bbox="696 703 1070 722">Anlagenbetreiber</th> <th data-bbox="1081 703 1182 722">Hauptsitz</th> <th data-bbox="1193 703 1328 722">Betroffenheit</th> <th data-bbox="1339 703 1473 722">Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="696 727 1070 746">Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td data-bbox="1081 727 1182 746">Halle</td> <td data-bbox="1193 727 1328 746">nicht betroffen</td> <td data-bbox="1339 727 1473 746">Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td data-bbox="696 751 1070 783">Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td data-bbox="1081 751 1182 783">Schwaig b. Nürnberg</td> <td data-bbox="1193 751 1328 783">nicht betroffen</td> <td data-bbox="1339 751 1473 783">Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td data-bbox="696 788 1070 807">ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td data-bbox="1081 788 1182 807">Leipzig</td> <td data-bbox="1193 788 1328 807">nicht betroffen</td> <td data-bbox="1339 788 1473 807">Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td data-bbox="696 812 1070 831">VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td data-bbox="1081 812 1182 831">Leipzig</td> <td data-bbox="1193 812 1328 831">nicht betroffen</td> <td data-bbox="1339 812 1473 831">Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																					
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
22.	50Hz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin	08.08.2023	<p>Östlich des Plangebietes befindet sich unsere 380-kV-Leitung Lubmin - Altentreptow/Süd - Altentreptow/Nord 476/477 von Mast-Nr. 150 bis 155 Bezüglich der einzubeziehenden Flächen bitten wir um folgende Beachtung: Das Plangebiet liegt teilweise (am östlichen Rand) im 201 m breiten Korridor unserer o. g. Leitung, in welchem signifikante Geräuschemissionen möglich sind. Bitte beachten Sie in den nachgelagerten Verfahren und bei der Einstufung des Gebietes nach TA- Lärm, dass Freileitungen Schallemissionen erzeugen, die auch in den Abend- und Nachtstunden nicht abnehmen. Unsere vorgenannte Freileitung ist daher für Neuausweisungen von Wohnbauflächen bei Schalluntersuchungen/-gutachten zu berücksichtigen.</p> <p>Zur textlichen Festsetzung 1.1: Bezüglich Absatz 4 „Bei der Pflanzung ist die Fläche unter der Überlandleitung freizuhalten...“ haben wir folgende Hinweise und Ergänzungen. Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Anforderungen zur Freihaltung des Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m sowie die darüber hinaus gehenden Anforderungen an die Bepflanzung im Freileitungsbereich von 35 m bis 50 m mit einer Endwuchshöhe von 8 m werden zur Kenntnis genommen und bei den mit der Satzung in Verbindung stehenden Ausgleichsmaßnahmen beachtet. Für den Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten. Als Übertragungsnetzbetreiber unterliegen wir der Verkehrssicherungspflicht und sind rechtlich dazu gefordert die technische Sicherheit des Übertragungsnetzes bei Unterschreitung des Abstandes durch Trassenfreihaltungsmaßnahmen zu wahren, daher sind genau definierte Endwuchshöhen zur Einhaltung des Mindestabstandes zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Pflanzung der Eichen im Freileitungsschutzstreifen ist damit nicht möglich, da die geplante A/E-Maßnahme „Baumreihe Stieleichen“ sobald sie ihr Maßnahmenziel (Endwuchshöhe) erreicht hat, nicht mehr sichergestellt werden kann, dass der Leitungsbetrieb nicht eingeschränkt möglich ist und keine Gefahren von der Leitung für Dritte Anlagen und Personen ausgehen. Gemäß SachenRDV wären wir berechtigt, die Eichen entsprechend einzukürzen was dem Ziel der A/E-Maßnahme entgegen spräche. Wir bitten daher den Freileitungsschutzstreifen unserer o. g. Freileitung von Bepflanzung freizuhalten. Im Freileitungsbereich von 35 m bis 50 m ist eine Endwuchshöhe von 8 m einzuhalten. Zur nachrichtlichen Übernahme der vorgenannten Bereiche (Freileitungsschutzstreifen, Freileitungsbereich, Leitungsbetreiber 50Hertz) in die Planunterlagen können digitale Daten unter geodatenbereitstellung@50hertz.com abgefordert werden. Bitte geben Sie dazu unsere Registriernummer (2021-001154-02-TGZ), das gewünschte Dateiformat (GeoPackage, Shapefile, DXF, KML oder PDF) und Koordinatenreferenzsystem an. Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow (E-Mail: leitungsauskunft-rznord@50hertz.com) einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können. Wir bitten um Anpassung der Planunterlagen und weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
23.	Landesforst M-V AdöR Forstamt Neubrandenburg Oelmühlenstraße 3 17033 Neubrandenburg	19.07.2023	Ich habe das Planungsbüro darüber informiert, dass die Gemeinde Groß Teetzleben zum Hoheitsbereich vom FoA Stavenhagen gehört und ich die Mail an Sie zur Bearbeitung weitersenden werde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
24.	Wasser- und Bodenverband Untere Tollense-Mittlere Peene Anklamer Straße 10 17126 Jarmen	25.07.2023	Entsprechend Ihrer Aufforderung zur Stellungnahme vom 17.07.2023 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Verbandes grundsätzlich keine Bedenken zum genannten 2. Planentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen. In beiliegender Übersichtskarte sind die Gewässer II. Ordnung schematisch dargestellt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Gewässer oder ihrer notwendigen Unterhaltung ist nicht erkennbar. Generell ist bei zu errichtenden baulichen Anlagen, wie zum Beispiel dem Bau eines Wohnhauses, einer Garage, bzw. Carports 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
25.	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Vorpommern Kundenzentrum Hasenwinkel 5 17438 Wolgast		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
26.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
27.	GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich GNL Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	27.07.2023	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
28.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
29.	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordost An der Autobahn 111 16540 Hohen Neuendorf OT Stolpe		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
30.	Bundesnetzagentur Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
31.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
32.	ONTRAS VNG Gastransport GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
33.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 6 18436 Stralsund	15.08.2023	Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erhebe ich aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
34.	Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle Ost Steglitzer Damm 117 12169 Berlin	07.08.2023	Das Bundeseisenbahnvermögen hat keine Anmerkungen zu diesem Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
35.	Eisenbahn-Bundesamt Pestalozzistr. 1 19053 Schwerin	26.07.2023	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Das im Betreff bezeichnete Baugebiet liegt in einiger Entfernung zur Bahnstrecke Nr.6088 (Berlin- Gesundbrunnen – Neubrandenburg). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind aufgrund der Entfernung nicht berührt. Allgemeine Hinweise für die Baumaßnahmen und die Grundstücknutzung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird. 2. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. 3. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. 4. Für Baugenehmigungen nahe der Strecke ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) zu beteiligen: DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
36.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Direktion Rostock Bleicherufer 21 19053 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
37.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei MV Thierfelderstr. 18 18059 Rostock		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
38.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

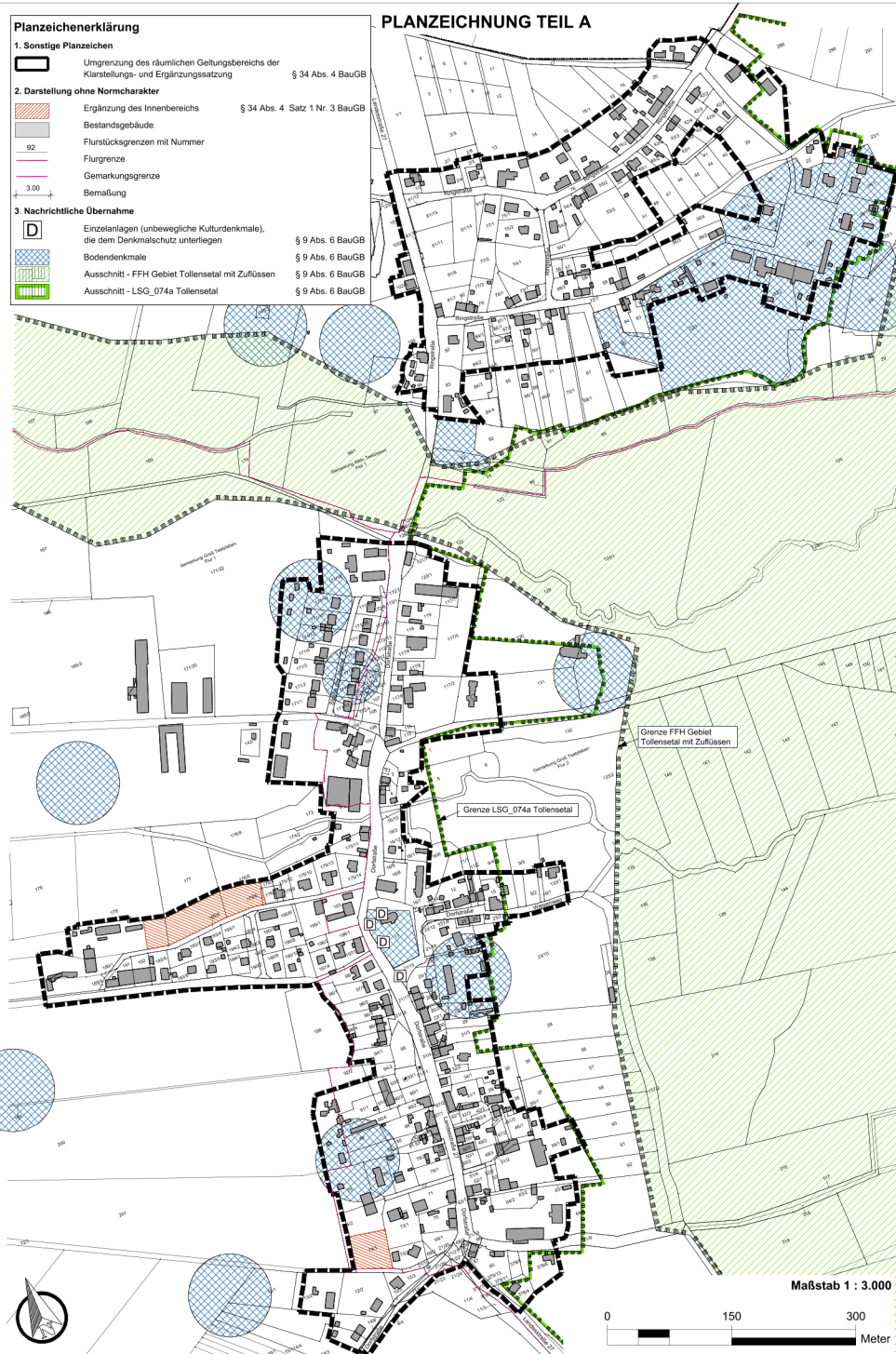
lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
39.	EWE Netz GmbH NR Brandenburg/Rügen Rotenseestraße 48 18528 Bergen	18.07.2023	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
40.	Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH Am Koppelberg 15 17461 Greifswald		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

Gemeinde Groß Teetzleben

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

- Planzeichenerklärung**
- 1. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 BauGB
- 2. Darstellung ohne Normcharakter**
- Ergänzung des Innenbereichs § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - Bestandsgebäude
 - Flurstücksgrenzen mit Nummer
 - Fluggrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Bemaßung
- 3. Nachrichtliche Übernahme**
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
 - Boddenkmale § 9 Abs. 6 BauGB
 - Ausschnitt - FFH Gebiet Tollensetal mit Zufußsen § 9 Abs. 6 BauGB
 - Ausschnitt - LSG_074a Tollensetal § 9 Abs. 6 BauGB

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXT - TEIL B

1. Planinhalt und Festsetzungen

1.1 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 2016)

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 zurückerwartet, das im Niederungsgebiet der Tollense. Da der ländliche Weg innerhalb des Flurstückes 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 Überleitung freizuhalten und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern Zufahrten zu berücksichtigen.

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 Koopernanngungslinie	142,5 m	15
Teilstück 2	südlich des Ackerweges, beginnend auf Höhe Flst. 149, östlich der Koopernanngungslinie bis ca. Abzweigung in Flst. 236	266 m	29
Teilstück 3	nördlich des Ackerweges, von Abzweigung in Flst. 236 bis kurz vor Bestandsbaum	142,5 m	16
Summe		551 m	61

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

2. Hinweise

2.1 Kartgrundlage

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

2.2 Boddenkmalpflege

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

Maßnahmen zur Sicherung von Boddenkmalen

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archaische Funde und Fundstellen (Boddenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ohne wöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG. 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 Boddenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Boddenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Frau Schanz, Tel.: 0385 - 58879 681).

2.3 Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:

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

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVObI. M-V S. 934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Groß Teetzleben** in der aktuellen Fassung

Kartgrundlage

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

Geltungsbereich

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 bebauter Bereich 366.340,66 m² (Klarstellung) und die Ergänzungsgebiete 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 Flur 1.

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die "Klarstellungs- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als nicht dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Altentreptow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollenswinkel dem "Amtskurier" Nr. am

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollenswinkel sowie auf der Internetseite des Amtes Treptower Tollenswinkel <http://www.stadt-altentreptow.de>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollenswinkel bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

..... den Der Bürgermeister

Groß Teetzleben, den Siegel

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurden am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

..... den Der Bürgermeister

Groß Teetzleben, den Siegel

5. Die Satzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, werden hiermit ausgesetzt.

..... den Der Bürgermeister

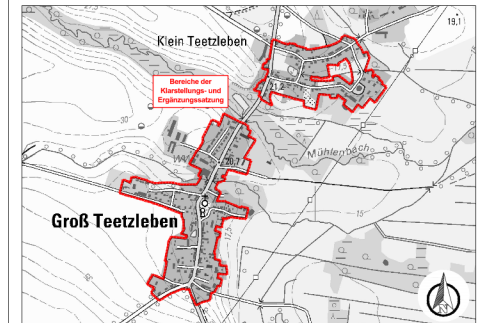
Groß Teetzleben, den Siegel

6. Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

..... den Der Bürgermeister

Groß Teetzleben, den Siegel

Übersichtskarte



Gemeinde Groß Teetzleben

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

Satzung - Stand: April 2024

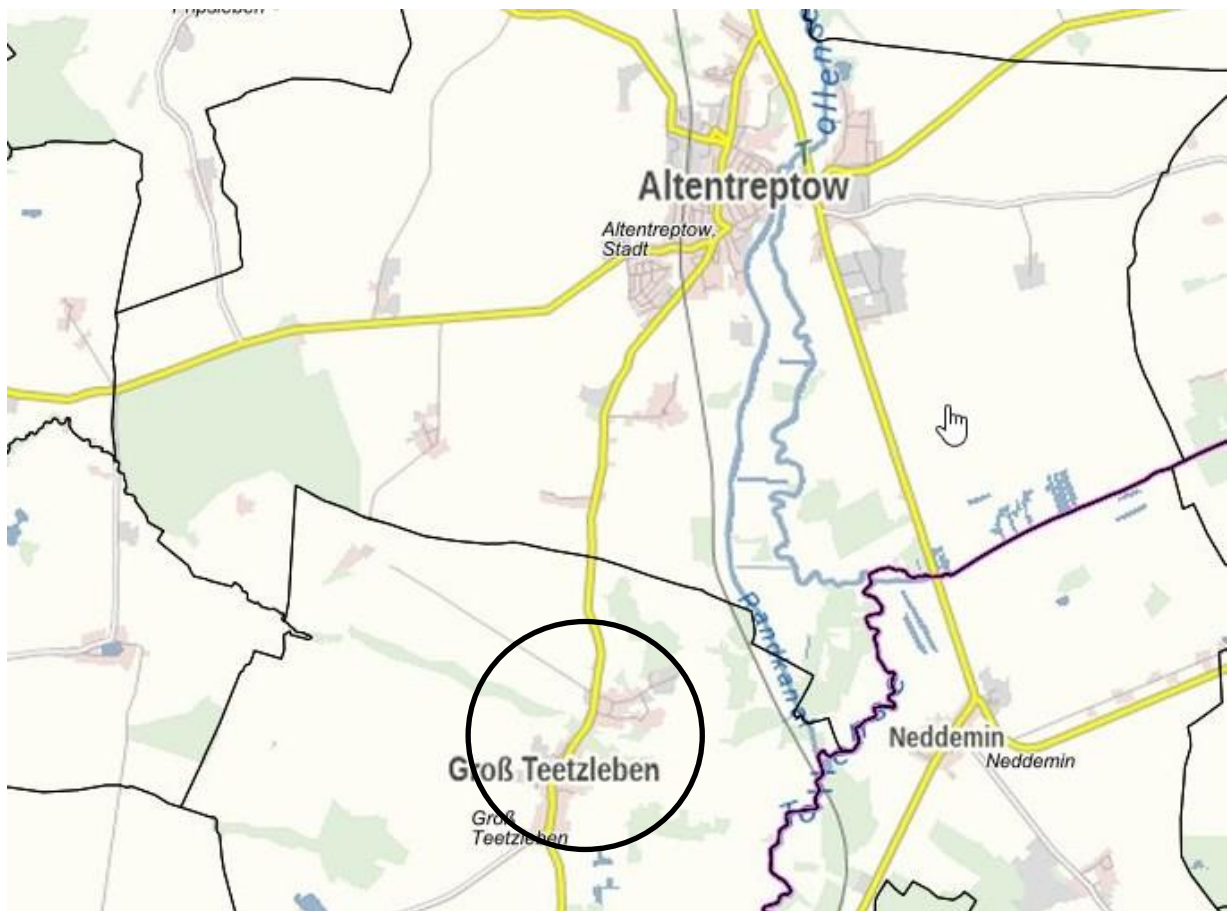


MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

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

Satzung

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: April 2024

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 am 09.12.2020 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **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

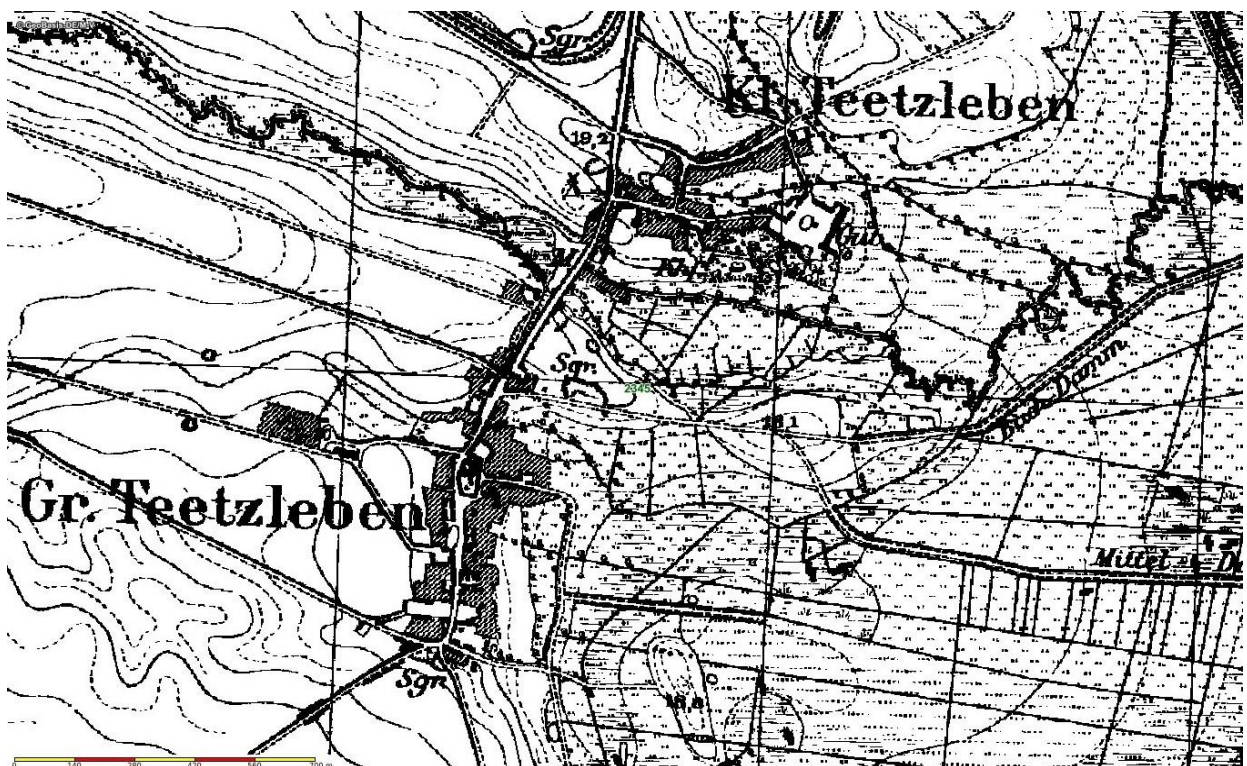
Die Satzung umfasst die beiden Orte Groß Teetzleben und Klein Teetzleben.

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 Ergänzungsf lächen 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 Ergänzungsf lächen 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 Ergänzungsf lächen 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, Kaluberhof 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 Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte 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 Auskunftersuchen 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.“