

Gemeinde Groß Teetzleben

Vorlagenart:	Beschlussvorlage
Federführend:	Bau, Ordnung und Soziales
Vorlage-Nr.:	39/BV/049/2020
Verfasser:	Holz, Kevin
Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Status:	öffentlich
Erstellungsdatum:	09.11.2020

Beschluss über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	09.12.2020	39 Gemeindevertretung Groß Teetzleben

Sach- und Rechtslage:

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.

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.

Der räumliche Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst inklusive der Ergänzungsflächen eine Fläche von ca. 38,97 ha. Davon umfasst der im Zusammenhang bebaute Bereich 37,22 ha und der Ergänzungsbereich 1,75 ha.

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

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Große Teetzleben beschließt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes M-V:

1. die Aufstellung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.
2. der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. die Billigung des Entwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
5. die Auslegung ist öffentlich bekannt zu machen
6. Das Öffentlichkeitsverfahren wird mit Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel "Amtskurier" und im Internet eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

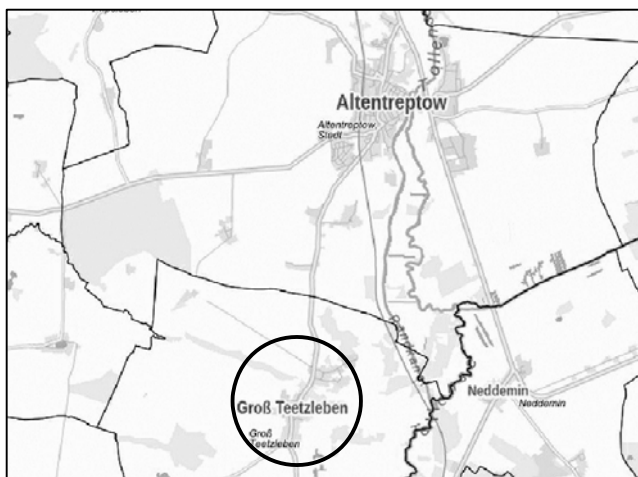
Im Haushaltsjahr 2020: <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	in Folgejahren: <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter: Produktsachkonto: 5.1.1.00.56250000 Bezeichnung: Sachverst., Gerichts- u.ä.Aufw	<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:	7.000,00 €	Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:	0,00 €	bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:	6.500,00 €	Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:	500,00 €	noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n:

Ausgrenzung des Geltungsbereichs
 Entwurf der Satzung (Planzeichnung und Begründung)



--- Geltungsbereich der Satzung



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

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Lage der Fläche im Gemeindegebiet

Gemarkung Groß Teetzleben, Flur 1 und Flur 2
 Gemarkung Klein Teetzleben, Flur 1

Maßstab: 1:8.000
 Datum: 21.09.2020

GEMEINDE GROß TEETZLEBEN

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Teetzleben vom folgende **"Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben"** der Gemeinde Groß Teetzleben mit der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:



Text Teil B

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

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 9 BauGB und § 86 der LBauO M-V folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Belange des Naturschutzes
Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.
Auf den Ergänzungsfächen ist in Abhängigkeit der Flächenversiegelung pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
- 20 m² Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Quastlitz) und
- 1 Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 12-14) vorzusehen.
Der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen, ist in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, zu erhalten.
Die Festsatzungen zum gesetzlichen Gebäudeschutz nach § 26 a LNatG M-V sind zu beachten.
Allein- und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind laut § 27 LNatG M-V geschützt.
Während der Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen ist die DIN 18920 bzw. RAS LG 4 einzuhalten. Gebüde, Zufahrten und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Kronenraufbereiche der Bäume zu errichten.

2. Hinweise
2.1. 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.
2.2. Bodendenkmalpflege
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archaische Funde oder aufläufige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
2.3. Bau- und Kunstdenkmale
Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:
- Kirche mit Feldsteinmauer
- Grabstätte G. und L. Stein
- Kriegerdenkmal 1914/18

Planzeichenerklärung

gem. PlanZVO

1. nachrichtliche Übernahmen
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

2. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter
Ergänzung des Innenbereichs (Ergänzungsbereich) §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Bestandsgebäude
Flurstücksgrenze mit Nummer
Bemaßung

Geltungsbereich:

Gemarkung Groß Teetzleben, Flur 1 und Flur 2;
Gemarkung Klein Teetzleben, Flur 1

Größe des neuen Innenbereichs: ca. 38,97 ha
Davon Ergänzungsbereich: 17.500m² (ca 1,75 ha)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVVO: M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVVO: M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz -LPNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVVO: M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVVO: M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVVO: M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVVO: M-V S. 652)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVVO: M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVVO: 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 2009
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVVO: M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVVO: 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 (GVVO: M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVVO: 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 (GVVO: 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 (LWVG M-V) vom 30. November 1992 (GVVO: M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVVO: M-V S. 221, 228),
- Kommunalarbeitsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KVA M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVVO: M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVVO: M-V S. 407)
- Hauptsatzung der Gemeinde Groß Teetzleben in der aktuellen Fassung

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

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Groß Teetzleben hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel und im Internet unter www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Amt/Bekanntmachungen-Ortsrecht ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Teetzleben, den
Bürgermeister

2. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Teetzleben, den
Bürgermeister

3. Der Entwurf über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Treptower Tollensewinkel, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow zu folgender Zeiten:
Montag: 09:00 - 16:00 Uhr
Dienstag: 09:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch: 09:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag: 09:00 - 16:00 Uhr
Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung öffentlich für jedermann und im Internet ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Groß Teetzleben, den
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Teetzleben, den
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

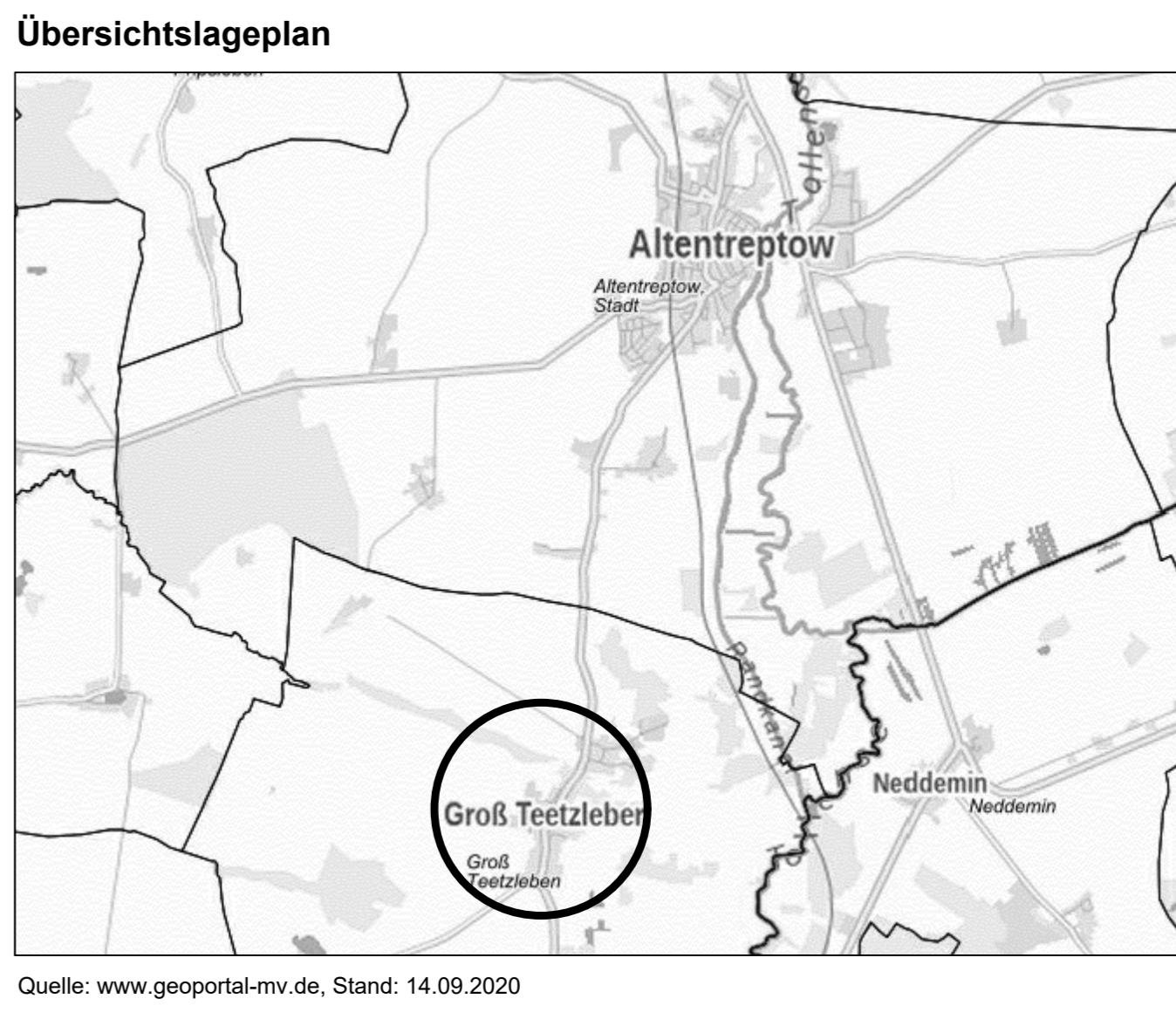
Neubrandenburg, den
Katasteramt

6. Die Gemeindevertretung hat am die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben bestehend aus dem Planteil und der Begründung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Die Satzung, bestehend aus dem Planteil und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Groß Teetzleben, den
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Amtskurier" und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

Groß Teetzleben, den
Bürgermeister



ENTWURF

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

Gemarkung Groß Teetzleben, Flur 1 und Flur 2; Gemarkung Klein Teetzleben, Flur 1

Auftraggeber: Gemeinde Groß Teetzleben
über
Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

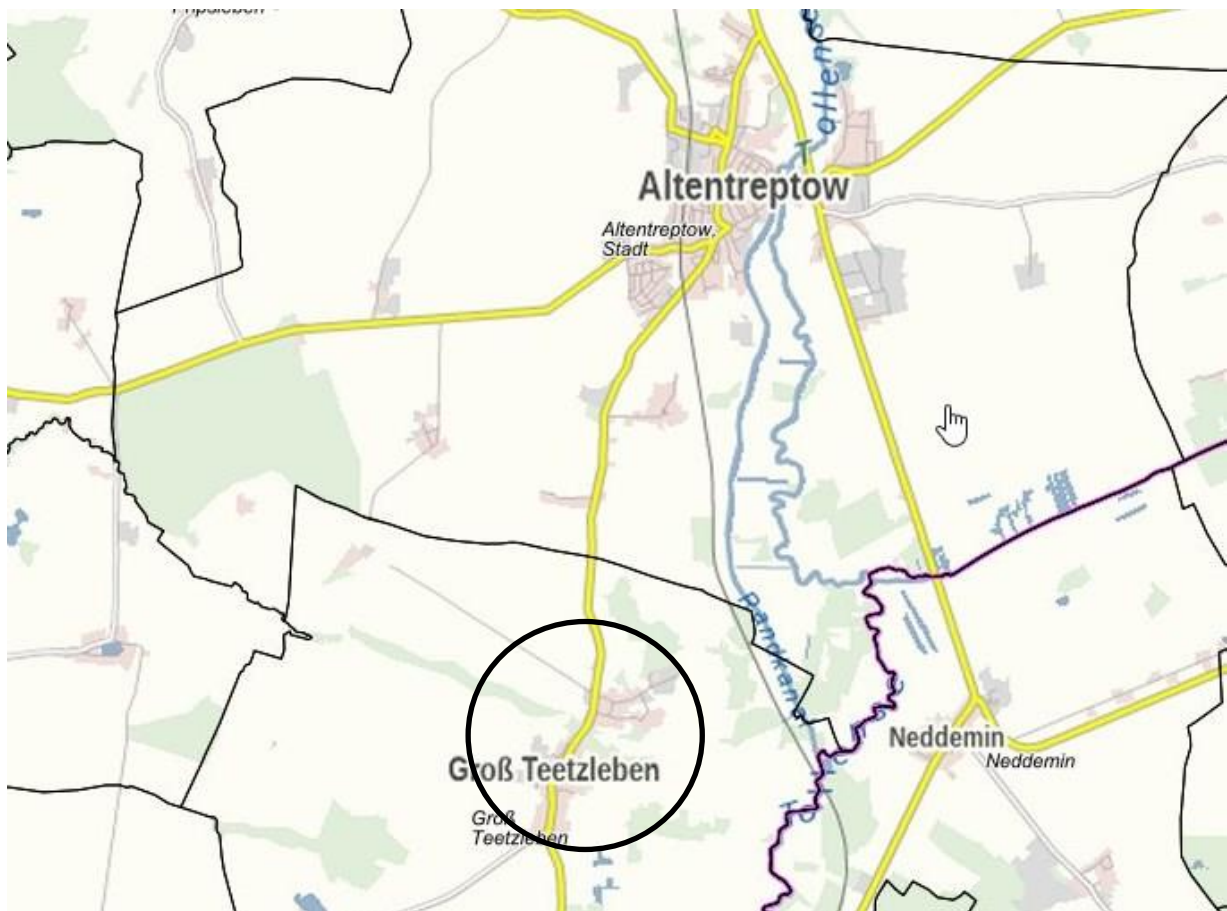
städtbauliche Planung: lutz braun architekt + stadtplaner
stadtbau architekten
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Planteil I: M 1:3.000 (Blattgröße 985 x 845 mm) Datum: 11.11.2020

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

Entwurf

Begründung

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

- Träger des Planverfahrens:** **Gemeinde Groß Teetzleben**
Der Bürgermeister, Herr Schwarz
über
Amt Treptower Tollensewinkel
Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow
Tel.: 03961 2551 662
Fax: 03961 2551 181
Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Hendrikje Kmietzyk
h.kmietzyk@altentreptow.de
Bearbeiter: Kevin Holz
k.holz@altentreptow.de
- Planung/Städtebau:** **stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun**
freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17033 Neubrandenburg
Herr Braun
Tel.: 0395 363171-52
braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Bearbeitung:** Dipl. Ing. L. Braun
M.A. A. Rommel
Dipl. Ing S. Kiskemper
- Datum:** 11.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Bestandteile der Satzung	7
1.6 Geltungsbereich der Satzung	7
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung	8
2.1 Planungserfordernis	8
2.2 Landesplanerische Stellungnahme	9
3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche	10
4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung	12
4.1 Allgemeines	12
4.2 Konkrete Bereiche	12
5. Bestandsbeschreibung	14
5.1 Lage des Satzungsgebiets	14
5.2 Naturräumliche Gegebenheiten	14
5.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	15
5.4 Städtebauliche Situation	16
5.5 Erschließung/ Medien	16
5.5.1 Äußere Erschließung	16
5.5.2 Innere Erschließung	16
5.5.3 Erschließung für die Feuerwehr	17
5.6 Versorgung	17
6. Naturschutzrechtliche Belange	18
6.1 Schutzgebiete	18
6.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	18

7. Planinhalt und Festsetzungen	19
7.1 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB	19
7.2 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	19
7.2.1 Bodendenkmalpflege	19
7.2.2 Bau- und Kunstdenkmale	19
8. Weitere Hinweise	20
8.1 Altlasten und Bodenschutz.....	20
8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft/ Bodenschutz	20
8.3 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau.....	21
8.4 Denkmalpflege	21
8.5 Straßenverkehrswesen	21
8.6 Bautechnischer Brandschutz.....	22
8.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	22
8.8 Kampfmittel.....	23
8.9 Wasserwirtschaft	23
8.10 Deutsche Telekom Technik GmbH.....	23

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

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

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

1.2 Verfahren

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

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

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Gemeinde Groß Teetzleben in der aktuellen Fassung

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

1.4 Kartengrundlage

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

1.5 Bestandteile der Satzung

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

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

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

1.6 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst inklusive der Ergänzungsflächen eine Fläche von ca. 38,97 ha. Davon umfasst der im Zusammenhang bebaute Bereich 37,22 ha und der Ergänzungsbereich 1,75 ha.

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

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche

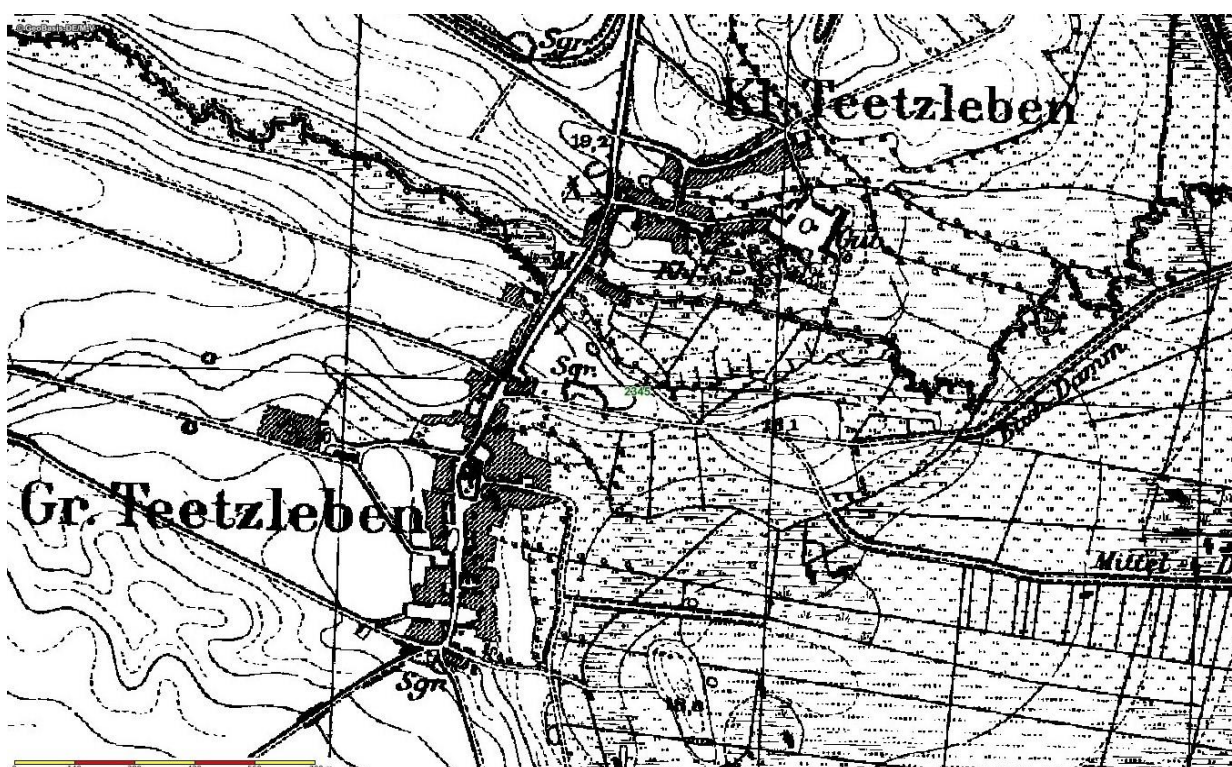
Die Satzung umfasst die beiden Orte Groß Teetzleben und Klein Teetzleben.

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 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 strukturelle Gliederung der beiden Ortsteile.



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

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

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

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

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich in Groß Teetzleben in der Mitte und im Süden der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in

den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

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

4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung

4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

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

Die Baulandausweisung konzentriert sich auf diese beiden Ortsteile.

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

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

4.2 Konkrete Bereiche

Groß Teetzleben

Ergänzungsflächen:

- Im Süden, eine Art Insellage, in einem bereits verdichteten Bereich; Erschließung vorhanden
- In der Mitte, Dorfstraße nach Westen; hier ist die gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut

Klarstellung:

- Die Abgrenzung erfolgt nach den Kriterien des Kapitels 2.1 dieser Begründung
- Die Sportplatz- und Festplatzfläche einschließlich Funktionsgebäude, sind inbegriffen, die Nutzungen sollen im Bestand erhalten bleiben; es ist kein Wohnungsbau geplant
- Klein Teetzleben
- Ergänzungsflächen werden nicht ausgewiesen
- Klarstellung:
 - Es wird ein innenliegender Bereich nicht einbezogen, sondern ausgegrenzt
 - Die Kriterien des Kapitels 2.1 werden eingehalten (letztes Wohnhaus als Begrenzung)
 - Im Süden werden bereits aufparzellierte und durch Stichwege erschlossene Grundstücke einbezogen

5. Bestandsbeschreibung

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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

5.4 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.

5.5 Erschließung/ Medien

5.5.1 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.

5.5.2 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.

5.5.3 Erschließung für die Feuerwehr

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

5.6 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.

6. Naturschutzrechtliche Belange

6.1 Schutzgebiete

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder tangiert.

6.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

Auf den Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Graensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

Bei beabsichtigter Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 BNatSchAG M-V) sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremit oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.3 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. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

7.2 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.

7.2.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-588796811).

7.2.2 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.

8. 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.

8.1 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.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

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.

8.2 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 §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) 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.

8.3 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KrW-/AbfG) oder, soweit eine Verwendung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KrW-/AbfG).

8.4 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.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

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

8.5 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.

8.6 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).

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.

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

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

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVObI. 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 (GVObI. 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.

8.8 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.

8.9 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.

8.10 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.“