

Gemeinde Neuburg

NBG/640/2025

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 "Teplitz-Nordost" der Gemeinde Züsow und parallele 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züsow (Vorentwürfe vom 28.08.2025)

hier: Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Organisationseinheit: Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 20.10.2025 Einreicher:
--	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Neuburg (Vorberatung)	05.11.2025	N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	20.11.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Teplitz-Nordost“ der Gemeinde Züsow (Vorentwurf vom 28.08.2025) und parallele 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züsow (Vorentwurf vom 28.08.2025) gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Züsow hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung der o.g. Bauleitplanungen beschlossen. Am 11.09.2025 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Teplitz-Nordost“ und der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Vorentwürfe der Begründungen gebilligt. Die konkreten Planungsinhalte entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Wir bitten Sie, als Behörde, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis spätestens zum 28.11.2025.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen. Bitte richten Sie Ihre Stellungnahme vorzugsweise per E-Mail an das Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Frau Anne Moratzky, unter bauleitplanung@neukloster.de

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.10.2025 bis zum 28.11.2025 auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin unter <https://www.amt-neukloster-warin.de> im Punkt „Bauleitplanung“ der Gemeinde Züsow sowie auf dem Bau- und Planungsportal MV <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/> und darüber hinaus durch eine Auslegung der Unterlagen während der Öffnungszeiten im Rathaus Neukloster, Bauamt/Hofgebäude, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, durchgeführt wird.

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Züsow hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Teplitz-Nordost“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des nördlichen Teils der Ortslage von Teplitz wieder hergestellt werden. Der Bereich der ehemaligen Gutsanlage ist einerseits durch einen teilweise ruinösen Zustand ehemaliger Gutsgebäude, brachliegende und sanierungsbedürftige Flächen, ungeordnete Nebengebäude, andererseits aber auch durch einen expandierenden Textilbetrieb in einer aufwändig sanierten, historischen Gutsscheune und z.T. sanierte Wohngebäude geprägt.

Teplitz befindet sich nach bisheriger planungsrechtlicher Einschätzung als Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB), dementsprechend ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan von 1998 dargestellt.

Aus heutiger Sicht der Gemeinde ist die Ortslage allerdings als vollwertiger Ortsteil und Siedlung mit einigem Gewicht zu beurteilen und geht über eine Splittersiedlung und die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus.

Die Gebäude an der Dorfstraße im südlichen Ortsbereich von Teplitz wurden saniert und sind bewohnt und die Grundstücke intensiv, z.T. gewerblich genutzt. Insbesondere durch die Ansiedlung des erfolgreichen Textilbetriebes im nördlichen Ortsbereich wurde auch hier in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung in Gang gesetzt, die in der Sanierung und Umnutzung des Scheunengebäudes und der Sanierung des Gutshauses ihren Ausdruck findet.

Weiteren Entwicklungsvorhaben steht jedoch die planungsrechtliche Außenbereichslage entgegen.

Durch die mittlerweile 45 Angestellten im Textilbetrieb gibt es eine große Nachfrage nach Mietwohnraum in der Ortslage Teplitz und in der näheren Umgebung. Derzeit kann die Gemeinde jedoch keine Wohnbauflächen zur Verfügung stellen. Insofern besteht ein dringender Wohnbedarf in der Gemeinde. Auch die Umnutzung, der Ausbau oder die geringfügige Erweiterung vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile zu Wohnzwecken kann in der Außenbereichslage kaum realisiert werden.

Um kleinteilige Wohnbauvorhaben zu ermöglichen, aber auch für ergänzende Nebenanlagen und Nutzungen, auch für ansässige landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-)Betriebe oder gewerbliche Nutzungen, sollen mit der Bauleitplanung nun die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine angemessene Entwicklung geschaffen werden. Das Planungsziel besteht aufgrund der gemischten Nutzungen in der Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus ist die Erschließung zu ordnen und zu sichern.

Während für den nördlichen Ortsbereich durch die leerstehenden Gebäude, einige stark sanierungsbedürftige Gebäude und Brachflächen sowie eine ungeordnete Erschließung ein großes Planungserfordernis besteht, ist für den südlichen Ortsbereich von Teplitz kein entsprechender Ordnungs- und Entwicklungsbedarf mittels Bebauungsplans gegeben. Daher beschränkt sich der Bebauungsplan Nr. 4 auf den nördlichen Ortsbereich.

Das entsprechende Vorgehen für eine planungsrechtliche Lösung wurde in einer Beratung im Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg am 17.12.2024 besprochen.

1.2 Plangrundlagen, Lage und Geltungsbereich

Teplitz liegt im Osten der Gemeinde Züsow, nördlich der Landesstraße 10.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,9 ha umfasst den nordöstlichen Bereich von Teplitz und damit den auf dem ehemaligen Gutshof ansässigen Textilbetrieb sowie Wohngebäude, leerstehende Gebäude, Nebenanlagen, Grün- und Brachflächen.

Er wird begrenzt im Norden durch die Dorfstraße, im Osten und Süden durch Ackerflächen sowie im Westen durch Grundstücke westlich der Scheunengebäude des ehemaligen Gutshofes.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: Juli 2025; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025 sowie eigene Erhebungen.



Ortslage Teplitz mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 4: Luftbild mit ALK (© GeoBasis DE/M-V 2025)

1.3 Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im wirksamen, allerdings 27 Jahre alten Flächennutzungsplan von 1998 ist die gesamte Ortslage von Teplitz als Außenbereichsfläche und dementsprechend in planungsrechtlicher Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4 sind daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.05.2025 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Gemeinde Züsow befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Zum Gemeindegebiet zählen die Ortsteile Züsow, Alt Tollow, Bäbelin, Teplitz, Tollow und Wakendorf. In der Gemeinde Züsow leben 302 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2022).

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind neben Wohnbauflächen in Züsow lediglich für Bäbelin Wohnbauflächen dargestellt. Die übrigen Ortsteile werden dem Außenbereich zugeordnet. In Bäbelin stehen jedoch derzeit keine Flächen für eine gemeindliche Entwicklung zur Verfügung.

Der Bedarf, der sich aus der aktuellen Gemeinde- und Ortsteilentwicklung für Teplitz ergibt,

wurde im Kap. 1.1 erläutert.

Die konkreten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet der Gemeinde Züsow sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Nordwestmecklenburg (RREP WM vom 31. August 2011) und den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF E, Stand 24.04.2024) verankert.

Die Gemeinde Züsow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dem Nahbereich des Grundzentrums Neukloster zugeordnet. Das Gemeindegebiet liegt im strukturschwachen Ländlichen Raum, in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Tourismus, im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass mit dem Vorhaben u. a. die Nachnutzung eines bestehenden Scheunengebäudes für die Erweiterung des ansässigen Textilbetriebes vorgesehen ist. Da in diesem Zuge keine neuen Flächen beansprucht werden und die Nachnutzung vorhandener Bausubstanz erfolgt, kann hier eine Vereinbarkeit mit den o. g. Programmsätzen hergestellt werden.

Aus dem Schreiben (Anmerkung: Planungsanzeige der Gemeinde) geht jedoch auch hervor, dass mit dem B-Plan Nr. 4 eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird, in deren Rahmen mögliche Bebauungen und Nutzungen für Wohnen, Landwirtschaft und Nebenanlagen vorgesehen sind. In welchem Umfang dies erfolgen soll, ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht ableitbar. Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen Siedlungssplitter. Wohnbauliche Entwicklungen in diesen Bereichen entsprechen nicht den raumordnerischen Zielstellungen, so dass diesbezüglich keine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Zielen der Raumordnung hergestellt werden kann.

Den vorliegenden Unterlagen ist derzeit nicht zu entnehmen, in welchem Umfang ergänzende wohnbauliche bzw. gewerbliche Entwicklungen vorgesehen sind. Es ist somit nicht abschätzbar, ob und in welchem Umfang das Ziel der Raumordnung von dem Vorhaben berührt wird.

Sachverhalt

Frist: 28.11.2025

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Züsow B-Plan Nr. 4 Plan Vorentwurf 28.08.2025 (öffentlich)
2	Züsow B-Plan 4 Begründung Vorentwurf 28.08.2025 (öffentlich)

3	Züsow 1. Änd. FNP Plan Vorentwurf 28.08.2025 (öffentlich)
4	Züsow 1. Änd. FNP Begründung Vorentwurf 28.08.2025 (öffentlich)