

Niederschrift

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg

Sitzungstermin:	Donnerstag, 20.11.2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:58 Uhr
Ort, Raum:	Heimvolkshochschule Vogelsang

Anwesend

Vorsitz

Bernd Hartwig Anwesend

Mitglieder

Hinrich Alde Anwesend

Steffen Alde Anwesend

Burkhard Köpnick Anwesend

Fabian Kühn Anwesend

Thomas Kühn Anwesend

Solveig Mielke Anwesend

Rainer Rosenberg Anwesend

Christian Temmel Anwesend

Christoph Wittmiß Anwesend

Schriftführung

Juliane Lockowand Anwesend

Abwesend

Mitglieder

Stanley Auf dem Thie Entschuldigt

Stefan Lähn Entschuldigt

Roland Schröder Entschuldigt

Gäste:

Frau Carola Köpnick, Bürgerin

Frau Wiencke, Heimvolkshochschule Vogelsang

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Entscheidung über Einwendungen zum öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift der Gemeindevertretung vom 09.10.2025
- 4 Informationen der HVHS
- 5 Bericht des Bürgermeisters über in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse der Gemeindevertretung, über Beschlüsse des Haupt- und Finanzausschusses
- 6 Bericht des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt
- 7 Bericht des Ausschusses für Schule, Jugend, Kultur und Sport
- 8 Bericht des Sozialausschusses
- 9 Bericht des Gemeindearbeiters
- 10 Bericht Herr Schröder zur Schule
- 11 Bericht Herr Kühn zur Kita
- 12 Einwohnerfragestunde
- 13 Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen
- 14 Vorlagen
- 14.1 Bauantrag: Umbau und Nutzungsänderung: Sanierung eines Nebengebäudes von Werkstatt/Stallgebäude zur Sauna/HWR/ Werkstatt/Gartenküche und Dusche/WC sowie Neuanlage Garten- und Grünflächen, Gemarkung Madsow, Flur 1, Flurstück 48/1 NBG/632/2025
- 14.2 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 "Teplitz-Nordost" der Gemeinde Züsow und parallele 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züsow (Vorentwürfe vom 28.08.2025) NBG/640/2025
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

- | | | |
|------|---|--------------|
| 14.3 | Fällung 7 Pappeln am Gemeindezentrum | NBG/647/2025 |
| 14.4 | Bauantrag: Neubau eines Aussichtsturmes (öffentlich zugänglich) hier: 1. Verlängerung der Baugenehmigung vom 17.11.2022 AZ: 83012-18-04 | NBG/641/2025 |
| 15 | Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung | |

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Zustellung der Einladungen sowie die Beschlussfähigkeit fest. Es sind 10 Gremienmitglieder anwesend.

Der Bürgermeister und die Protokollantin erläutern, dass in der heutigen Sitzung ein Aufnahmegerät mitläuft. Dies ist von der Verwaltung vorgegeben worden.

9 der 10 Gemeindevertreter stimmen der Tonaufnahme zu. Herr Thomas Kühn akzeptiert die Aufnahme in der heutigen Sitzung, er bittet jedoch dringend um Prüfung im Amt, ob dies wirklich rechtens ist.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es werden folgende Änderungsanträge zur Tagesordnung gestellt.

1. Hinrich Alde beantragt den TOP 17.2 zu vertagen. Dies wird mit 4x ja und 6x nein beschlossen. Somit bleibt der TOP 17.2 auf der Tagesordnung bestehen.
2. Der Bürgermeister beantragt den TOP 9 aus datenschutz- und arbeitsrechtlichen Gründen von der Tagesordnung zu nehmen.
3. Weiter beantragt der Bürgermeister den TOP 10 ebenfalls von der Tagesordnung zu nehmen, da Herr R. Schröder nicht anwesend ist.

Die geänderte Tagesordnung wird mit der erforderlichen Mehrheit bestätigt.

3 Entscheidung über Einwendungen zum öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift der Gemeindevertretung vom 09.10.2025

Keine Einwände.

4 Informationen der HVHS

Herr Hartwig übergibt das Wort an Frau Wiencke. Frau Wiencke berichtet kurz über Aktuelles der Heimvolkshochschule Vogelsang:

- aktuell 20 Mitglieder, davon 13 Aktive
 - Teilnahme an Ausschusssitzung SJKSp Neuburg am 02.12.2025 geplant
 - Planungen der HVHS für 2026 werden im Ausschuss am 02.12.2025 vorgestellt
 - bisher Durchführung von Ferienlagern, Arbeitseinsätzen, Hoffest, Beantragung von Fördergeldern bei der Aktion Mensch für die Errichtung einer Behindertentoilette, Entrümpelung des Hauses, Weihnachtswichteln usw.
 - großes Problem ist die Mobilität für Kinder und auch Senioren, um zur HVHS zu gelangen – es soll geprüft werden, ob Kooperationen mit dem Rufbus bzw. Fahrteam M-V möglich wären
-

Frau Wiencke dankt der GVS für die Einladung.

Der Bürgermeister dankt für die kurzen Ausführungen und verabschiedet Frau Wiencke um 19:21 Uhr aus der Sitzung.

5 Bericht des Bürgermeisters über in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse der Gemeindevertretung, über Beschlüsse des Haupt- und Finanzausschusses

Es wurden keine Beschlüsse im nichtöffentlichen Teil der letzten GVS gefasst.

Anlage 1 Bericht Gemeindevertretung 20.11.2025

6 Bericht des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt

Der Vorsitzende Thomas Kühn berichtet:

- 05.11.2025 Sitzung Ausschuss für GBVU in der Feuerwehr Madsow mit den Themen:
 1. Antrag Abstandsflächenbaulast (3,28 m²) auf kommunaler Verkehrsfläche in Madsow
 2. Vereinbarung mit Eigentümer des Gutshauses Madsow für das Betreten des Grundstücks und den Zugang zum Stromkasten (kommunale Straßenbeleuchtung)
 3. Kita Wärmeschutzverglasung im Kindergartenbereich eingebaut
 4. Sicherung der historischen Steinbogenbrücke (durch Verwitterung des Holzbelages ist die Statik beeinträchtigt) – evtl. nur noch fußläufige Überquerung möglich und Beachtung der Vorgaben durch die Denkmalschutzbehörde, wie die Statik wieder gesichert werden kann
 5. Antrag auf Regenwasserableitung in einen Teich (kommunale Fläche) in Neuendorf aufgrund eines geplanten Bauantrages
 6. Abschluss Baumaßnahme Regenwasserablauf in den Graben in Ilow (Parkplatz Kulturwerkstatt)
 7. Problem mit dem Schieber (Regenentwässerung Straße) an der Ecke Hauptstraße/ Am Felde in Steinhausen wurde beim Bauamt vorgetragen
 8. Beratung über Radwegebau an der B 105 (Betroffenheit der Gemeinde aufgrund der kommunalen Flächen, die benötigt werden)
 9. Terminvorschläge für „Arbeitseinsatz“ in 2026: 28.03. oder 11.04. – Vereine dazu aufrufen und gern Vorschläge an den Bauausschuss was gemacht werden kann
 10. Straße von Neuburg nach Tillyberg drücken Wurzeln den Asphalt stark hoch – Bodenwellen -> Vorschlag: kurzfristig Warnschilder aufstellen
 11. wiederholtes Thema: 30 km/h-Begrenzung in Neuburg gewünscht

A Ordnungsamt-FFW: Aktuelles Problem der nicht vorhandenen Löschwasserversorgung im OT Madsow muss zeitnah gelöst werden – Prüfung, ob ein unterirdischer Wassertank im Kuhstall eines Eigentümers genutzt werden kann.

- 12.11.2025 Vor-Ort-Termin des Bauausschusses und Bauamt zum Bauvorhaben in Madsow

(kurze Erläuterung folgt unter TOP 14.1)

7 Bericht des Ausschusses für Schule, Jugend, Kultur und Sport

Herr Hinrich Alde informiert stellvertretend für Herrn S. Auf dem Thie, da dieser abwesend ist:

- Herr S. Auf dem Thie hat mit Herrn Yves Meyer in der Schule Am Rietberg über das Kinder- u. Jugendbeteiligungsgesetz informiert – Schülerrat installiert daraufhin einen Schüler-Beteiligungskasten; die Kinder haben einige Wünsche geäußert (u.a. zur Straßenbeleuchtung in der Gemeinde, Spielplätze, Fahrradwege), die Wünsche hat Herr Steffen Alde mit in den Bauausschuss genommen
- Vorbereitung zum Adventsmarkt am 29.11.2025 in Neuburg laufen (u.a. Planung der Stände, Beteiligung der Feuerwehr und Vereine)
- Termin Kindertagsfeier am 30.05.2026 – Jugendclub Neuburg und Feuerwehr sind informiert und die Zusammenarbeit ist ausdrücklich erwünscht; im Anschluss an die Kindertagsfeier ist abends ein Konzert der Band „Sabine Fischmarkt“ auf dem Thingplatz geplant
- Flohmarkt vor dem Gemeindezentrum am 12.09.2026
- Adventsmarkt 28.11.2026
- in der nächsten Sitzung des Ausschusses (02.12.2025) sind alle Vereine + HVHS zur Terminabstimmung und möglichen Zusammenarbeit bei den Veranstaltungen in 2026 eingeladen -> Ziel ist ein gemeinsamer Eventkalender

8 Bericht des Sozialausschusses

Frau Solveig Mielke berichtet:

- nächste Sitzung findet in der nächsten Woche statt
- 04.12.2025 Seniorenweihnachtsfeier
- neue Termine für 2026 stehen noch nicht fest

9 Bericht des Gemeindearbeiters

Entfällt, wurde von der Tagesordnung genommen.

10 Bericht Herr Schröder zur Schule

Wurde von der Tagesordnung genommen, da Herr R. Schröder abwesend ist.

11 Bericht Herr Kühn zur Kita

Herr Thomas Kühn ist Kontaktperson zwischen der Gemeinde und der Kita, er berichtet:

- aktuell 192 Kinder in Betreuung (Hort: 100, Kita: 68; Krippe: 24)
- bis zum Sommer 2026 kommen noch weitere dazu, dann wird der Kita-Bereich voll ausgelastet sein
- aktuell 17 Erzieher, 1 Erzieherin kehrt nach der Elternzeit bald zurück

- erhöhter Krankenstand in Hort und Kita – vermutlich aufgrund schwieriger Arbeitsbedingungen im Hort – 100 Kinder in 4 Räumen + Außenbereich, Aufsichtspflicht daher schwierig, Zugluft -> Neubau Hortgebäude ist überfällig
- Kita-Erzieher müssen für krankheitsbedingten Ausfall der Horterzieher einspringen
- auf dem Kita-Gelände sollen 2 Bereiche mit Sonnenschutz und Regenschutz ausgestattet werden
- 03.11.2025 Vor-Ort-Termin Kita: Austausch Sonnenschutzverglasung + Waschbecken
- Schallschutzplatten sind geliefert und werden demnächst durch den Hausmeister montiert
- eine Erweiterung und Reparatur der vorhandenen Überdachung hofseitig des Kitagebäudes ist geplant
- Renovierungsproblem in den nächsten Jahren: Fußböden, Statik Dach – Anregung durch Herrn Thomas Kühn: bei Haushaltsplanung berücksichtigen
- Spielgeräte des Hortes aktuell im Lager des Schulhausmeisters – evtl. Anschaffung Lagercontainer und Errichtung im Bereich des ehem. Schulgelände
- durch sehr viel Engagement der Erzieher des Hortes und der Kita werden viele Aktivitätsangebote umgesetzt: Bummi-Olympiade, Ausflüge, Ferienhortbetreuung, Laternenumzug, Matsch- u. Modderfest, Weihnachtsfeier, Lichterfest usw.)
- am 01.06.2026 feiert die Kita ihr 50jähriges Bestehen an diesem Standort mit einem großen Fest
- geplant ist die An- u. Abmeldung der Kinder per App bzw. online

Herr Christoph Wittmiß schlägt vor, das Kindertagsfest des Ausschusses Schule, Jugend, Kultur und Sport gemeinsam mit dem Kindergarten zu organisieren -> der Bürgermeister bittet dies zu prüfen.

Herr Hinrich Alde fragt nach der Zahl der Kinder, den keine Hortbetreuung in Klasse 4 angeboten werden konnte – Herr Thomas Kühn antwortet, dass es ca. 4-6 Kinder betraf und gibt zu bedenken, dass die Entwicklung der Schülerzahlen ungewiss sei.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass ab dem übernächsten Jahr die Ganztagschule eingeführt wird und somit dies zusätzlich den Hort betreffen wird. Hierzu gab es bereits eine Vorbesprechung mit der Schulleitung.

Herr Thomas Kühn kritisiert, dass die Koordinatoren für Schule und Kita nicht zu dem Gespräch eingeladen waren. Der Bürgermeister bestätigt, dass es einen weiteren Gesprächstermin hierzu mit der Schule geben wird, zu dem die Koordinatoren Herr Roland Schröder (Schule) u. Herr Thomas Kühn (Kita) eingeladen werden.

12 Einwohnerfragestunde

- Frau Carola Köpnick berichtet von der Arbeit des Seniorenbeirats der Gemeinde Neuburg:
- der Seniorenbeirat wäre gern bei dem Abstimmungstermin des Ausschusses für Schule, Jugend, Kultur und Sport mit allen Vereinen am 02.12.2025 dabei – bisher liegt keine Einladung vor
- der Erlös des Kuchenverkaufs auf dem Trödelmarkt wird für den Weihnachtsmann +

Chauffeur sowie für kleine Geschenke eingesetzt

- weiterhin wurden wieder kleine Weihnachtstüten für die Schüler/innen der Förderschule am Wallberg vorbereitet
- der Seniorenbeirat unterstützte mit Suppenverkauf auf dem Martinsmarkt – hier ging ein kleiner Obolus an die Köchinnen für die verwendeten Lebensmittel
- am 11.11. fand ein Seniorencafé mit Beratungsangebot zur Pflege statt; Teilnehmer kamen auch aus Nachbargemeinden
- -es wird eine gemeinsame Kinoveranstaltung im Gemeindezentrum geplant
- Nachbargemeinden haben angefragt, ob sie Unterstützung bei der Gründung ihres Seniorenbeirates von den Neuburgern erhalten –grundsätzliche Unterstützung wird zugesagt
- Frau Carola Köpnick fragt als Mitglied der Wählergemeinschaft nach dem Bearbeitungsstand der 2 Anträge, da sie bisher immer noch keine schriftliche Antwort erhalten habe – Herr Thomas Kühn bittet um Entschuldigung, es sei ihm versehentlich untergegangen

Der Bürgermeister sagt Frau Carola Köpnick zu, bis Anfang/Mitte nächster Woche eine schriftliche Antwort zu den 2 Anträgen der Wählergemeinschaft zu erhalten.

Weiter informiert Frau Carola Köpnick, dass die Wählergemeinschaft das Angebot zum Bau eines Schaukastens durch die Tischlerei Roland Schröder ablehnt. Die Informationskästen sollten für alle Bürger/innen zum Informieren da sein.

Herr Christian Temmel schlägt vor, einen großen Informationskasten für alle Bürger/innen vor dem Gemeindezentrum aufzustellen.

13 Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen

Herr Rainer Rosenberg fragt, ob die Straße und Bankette zwischen der B 105 und Neuen-dorf/Gamehl nach Abschluss der Umleitung durch die Firma wieder hergerichtet werden.

A Bauamt: Der Bürgermeister erwidert, dass dies zugesagt wurde und bittet zusätzlich das Bauamt um nochmalige Prüfung und Rückmeldung hierzu an den BGM.

Herr Hinrich Alde fragt nach, warum die Gemeindearbeiter das Waldstück zwischen Steinhausen und Neuburg zurückgeschnitten haben und nicht der/die Waldbesitzer selbst?

Der Bürgermeister erwidert, dass die Straßenleuchten stark eingewachsen waren, Gefahr im Verzug drohte und die Aufforderung der Waldeigentümer zu langwierig gewesen wäre und die Gemeinde reagieren musste.

Herr Fabian Kühn teilt mit, dass es nach der Baumaßnahme Gehweg in Kartlow zu Pfützenbildung an einem Grundstück kommt. Der Bürgermeister bestätigt dies, dort solle noch ein Schacht gesetzt werden. Herr Fabian Kühn möchte bitte Fotos machen und diese ans Bauamt senden.

Weiter informiert Herr Fabian Kühn über wiederholt freilaufende Hunde in Steinhausen. Herr Fabian Kühn kennt den Besitzer und möge dies bitte an das Ordnungsamt melden.

Herr Burkhard Köpnick (Gemeindearbeiter) kritisiert die Darstellung der Gemeindearbeiter im Bürgermeisterbericht in Bezug auf die defekte Straßenentwässerungsrinne Am Felde in Steinhausen. Herr Burkhard Köpnick fordert den Bürgermeister auf, die Gemeindearbeiter nicht als „blöd“ darzustellen, er möge dies unterlassen. Das Öffnen der Rinne hätten in der Vergangenheit auch einige andere Personen versucht und scheiterten ebenso.

Frau Carola Köpnick verlässt um 20:26 Uhr den Sitzungssaal. Somit sind keine Gäste bzw. Bürger/innen mehr anwesend.

14 Vorlagen

-
- 14.1 Bauantrag: Umbau und Nutzungsänderung: Sanierung eines Nebengebäudes von Werkstatt/Stallgebäude zur Sauna/HWR/ Werkstatt/Gartenküche und Dusche/WC sowie Neuanlage Garten- und Grünflächen, Gemarkung Madsow, Flur 1, Flurstück 48/1** **NBG/632/2025**

Herr Thomas Kühn erläutert den Bauantrag. Frau J. Lockowand ergänzt kurz.

Beschluss:

Zum Bauantrag: Umbau und Nutzungsänderung -Sanierung eines Nebengebäudes von Werkstatt/Stallgebäude zur Sauna/HWR/ Werkstatt/Gartenküche und Dusche/WC sowie Neuanlage Garten- und Grünflächen auf dem Flurstück 48/1 der Flur 1, Gemarkung Madsow wird das Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anz. stimmberechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	10	0	0

-
- 14.2 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 "Teplitz-Nordost" der Gemeinde Züsow und parallele 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züsow (Vorentwürfe vom 28.08.2025)** **NBG/640/2025**
- 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**

Herr Thomas Kühn erläutert den Sachverhalt.

Beschluss:

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 Be-

kanntgabe 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.

Abstimmungsergebnis:

Anz. stimmberechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	10	0	0

14.3 Fällung 7 Pappeln am Gemeindezentrum**NBG/647/2025**

Der Bürgermeister erläutert den Beschluss. Die Fällung wird ausgeschrieben und es soll keine Ersatzpflanzung nötig sein.

Beschluss:

Die Gemeinde Neuburg beschließt, für die Fällung von 7 Pappeln ein förmliches Vergabeverfahren durchzuführen.

Als Vergabeart wird entsprechend der Vergabe- und Mindestarbeitsbedingungen-Verfahrensverordnung (VGMinArbVO M-V) eine freihändige Vergabe festgelegt, da der geschätzte Auftragswert 100.000 € ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt.

Als Zuschlagskriterium wird der Preis festgelegt.

Das Vergabeverfahren wird durch die Vergabestelle des Amtes Neuburg durchgeführt. Die Zuschlagserteilung erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung mit geringer wirtschaftlicher Bedeutung durch den Bürgermeister. Die Unterzeichnung der Aufträge nehmen der Bürgermeister und sein Stellvertreter vor.

Abstimmungsergebnis:

Anz. stimmb. Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	10	0	0

14.4 Bauantrag: Neubau eines Aussichtsturmes (öffentlich zugänglich) hier: 1. Verlängerung der Baugenehmigung vom 17.11.2022 AZ: 83012-18-04**NBG/641/2025**

Der Bürgermeister erläutert den Beschluss.

Beschluss:

Zum Bauantrag – Neubau eines Aussichtsturmes (öffentlich zugänglich)

hier: 1. Verlängerung der Baugenehmigung vom 17.11.2022 AZ: 83012-18-04

auf dem Flurstück 119/13 der Flur 1, Gemarkung Neuburg – wird das Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anz. stimmb. Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	10	0	0

15 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:36 Uhr.

Vorsitz:

Schriftführung:

Bernd Hartwig

Juliane Lockowand