

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Züssow hat mit Beschluss vom 23.04.2026 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“ in der Fassung vom Februar 2026 einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der als Anlage beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen. Er beläuft sich auf eine Größe von etwa 4,1 ha und umfasst die Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47, 76/63 und 86 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Züssow.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, Stand Februar 2026, einschließlich der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Informationen zu jedermanns Einsicht in der Zeit

vom 11.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026

im Internet über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> sowie auf der des Amtes Züssow unter dem Pfad <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungungsverfahren/> veröffentlicht.

Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Amt Züssow, Dorfstraße 6, 17495 Züssow während folgender Dienststunden möglich:

Montag	von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 14:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 14:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Freitag	von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor:

1. Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
3. Umweltbericht
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5. Anbindungsplanung
6. Verträglichkeitsanalyse
7. Schallimmissionsprognose

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Das Plangebiet umfasst eine ca. 3,9 ha große, offene Vegetationsfläche, die regelmäßig maschinell gepflegt (gemäht) wird und keiner intensiven landwirtschaftlichen oder forstlichen Nutzung unterliegt.
- Die Böden im Planungsraum sind durch die Siedlungsrandlage, die Nähe zur B 111 sowie durch vorhandene Nutzungsformen (Erschließungsstraße, Lärmschutzwall, Sportanlage) anthropogen vorbelastet und in Teilen möglicherweise modelliert oder überprägt.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Das ca. 3,9 ha große Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des bebauten Siedlungsraums von Züssow und stellt derzeit eine nicht baulich genutzte Freifläche dar.
- Im Westen und Süden schließen unmittelbar Erschließungsstraßen und Wohnbauflächen an, im Norden grenzt das Gebiet an die Bundesstraße B 111.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Im Untersuchungsraum sind keine oberflächennahen Grundwasserschichten oder Quellhorizonte bekannt.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet.
- Im unmittelbaren Plangebiet sowie im erweiterten Untersuchungsraum sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Die nächstgelegene Emissionsquelle stellt der überörtliche Verkehr auf der Bundesstraße B 111 dar, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines Luftreinhalte- oder Aktionsplans.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 20 LNatSchG M-V kartiert.
- Ein vorhandener, im nördlichen Randbereich verlaufender Lärmschutzwall mit aufgesetztem Gehölzbewuchs wurde im Zuge der Fachbeitrags- und Behördenbeteiligung hinsichtlich seiner potenziellen Bedeutung für den Biotopverbund und als Rückzugsraum untersucht.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Züssow in einem Bereich, der im Übergang zwischen bebauter Ortsstruktur und landwirtschaftlich geprägtem Offenland liegt.
- Die topographischen Verhältnisse sind nahezu eben (ca. 34–36 m ü. NHN).
- Die Sichtbeziehungen im Raum sind durch Gebäudestrukturen, Straßenbegleitgrün, die B 111 sowie durch einen erdmodellierten Lärmschutzwall am Nordrand des Plangebietes eingeschränkt.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Züssow in einem Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung, Verkehrsinfrastruktur und offenen Nutzflächen.
- Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als extensiv genutzte Grünfläche mit regelmäßiger Mahdnutzung genutzt.
- Im nördlichen Bereich befindet sich entlang der Bundesstraße B 111 ein bestehender Lärmschutzwall mit begleitendem Gehölzbestand.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale.
- Bodendenkmale oder archäologische Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Schutzgebiete werden vorliegend nicht berührt.
- Die nächstgelegenen FFH- und SPA-Gebiete befinden sich außerhalb des für die FFH-Vorprüfung anzusetzenden Einwirkungsradius und stehen in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

hierzu liegen vor: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Umweltbezogene Informationen aus den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs.1 BauGB

- Der Planbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
- Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen sind gut geeignet.
- Die Lärmschutzwand bietet keinerlei Schutz für das bereits vorhandene Wohngebiet Am Mühlenberg südlich des Planungsbereichs.
- Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.
- Bereiche des geförderten Breitbandausbaus werden berührt.
- Im Planänderungsbereich ist ein Gehölzbiotop vorhanden.
- Südlich des Verfahrensgebietes verläuft in ca. 50 m Entfernung der WRRL-berichtspflichtige Graben aus Züssow mit seinem Gewässerentwicklungskorridor.
- Es befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“.
- Der Geltungsbereich erstreckt sich rechtsseitig der Bundesstraße B III im Abschnitt 80 vom km 0,000 bis km ca. 0,170.
- Im Planbereich befinden sich zwei Gewässer II. Ordnung.
- Es befinden sich teilweise öffentliche Einrichtungen des ZWAB im Planungsgebiet.

hierzu liegen vor: die nach § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

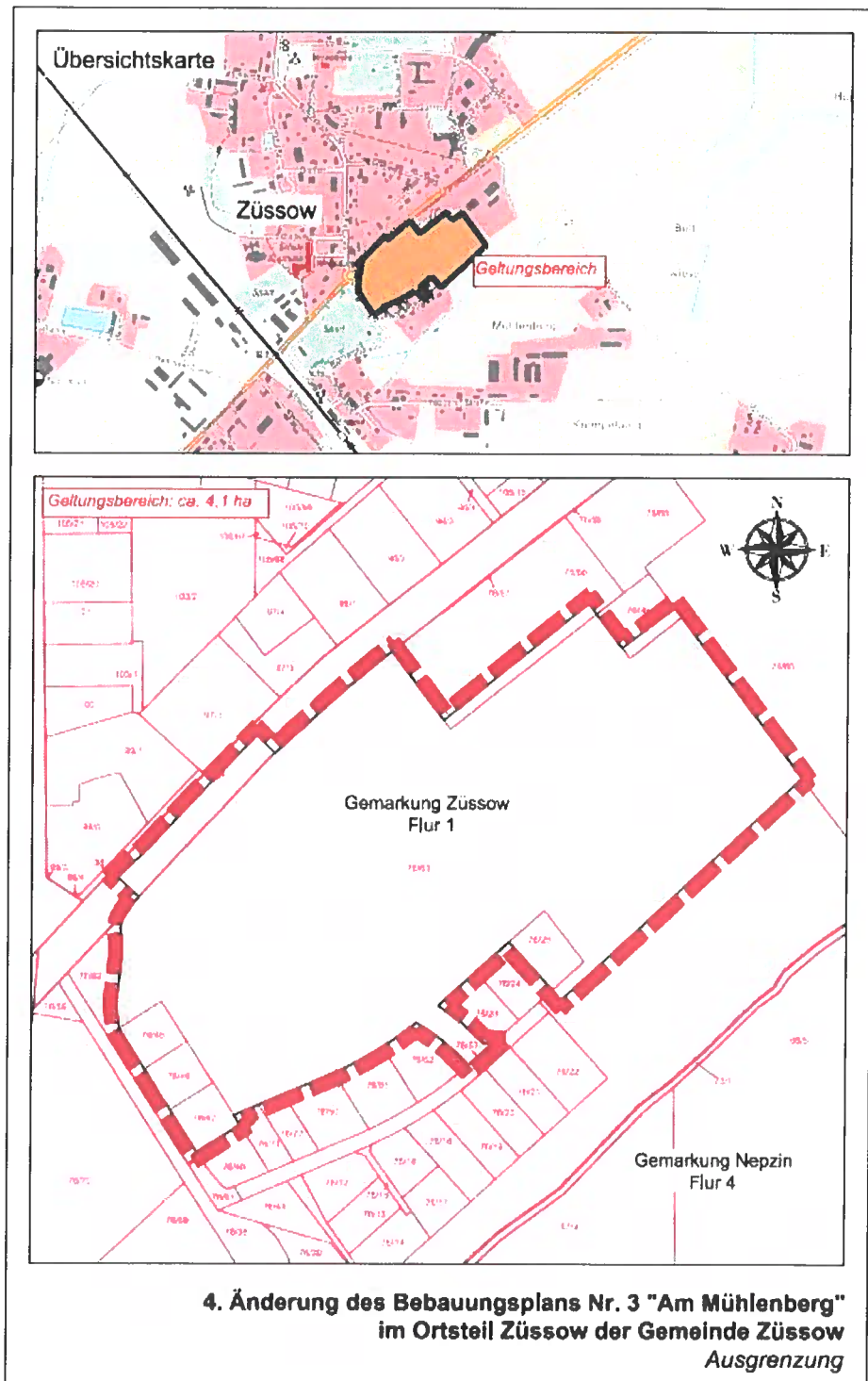
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Baugesetzbuch weitere – nach Einschätzung der Gemeinde nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen sind, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Veröffentlichung einsehbar sind. Während des Veröffentlichungszeitraumes können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Züssow elektronisch an n.schmidt@amt-zuessow.de und alternativ schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO und dem DSG M-V. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben,

erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches ebenfalls veröffentlicht wird.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weist die Gemeinde Züssow ausdrücklich darauf hin, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden. Soll eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Geltungsbereich:



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Züssow im „Züssower Amtsblatt“ und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Züssow am 10.06.2026.

Züssow, den 24.04.2026



M. Schoknecht
Bürgermeister



Veröffentlichungsvermerk:

Datum der öffentlichen Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Züssow im „Züssower Amtsblatt“ und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Züssow unter Bekanntmachungen am 10.06.2026.

Amt Züssow
Datum: 10.06.2026
Gez.: S. Fiedler