

# Bekanntmachung der Gemeinde Züssow

## Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow

### 1. Geltungsbereich

Für den folgenden Geltungsbereich beschließt die Gemeindevertretung Züssow die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow:

#### Änderungsgebiet 1 - rd. 10,5 ha

- nördlich Radlower Damm

Gemarkung Züssow

Flur 1

Flurstücke 66/3, 66/12 teilweise, 66/7, 68/1, 68/5, 68/9, 68/11, 68/12, 68/13, 69, 70

- südlich Radlower Damm

Gemarkung Thurow

Flur 1

Flurstücke 85 teilweise (Radlower Damm) 87/5 teilweise, 87/7 - 87/10, 87/12 - 87/14,

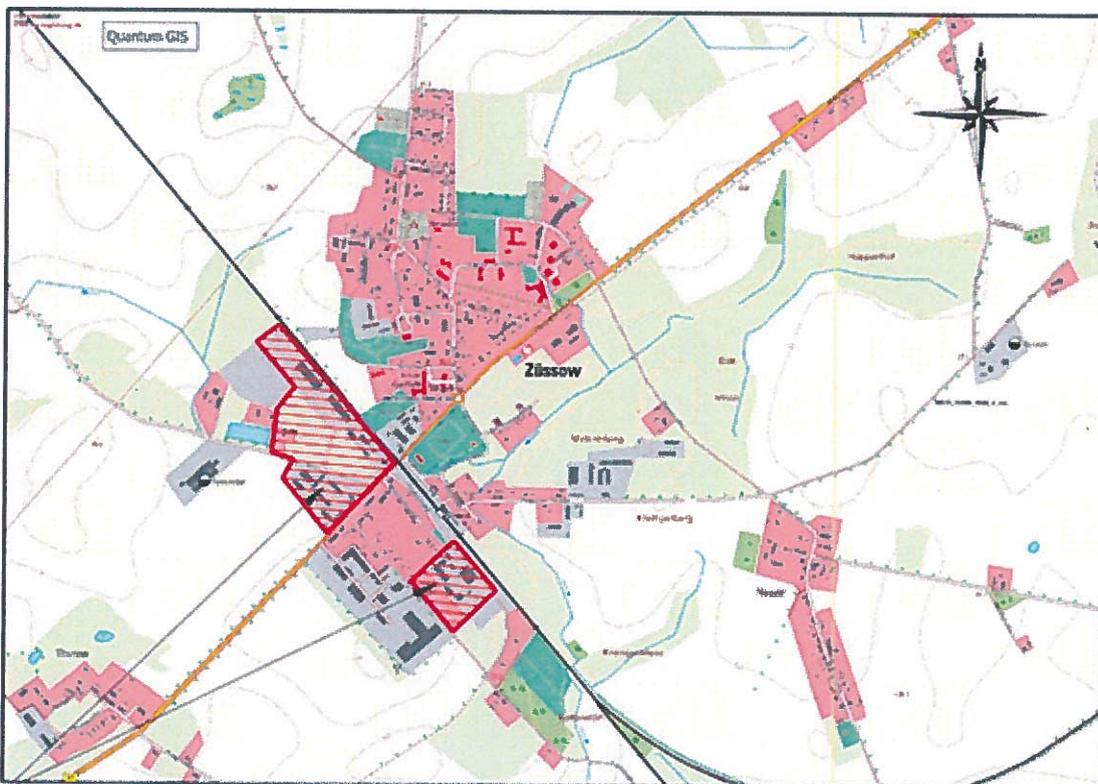
#### Änderungsgebiet 2 - rd. 4 ha

- nördlich Feldstraße

Gemarkung Thurow

Flur 1

Flurstücke 215/6, 166/4, 167/4, 168/4, 169/4, 170/4, 172/3, 173/4, 174/4

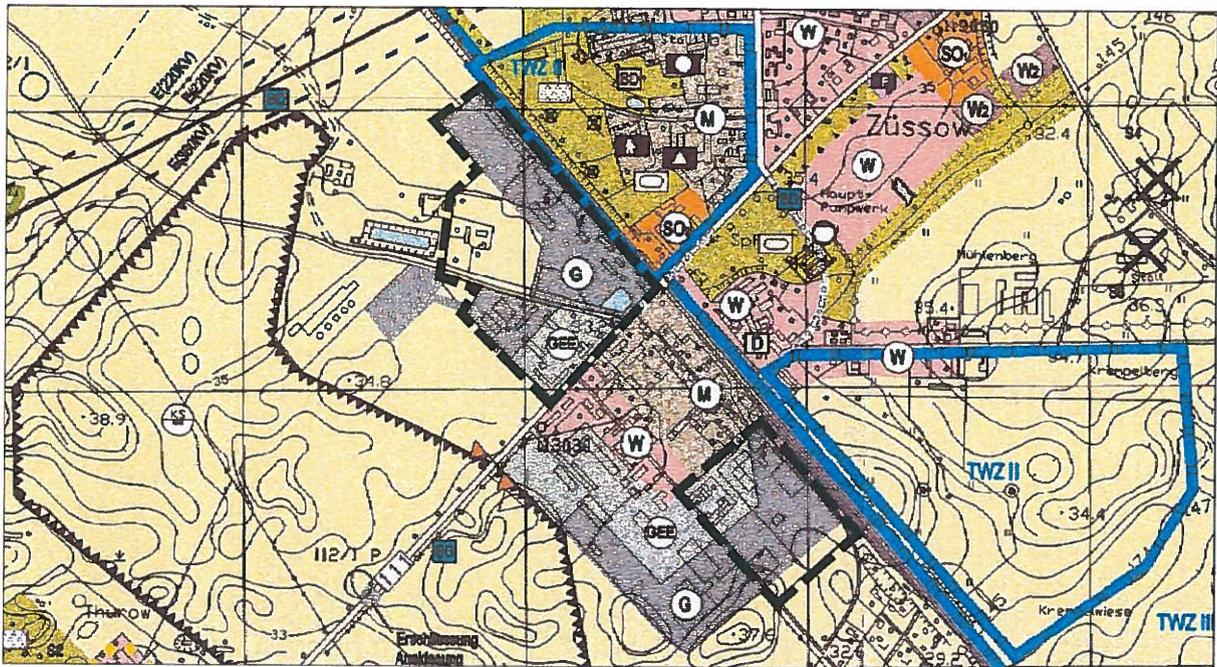


Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow

## 2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

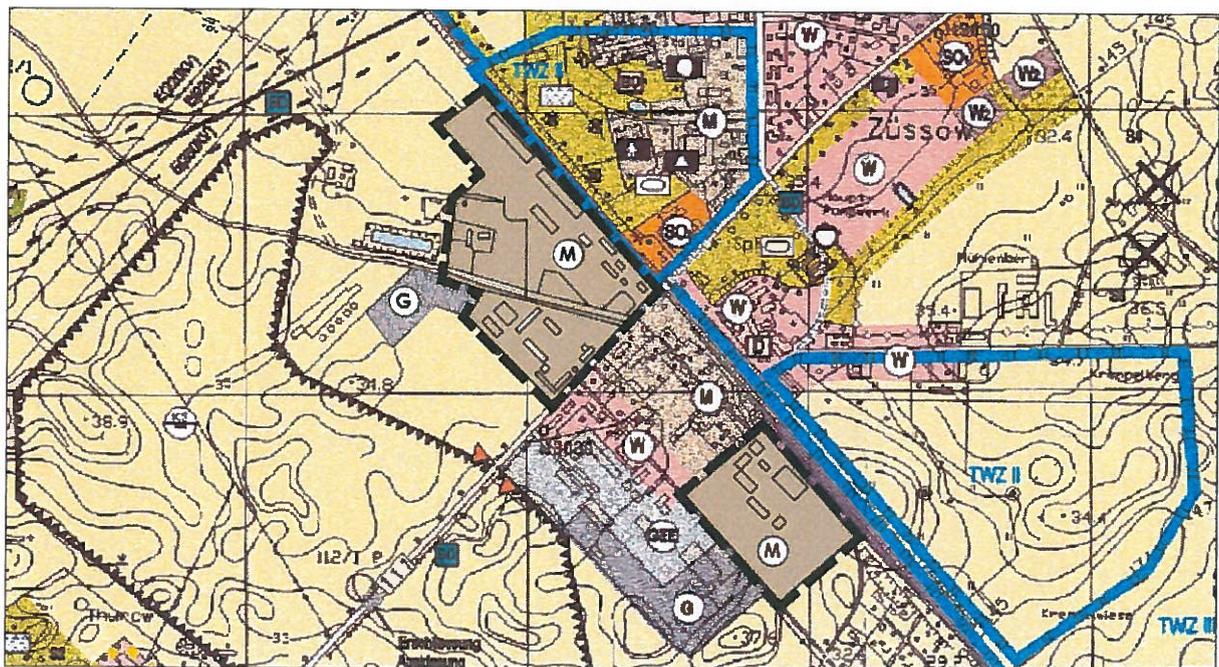
### Bisherige Nutzungsarten der Geltungsbereichsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Züssow i.d.F. der 1. Änderung

- Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 (1) 3. BauNVO
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gemäß § 8 BauNVO
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB



### Gepante Nutzungsart der Geltungsbereichsflächen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow

- Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) 2. BauNVO



Die Gemeinde Züssow hat im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung die Bauflächen südlich der Bahnstrecke als

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Bauflächen (M)
- gewerbliche Bauflächen
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

ausgewiesen.

Der größte Teil der Bauflächen wurde als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Änderungsgebiet 1 am Radlower Damm haben sich in den gewerblichen Bauflächen Firmen (u.a. Haustechnik, Agrarhandel, Fuhrunternehmen, Getränkehandel, Lagergebäude) angesiedelt, die nicht Gewerbebetrieben im Sinne § 8 BauNVO, sondern Gewerbebetrieben gemäß § 6 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zuzuordnen sind. Von drei Seiten durch Bauflächen eingeschlossen, liegt eine Grünlandfläche, die als Standortreserve in die Bauflächenausweisung einbezogen werden soll.

Im Änderungsgebiet 2 nördlich der Feldstraße befinden sich Gebäude und Freiflächen eines stillgelegten Gewerbebetriebes, Brachflächen und Wohnbebauung.

Die Gemeinde möchte mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Ansiedlungsinteressenten Angebote unterbreiten, die Nutzungen gemäß dem zulässigen Nutzungsspektrums einer gemischten Baufläche ermöglichen.

Insbesondere sind in gewerblichen Bauflächen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Umwidmung der Bauflächen werden Wohngebäude allgemein zulässig.

Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zu diesen Gewerbebetrieben zählen:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen für die im Änderungsgebiet und angrenzend vorhandenen Firmen zu erwarten.

Für Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO stehen auch nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes noch ausreichend Ansiedlungsflächen zu Verfügung.

**Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow ist die Anpassung von Bauflächenausweisungen an die aktuellen gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen.**

**Grundstücke mit Ausweisung als gewerbliche Bauflächen und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie Flächen für die Landwirtschaft sollen in gemischte Bauflächen umgewandelt werden.**

### 3. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

### 4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

### 5.

Der Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Züssow, den 14.11.2018

Stöwhas  
Bürgermeister



Verfahrensvermerk:

Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Züssow im „Züssower Amtsblatt“ am 12.12.2018.

Stöwhas  
Bürgermeister

