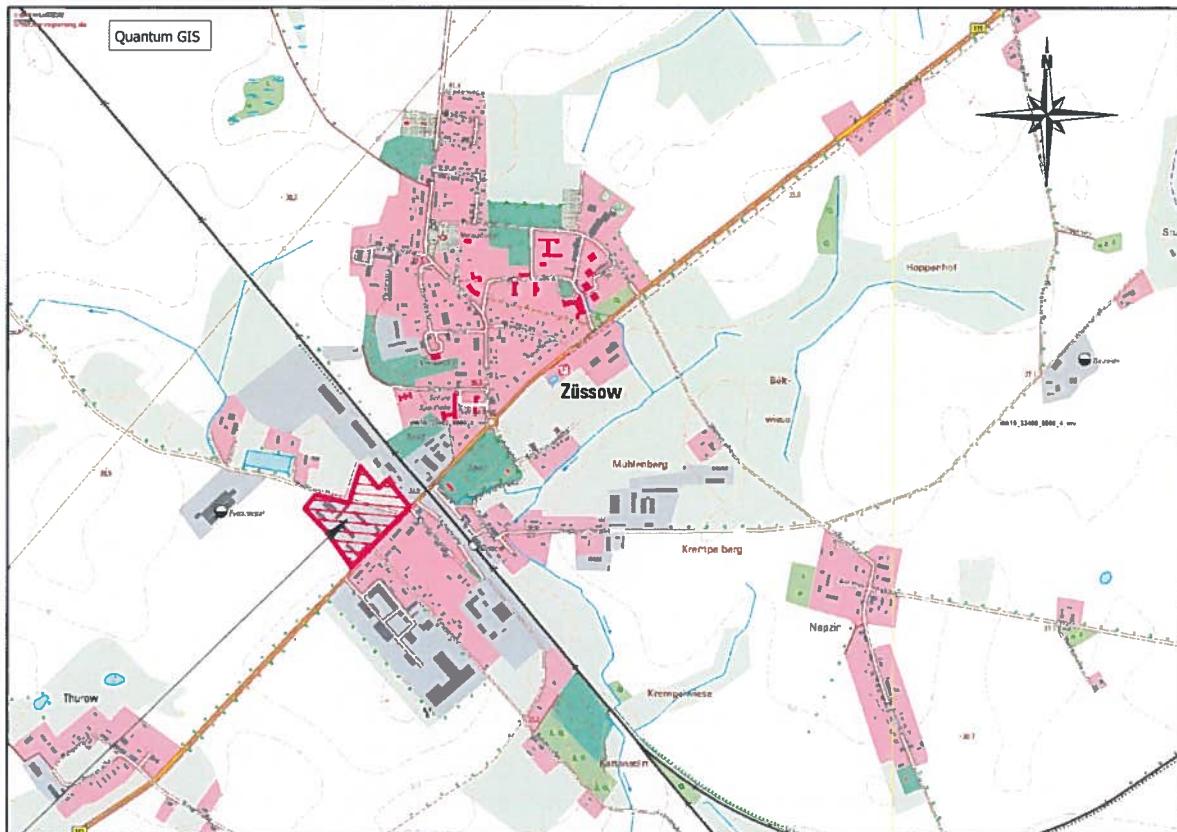


**Bekanntmachung der Gemeinde Züssow  
über den Vorentwurf und die Auslegung der 2. Änderung  
des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow  
in der Fassung von 03-2020**

Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

Das Planänderungsgebiet liegt im Ortsteil Züssow südwestlich der Bahnstrecke Stralsund - Berlin und nordwestlich der Bundesstraße B 111.

Die Grundstücke des Planänderungsgebietes befinden sich beidseitig der Straße *Radlower Damm*.



Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow

- nördlich Radlower Damm

Gemarkung Thurow

Flur 1

Flurstücke 66/12 teilweise, 69 und 70

- südlich Radlower Damm

Gemarkung Thurow

Flur 1

Flurstücke 85 teilweise (Radlower Damm) 87/5 teilweise, 87/8, 87/13, 87/19, 87/21, 87/23, 87/24, 87/25

Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt rd. 4,1 ha.

1.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung von 03-2020 wurde durch die Gemeindevertretung Züssow am 28.05.2020 gebilligt.

## 2.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow von 03-2020, bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und
- den nach Einschätzung der Gemeinde Züssow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 20.07.2020 bis Freitag, den 21.08.2020  
(jeweils einschließlich)**

im Fachbereich Bau und Grundstücksmanagement des Amtes Züssow, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow, Zimmer 1 (Trauungsraum) im Erdgeschoss, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Das Rathaus wird nach vorheriger Terminvergabe für Sie geöffnet. Einen Termin können Sie telefonisch unter 038355/643216 mit der zuständigen Sachbearbeiterin vereinbaren. Für eventuelle Fragen steht Ihnen die Ansprechpartnerin zur Verfügung. Bitte beachten Sie die Hygienevorschriften und tragen Sie beim Betreten des Hauses einen entsprechenden Mund-Nasen-Schutz.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfes erhalten und Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement des Amtes Züssow, Bürgerbüro Gützkow in 17506 Gützkow, Pommersche Str. 27) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow unberücksichtigt bleiben.

## 3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile **Umweltprüfung** des Vorentwurfes:

In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow erläutert.

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung:

- Gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 (1) 3. BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB
- Wasserflächen gemäß § 5 (2) 7 BauGB

Geplante Nutzungsarten in der 2. Änderung des Teilflächen-nutzungsplanes der Gemeinde Züssow:

- Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) 2. BauNVO
- Wasserflächen gemäß § 5 (2) 7 BauGB und/oder Biotop

Mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow soll eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

Insbesondere sollen durch die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes die Möglichkeiten für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung eröffnet werden, was aufgrund der bisherigen Gebietseinstufung nicht zulässig war.

Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen. 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 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Checkliste für die Umweltprüfung wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf versandt.

Im Planänderungsgebiet befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Kleingewässer. Die **Belange des gesetzlichen Biotopschutzes** sind in die Planungen einzustellen.

Im Planänderungsgebiet befindet sich Baumbestand, der gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Die **Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes** sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** erarbeitet, die das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten im Planänderungsgebiet auf der Grundlage der vorgefundenen Habitatausstattung einschätzt und Maßnahmen zum Fortbestand der betroffenen Tierpopulationen festlegt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Züssow wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 21.02.2019 im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass für eine abschließende raumordnerische Bewertung die geplanten Wohnbaukapazitäten und die konkreten Entwicklungsabsichten zu benennen sind.
- Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 12.02.2019 im Rahmen der Planungsanzeige  
Die Hinweise der einzelnen Sachgebiete werden in die Planung eingestellt.
  - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz:  
Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutz-  
rechtlichen/bodenschutzrechtlichen und  
immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die  
Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.  
Die vorgesehenen Bodennutzungen und die  
Wohnraumkapazitäten wurden dargestellt.  
Bau- und Bodendenkmale sind im Planänderungsgebiet nicht  
bekannt.
  - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:  
Den dargelegten Anforderungen an den Umweltbericht und den  
Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.
  - Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz  
Im Planänderungsgebiet sind südlich des Radlower Damms  
Altlastverdachtsflächen bekannt. Es handelt sich um die  
Grundstücke des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik.

#### 4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Zudem wird gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Beteiligung auch über die Internetpräsenz des Amtes Züssow unter:

<https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/>  
zur Information, Einsichtnahme und zum Abruf (Download) bereitgehalten.

Diese Bekanntmachung ist ab dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im "Züssower Amtsblatt" auch im Internet unter der Adresse

[https://www.amt-zuessow.de/gemeinden/zuessow/ortsrecht/flaechennutzungsplaene/flaechennutzung\\_splan-zuessow-2.-aenderung/](https://www.amt-zuessow.de/gemeinden/zuessow/ortsrecht/flaechennutzungsplaene/flaechennutzung_splan-zuessow-2.-aenderung/)

aufzurufen.

Züssow, den 17.06.2020

*J. Buchholz*

Buchholz  
Bürgermeister



Verfahrensvermerk:

Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Züssow im  
„Züssower Amtsblatt“ am 08.07.2020.

*J. Buchholz*

Buchholz  
Bürgermeister

