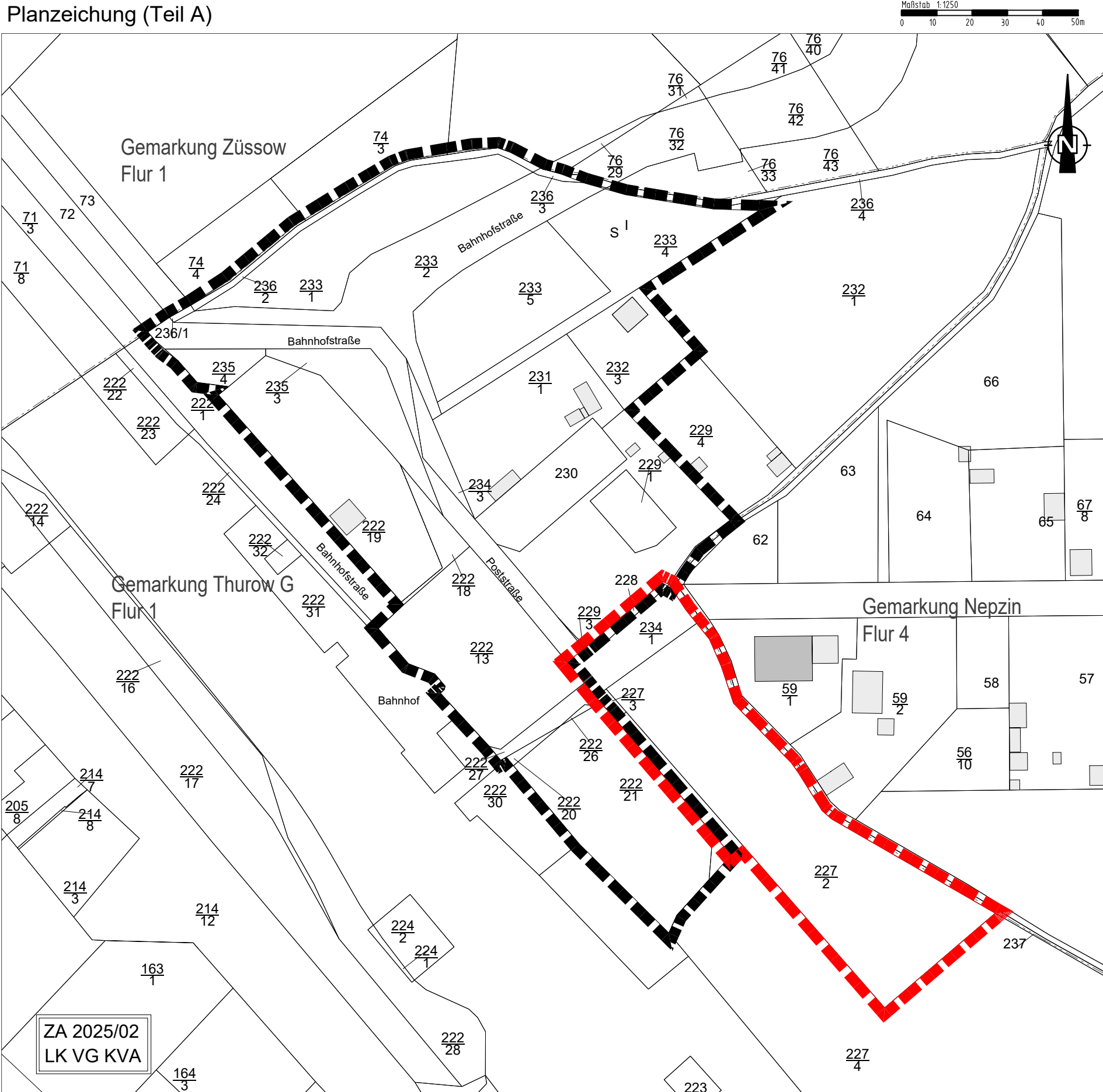


- Entwurf -

Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow



LEGENDE

1. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Züssow - Bereich 2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche

222
2

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen
2. Darstellung ohne Normcharakter

Hauptgebäude

Nebengebäude
3. Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

ERGÄNZUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT EINBEZOGENEN FLÄCHEN NACH § 34 Abs. 4 BauGB FÜR DEN ORT ZÜSSOW DER GEMEINDE ZÜSSOW

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Züssow am die nachfolgende Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung als Geltungsbereich im Maßstab 1 : 1.250 dargestellt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen (Text Teil B)

Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 2.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.
- 2.3 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude nach (1) haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl ist 0,6 zulässig.

§ 3 Belange des Naturschutzes

- 3.1 Kompensationsmaßnahmen
- Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 2.369 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind vom jeweiligen Bauherrn 1,33 Ökopunkte zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Möglich wäre beispielsweise die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.
- 3.2 Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).
- 3.3 Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Bäume zuzüglich 1,50 m zulässig.
- 3.4 Gehölzschutz

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm -250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

- 3.5 Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum Unterschrift

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Züssow vom 20.02.2023 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Züssower Amtsblatt“ am erfolgt.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

2. Die Gemeindevertretung Züssow hat in ihrer Sitzung amdie Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

3. Der Entwurf der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, war gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Internetseite des Amtes Amt Züssow unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/gemeinden/zuessow/ortsrecht/index.html> - und des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene> - veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Züssow im Bürgerbüro Gützkow, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist am in den amtlichen Mitteilungsblatt „Züssower Amtsblatt“ bekannt gemacht worden.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

5. Die Gemeindevertretung Züssow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansstadt Anklam,

Kataster- und Vermessungsamt

Siegel

7. Der Entwurf der Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow wurde am von der Gemeindevertretung Züssow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Züssow vom gebilligt.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

8. Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow wird hiermit ausgefertigt.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

9. Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow ist im „Züssower Amtsblatt“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow mit der Begründung ist auch im Internet über die Internetseite des Amtes Anklam-Land unter der Adresse - <https://www.amt-zuessow.de/gemeinden/zuessow/ortsrecht/index.html> - und des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse - <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene> - eingestellt.

Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am im „Züssower Amtsblatt“ bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351), hingewiesen worden.

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow tritt mit Ablauf des in Kraft.

Züssow,

Der Bürgermeister

Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Gemeinde Züssow

- Entwurf -

Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:

- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand März 2025)

Planverfasser:

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 29 17359 Anklam
www.ingenieurburo-neuhaus.de anklam@bnp.de

Fon 0 39 71 / 20 66 -0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

Projekt-Nr.: 2023-263

Maßstab: 1 : 1250

Datum: März 2025

H/B = 500 / 830 (0,42m²)

Allplan 2025