

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow



VORENTWURFSFASSUNG VON 03-2020

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

	Seite
1.0 EINLEITUNG	3 - 10
1.1 Begründung der Planaufstellung	3 - 4
1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	5 - 7
1.3 Bestandssituation	8 - 10
2.0 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN	11 - 15
2.1 Gesetzliche Grundlagen	11
2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung	12 - 13
2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	14 - 15
3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	16 - 21
3.1 Bisherige Zielstellung	16
3.2 Neue Zielstellung	17 - 20
3.3 Flächen- und Kapazitätsbilanz	21
4.0 WESENTLICHE IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE	22 - 26
4.1 Naturschutz und Landschaftspflege	22
4.2 Artenschutz	23 - 24
4.3 Denkmalschutz	24 - 25
4.4 Altlasten und Bodenschutz	25
4.5 Verkehr und Medien	26
5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE	27

TEIL 2 UMWELTBERICHT

Ergänzung im Rahmen des Entwurfes

1.0 EINLEITUNG

1.1 Begründung der Planaufstellung

Die Gemeinde Züssow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit 06.07.2000 wirksam ist.

Durch den Gemeindegemeinschaftschluss mit der Gemeinde Ranzin im Jahr 2004 besteht der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Züssow als räumlicher Teilflächennutzungsplan weiter.

Eine 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist seit 09.01.2008 wirksam. Die 1. Änderung beinhaltet die Erweiterung der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen südlich des Radlower Damms und nördlich an das Planänderungsgebiet angrenzend. Vornehmlich sollten mit der Planänderung die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Ölmühle geschaffen werden. Das Vorhaben zur Errichtung der Ölmühle wurde jedoch nicht umgesetzt.

Die Gemeinde Züssow hat im wirksamen Teilflächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung die Bauflächen südlich der Bahnstrecke Stralsund - Berlin als

- Wohnbauflächen (W)
- gemischte Bauflächen (M)
- gewerbliche Bauflächen und
- Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEE)

ausgewiesen.

Der größte Teil der Bauflächen wurde als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Planänderungsgebiet 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.

Die Gemeinde möchte mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes 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 Teilflächennutzungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen für die im Änderungsgebiet und angrenzend vorhandenen Firmen zu erwarten.

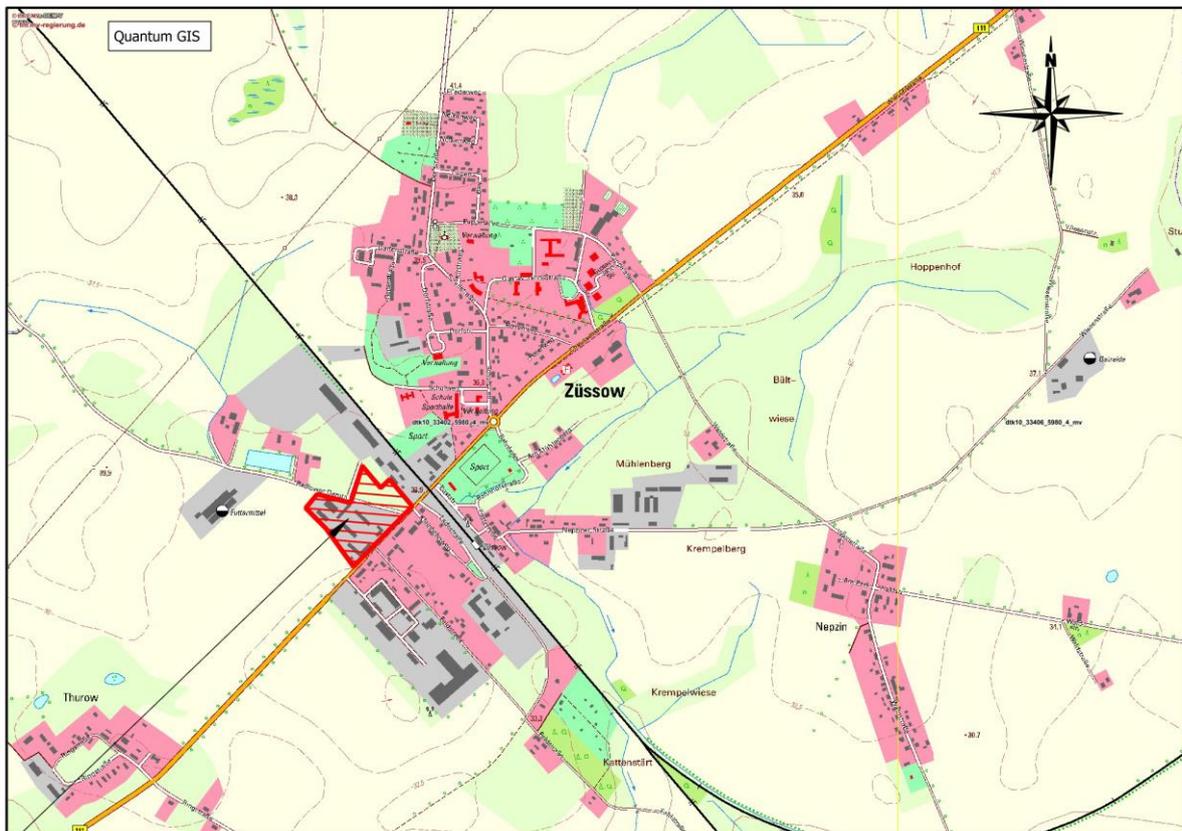
Für Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO stehen auch nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes noch ausreichend Ansiedlungsflächen zu Verfügung.

Ziel der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow ist die Anpassung von Baufächenausweisungen an die aktuellen gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen.

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

1.2 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.

Begründung der Reduzierung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Am 05.12.2019 hat die Gemeindevertretung Züssow den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.11.2018 gefasst.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2018 wurde für folgende Grundstücke die Überplanung im Rahmen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow zurückgenommen:

- nördlich Radlower Damm

Gemarkung	Thurow
Flur	1
Flurstücke	66/3, 66/7, 68/1, 68/5, 68/9, 68/11, 68/12 und 68/13

Die unmittelbar an die Bahnstrecke grenzenden Grundstücke werden gewerblich genutzt. Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan festgesetzte allgemeine Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche bleibt bestehen.

- südlich Radlower Damm

Gemarkung	Thurow
Flur	1
Flurstück	87/16

Es handelt sich um ein kleinteiliges unbebautes Flurstück in Angrenzung an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen

- 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

Für die Grundstücke nördlich der Feldstraße war eine Umwidmung der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke in ein Mischgebiet vorgesehen. Die noch unbebauten Flächen sollten vorrangig einer möglichen Nutzung zur Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Rahmen der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 21.02.2019 für die raumordnerische Bewertung eine nachvollziehbare Herleitung der konkreten gemeindlichen Entwicklungsziele mit Ausweisung der Wohnbaukapazitäten eingefordert. Verwiesen wurde in dem Zusammenhang auf die noch vorhandenen gemeindlichen Wohnbaureserven.

Es wird festgestellt, dass für die Grundstücke nördlich der Feldstraße derzeit kein konkreter Antrag zur Bebauung vorliegt.

Als gravierendes Problem wurde die Lösung der Immissionsproblematik durch die Nähe zum Bahngelände im Norden und zu den Kartoffellagerhallen im Süden ausgemacht. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Kartoffellagerhallen liegen bereits Beschwerden von einem Anwohner vor.

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wäre nachzuweisen, dass für die künftigen Bewohner gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Um den Gemeindevertretern und den Behörden eine dahingehende Einschätzung/Abwägung zu ermöglichen, wäre eine Schalltechnische Beurteilung vorzunehmen.

Des Weiteren wurde seitens des Landkreises Vorpommern - Greifswald festgestellt, dass zur Schaffung des konkreten Baurechtes nachfolgend die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wäre.

Daher sollen zunächst Standortreserven erschlossen werden, für die konkrete Nachfragen bestehen und aus deren Umsetzung sich nicht so schwierige immissionsschutzrechtliche Anforderungen ergeben.

1.3 Bestandssituation

- südlich Radlower Damm

Unmittelbar südlich an den Radlower Damm schließen gewerblich betriebene Unternehmen, wie eine Elektrofirma und eine Umzugsfirma an. Die Zufahrt erfolgt jeweils über den Radlower Damm. Die rückwärtig der Gebäude liegenden Hofbereiche sind zumeist großflächig versiegelt. Entlang des Radlower Damms selber befinden sich großflächige Grünanlagen, zumeist mit Rasenvegetationen und einzelnen Beeten und Kleingehölzen begrünt. Auch Großgehölze wurden teilweise in den gewerblich genutzten Bereichen vorgefunden. Von diesen unterliegen einige dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Entlang der Bundesstraße B111 befinden sich ein Getränkemarkt und ein mehrgeschossiges leerstehendes Gebäude, für das derzeit keine konkreten Planungsabsichten bestehen.



Foto 1: Blick auf einen Teil der gewerblich genutzten Einrichtungen südlich des Radlower Damms. Im Hintergrund das verfallene mehrgeschossige Gebäude an der Bundesstraße B111, für welches es derzeit noch kein Nutzungskonzept gibt.

Im Umfeld des Gebäudes befinden sich ehemals siedlungstypische Vegetationsstrukturen, die jedoch aufgrund der jahrelangen Auflassung in zunehmendem Maße ruderalisieren und Gehölze verbuschen. Daran schließt sich entlang der Bundesstraße B 111 in nördlicher Richtung eine größere Gehölzfläche an, die Bestände an Pappeln, Ahorn, Weiden, Vogel-Kirschen, Haselnuss und Flieder aufweisen. In zunehmendem Maße kommen Brombeergebüsche zur Ausprägung. Auch sich hierin befindende Großgehölze unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz.

Es wird eingeschätzt, dass der Bestand an baulichen Einrichtungen dem nicht störenden Gewerbe zugeordnet werden kann, so dass nach Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages für das Wohngebäude gegeben wäre.

- nördlich Radlower Damm

Nördlich des Radlower Damms befindet sich eine tiefliegende Wiese, die in den Randbereichen einzelne Gehölzflächen aus vorwiegend Weiden und einzelnen Eschen aufweist. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen waren große Bereiche der Wiese vernässt. Entlang des Radlower Damms erstreckt sich ein wasserführender Graben, der auf den Grabenoberkanten mit einzelnen Gehölzen (Weiden, Haselnuss) bewachsen ist. Eine kontinuierliche Grabenpflege ist hinsichtlich der vorgefundenen gewässerbegleitenden Vegetationen erkennbar.



Foto 2: Nördlich des Radlower Damms befindet sich eine Grünlandfläche, die bewirtschaftet wird und zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen stark vernässt war. Entlang der Straße erstreckt sich ein wasserführender Graben mit einzelnen Gehölzen.

Die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Konkrete Bauanfragen liegen nicht vor.

In Richtung der Bundesstraße B111 befindet sich ein Kleingewässer, welches in den ufernahen Bereichen einen zunehmenden Bewuchs mit Schilfbeständen und Rohrkolben aufweist. Das Kleingewässer ist im Kataster des Landes als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V gelistet.

An das Kleingewässer schließt sich östlich ein Regenrückhaltebecken an, welches im Jahr 2013 im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße errichtet wurde.



Foto 3: Dieses Kleingewässer nördlich des Radlower Dammes sowie die Flächen des sich anschließenden Regenrückhaltebeckens sind im Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgewiesen.

Zwischen dem Kleingewässer und der Wiese befindet sich eine Gehölzfläche mit Beständen an Ahorn, Eichen, Lärchen und anderen verschiedenen Nadelgehölzen. Ein Erhalt dieser Gehölzfläche als markante Zäsur im Siedlungsbereich wird empfohlen.

2.0 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die nachfolgenden auf der Planzeichnung aufgeführten Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Teilflächennutzungsplanänderung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005, Fortschreibung LEP M-V von Juni 2016, sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Züssow ist dem Oberzentrum Greifswald und dem Grundzentrum Gützkow zugeordnet.
Züssow liegt rund neun Kilometer nordöstlich von Gützkow, rund 12 Kilometer südwestlich von Wolgast und etwa 19 Kilometer südöstlich von Greifswald.

Zur Gemeinde Züssow gehören die Ortsteile Züssow, Nepzin, Radlow, Thurow, Oldenburg und Ranzin.

Die Verwaltung erfolgt über das Amt Züssow mit Sitz in der Dorfstraße 6 in 17495 Züssow.

Gemäß RREP VP Punkt 3.3 (4) gehört die Gemeinde Züssow zu den Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern, die insbesondere der Sicherung der ortsnahe Grundversorgung dienen.

Mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist die Umnutzung gewerblicher Bauflächen und eingeschränkter Gewerbegebiete in gemischte Bauflächen geplant. Mit der Änderung werden auch Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 21.02.2019 (im Rahmen der Planungsanzeige) darauf hingewiesen, dass die konkreten Entwicklungsabsichten und die geplanten Wohnbaukapazitäten zu benennen und zu begründen sind.

Die raumordnerischen Vorgaben wurden beachtet.

Mit dem Beschluss vom 05.12.2019 zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.11.2018 wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes um das Planänderungsgebiet 2 nördlich der Feldstraße reduziert.

Die Notwendigkeit der Ausweisung der noch verbleibenden zusätzlichen Wohnbaukapazitäten wird in Punkt 3.2 der Begründung dargelegt.

Dies erfolgte unter Berücksichtigung der im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan noch zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenziale.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

- Die Gemeinde Züssow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Pkt. 3.1.4 RREP VP.

„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“

Das Planänderungsgebiet liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Für die Grünlandflächen nördlich des Radlower Damms wurde bereits mit dem wirksamen Teilflächennutzungsplan die Umnutzung als Baufläche festgelegt.

Mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung von gewerbliche in gemischte Baufläche geändert.

Somit werden durch die Planänderung die Belange des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

- Durch die Gemeinde Züssow verläuft die Bundesstraße 111. Parallel zur B 111 ist der Verlauf des regional bedeutsamen Radroutennetzes festgelegt.

Die Bundesautobahn A 20 ist über die etwa 14 Kilometer entfernte Anschlussstelle Gützkow erreichbar.

Das Gemeindegebiet liegt am überregionalen Schienennetz (Skandinavien/Baltikum) - Sassnitz/Mukran - Stralsund - Greifswald - Anklam - Pasewalk - Berlin (bzw. Stettin).

Im Bahnhof Züssow zweigt die Bahnstrecke Züssow–Wolgast Hafen nach Wolgast ab. Die Usedomer Bäderbahn stellt über sie Verbindungen nach Świnoujście (Swinemünde) bzw. Peenemünde auf der Insel Usedom her. Ferner halten in Züssow Intercity-Züge.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für
 - Naturschutz und Landschaftspflege
 - Trinkwasser
 - Tourismus
 - Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

• Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) durchgeführt.

Der Teilflächennutzungsplan wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für Teilflächen geändert.

Die verfahrensrechtlichen Vorschriften u. a. zu Inhalten und Bekanntmachungen der Beschlüsse, Beteiligung der Öffentlichkeit, Abstimmung mit den betroffenen Behörden und den Nachbargemeinden, einzuhaltende Fristen und eine sachgerechte Interessenabwägung sind zu beachten.

Die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem derzeit wirksamen Teilflächennutzungsplan

- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des geänderten Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** ist 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.

- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Der 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 Planänderungsgebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Der Umweltbericht wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in den Planunterlagen ergänzt.

- **Verfahrensstand**

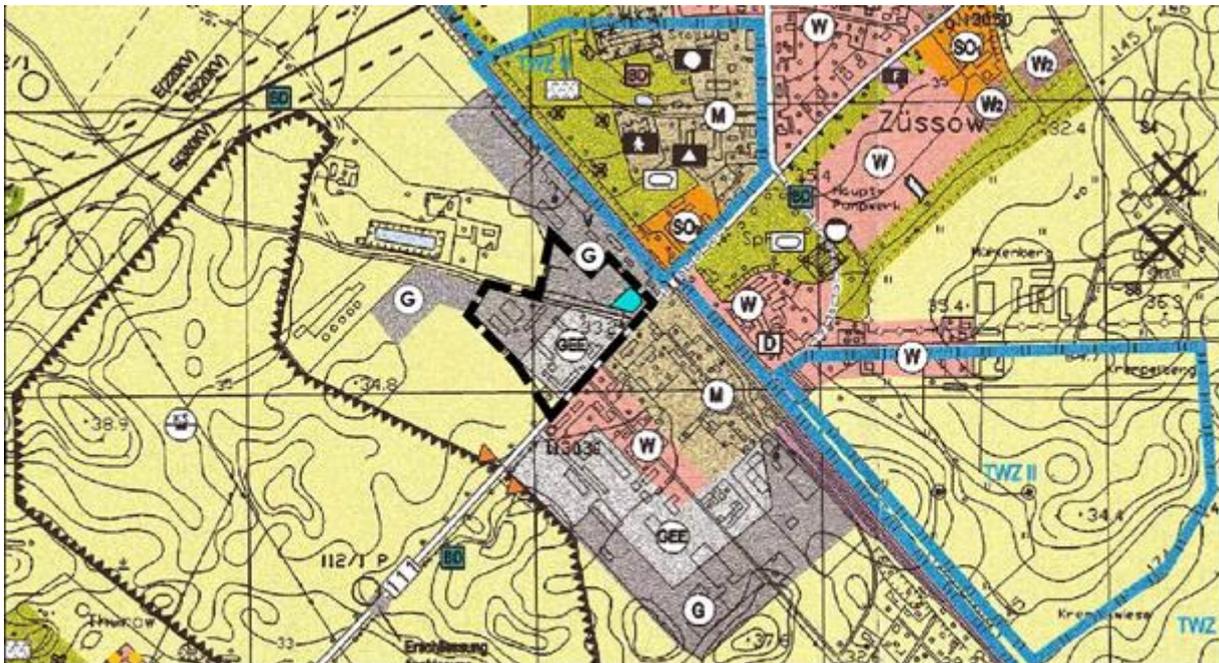
- Die Gemeindevertretung Züssow hat am **07.11.2018** den **Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes** der Gemeinde Züssow gefasst.
- Die **Planungsanzeige** erfolgte mit Schreiben des Amtes Züssow vom **10.01.2019**.
- Die Gemeindevertretung Züssow hat am **05.12.2019** den **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses** vom 07.11.2018 gefasst.
Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beinhaltet im Wesentlichen die Reduzierung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes um das Planänderungsgebiet 2 nördlich der Feldstraße.
- Der vorliegende **Vorentwurf in der Fassung von 03-2020**, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung und den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wird den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgt durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats.
- Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen der Öffentlichkeit werden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung Züssow überarbeitet und die Entwurfsunterlagen zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Die Entwurfsunterlagen werden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Änderungsverfahren wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.
- Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 (1) BauGB einer Genehmigung.

3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

3.1 Bisherige Zielstellung

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Züssow weist für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes folgende Nutzungsarten aus:

- 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



Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Teilflächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- südlich Flächen für die Landwirtschaft, Bundesstraße 111, Wohnbauflächen
- westlich Flächen für die Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen
- nördlich gewerbliche Bauflächen, Gleisanlagen
- östlich Bundesstraße 111, gemischte Bauflächen

Im weiteren Umfeld:

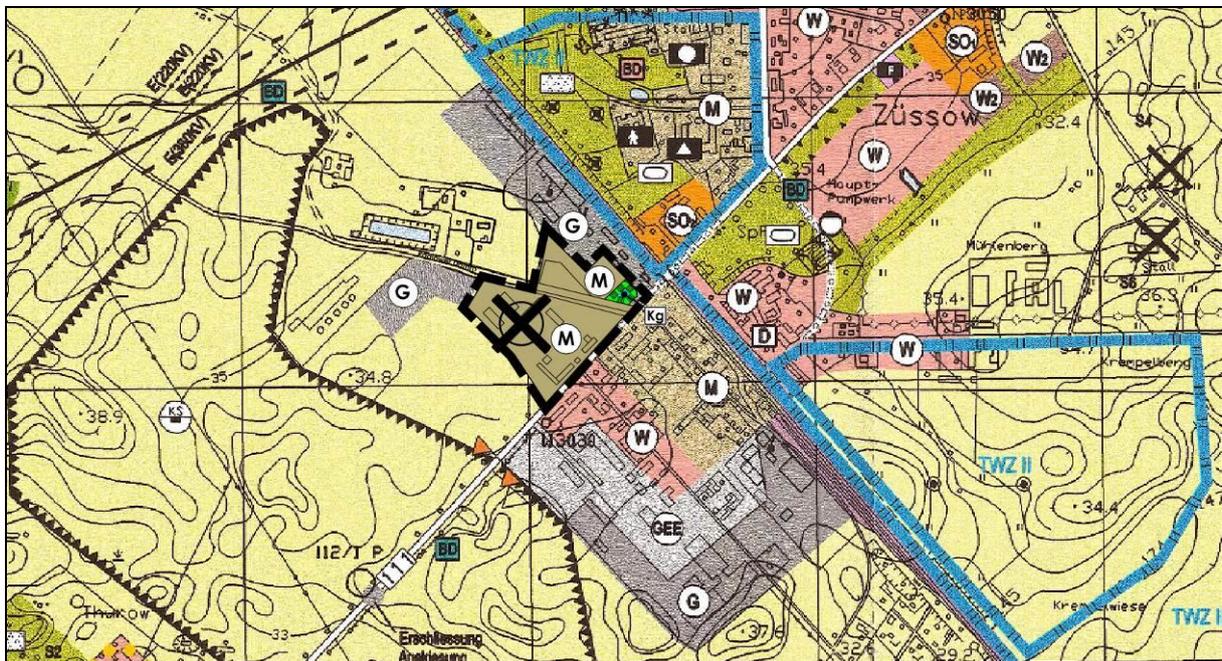
- südlich Eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbliche Bauflächen
- westlich Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Abgrabungen Kies
- nördlich Parkanlage, Sonderbauflächen Handel

3.2 Neue Zielstellung

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Züssow.

Im Rahmen der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird eine Anpassung der gemeindlichen Planung vorgenommen und die Flächen des Planänderungsgebietes wie folgt ausgewiesen:

- Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 (1) 2. BauNVO
- gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V mit Zweckbestimmung Kleingewässer



Die Gemeindevertretung Züssow hat am 07.11.2018 das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow eingeleitet. Als Planungsziel wird die Umwidmung von gewerblichen Bauflächen und eines eingeschränkten Gewerbegebietes in gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2. BauNVO festgelegt.

Mit der Planänderung 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 bisher aufgrund der Gebietseinstufung nicht zulässig war.

Im Planänderungsgebiet südlich des *Radlower Damms* liegt ein Antrag auf Errichtung eines Wohngebäudes vor. Die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages setzt die Umwidmung der Flächen in eine gemischte Baufläche und den Nachweis, dass die an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Grundstücke durch nicht störende Gewerbebetriebe geprägt sind, voraus. Diese Voraussetzungen sind am Standort gegeben. Die Bestandssituation ist unter Punkt 1.3 dargestellt.

An der Chausseestraße befindet sich auf Flurstück 87/23 ein leerstehendes Gebäude, welches für eine Reaktivierung als Wohn- und Geschäftshaus geeignet wäre. Dies würde zu einer Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Bereich der Ortsdurchfahrt beitragen.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Nutzungsdurchmischung werden rd. 5 Wohneinheiten prognostiziert.

Das Planänderungsgebiet nördlich des *Radlower Damms* ist noch unbebaut, jedoch durch die nördlich, östlich und südlich vorhandenen gewerblichen Bebauungsstrukturen eingeschlossen.

Die bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche soll in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden und damit der Anreiz für die Entwicklung einer innerörtlichen Baulandreserve erhöht werden.

Nördlich des *Radlower Damms* befindet sich im Nahbereich der Bundesstraße B111 auf dem Flurstück 69 ein mit Schilfvegetationen bestandenes Kleingewässer. Dieses und ein sich anschließendes, im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße errichtetes Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 70, sind im Kataster des Landes M-V als ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V gelistet.

Die östliche Begrenzung der Grünlandfläche des Flurstückes 66/12 bilden Gehölzbestände aus Ahorn, Eichen, Lärchen und weiteren Nadelbaumarten. Die Gehölze stellen eine wichtige Zäsur im Siedlungsbereich dar, so dass ein Erhalt des Baumbestandes begründbar ist. Einzelne Bäume unterliegen zudem dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Das verbleibende Nettobauland für die Entwicklung von gemischten Bauflächen beträgt rd. 0,7 ha. Unter Berücksichtigung der angenommenen Nutzungsdurchmischung werden rd. 4 Wohneinheiten prognostiziert.

Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist nachfolgend eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden die Möglichkeiten zur Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaukapazitäten eröffnet.

Es wird eingeschätzt, dass langfristig zusätzlich bis zu 10 Wohneinheiten, davon kurzfristig eine Wohneinheit, im Planänderungsgebiet entstehen könnten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 21.02.2019 (im Rahmen der Planungsanzeige) darauf hingewiesen, dass die konkreten Entwicklungsabsichten und die geplanten Wohnbaukapazitäten zu benennen und zu begründen sind.

Die raumordnerischen Vorgaben werden beachtet.

Die mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes eröffneten Möglichkeiten der Ausweisung zusätzlicher Wohnbaukapazitäten erfolgt unter Berücksichtigung der im wirksamen Teilflächennutzungsplan noch zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenziale.

Mit dem Beschluss vom 05.12.2019 zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.11.2018 wurde der Bereich nördlich der Feldstraße aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes genommen.

Von der Gemeinde Züssow wurden folgende Satzungen erlassen, die die Entwicklung von Wohnbauflächen ermöglicht:

- Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im Ortsteil Züssow (rechtskräftig seit 19.06.1996) i.d.F. der 1. (rechtskräftig seit 23.03.2001), 2. (rechtskräftig seit 13.07.2011) und 3. Änderung (rechtskräftig seit 08.08.2012)

In der Ursprungssatzung finden sich keine klaren Angaben zu den prognostizierten Wohnbaukapazitäten.

Im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Züssow ist für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 ein Bevölkerungszuwachs zwischen 150 und 300 Einwohnern für den allgemeinen Wohnungsbau prognostiziert. Für die im östlichen Bereich vormals von der Diakonie geplante Bebauung liegen keine Daten vor.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der getroffenen Festsetzungen und der aktuell nachgefragten Hausformen wird von einer lockeren Bebauung mit bis zu 50 Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser ausgegangen. Für das vormals von der Diakonie im östlichen Teil des Plangebietes als Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise geplante Ensemble werden rd. 60 Einheiten eingestellt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. wurde durch den Wegfall der Reglementierung von Hausgruppen im Planänderungsgebiet und den bereits von Ansiedlungswilligen avisierten Absichten zur Errichtung von Einzelhäusern eine weitere Auflockerung der Bebauung bewirkt.

Derzeit sind 9 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Für weitere 6 Grundstücke liegen Kaufverträge bzw. Reservierungen vor.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes plant der Discounter Norma einen Markt zu errichten. Mit der Gemeinde Züssow wurde ein Kaufvertragsentwurf über den Ankauf von rd. 9.678 m² abgeschlossen.

Für die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes in ein Sondergebiet Einzelhandel wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich, die eine Reduzierung der bisher prognostizierten Wohneinheiten um rd. 10 Wohneinheiten nach sich zieht.

Aus der konkreten Planung des Marktes kann sich bei der notwendigen Anpassung der verkehrlichen Erschließung und der Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen eine weitere Reduzierung der Wohneinheiten ergeben.

Um weitere Grundstücke im Plangebiet bebauen zu können, muss die Gemeinde zunächst den nächsten Erschließungsabschnitt realisieren.

Für die im östlichen Bereich vormals von der Diakonie geplante Bebauung gibt es keine konkreten Planungsabsichten, so dass auch hier nach Bedarf eine Umplanung für den individuellen Wohnungsbau denkbar ist.

- Ergänzungssatzung für den Ortsteil Nepzin (rechtskräftig seit 14.03.2000)

Die Ergänzungsfläche westlich der Waldstraße wurde mit zwei Wohngebäuden bebaut.

Die Baulücken sind geschlossen.

Im Geltungsbereich der Satzung stehen keine Wohnbaureserven zur Verfügung.

- Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den Ortsteil Thurow (rechtskräftig seit 06.02.1995)

Auf der ausgewiesenen Abrundungsfläche besteht noch die Möglichkeit für die Bebauung mit einem Wohngebäude.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Züssow stellte sich in den letzten Jahren wie folgt dar:

2011	1.540
2012	1.522
2013	1.485
2014	1.440
2015	1.438
2016	1.419
2017	1.425
2018	1.424
2019	1.411

Die Statistik der Einwohnerentwicklung verdeutlicht, dass im letzten Jahrzehnt ein stetiges Absinken der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist. Um diesem Trend entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde bedarfsgerecht Bauflächen zur Verfügung stellen.

3.3 Flächen- und Kapazitätsbilanz

	Bilanz lt. wirks. Teil - FNP		Änderung lt. 2. Änd. Teil- FNP	
	ha	WE -Kapaz.	ha	WE - Kapaz.
Gewerbliche Bauflächen	2,2	/	- 2,2	/
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,8	/	- 1,8	/
Fläche für die Landwirtschaft	0,1	/	- 0,1	/
Gemischte Bauflächen	/	/	+ 4,1	10

4.0 WESENTLICHE IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE

4.1 Naturschutz und Landschaftspflege

- Umweltbericht

Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist 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.

Im Rahmen der in das vorbereitende Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisungen unter Berücksichtigung der im wirksamen Teilflächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung ausgewiesenen baulichen Nutzungen auf die einzelnen Schutzgüter zu untersuchen und zu bewerten sowie ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Der Bereich nördlich des Radlower Damms ist von bewirtschafteten Grünlandflächen mit einzelnen begrenzenden Gehölzbeständen gekennzeichnet. Entlang des Radlower Damms befindet sich ein wasserführender Graben.

Der südliche Bereich des Radlower Damms ist von gewerblich genutzten Einrichtungen mit siedlungstypischen Grünanlagen geprägt. Sowohl die Grünlandflächen als auch die gepflegten Vegetationen auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Im Planänderungsgebiet befindet sich an der Bundesstraße 111 ein mehrgeschossiges ungenutztes Gebäude, das vom Verfall gekennzeichnet ist. Auch die umgebenden Grünflächen weisen im Zuge der jahrelangen Auflassung eine zunehmende Sukzession mit ruderalen Vegetationen und Gehölzbeständen auf. Die Biotopflächen sind aus naturschutzfachlicher und auch artenschutzrechtlicher Sicht innerhalb des Siedlungsbereiches von Bedeutung.

Im Nahbereich zur Bundesstraße 111 befinden sich ein naturnahes Kleingewässer sowie ein im Jahr 2013 angelegtes Regenrückhaltebecken. Die Flächen sind im Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V gelistet, so dass die **Belange des gesetzlichen Biotopschutzes** in die Planung einzustellen sind. Der gesetzliche Biotopschutz für das Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk ist zu hinterfragen.

Im Planänderungsgebiet befinden sich Gehölzflächen mit Einzelbäumen, die Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, aufweisen und damit gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. **Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes** sind in die Planung einzustellen.

Die Checkliste mit Vorschlag zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung wird mit den Vorentwurfsunterlagen versandt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes als **TEIL 2** Bestandteil der Begründung.

4.2 Artenschutz

Die Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V brachte für das Planänderungsgebiet keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach BNatSchG.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt, der das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten aufzeigt.

Infolge von Gebäudeabbrüchen, Sanierungen oder Umbauten kann ein Verlust von Lebensstätten **gebäudebesiedelnder Tierarten**, wie verschiedene Vogel- und Fledermausarten, nicht ausgeschlossen werden. Während der Brutzeit sind Störungen, Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln und Nestlingen möglich. Durch bauzeitliche Regelungen, der Begleitung der Baumaßnahmen durch eine ökologische Bauüberwachung sowie durch die Anlage von Ersatzlebensstätten (Montage von Fassadenkästen, Errichtung eines Artenschutzhauses) kann die Auslösung von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Die Gehölzbestände sowie die Grünlandflächen stellen sich als Habitate für verschiedene **Vogelarten** dar. Jedoch ist aufgrund der siedlungsnahen Lage und der Störwirkungen durch die umgebenden Nutzungen davon auszugehen, dass es sich bei den hier vorkommenden Vogelarten um siedlungstypische und weniger störungsempfindliche Arten handelt. Infolge möglicher Rodungen der Gehölzbestände sowie des Verlustes von Offenlandflächen ist mit einem Verlust von Lebensstätten der geschützten Arten zu rechnen. Auch Störungen, Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln und Nestlingen sind möglich. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben in Mischgebieten soll ein hoher Grad an Begrünungen realisiert bzw. Gehölzbestände erhalten werden. Durch bauzeitliche Regelungen kann den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen werden.

Mit dem Verlust kurzgrasiger Grünlandflächen gehen Nahrungsflächen für den geschützten **Weißstorch** verloren. Diese befinden sich im Nahbereich zu einem Weißstorchhorst und sind für den Bruterfolg von Bedeutung. Im Umkreis des Brutplatzes des Weißstorches sind mit den hier vorkommenden Grünlandflächen ausreichend Nahrungshabitate gegeben, so dass keine weiteren Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Mit dem Verlust und der Überbauung von Grünlandflächen können terrestrische Teillebensräume des **Kammolches**, des **Laubfrosches** sowie des **Moorfrosches** verloren gehen bzw. kann der Zugang zu Kleingewässern als Laichgewässer erschwert werden. Auch Tötungen und Verletzungen von Individuen durch zunehmenden Verkehr haben Auswirkungen auf die geschützte Amphibienpopulation. Durch bauzeitliche Regelungen und ggf. durch Schutzzäune im Bereich der vorhandenen Gewässer können Tötungen und Verletzungen der Amphibien vermieden werden.

Bei Erfordernis kann ein Kleingewässer angelegt bzw. ein vorhandenes Gewässer amphibienfreundlich gestaltet werden.

Im Umweltbericht werden auf der Grundlage der Ergebnisse der Relevanzprüfung der durch die Planänderungen möglicherweise betroffenen Tierarten Auswirkungen auf diese dargestellt und bewertet.

Detaillierte Bestandsuntersuchungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen bzw. zur Sicherung der Populationen der betroffenen Tierarten.

4.3 Denkmalschutz

Baudenkmale

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Gemäß Stellungnahme der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald, untere Denkmalschutzbehörde vom 12.02.2019 sind folgende Hinweise zu beachten:

„Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen: Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.“

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wird das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zur Stellungnahme aufgefordert.

4.4 Altlasten und Bodenschutz

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 12.02.2019 zur Planungsanzeige hat der Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet Altlastverdachtsflächen vorhanden sind.

Betroffen sind die Flurstücke 87/5, 87/10 und 87/12 in der Flur 1, Gemarkung Thurow.

Auf den betroffenen Grundstücken südlich des Radlower Damms befand sich der ehemalige Kreisbetrieb für Landtechnik.

„Bodenkontaminationen aus der Kühlerproduktion bzw.- Reparatur und der Kettenproduktion für Kartoffelkombinen können nicht ausgeschlossen werden.“

Die betroffenen Flurstücke werden in der Planzeichnung nachrichtlich mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV (ohne Flächensignatur) als Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet.

Der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB einbezogen.

4.5 Verkehr und Medien

Verkehr

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Züssow südwestlich der Bahnstrecke Stralsund - Berlin und nordwestlich der Bundesstraße B 111, die innerörtlich die Bezeichnung *Chausseestraße* trägt.

Die Grundstücke des Planänderungsgebietes befinden sich beidseitig der Straße *Radlower Damm*, die die Ortsteile Züssow und Radlow verbindet.

Der *Radlower Damm* ist mit Bitumen befestigt und weist eine Ausbaubreite von 4,85 m auf.

Die Grundstücke südlich des *Radlower Damms* werden über vorhandene Zu- und Abfahrten zur *Chausseestraße* bzw. zum *Radlower Damm* erschlossen. Für die geplante Grundstücksentwicklung nördlich des *Radlower Damms* sind neue Grundstückszu- und - abfahrten festzulegen.

Das Straßenverkehrsamt hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 12.02.2019 mitgeteilt, dass „grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen, wenn

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen und
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Medien

Das Planänderungsgebiet ist medienseitig erschlossen.

Der Leitungsbestand befindet sich im öffentlichen Bereich der *Chausseestraße* und des *Radlower Damms*.

Zum Nachweis der gesicherten Erschließung werden die Träger der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird im Verfahren geprüft, ob das nördlich des *Radlower Damms* auf Flurstück 69, Flur 1, Gemarkung Thurow, vorhandene Regenrückhaltebecken als Entnahmestelle für das Planänderungsgebiet geeignet ist.

5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE

Die im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Züssow in der Planung fortgeschrieben.

Züssow im März 2020

Der Bürgermeister