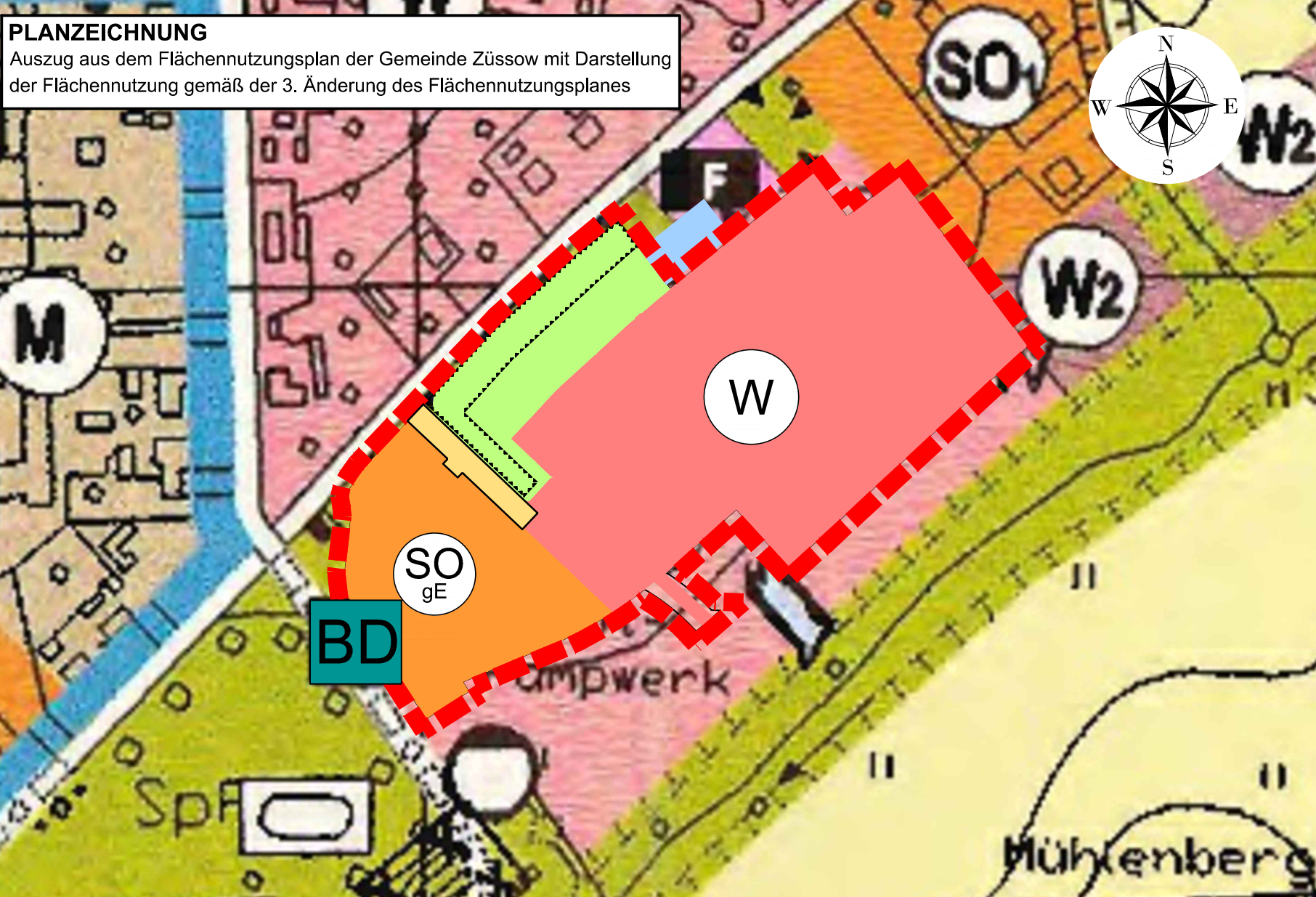
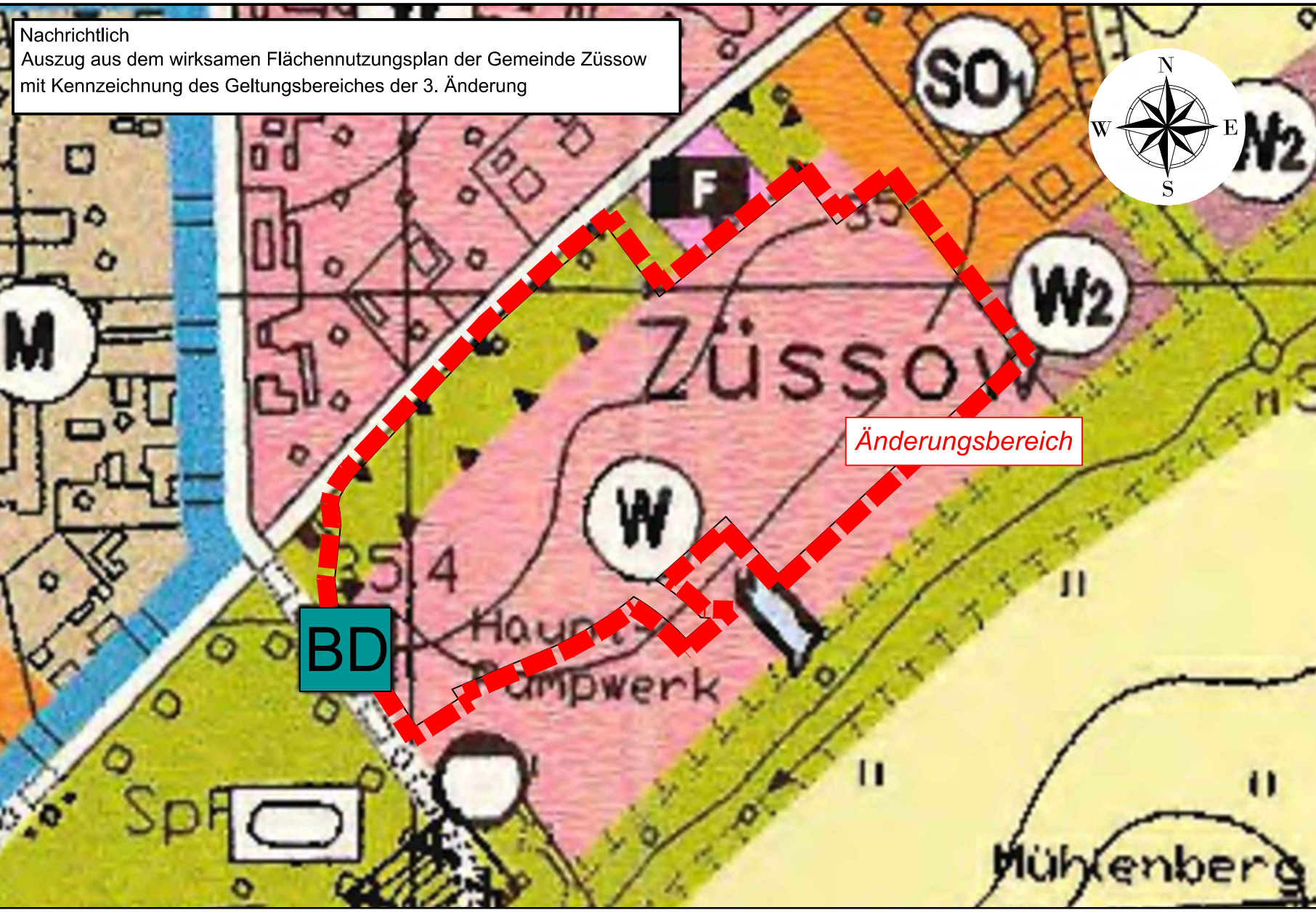


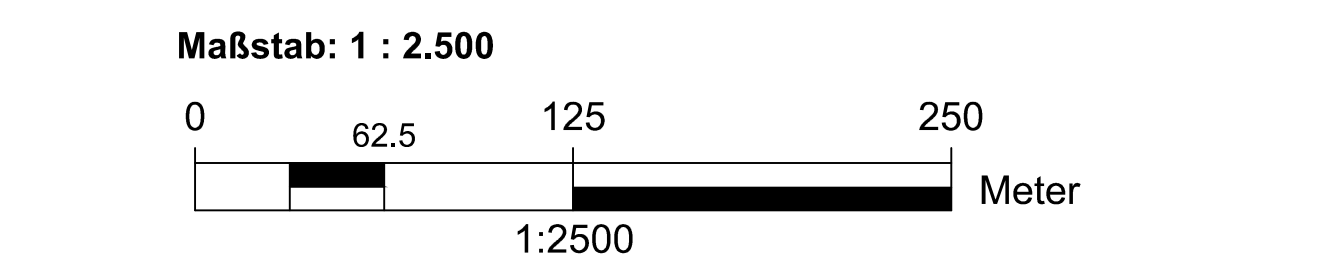
### 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow

i.V.m. der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Mühlenberg"



#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
  - W Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
  - SO gE Sondergebiet hier: großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO
  - SO1 Sonderbauflächen Diakoniebauernhof
  - W2 beschütztes Wohnen
  - M Mischflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- Grünflächen** § 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
  - Grünflächen
  - Sportplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB  
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Alleen und einseitige Baumreihen geschützt
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge** § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Freihaltetrasse für Verkehrsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 5 Abs. 7 BauGB  
  - Wasserflächen
  - Trinkwasserschutzzone II
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
  - Flächen für den Gemeinbedarf **F** Feuerwehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
  - Haupt - Pumpwerk / Kläranlage
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB  
  - Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**  
  - Grenze der räumlichen Änderung des Flächennutzungsplans
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB
  - BD Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann



**Standortangaben**  
 Land Mecklenburg - Vorpommern  
 Landkreis Vorpommern - Greifswald  
 Gemeinde Züssow  
 Gemarkung Züssow  
 Flur 1  
 Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47, 76/63 und 86 (teilw.)

**Plangrundlage**  
 Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow rechtswirksam seit 06.07.2000.

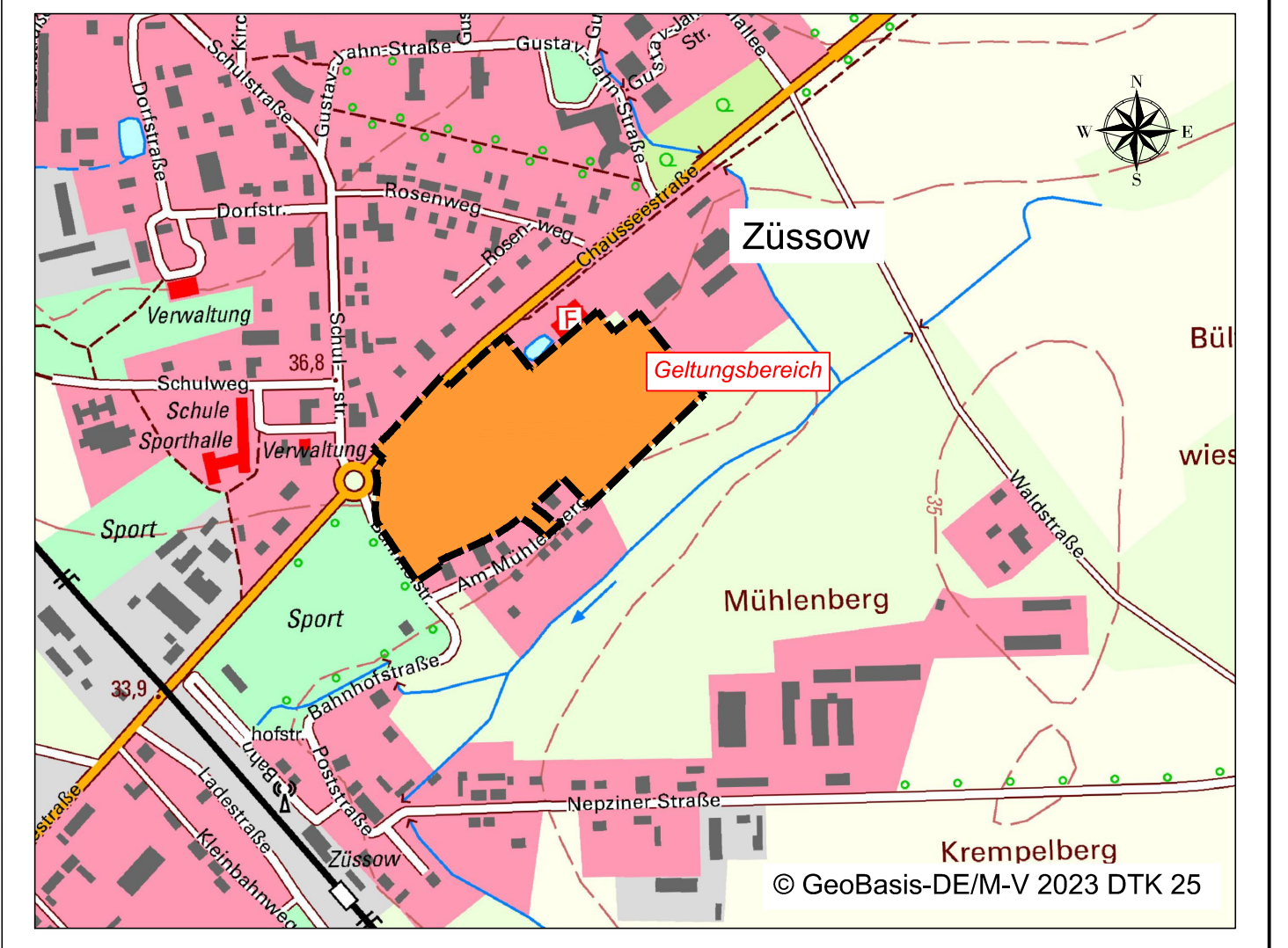
#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Züssow an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde sowie im amtlichen Mitteilungsblatt "Züssower Amtsblatt" am ..... Jahrgang ... Nr. ...  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am ..... informiert worden.  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum .....  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden im Amt Züssow, Dorfstraße 6, 17495 Züssow sowie auf der Homepage des Amtes www.amt-zuessow.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im amtlichen Mitteilungsblatt "Züssower Amtsblatt" am ..... Jahrgang ... Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Züssow, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
 Züssow, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand ....., am ..... Az.: ..... genehmigt.  
 Züssow, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....
- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.  
 Züssow, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....
- Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Feststellung wird mit Ablauf des ..... rechtswirksam.  
 Züssow, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister .....

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung** der Gemeinde Züssow in der aktuellen Fassung

#### Übersichtskarte



### 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Züssow

i. V. m. der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Mühlenberg"

<b>BAUKONZEPT</b> architekten + ingenieure Fon (0395) 42 55 910   Fax (0395) 42 55 920   info@baukonzept-nb.de   www.baukonzept-nb.de	<b>BAUKONZEPT</b> NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 31404
	<b>Entwurf</b> Februar 2026	