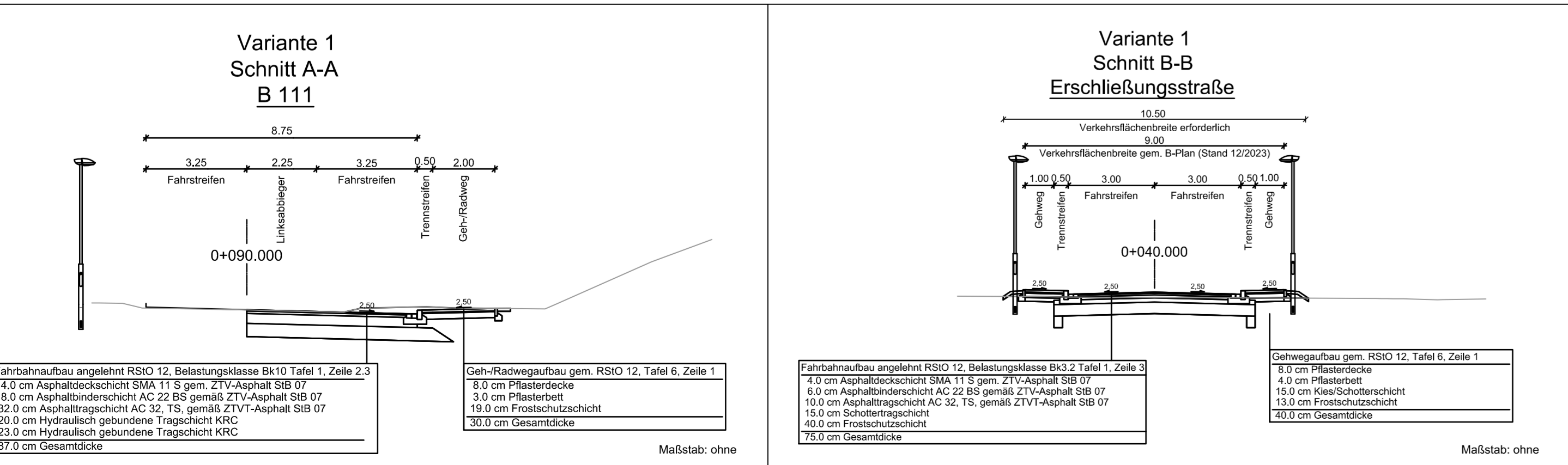
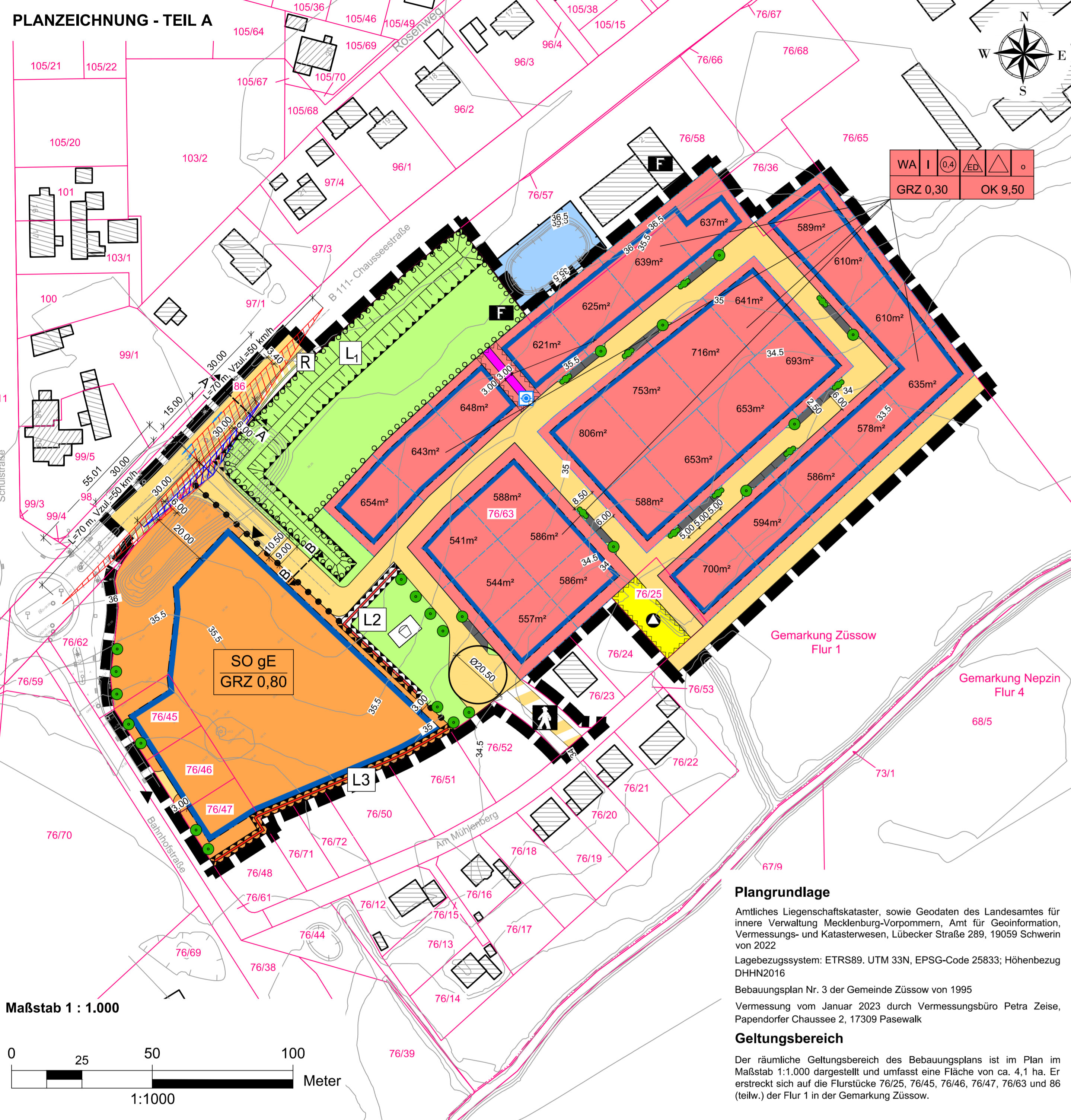


# SATZUNG DER GEMEINDE ZÜSSOW ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 "AM MÜHLENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Am Mühlberg" der Gemeinde Züssow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
  - für das **allgemeine Wohngebiet** gemäß § 4 BauNO gilt:
    - Von dem gem. § 4 Abs. 3 BauNO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet „Am Mühlberg“ Tankstellen nicht zugelassen. Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielhallen nicht zugelassen.
- 1.1.2 Garagen, Carports und Stellplätze** sind bis zu einer Zahl von 3 Einheiten je Baugrundstück nur in den überbaubaren bzw. gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Stellplatznachweis ist nach den Richtlinien für den Stellplatzbedarf zu führen, wobei für Hausgruppen 0,5 Stellplätze bzw. eine Garage je Wohnung nachzuweisen sind. Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen dürfen je Grundstück max. Flächen von 6,0 m Breite versiegelt werden.
- 1.1.3 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE)** darf an den Hauseingängen die Höhe von 0,30 m über der Verkehrsfläche der nächstgelegenen Erschließungsanlage nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen wird festgesetzt mit:
  - max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise
  - max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise
- für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNO gilt:**
- 1.1.5** Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung.
- 1.1.6** Die Verkaufsfläche darf 1.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Einzelnen werden die zulässigen max. Verkaufsflächen mit folgenden sortimentsbezogenen Flächen festgesetzt:
  - Nahrungs- und Genussmittel: 1.560 m<sup>2</sup>
  - Drogeriewaren: 120 m<sup>2</sup>
  - Sonstige Sortimente (Aktionswaren): 120 m<sup>2</sup>
- 1.1.7** Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.1.8** Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.
- 1.1.9** Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO gE) wird auf 45,00 m NNH im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.
- 1.2 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - für das **allgemeine Wohngebiet** und das **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel** gilt:
    - 1.2.1** Lärmschutzmaßnahmen: Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der B 111 auf die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Nutzungen ist parallel der B 111 ein 4,00 m hoher Erdwall auf der dafür ausgewiesenen Fläche zu errichten (L). Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnhälfte festgelegt. Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus dem Sondergebiet (SO gE) auf die angrenzende Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes (WA), ist am östlichen Rand des Sondergebietes (SO gE) eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand (L<sub>2</sub>) zu errichten. Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus dem Sondergebiet (SO gE) auf die im Süden angrenzende Wohnbebauung, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist am südlichen Rand des Sondergebietes eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand (L<sub>3</sub>) zu errichten. Die Lärmschutzmaßnahmen L<sub>2</sub> und L<sub>3</sub> sind einer geschlossenen Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von 10 kg/m<sup>2</sup> herzustellen (vgl. DIN ISO 9613-2).
- 1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und Hecken § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
  - 1.3.1** Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Strauchpflanzungen in Form einer freiwachsenden Hecke als geschlossene Randeingrünung zu bepflanzen. Es sind einmal verpflanzte leichte Heister oder Sträucher oder größere Gehölze von standortgerechten, heimischen Hecken- und Feldgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>, die Höhe sollte nach 3-4 Jahren min. 2,0 m betragen. Im Bereich nördlich des Plangebietes ist die Allee der B 111 mit 17 Stück Acer platanoides H. 16 - 18, 3x v., m. DB, zu pflanzen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraßen, sowie auf Grünflächen und in Randbereichen des Sondergebietes 22 Stück Carpinus b. „Fastigiata“ H. 16 - 18, 3x v., m. DB, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4 Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG**
  - 1.4.1** Ökologische Baubegleitung
    - Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchzuführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung des Bauvorhabens einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.
  - 1.4.2** Bauzeitrelevante und artenschutzrechtliche Kontrolle
    - Eingriffserrelevante Maßnahmen, insbesondere Bauwerkfreimachungen, Gehölzenfernungen sowie sonstige Arbeiten an potenziellen Brut-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Tierarten, sind unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Sofern derartige Arbeiten im Zeitraum vom 1. März bis 30. September erfolgen, ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige und sachverständige Person eine artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten festgestellt, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der jeweiligen Fortpflanzungs- oder Aufzuchtphase auszusetzen oder in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach fachgutachterlicher Freigabe aufgenommen werden.
  - 1.4.3** Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen
    - Transparente oder spiegelnde Glasflächen sind so auszuführen, dass ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel ausgeschlossen wird. Hierzu sind wirksame, fachlich anerkannte Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzvereine (LAG VSW, Bewertungsverfahren Vogelschlag an Glas, 2021) umzusetzen. Der alleinige Einsatz von reflexionsarmem Glas ist nicht ausreichend. Die Wirksamkeit der eingesetzten Maßnahmen muss sich aus der konkreten Gestaltung der Glasflächen ergeben und unabhängig von Lichtverhältnissen oder jahreszeitlichen Effekten gegeben sein. Die Maßnahmen sind dauerhaft wirksam auszuführen und im Rahmen der baulichen Umsetzung verbindlich zu sichern.
  - 1.4.4** Artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle
    - Vor Beginn sämtlicher eingriffserrelevanter Maßnahmen ist durch eine fachkundige und sachverständige Person eine artenschutzrechtliche Präsenzkontrolle durchzuführen. Die Kontrolle umfasst insbesondere die Überprüfung potenzieller Brutplätze europäischer Vogelarten sowie die Kontrolle potenzieller Quartierstrukturen von Fledermausen an Gebäuden und baulichen Anlagen. Werden geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt, sind die Arbeiten in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzupassen oder vorübergehend einzustellen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die sachverständige Person aufgenommen werden.
  - 1.4.5** Vermeidung von Kleintierfallen
    - Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungs- oder Verletzungsrisikos für Amphibien und Reptilien sowie weiterer Kleintiere sind anlagebedingt entstehende technische Bauwerke kleintierfreundlich auszuführen. Dies betrifft insbesondere: Straßen- und Hofflächen mit Oberflächenentwässerung, Straßenabläufe, Entwässerungs-, Kabel- und Kontrollschächte, sonstige verteilte technische Bauwerke. Derartige Strukturen sind so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Hineingelangen von Kleintieren verhindert wird, oder mit dauerhaft wirksamen Ausstiegshilfen auszustatten. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und sind dauerhaft wirksam umzusetzen.
  - 1.4.6** Reduzierung von Lichtemissionen und Verwendung fauangepasster Beleuchtung
    - Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Störungen durch künstliche Lichtemissionen sind die Außen-, Wege- und Gebäudebeleuchtungen auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen. Bevorzugt sind Leuchtmittel mit warmweißem bis amberfarbigen Lichtspektrum (ca. 1.800 K bis 2.200 K). Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass Streulicht und Blendwirkungen vermieden werden. Das Licht ist zielgerichtet ausschließlich auf die jeweils erforderlichen Flächen zu lenken (z. B. durch geeignete Leuchtenbauformen, Abschirmungen, geringe Masthöhen und Ausrichtung von oben nach unten). Mehrfach- und Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das funktional erforderliche Minimum zu begrenzen und an die saisonalen Gegebenheiten anzupassen. Die Leuchten sind möglichst in geschlossener Bauweise auszuführen, um Insektenfallenwirkungen zu vermeiden.

### 1.5 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

- für das **allgemeine Wohngebiet** gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
  - 1.5.1 Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempele und Dachaufbauten: Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Dach- und Nebengebäude (Garagen) sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen. Abweichende Haupt- und Nebengebäude ausnahmsweise zugelassen werden:
    - Bei Dachbegrünungen
    - Bei NiedrigenergiehäusernDie Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Höhe von mind. 0,50 m starken Erdüberdeckung zu versehen und zu mind. 1/3 mit Strauchpflanzungen (mind. Höhe 1,0 m) zu begrünen.
  - 1.5.2 Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise: Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
  - 1.5.3 Dachneigungen mit zweigeschossiger Bauweise: Die Dachneigung kann zwischen 25 und 35 Grad gewählt werden. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. In Hausgruppen sind ausnahmsweise Giebelbauten mit einer Mindestbreite von 2,0 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempele Höhe von 1,00 m zulässig, wobei die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.
  - 1.5.4 Dachneigungen in Hausgruppen: Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser hinsichtlich Dachform, -neigung und -eindeckung (Material, Farbe) anzupassen und einheitlich auszuführen.
  - 1.5.5 Dachneigungen für Garagen, Anbauten und Carports: Für Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 45 Grad vorgeschrieben. Ausnahmen sind zugelassen, wenn die Dachform dem Dach des Hauptgebäudes angepasst wird.
  - 1.5.6 Gestaltung der baulichen Anlagen: Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verbinden oder zu verputzen. Für Giebelwände sind außerdem auch andere natürliche Baumaterialien wie Holz oder Schiefer zulässig. Sockelflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m können auch mit Naturstein verblendet werden. Natursteinimitationen und sonstiges Verblendmauerwerk, einschließlich glasierter Spaltplatten, Kunststoff- oder Metallverkleidungen, sind für die Außenwände nicht zugelassen.
  - 1.5.7 Einfriedungen: In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen. An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in massiver Bauart bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Zäune aus Draht oder Holzstäben sind vor der Gebäudefront bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen als Sichtschutz parallel der seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Länge von bis zu 3,00 m vor der Gebäudefront und in einer Länge von bis zu 5,00 m hinter der Gebäuderückwand in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.
  - 1.5.8 Nicht überbaute Fläche der Bebauten Grundstücke: Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbäum, auf dem Grundstück mit Hausgruppen pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbäum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten:
    - Obstbäume (Kultursorten): H. 3x v., DB 12 - 14, Sauerkirschen, Äpfel, Birnen
    - Laubbäume: H. 3 - 4x v., eSt., 16 - 18, Sorbus aucuparia, Cornus mas, Malus in Sorten, Zierkirschen, Zierpflaume, Acer campestre, Crataegus I. „Paul Scarlet“
    - Heckenanpflanzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen aus:
      - Crataegus monogyna, 2x v., o.B., 100 - 125
      - Carpinus betulus, 2x v., 100 - 125
      - Fagus sylvatica, 2x v., 100 - 125 mit 2,5 Stück. Pflanzen pro Hdm.

### Hinweise

- Abfallentsorgung / Altlasten**
  - Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altlastlagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauabfall etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise hierauf sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises V-G anzuzeigen.
  - Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschüssen anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BbodSchG Pflichten der Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. II S. 025) und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG M-V) vom 04.07.2011 (GVBl. M-V S. 759) sind zu beachten. Entsprechend haben alle, die auf den Boden einwirken oder dies beabsichtigen, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenverfestigungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Forderungen der DIN 19636 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich zu beachten.
  - Die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 01.08.2023 ist einzuhalten. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich zu beachten.
  - Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgt kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.
  - Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 20. September 2022 ist einzuhalten.
- Bodendenkmale**
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 323), die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Vegetationsschutz / Ausweisung von Tabubereichen**
  - Bauzeitlicher Schutz der angrenzenden Biototypen vor baulichen Beeinträchtigungen und Beanspruchungen. Es sind, soweit erforderlich, Maßnahmen zum Schutz gegen Befahren, Betreten, Lagerung und sonstige Beanspruchung gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen, Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) Vorkehrungen umzusetzen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind alle Schutzvorrichtungen zu entfernen.
- Rekultivierung und Wiederherstellung**
  - Die bauteillich temporär beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeit gemäß der derzeitigen Nutzung bzw. des ursprünglichen Zustandes der Flächen wiederherzustellen. Der Rückbau umfasst die Beseitigung eventueller temporärer Versiegelungen, Übersichtungen und Verdichtungen (Bereich der BE-Fläche), anschließende sowie die Flächen, mit einer standortgerechten gebietsheimischen Saatgutmischung einsiegt.
- Schutz besonders und streng geschützter Tierarten**
  - Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten sowie der Durchführung des Bauvorhabens Nist-, Brut- oder Winterstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorzufinden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Umweltfachlichen Baubegleitung (S. 2.A.) durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der zuständigen Genehmigungsbehörde mitzuteilen/ anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wieder aufgenommen werden.

### Verfahrensvermerke

- 1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bezeugt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden
- 2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung des Amtes Züssow durch Abdruck im „Züssower Amtsblatt“ Nr. ... am .....
- 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 des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung 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 4. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie einschließlich Begründung mit dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Amt Züssow, Dorfstraße 6, 17495 Züssow sowie im Internet unter der Adresse [www.amt-zuessow.de](http://www.amt-zuessow.de) und über den Link/ den Button „Bekanntmachungen“, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 „Züssower Amtsblatt“ bekannt gemacht worden.
- Züssow, den ..... Siegel
- Der Bürgermeister
- 3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Züssow, den ..... Siegel
- Der Bürgermeister
- 4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Züssow, den ..... Siegel
- Der Bürgermeister
- 5. Die Satzung des Bebauungsplans, 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 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- 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)
- BauNO** (BauNutzungsverordnung) (BauNO) 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)
- PlanZV** (PlanZustandverordnung) (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 (GVBl. M-V S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. 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 - NatSchG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Züssow** in der aktuellen Fassung

### Planzeichnungenerklärung

- 1. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - W Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNO
  - SO gE Sondergebiet hier: großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 3 BauNO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - 35 vorh. Höhe in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GRZ 0,30 Grundflächenzahl
  - 0,4 Geschossflächenzahl
- 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPiG) beteiligt worden.

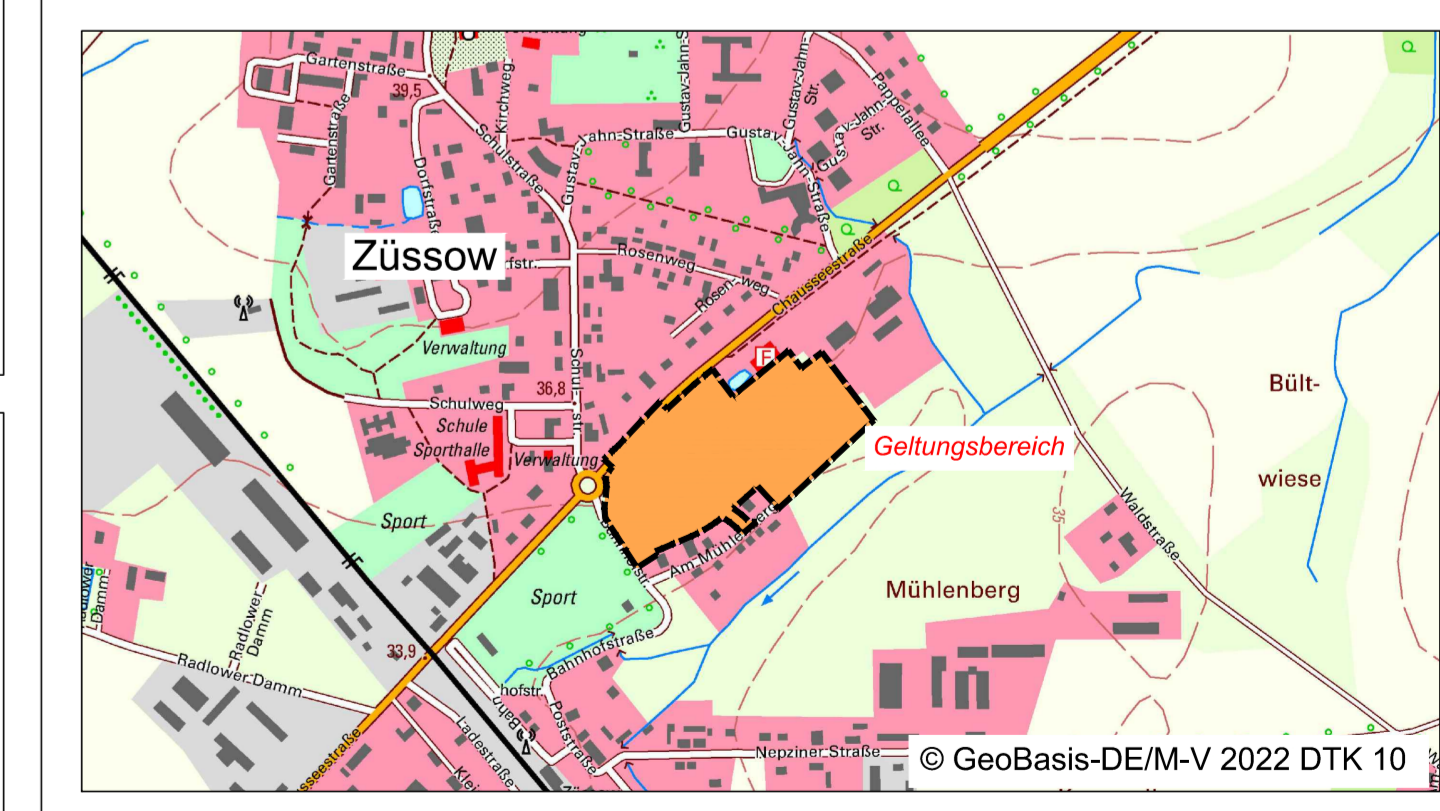
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum .....

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 des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung 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.
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: F Flächen für die Feuerwehr § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: I Radfahrbereich A Fußgängerbereich
  - Einfahrt/Ausfahrt
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**
  - Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: A Abfall § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - Grünflächen Zweckbestimmung: I Spielplatz
- 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - Wasserflächen
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Sträuchern
- 10. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - Zweckbestimmung: L<sub>1</sub> Lärmschutzwand L<sub>2</sub> Lärmschutzwand L<sub>3</sub> Lärmschutzwand
  - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizulassen sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
  - Bemessung in Meter
  - geplanter Erdwall
  - freizulassendes Sichtfeld auf bevorrechtigte Kfz
  - freizulassendes Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer
  - Hydrant

### Übersichtskarte



## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Mühlberg" der Gemeinde Züssow

**BAUKONZEPT** architekten + ingenieure  
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH  
Gartenstraße 9  
17134 Neubrandenburg  
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 301031  
Entwurf  
Februar 2026