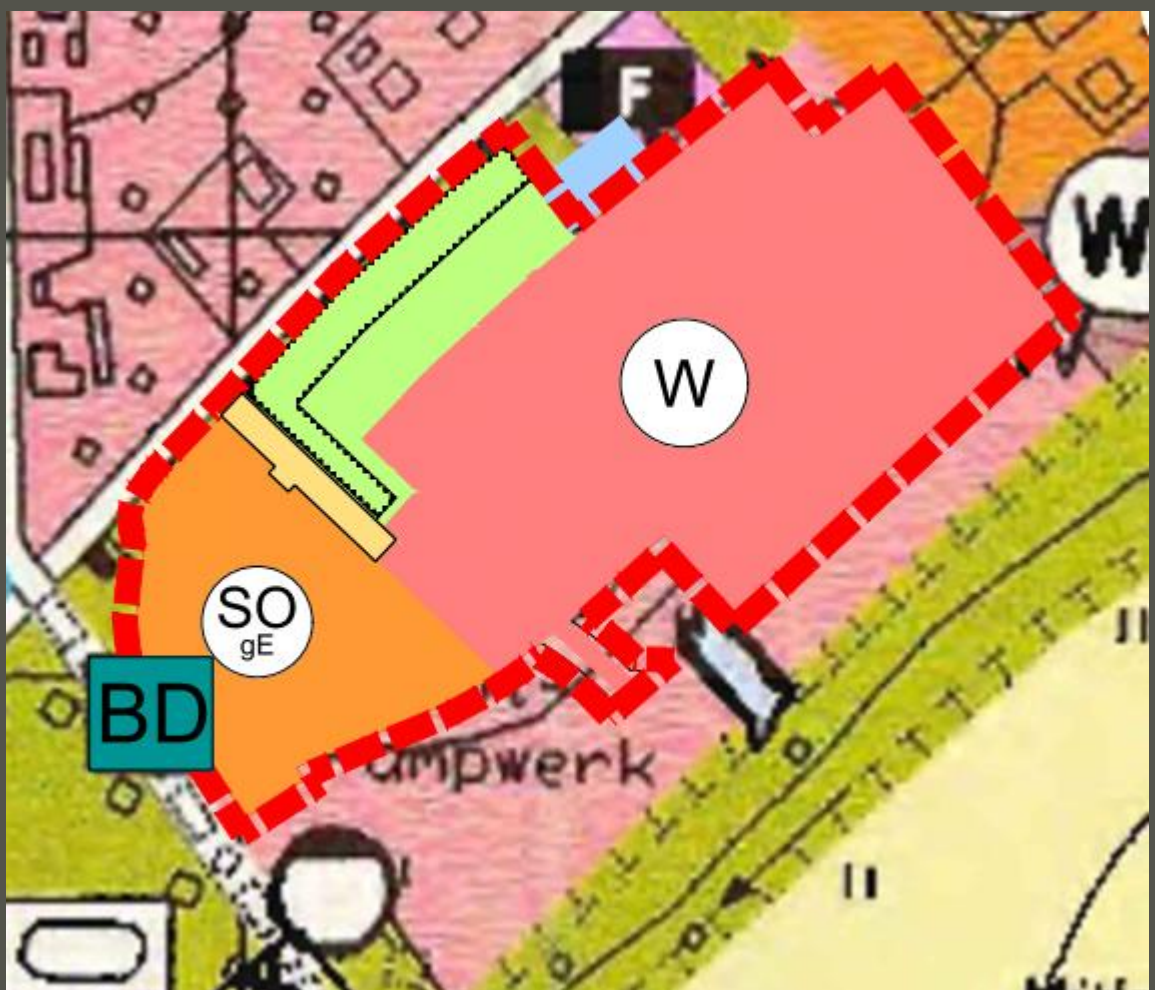


### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.V.m. 4 Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlenberg“



Begründung  
Februar 2026

-Entwurf-

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Vorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsbindungen	5
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen (u.a. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung)</b>	<b>13</b>

## 1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Auf Initiative des Antragstellers, der MGR II Grundstücksgesellschaft Züssow GmbH & Co. KG zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, hat die Gemeinde am 06.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im OT Züssow gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines NORMA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200,00 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Ansiedlung eines Café- und Backshops und eines Getränkemarktes in das Plangebiet vorgesehen, um durch eine Konzentration im Plangebiet eine zentrale Versorgungseinheit in der Gemeinde Züssow zu entwickeln. Die Integration der Bäckereiverkaufseinheit mit Cafébetrieb erfolgt in einer geplanten Größe von ca. 50 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche) und für den Getränkemarkt in einer geplanten Größe von ca. 550 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche).

Für den Änderungsbereich soll vorbereitend für die nachfolgende Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die zukünftige Flächennutzung geregelt werden. Die Gemeinde Züssow plant, die Flächen im Änderungsbereich zukünftig weiterhin für die dauerhafte Wohnnutzung (hier: Wohnbaufläche gem. § 1 BauNVO) sowie künftig für einen großflächigen Einzelhandelsstandort, mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Versorgungsfunktion der Gemeinde Züssow mit ihren angeschlossenen Ortsteilen sowie benachbarten Gemeinden (hier: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, SOgE, gem. § 11 BauNVO), planungsrechtlich zu sichern.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47 sowie 76/63 der Flur 1 in der Gemarkung Züssow, in einem Flächenumfang von etwa 3,90 ha, wovon die Sondergebietsfläche einen Anteil von ca. 0,9 ha verinnahmt.

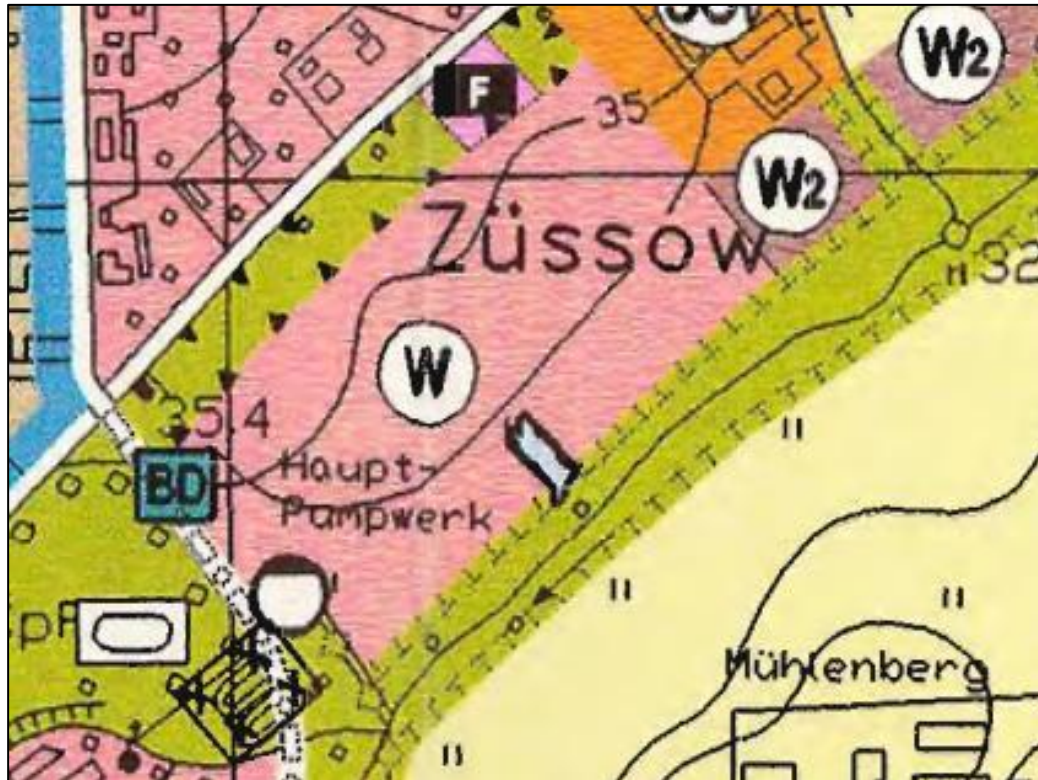
Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- im Norden: Verlauf der Bundesstraße B 111, Wohnbauflächen im Anschluss,
- im Osten: der Standort der Freiwilligen Feuerwehr (Fläche für Gemeinbedarf), ein Hofladen mit Gastronomie (Sonderbaufläche Diakoniebauernhof),
- im Süden: eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für die Landwirtschaft,
- im Westen: Verlauf der Straße „Am Mühlenberg“ sowie eine Sportanlage mit Fußballplatz (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz).

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum Wohnbaufläche sowie als Grünfläche mit gleichzeitiger „Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (hier: Realnutzung als Lärmschutzwall). Die mit der Aufstellung des zukünftigen

Bebauungsplans zu formulierenden Ziele lassen sich daraus nicht vollständig entwickeln.

Insofern soll für den dargestellten Änderungsbereich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erfolgen.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Züssow

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 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. I S. 189)
- **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. 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)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. MV S. 130, 136)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Züssow** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Züssow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)** vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)** vom 19.08.2010

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen, welche im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow zu berücksichtigen sind (Berücksichtigungspflicht).

Der **Programmsatz LEP M-V 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP M-V 4.1 [3]**).

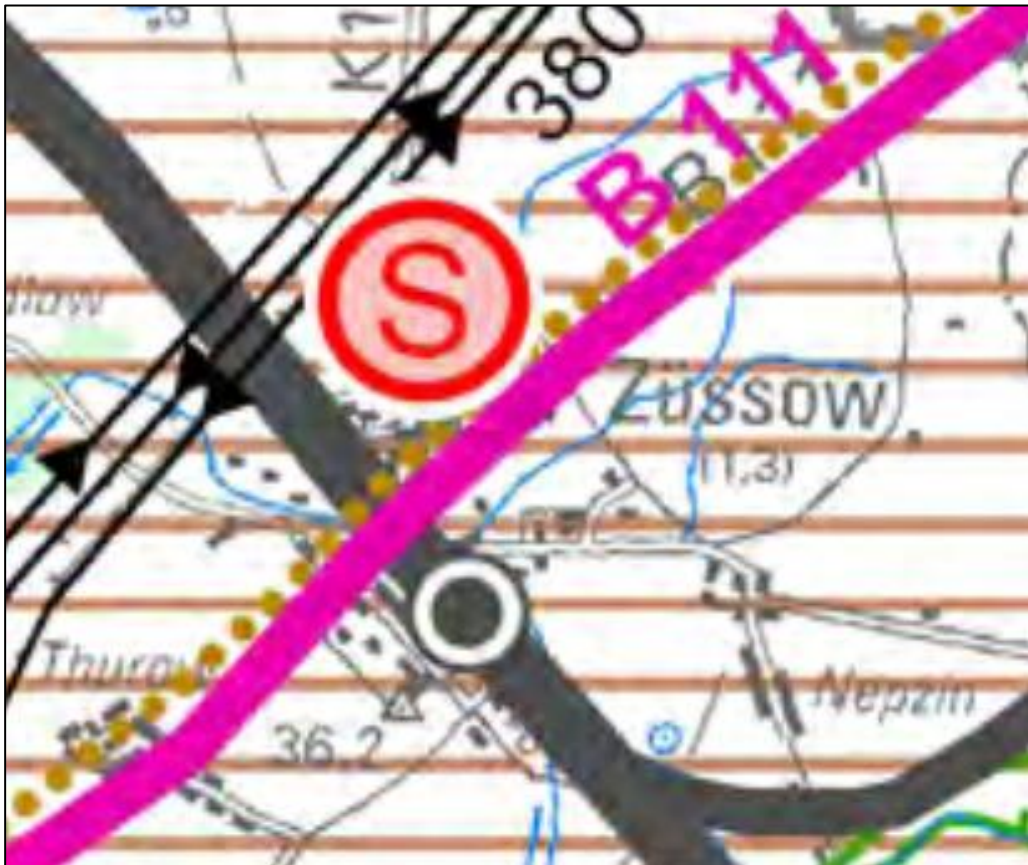
Die **Zielstellung 4.1 (5) LEP M-V** stellt folgenden zu berücksichtigenden Belang in die Planung ein: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP M-V 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP M-V 4.1 [3]**).

Die **Zielstellung 4.1 (5) LEP M-V** stellt folgenden zu berücksichtigenden Belang in die Planung ein: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.



**Abbildung 2:** Auszug aus der Kartendarstellung Blatt 1 des RREP-VP 2010

Gemäß dem **Ziel 3.2.4 [2]** RREP VP-LVO M-V sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nachbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nachbereichs bereitstellen (**Ziel 3.2.4 [2] RREP VP-LVO M-V**). Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Die Gemeinde Züssow wird gemäß dem RREP VP-LVO M-V als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Mit Blick auf die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Züssow weisen vorhandene Strukturen (wie Schule, Kita, Pflegeeinrichtungen, Apotheke, Betriebe der Nahversorgung, überregionale Bahnbindung usw.) auf eine grundzentrumähnliche Struktur hin. Dementsprechend lässt sich feststellen, dass Versorgungsaufgaben bereits wahrgenommen werden. Somit optimiert die mit dieser Planung vorgesehene Verbesserung der Versorgungsangebote für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren die bereits vorhandenen Strukturen der Gemeinde Züssow als ein faktisches Grundzentrum.

Das Planvorhaben kann als städtebaulich integriert und von wesentlichen Anteilen der Bevölkerung aus der Gemeinde Züssow sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen als gut erreichbar bezeichnet werden. Das Vorhaben kann somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer

Ortsteile ausgerichtet bewertet werden. Durch das Planvorhaben wird das Nahversorgungsangebot der Gemeinde Züssow, welches ebenso eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung von Teilbereichen der angrenzenden Kommunen aufweist, weiter qualifiziert und insbesondere gesichert.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Die mit der im Vorfeld der Planung erfolgten Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort in Züssow berücksichtigt die Entwicklung des Zentralen Ortes (Gemeinde Züssow) und kommt zu dem Ergebnis, dass die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Struktur von Züssow nicht gefährdet ist. Dementsprechend wird die Planung in Bezug auf das **Ziel 4.3.2 [2] RREP VP-LVO-M-V** und darüber hinaus als verträglich angesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gab das **Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg Vorpommern als obere raumordnerische Behörde am 06.05.2025 (Az. V-506-00000-)** eine **positiv lautende Stellungnahme** ab: „Mit einer Gesamt-Verkaufsflächengröße von 1.800 m<sup>2</sup> orientiert die in städtebaulich integrierter Lage geplante Einzelhandelsagglomeration auf ein Einzugsgebiet, das über die örtliche Nachfrage der planenden Gemeinde hinausgeht, aber gemäß Gutachten „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes in Züssow, am Mühlenberg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Fokus auf Satz 4)“ nur unwesentliche Auswirkungen auf betroffene Zentren- und Nahversorgungsstrukturen erwarten lässt.“

### **3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow geht primär die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher. Um dieses Planungsziel zu erreichen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SOgE) gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgesehen.

Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters in peripherer Lage erzeugt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 111 keine als Ausschlusskriterium einzuordnende städtebaulichen Spannungen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Änderung der Nutzungsart eines ursprünglich vollumfänglich zur Wohnbebauung vorgesehenen Standortes im westlichen Bereich des in Rede stehenden Geltungsbereiches. Wohnbauflächenausweisungen im östlichen Teil des Plangebietes bleiben erhalten. Tatsächlich sind derzeit lediglich 8 Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern im südlichen Randbereich, außerhalb des in Rede stehenden Änderungsbereiches umgesetzt worden.

Weiterhin soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Reorganisation eines untergeordneten Teils der bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen durch eine Neuordnung der äußeren Erschließung von der Bundesstraße B 111 ausgehend sowie des anschließenden inneren Erschließungs- und Lärmschutzkonzeptes erfolgen. Entsprechend sollen künftig sowohl der NORMA SB-Markt, als auch Teilbereiche des Wohngebietes von der Bundesstraße aus erschlossen werden. Die Errichtung von Anlagen zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen den beiden Nutzungsarten Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel und der Wohnnutzung sind nun auch im Inneren des Plangebietes vorgesehen. Die detaillierte Behandlung der genannten Aspekte findet auf der Ebene der parallel geführten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im OT Züssow statt.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Hierzu ist im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ bereits ein Löschwasserteich mit den notwendigen Kapazitäten errichtet worden und somit bereits vorhanden.

#### **Einzelhandelskonzept**

Die Firma Stadt+Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH hat im Jahre 2020 im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes in Züssow den Bestand und die Auswirkungen eines Verbrauchermarktes nebst Bäcker und Getränkehandel für den Ort bzw. die

Gemeinde Züssow und darüber hinaus untersucht. Die Ergebnisse liegen den Unterlagen als gesonderte Anlage bei und werden im Folgenden zusammengefasst.

Der in Rede stehende Standort an der Bundesstraße B111 wird durch seinen räumlichen Bezug zum Siedlungskern als städtebaulich integriert bescheinigt. Durch eine sehr gute Erreichbarkeit wirkt das Vorhaben über das Gemeindegebiet Züssows hinaus als Nahversorger mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auch für umliegende Gemeinden aufgrund fehlender Alternativen in der geplanten Größenordnung. Entsprechend wirkt das Vorhaben positiv auf die Weiterentwicklung der wohnstandortnahen Versorgung über den Ort Züssow hinaus und leistet somit einen wichtigen Beitrag im Sinne der Sicherung der Angebotsvielfalt.

Als einziger strukturprägender Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ort Züssow ist der im Ortskern befindliche „Landmarkt Wörfel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> vorhanden. Die nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber befinden sich in Gützkow (Fahrzeit ca. 10min). Die nächsten überörtlich zu erreichenden Standorte mit derzeit wesentlich größeren Verkaufsflächen und entsprechenden Angebotspaletten befinden sich in Wolgast (15 km), Gützkow (10 km) und Greifswald (18 km).

Bei dem Planvorhaben in Züssow handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Für den Getränkemarkt und den Bäcker wird ein Sortimentsanteil von 100% im Segment Nahrungs- und Genussmittel (insb. Getränke) zu Grunde gelegt. Mit der Planung soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Dadurch soll eine deutliche Aufwertung des strukturellen Angebotes für alle Sortimentsbereiche vollzogen werden. Die Sortimentsbereiche gliedern sich wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel: 1.560 m<sup>2</sup>
- Drogeriewaren: 120 m<sup>2</sup>
- Sonstige Sortimente (Aktionswaren) 120 m<sup>2</sup>

Das Vorhaben wirkt letztlich positiv auf die Sicherung und die Stärkung der Nahversorgung des Gemeindegebietes und darüber hinaus. Städtebauliche Negativauswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### 4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Betroffen ist ein etwa 3,9 Hektar großer Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutzwall) dargestellt ist.

Die Flächen der unterschiedlichen Klassifizierungen werden in der folgenden Tabelle durch Vergleich der derzeitigen Flächenausweisungen (wirksamer FNP) mit den geplanten Flächenausweisungen (3. Änderung des FNP) gegenübergestellt.

Flächenbezeichnung	wirksamer FNP	3. Änderung des FNP
Wohnbaufläche	33.075 m <sup>2</sup>	25.435 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche	0,0 m <sup>2</sup>	8.700 m <sup>2</sup>
Fläche für Lärmschutzwall	6.910 m <sup>2</sup>	5.079 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	0,0 m <sup>2</sup>	771 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich</b>	<b>39.985 m<sup>2</sup></b>	<b>39.985 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 1:** Flächenbilanz als Auszug des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich)

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung, hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlberg“ der Gemeinde Züssow im Parallelverfahren**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

**Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen** sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Fremdenbeherbergung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Die Prüfung der Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen, so dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Ergebnisse der Umweltprüfung

aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen werden.

Für die im Umfeld der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche aus dem Sondergebiet heraus nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden. Ferner wurden immissionsrechtliche Konflikte durch die anliegenden Verkehrsflächen in den Prüfraumen einbezogen. Entsprechend fand eine Untersuchung hinsichtlich einzuhaltender Orientierungswerte gemäß TA-Lärm sowie DIN 18005 statt. Detaildarstellungen von Maßnahmen zum Entgegenwirken von immissionsschutzrechtlichen Belangen finden auf der Ebene des 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Züssow statt. Eine Beschreibung dieser Maßnahmen findet nachrichtlich und als Nachweis der Auseinandersetzung mit diesem Themenfeld Einzug in die vorliegende Begründung.

Zur Minderung und Minimierung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der Bundesstraße B 111 ist parallel zu dieser ein 4,00 m hoher Erdwall als Schallschutzmaßnahme auf der dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche zu errichten (hier: festgesetzt als Maßnahme **L1** in der 4. Änderung des Bebauungsplanes: Nr. 3). Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnmitte der B 111 festgelegt. Dieser als Lärmschutzwall geplante Wall findet seine Fortführung entlang der Erschließungsstraße von der Bundesstraße bis zur Einfahrt in das Wohngebiet.

Zur Abschirmung von Schallimmissionen durch Kühl- und Lüftungsgeräusche sowie durch Lieferverkehr ist entlang der östlichen Sondergebietsgrenze sowie der Zufahrt zum Wohngebiet (hier: das östlich gelegene WA) eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (hier: festgesetzt als Maßnahme **L2** in der 4. Änderung des Bebauungsplanes: Nr. 3).

Eine durch die Fa. oeko-control, 39218 Schönbeck (Elbe), erstellte Schallimmissionsprognose (Berichtsnummer 1-24-05-323-2, Stand 24.11.2025, siehe Anhang) bestätigt die Wirksamkeit der o.g. Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Nahversorgers gemäß **TA-Lärm** im Hinblick auf das im B-Plan befindliche allgemeine Wohngebiet. Darüber hinaus ergab sich hinsichtlich der südlich anliegenden Wohnbebauung, welche sich außerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 4. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Züssow befindet und seinerzeit durch die Ursprungsplanung des B-Planes Nr. 3 ermöglicht wurde, ein Immissionsort (IO 1), welchen es im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu berücksichtigen gilt (siehe auch: Anlage 5 der o.g. Schallimmissionsprognose mit der Berichtsnummer 1-24-05-323-2, hier: Immissionsraster). Abhilfe zur Vermeidung des Schallimmissionskonfliktes soll hier ein weiteres schallabschirmendes Hindernis leisten. Entsprechend wird südlich des Sondergebietes (SoGE) und resultierend des geplanten Discounters, eine dritte Lärmschutzwand (hier: festgesetzt als Maßnahme **L3** in der 4. Änderung des Bebauungsplanes:

Nr. 3) errichtet. Diese ist den Vorhaben der Schallimmissionsprognose entsprechend mit einer Höhe von 2,00 m, einer geschlossenen Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von 10 kg/m<sup>2</sup> herzustellen (vgl. DIN ISO 9613-2).

Im Rahmen einer parallel erstellten Schallimmissionsprognose wurden die Schallimmissionen, welche auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) einwirken, in Anlehnung an die **DIN 18005** ermittelt. Das Gutachten mit der Berichtsnummer 1-24-05-232-1 vom 09.01.2026 (siehe Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass durch den in die Planung eingestellten, 4,00 m hoch zu errichtenden Lärmschutzwall entlang des Bundesstraße B 111 die Orientierungswerte der **DIN 18005** großflächig eingehalten werden. Entsprechend weist das Gutachten für beinahe das gesamte Wohngebiet einen Lärmpegelbereich II aus. Resultierend können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Allein für den nordöstlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes (im Gutachten als WA2 bezeichnet) ergibt sich auf Höhe des Dachgeschosses durch geringfügige Überschreitungen ein Lärmpegel III für den Beurteilungszeitraum Nacht (Schallimmissionsprognose oeko-control DIN 18005, Berichtsnummer 1-24-05-232-1, S. 38 ff.). Dies betrifft den Bereich des WA hinter dem gemeindlichen Feuerwehrgebäude. Hier ergeht seitens der Gutachterin der Verweis auf passive Schallschutzmaßnahmen bzw. architektonischer Selbsthilfe (z.B. Lärmschutzfenster e.t.c.) und es wäre resultierend die Festsetzung von Lärmpegelbereichen obligatorisch. Aufgrund der marginalen Überschreitung in diesem minimalen Randbereich wurde auf die genannten Maßnahmen verzichtet und das Baufenster in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 3 in diesem Bereich verringert, um eine Bebauung im benannten Bereich auszuschließen. Immissionsrechtliche Konflikte können somit abschließend sowohl auf der Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow ausgeschlossen werden.

Zur Deckung des **Löschwasserbedarfs** ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge 96 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird über eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 96 m<sup>3</sup> auf der im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Grünfläche hergestellt. Eine der Zisterne zugeordnete Saugstelle wird an die innere Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes herangeführt, um eine bessere Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten. Die Abdeckung des Plangebietes mit Löschwasser wird resultierend durch diese Maßnahme hergestellt. In diesem Zusammenhang ergeht auch hier der Verweis auf die detaillierte Darstellung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Züssow.

## 5. Anlagen

- Umweltbericht der Fa. Umweltplanung-Artenschutzgutachten S. Fetzko, Fassung: 02/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Fa. Umweltplanung-Artenschutzgutachten S. Fetzko, Fassung: 02/2026
- Schallimmissionsprognose der Fa. oeko-control GmbH, Berichtsnummer 1-24-05-232-1 (DIN 18005), Fassung 09.01.2026
- Schallimmissionsprognose der Fa. oeko-control GmbH, Berichtsnummer 1-24-05-323-2 (TA-Lärm), Fassung 24.11.2025