

Gemeinde Züssow

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Mühlenberg“



Begründung

Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Umweltprüfung	17
6.4	Verkehrskonzept.....	19
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	20
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	21
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	21
8.2	Gewässer	21
8.3	Telekommunikation	21
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	21
8.5	Brandschutz	22
9.	DENKMALSCHUTZ	23
9.1	Baudenkmale	23
9.2	Bodendenkmale	23
10.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	24
11.	ANLAGEN	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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 m³. Zudem ist die Verlagerung der örtlichen Bäckereiverkaufseinheit und des ortsansässigen 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 Cafebetrieb erfolgt in einer geplanten Größe von ca. 50 m² (Verkaufsfläche) und für den Getränkemarkt in einer geplanten Größe von ca. 550 m² (Verkaufsfläche).

Die Ausgangsplanung des Bebauungsplanes Nr.3 „Am Mühlenberg“ setzte für das in Rede stehende Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BAUNVO fest. Dieses wird nun zur Umsetzung des Einzelhandelsstandortes mit Norma-Markt, Getränkemarkt und Bäckereiverkaufseinheit im westlichen anteilig zurückgenommen, da die Realisierung des Einzelhandelsstandortes ausschließlich über die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen kann. Entsprechend wird das Planungsziel mit der Integration eines Sondergebietes (SOgE) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung eines NORMA SB-Marktes formuliert.

Bedingt durch die Herstellung der äußeren Erschließungssituation über die Bundesstraße B 111, soll diese nun auch für das direkt angrenzende Wohngebiet „Am Mühlenberg“ im Sinne einer besseren Anbindung nutzbar sein. Eine zusätzliche Anbindung des Einzelhandelsstandortes soll zudem über die Straße „Am Mühlenberg“ erfolgen. Die Erschließungsplanung im Inneren erfordert untergeordnete Umstrukturierungen im Planungskonzept der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **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 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Sassnitz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin von 2022
- Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezugssystem DHHN2016
- Bebauungsplan Nr. 3 „Am Mühlenberg“ der Gemeinde Züssow

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 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.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 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 4.1 [3]).

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

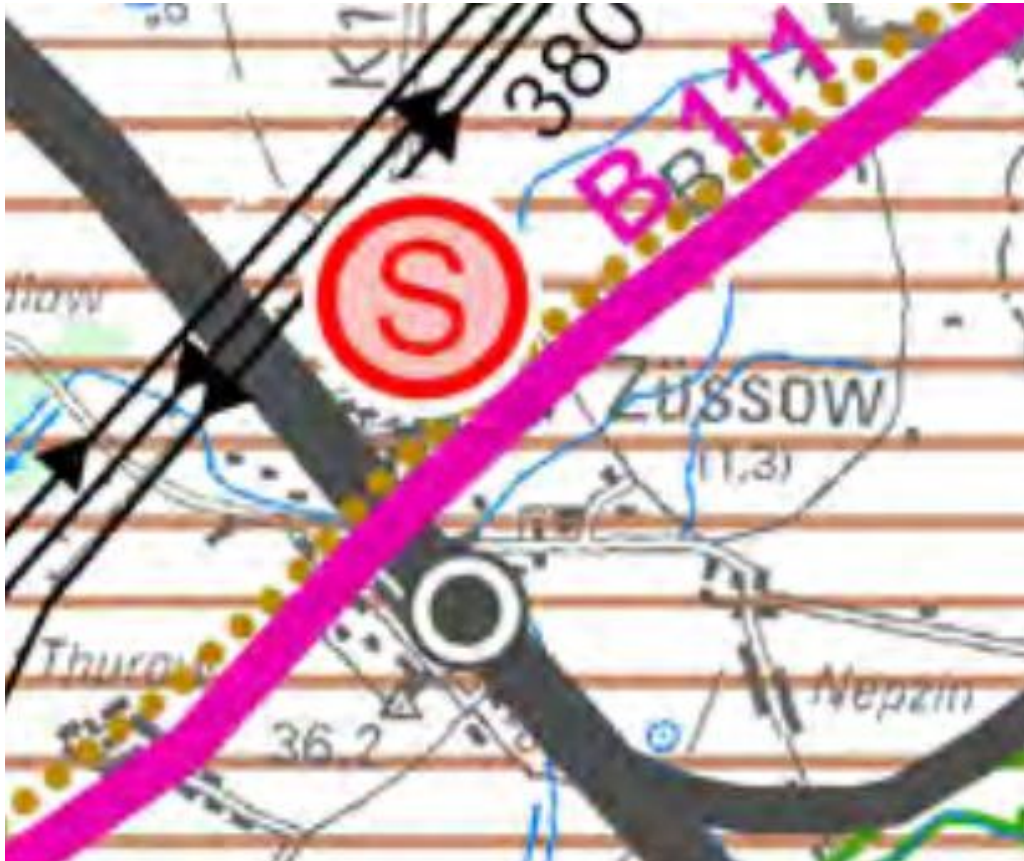


Abbildung 1: Auszug aus der Kartendarstellung Blatt 1 des RREP-VP 2010

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 Bahnanbindung 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** als verträglich angesehen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Züssow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den betroffenen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 die Plangebietsfläche als Wohnbau- sowie Grünflächen aus. Der Bebauungsplan weicht folglich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird künftig insgesamt im Bereich des NORMA SB-Marktes als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dargestellt, die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

Demgemäß erfolgt der Verweis auf die parallel geführte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow.

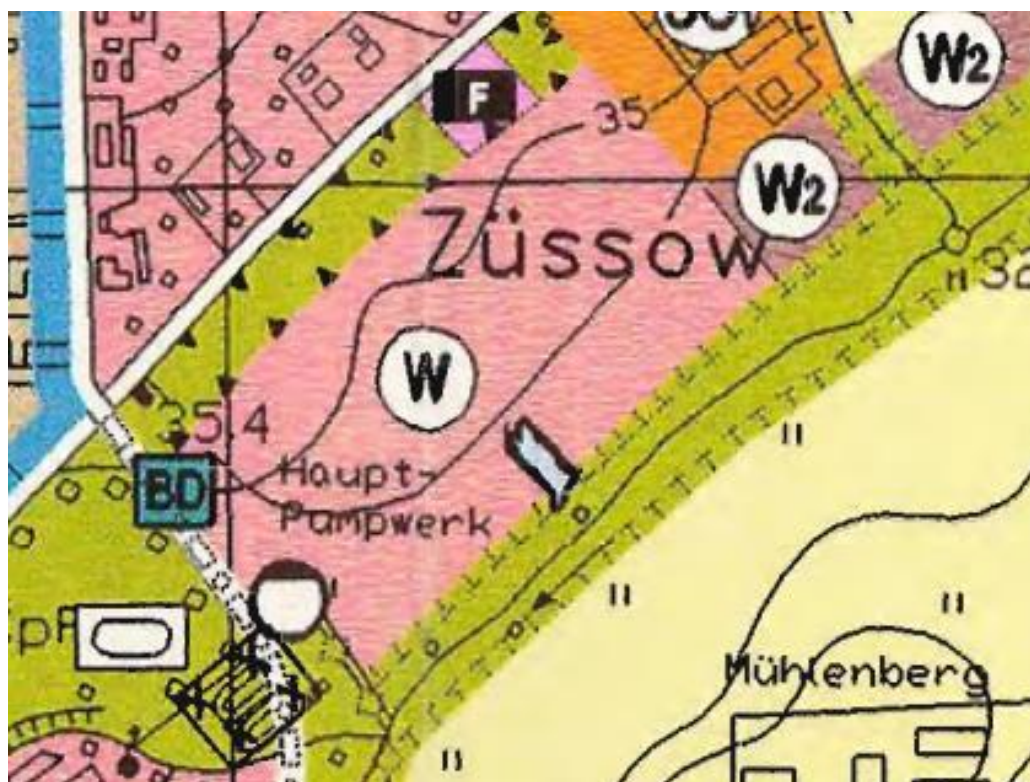


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Züssow

Einzelhandelsfachplanung

Die Firma Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH hat im Jahre 2024 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 m² 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 m² 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 m²
- Drogeriewaren: 120 m²
- Sonstige Sortimente (Aktionswaren) 120 m²

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

5. Beschaffenheit des Plangebietes

In seiner Lagebeziehung zum Siedlungskern der des Ortes Züssow befindet sich der Änderungsbereich in südöstlicher Randlage. Direkt nördlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 111 abgegrenzt, im weiteren Richtungsverlauf befindet sich Wohnbebauung. Im Osten grenzt das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr sowie ein Hofladen mit Gastronomie an. Südlich befinden sich die ersten mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücke des B-Planes Nr. 3 „Am Mühlenberg“. Im weiteren Verlauf befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf welche wiederum Wohnbebauung folgt. Auch ist hier der Bahnhof Züssows zu finden, welcher die überörtliche Anbindung des Ortes auf dem Schienenweg herstellt. Im Westen des Plangebietes grenzt direkt die Straße „Am Mühlenberg“ an, welcher eine Sportanlage mit Fußballplatz des ansässigen Vereines folgt.

Das Plangebiet selbst umfasst in seiner Realnutzung derzeit eine Grünfläche, welche einer regelmäßigen Mahd unterzogen wird. Ein ca. 80 m langer Lärmschutzwall, welcher sich entlang der Bundesstraße erstreckt, charakterisiert das Plangebiet zudem.

Erschlossen wird der Planungsraum derzeit ausgehend von der östlich gelegenen Straße „Am Mühlenberg“. Die künftige Erschließung soll ergänzend über eine Anbindung an die unmittelbar nördlich verlaufende Bundesstraße B111 erfolgen und somit auch Teilflächen des Wohngebietes von dieser Richtung ausgehend erschließen.

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt durchschnittlich bei ca. 34-36m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 und ist nahezu eben.

Wertbiotope sowie geschützte Biotope sind im Planungsraum nicht vorhanden. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich. Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung geht die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher.

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 eine Umnutzung eines ursprünglich 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 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.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Planungsziel soll der Neubau eines Lebensmittel-Discounters mit einer bedarfs- und funktionsgerechten Verkaufsfläche von 1.200 m², eines Bäckereistandortes mit Cafe mit einer Verkaufsfläche von 50 m² und eines Getränkemarktes dessen Verkaufsfläche 550 m² betragen soll, sowie den notwendigen Nebeneinrichtungen und Kundenparkplätzen realisiert werden.

Die anschließenden Wohnbauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sollen gesichert und im westlichen Grenzbereich zum Einzelhandelsstandort untergeordnet neu strukturiert werden. Zudem soll das Konzept der inneren Erschließung im Wesentlichen erhalten bleiben und ebenfalls nur geringfügig angepasst werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird dazu ein sonstiges Sondergebiet *großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Festlegungen zum Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:

Die mit dem Bebauungsplan innerhalb des Sondergebietes beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 dient insbesondere der optimierten Ausnutzbarkeit des Areals und wird insbesondere den heutzutage üblichen Anforderungen an die Marktgrößen und die notwendigen Stellplatzkapazitäten gerecht.

Die gem. § 16 i.V.m. § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten. Die Planung bewegt sich somit im vorgegebenen Rahmen für die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen hinsichtlich der maximal auszuweisenden Grundflächenzahl. Nachteilige Umweltauswirkungen sind folglich nicht zu erwarten.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten im Wesentlichen Regelungen zum Höchstmaß der betriebsbezogenen Verkaufsfläche, zur zulässigen Höhe des neuen Verbrauchermarktes mit einer Gesamthöhe von bis zu 15,0 m ab OK Fertigfußboden sowie zur Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

Da sich das anstehende Gelände nahezu eben bei etwa 35,00 bis 36,00m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 darstellt, wird im Bereich des Baufeldes ein entsprechender unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist damit auf 51,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO gE) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende Festsetzungen werden für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel getroffen:

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung.

1.1.2 Die Verkaufsfläche darf 1.800 m² nicht überschreiten. Im Einzelnen werden die zulässigen max. Verkaufsflächen mit folgenden sortimentsbezogenen Flächen festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel: 1.560 m²*
- Drogeriewaren: 120 m²*
- Sonstige Sortimente (Aktionswaren): 120 m²*

1.1.3 Werbeanlagen sowie Unterstände für Fahrräder oder Einkaufswagen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,80 begrenzt.

1.1.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 51,00 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 beschränkt.

Festlegungen zum allgemeinen Wohngebiet:

Eine grundlegende Änderung der Festsetzungssystematik im Vergleich zur Ausgangsplanung ist hier nicht vorgesehen. Entsprechend werden die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung in Gänze übernommen. Diese sind den jeweiligen Baufeldern zugeordnet und in den Nutzungsschablonen konkretisiert zu finden.

Zulässig sind in dem allgemeinen Wohngebiet alle gemäß § 4 Abs. 1 und 2 zulässigen Nutzungen. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sollen hinsichtlich der Errichtung von Tankstellen unzulässig sein. Auch die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsbetrieben sowie Spielhallen sind ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 für eingeschossige Gebäude angegeben. Analog hierzu wird die Geschossflächenzahl von 0,4 für eingeschossige Gebäude festgesetzt. Entsprechend sind den einzelnen Baufeldern Bauweisen zugeordnet, welche die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss ermöglicht. Jeweils sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern zulässig.

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird mittels Traufhöhen reguliert. So darf die maximale Traufhöhe eingeschossiger Gebäude maximal 4,00 m erreichen. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf an Hauseingängen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist in allen Fällen die Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Festsetzungen gegenüber der Ursprungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurden vollständig übernommen.

1.1.6 Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind für das Baugebiet „Am Mühlenberg“ Tankstellen nicht zugelassen. Ebenfalls sind Vergnügungsbetriebe, sowie Spielhallen nicht zugelassen.

1.1.7 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 Richtzahlen 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.

1.1.8 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) darf an den Hauseingängen die Höhe von 0,30 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage), an den Hauseingängen wird festgesetzt mit:

- max. 4,00 m bei eingeschossiger Bauweise
- max. 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise

1.1.9 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 m², die Höhe sollte nach 3 – 4 Jahren min. 2,0 m betragen. Im Bereich nördlich des Plangebietes ist die Allee der B 111 mit 25 Stück *Acer platanoides* H, 16 – 18, 3x v., m DB. zu pflanzen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraßen 35 Stück *Carpinus* b. „*Fastigiata*“ H, 16 – 18, 3x v., m. DB. zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.1.10 Lärmschutzmaßnahmen: Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der B 111 ist parallel der B 111 ein 4,00 m hoher Erdwall auf der dafür ausgewiesenen Fläche zu errichten (L_1). Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnmitte festgelegt. Zur Minderung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus dem SO gE ist eine 4,00m hohe Lärmschutzwand (L_2) zu errichten.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans sind in diesem Zusammenhang lediglich Regelungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) vorgesehen. Für die Sondergebietsfläche sind entsprechende Festlegungen entbehrlich.

Folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) getroffen:

1.2.1. Dachformen und -neigungen, Zulässigkeit von Drempeel und Dachaufbauten: Alle zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Haupt- und Nebengebäude (Garagen) sind grundsätzlich mit geneigten Dächern zu versehen. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Bei Dachbegrünungen*
- Bei Niedrigenergiehäusern*

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Höhe von mind. 0.50 m starken Erdüberdeckung zu versehen und zu mind. 1/3 mit Strauchpflanzen (mind. Höhe 1,0 m) zu begrünen.

1.2.2. Dachneigungen mit eingeschossiger Bauweise: Die Dachneigung kann zwischen 35 und 45 Grad gewählt werden. Drempeel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, gemessen OK-Decke bis OK-Dachhaut an der Gebäudeaußenkante. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der gebäudebreite nicht überschreiten.

1.2.3. Dachneigungen mit zweigeschossiger Bauweise: Die Dachneigung kann zwischen 25 und 35 Grad gewählt werden. Drempeel 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 Giebelaufbauten mit einer Mindestbreite von 2,0 m, einer Dachneigung von 45 Grad und einer Drempeelhöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

1.2.4. Dachneigungen in Hausgruppen: Innerhalb von Hausgruppen sind die Dächer der Doppelhäuser hinsichtlich Dachform, -neigung und -eindeckung (Material, Farbe) anzupassen und einheitlich auszuführen.

- 1.2.5. 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.
- 1.2.6. Gestaltung der baulichen Anlagen: Alle Gebäude sind an den Außenwänden mit Ziegelmauerwerk (Klinker) zu verblenden 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.
- 1.2.7. 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 0,30 m Höhe zulässig. Zäune aus Draht oder Holzzäune 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.
- 1.2.8. Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke: Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum, auf dem Grundstücken mit Hausgruppen pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum 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, Zieräpfel), *Acer campestre*, *Crataegus* I. „Paul Scarlett“
 - 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 lfdm.

6.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie mehrerer Nebenanlagen. Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen**
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtung, Baustraßen, Lagerflächen
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen
- Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes**

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die Wohnnutzungen erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist sehr unwahrscheinlich.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatsprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung).

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

6.4 Verkehr

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Pkw-Stellplätze und den hier zu errichtenden Discounter sowie für die angeschlossenen Wohnbauflächen wird die Zufahrtsmöglichkeit über die Bundesstraße B 111 im Abschnitt 80 bei ca. km 0,057 gebündelt, wodurch die überörtliche Erreichbarkeit hergestellt wird. Hierzu ist eine neu zu errichtende Zufahrt sowie eine Aufweitung von der Bundesstraße herzustellen um die zu erwartenden Verkehrsströme rückstaufrei abführen zu können. Die Anbindung wird im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und in der Folge als Gemeindestraße gewidmet sein, sodass eine Kreuzung im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) entstehen wird.

Eine Verkehrstechnische Untersuchung der Fa. IPO Unternehmensgruppe GmbH kommt hinsichtlich einer neu zu schaffenden Erschließungsanlage an die Bundesstraße B 111 zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung des Geltungsbereiches mit ausreichendem Abstand zum bestehenden Kreisverkehr als verkehrstechnisch verträglich eingeschätzt werden kann. Allein aus der Leistungsfähigkeitsbewertung nach HBS 2015 werden keine Maßnahmen als notwendig erachtet. Unter Einbeziehung der Ausführungen der RAST06 zum Einsatz von Linksabbiegerstreifen und Aufstellbereichen ergibt sich, dass mit einer Aufweitung der Fahrbahn der B 111 ein Aufstellbereich zu schaffen ist, der einen unterbrechungsfreien Fluss des Geradeausverkehrs an den wartenden Linksabbiegern ermöglicht. Hierbei ist auf die Schaffung ausreichender Sichtverhältnisse durch die Einhaltung der RAST durch die Festsetzung freizuhaltender Sichtdreiecke besonders zu achten sowie die Befahrbarkeit mittels Schleppkurven nachzuweisen. Dies ist in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt und als Detailplanung den Unterlagen beigelegt. Erste Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Neustrelitz ergab eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers zur geplanten Anbindungsplanung. Die Maßnahme ist im weiteren Planungsverlauf mit den zuständigen Straßenbaubehörden eng abzustimmen.

Der NORMA-Markt wird zusätzlich über eine zu schaffende Zufahrt von der Straße „Am Mühlberg“ erschlossen. Diese Zufahrt soll eine konfliktfreie Erreichbarkeit des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel für mehrachsige Lieferfahrzeuge ermöglichen.

Im südlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Änderungsplanung, wird eine bestehende Zufahrt zur Erschließung des Wohngebietes über die Straße „Am Mühlberg“ weiterhin genutzt. Diese soll im Zuge der Erschließungsarbeiten weiter ausgebaut werden.

7. Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Standortsicherung eines Lebensmittel-discounters keine wesentliche Änderung des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrsaufkommens sich zieht. Auch das gebietsinterne Verkehrsaufkommen unterliegt keinen relevanten Änderungen.

Für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzungen ist festzustellen, dass die für den Immissionsschutz relevanten Details des ruhenden Verkehrs, des Zu- und Ablieferverkehrs sowie der Kühl- und Lüftungsgeräusche nicht zu erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehende, Belästigungen führen werden.

Zur Minderung und Minimierung der maßgeblichen Schalleinwirkung aus der B 111 ist parallel der B 111 ein 4,00 m hoher Erdwall als Schallschutzmaßnahme auf der dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche zu errichten. Der Verlauf der Abschirmkante wird bei einer Gesamthöhe von 4,00 m mit 15,00 m zur Fahrbahnmitte der B 111 festgelegt. Dieser als Lärmschutzwand 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 eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Erweiterung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Der vorhandene Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Im Zuge der auf der Genehmigungsebene der Bauvorhaben sowie der Erschließungsplanung vorzulegenden Entwässerungsplanung, ist ein angemessenes Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzulegen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung innerhalb des Planungsraumes.

Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin gesammelt und der Vorflut zugeführt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind am Plangebiet vorhanden. Die Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist im Zuge der späteren Erschließungsplanung notwendig.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Planungsraum keine Altlastenverdachtsfälle vor.

Hinweise:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt 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.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

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 m³/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.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Baudenkmale bekannt.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der Tatsache, dass für den Bebauungsplan Nr. 03 „Am Mühlenberg“ bereits Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen wurden, erfolgt mit der Überplanung der 4. Änderung des Bebauungsplans nur die Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfes durch Erhöhung der Grundflächenzahlen durch die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,4 des ehemals ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (nur Teilfläche) auf 0,8 des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. Des Weiteren sind Teilflächen des ursprünglich ausgewiesenen Lärmschutzwalles auch diesem Sondergebiet zugeordnet, da der Lärmschutz durch Ersatzmaßnahmen (Lärmschutzwand) neu geordnet wird.

Dies wurde in der folgenden Bilanzierung wie folgt berücksichtigt.

Flächenbilanz:

Sondergebiet gE (neu) 8.700 m²

bisherige Flächenkategorie:

WA (alt) 6.332 m² (anzurechnen neu 6.332m² x 0,4)

Lärmschutzwall (alt) 2.368 m² (anzurechnen neu 2.368m² x 0,8)

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Teil- /Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung	EFÄ= Teil- /Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ
4.430	0,5	2.215	2.215
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			2.215

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

EFÄ für Biotop- beseitigung in m ²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträchti- gung in m ²	+	EFÄ für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunktio- naler Kompensa- tionsbedarf [m ² EFÄ]
Bereits erfolgt		Keine Funktionsbe- einträchtigung		2.215	2.215
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					2.215

Durch die Änderungen der ausgewiesenen Grundflächenzahl auf 0,8 ent-
steht ein zusätzlicher multifunktionaler Kompensationsbedarf von **2.215
m²**.

Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine anerkannte Ökokontomaß-
nahme innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland ausge-
glichen.

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am:

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

(Siegel)

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

11. Anlagen

- Gutachten „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes in Züssow, am Mühlenberg der Fa. Stadt +Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Fassung: 06/2024
- Verkehrstechnische Untersuchung der Fa. IPO Unternehmensgruppe GmbH, Fassung: 10/2023
- Anbindungsplanung der Fa. IPO Unternehmensgruppe GmbH, Fassung: 04/2024
- Umweltbericht der Fa. Umweltplanung-Artenschutzgutachten S. Fetzko, Fassung: 04/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Fa. Umweltplanung-Artenschutzgutachten S. Fetzko, Fassung: 04/2024