

Gemeinde Züssow

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht
November 1999

Geändert und ergänzt gemäss Beitrittsbeschluss vom 07.06.2000

Züssow, den 27. 06. 2000


Der Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Ziele und Bedingungen
 - 1.1 Ausgangsbasis
 - 1.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1996
 - 1.1.2 Integriertes Regionales Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Amtsbereich Züssow
 - 1.1.3 Teilflächennutzungsplan für die Ortsteile Züssow und Thurow März 96
 - 1.2 Gunstzonen und Trennungslinien für die Gemeindeentwicklung
 - 1.3 Zentralörtliche Funktionen: Ziele
- 2.0 Grundlagen
 - 2.1 Zur Gemeindegeschichte
 - 2.2 Die Lage der Gemeinde
 - 2.3 Landschaft und Ökologie
 - 2.4 Verkehrsanbindung des Ortes Züssow
 - 2.5 Versorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung
 - 2.5.1 Wasserläufe und Vorfluter
 - 2.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 2.5.3 Wasserversorgung
 - 2.5.4 Stromversorgung
 - 2.5.5 Erdgasversorgung
 - 2.5.6 Müll- und Abfallbeseitigung
 - 2.6 Gemeindebevölkerung
 - 2.6.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 2.6.2 Bevölkerungsprognose
 - 2.6.3 Bevölkerungsdichte
 - 2.7 Wirtschaft
 - 2.8 Besondere Funktionen für Gemeinde und Umland

- 3.0 Planungen
 - 3.1 Die Bauflächen
 - 3.1.1 Wohnbauflächen
 - 3.1.2 Mischflächen
 - 3.1.3 Gewerbliche Bauflächen
 - 3.1.4 Sonderbauflächen
 - 3.2 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
 - 3.3 Die Verkehrsflächen
 - 3.3.1 Geplantes Hauptverkehrsstraßennetz
 - 3.3.2 Einrichtungen und Flächen für den öffentlichen Verkehr
 - 3.4 Grün-, Frei- und Erholungsflächen
 - 3.4.1 Parkanlagen
 - 3.4.2 Friedhöfe
 - 3.4.3 Kleingärten
 - 3.4.4 Sportflächen
 - 3.4.5 Spielflächen und -plätze
 - 3.4.6 Flächen mit besonderen Funktionen
 - 3.4.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 3.5 Flächenbilanz
 - 3.6 Festsetzungen aufgrund anderer Planungen und Vorgaben
 - 3.6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 3.6.2 Flächen für Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
 - 3.6.3 Baufläche ohne zentrale Abwasserbeseitigung
 - 3.6.4 Landschafts – und Naturschutz
 - 3.6.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- 3.6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 3.6.8 Hochspannungsfreileitungen 220 KV und 380 KV
- 3.6.9 Richtfunkstrecken
- 3.6.10 Regenerative Energien

1.0 Ziele und Bedingungen

1.1 Ausgangsbasis

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nach den Eingangsbestimmungen des § 1 des Baugesetzbuches den Zielen der Raumplanung und der Landesplanung anzupassen. In entsprechender Weise bestimmen das Raumordnungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland vom 28. April 1993 und die Landesplanungsgesetze des Landes Mecklenburg Vorpommern insbesondere das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 die Grundsatzziele des Flächennutzungsplanes massgeblich mit.

1.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998

Die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Raumordnungsprogramm in 13 Punkten zusammengefasst. Die meisten dieser Grundsätze sind für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Züssow durchaus relevant und beachtenswert. Sie werden deshalb im folgenden zitiert:

1. Planungen und Massnahmen zur Entwicklung des Landes sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes, insbesondere auch in seiner Grenzregion, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden.
2. Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwechsel so unterstützt werden, dass die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden. Dazu sind auch die Möglichkeiten der Forschung und Entwicklung sowie der innovativen Produktion voll einzusetzen.
3. Die Landwirtschaft ist als wichtiger Erwerbszweig des Landes wettbewerbsfähig, vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten. Für land- und forstwirtschaftliche

Nutzung gut geeignete Böden sollen hierfür möglichst erhalten und umweltverträglich bewirtschaftet werden. Bei einer Änderung der Bodennutzung, insbesondere bei der Umgestaltung monostrukturierter Flächen, sind vielfältige ökologisch verträgliche Nutzungen anzustreben.

4. Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen. Das gilt auch für die Sanierung militärischer Altlasten.
5. Verkehrsanlagen und Kommunikationsnetze sollen so ausgebaut beziehungsweise bei Notwendigkeit neu gebaut werden, dass sie alle Landesteile durch leistungsfähige Verbindungen erschliessen und miteinander verbinden, die Randlage des Landes Mecklenburg – Vorpommern innerhalb der Bundesrepublik Deutschland kompensieren und die Lagegunst des Landes in seiner wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Anbindung an Nord- und Osteuropa stärken. Der schienengebundene Personen- und Güterverkehr, die Binnen- und Seeschifffahrt und der öffentliche Personennahverkehr sollen vorrangig entwickelt werden.
6. Gemeinden, die sich als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens eignen, sollen je nach der Eigenart und Bedeutung der angestrebten Mittelpunktaufgaben als zentraler Ort gestärkt werden. In ihnen sollen der Bevölkerung in angemessener Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge zugänglich sein. Die Siedlungsflächen aller Gemeinden sollen ihrer Lage, Grösse, Struktur und Ausstattung angemessen sein. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

7. Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, dass die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und Vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland, ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen sollen erhalten werden.
8. Die landsmannschaftliche Verbundenheit sowie die geschichtlichen und kulturellen Belange sollen berücksichtigt werden. Auf die Erhaltung von Kultur- und Naturdenkmälern ist zu achten.
9. Geeignete Gebiete sollen als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestaltet werden. Der Zugang zur Ostsee, den Binnenseen, Flüssen und anderen reizvollen Landschaftsteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten oder nach Möglichkeit wiedereröffnet werden.
10. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, dass sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind. In waldarmen Gebieten ist eine Ausdehnung von Wäldern und Gehölzen anzustreben, wobei die ökologischen Landschaftsfunktionen und das charakteristische Landschaftsbild zu beachten sind.
11. Den Erfordernissen der Erkundung, Sicherung und Gewinnung heimischer Rohstoffe ist unter Berücksichtigung des Umwelt- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Abbau- und damit im Zusammenhang stehende Ablagerungsflächen sind als Teil der Landschaft zu gestalten beziehungsweise einer ökologisch vertretbaren und die Landschaft so wenig wie möglich beeinträchtigenden Zweckbestimmung zuzuführen.

12. In allen Teilen des Landes sollen die Voraussetzungen für eine versorgungssichere, umweltverträgliche, preiswürdige und rationelle Energieversorgung geschaffen werden.
13. Abfallvermeidung hat Vorrang vor Verwertung, Verwertung vor Deponierung und anderen Arten der Entsorgung. Nicht vermeidbare Abfälle sind so zu verwerten beziehungsweise zu entsorgen, dass das Wohl der Allgemeinheit so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

1.1.2 **Integriertes, regionales Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Amtsbereich Züssow**

1997 wurde im Auftrag des Amtsausschusses Züssow von der Fa. Dornier Systemconsult das integrierte regionale Handlungs- und Entwicklungskonzept aufgestellt. Es soll den Gemeinden praktikable Hilfen zur wirtschaftlichen Stabilisierung und Belebung ihres ländlichen Raumes an die Hand geben. Die Arbeit setzt insbesondere im Kapitel 4, „Stärken-Schwächenprofil“ Massstäbe für die zukünftig mögliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden. Für die Gemeinde Züssow werden als Entwicklungsziele hervorgehoben:

- Stärkung der Versorgung und Dienstleistungsfunktion für das Amt und die Insel Usedom
- Stabilisierung und Ausbau des gewerblichen Sektors in Abstimmung mit der Gemeinde Lühhmannsdorf
- Wiedernutzung von Gewerbeflächen
- Aufwertung des Ortskerns und insbesondere des Bahnhofbereichs (z.B. Infotafeln für Gäste, Café, Restaurant, Rekonstruktion der Bahnhofsgaststätte)
- Stärkere Verflechtung zwischen Diakonie und örtlicher Wirtschaft
- Stärkung der Wohnfunktion

1.1.3

Teilflächennutzungsplan für die Ortsteile Züssow und Thurow März 1996

Die Gemeinde Züssow hatte im Oktober 1993 beschlossen, einen Teilflächennutzungsplan für die Ortsteile Züssow/Thurow und einen Teilbereich Nepzin aufzustellen. Die Entwürfe dieses Teilflächennutzungsplanes sind an der zu grosszügigen Ausweisung von Bauflächen gescheitert. Die im Erläuterungsbericht dieses Teilflächennutzungsplanes formulierten Ziele entsprechen den in anderen Planungen und Konzepten aufgestellten Perspektiven. Ziele von besonderer Bedeutung nach diesem Teilflächennutzungsplan sind die folgenden:

Mit dem Flächennutzungsplan soll eine städtebauliche Planungsgrundlage erarbeitet werden, die zukünftig eine progressive und harmonische Entwicklung in den Ortsteilen Züssow und Thurow und eine Verbesserung der Lebensbedingungen ermöglicht.

Besondere Bedeutung haben hierbei:

- die Erhaltung, Ergänzung und Aufwertung des Dorfkernes von Züssow und Thurow
- die Sicherung geeigneter Standorte für Bauten des Gemeinbedarfes
- die Schaffung einer Verbindungsachse als öffentlicher Bereich zwischen Dorfkern und dem Bahnhofsgebäude
- der Wohnungsbau ländlicher Prägung in Eigenheimbebauung mit grosszügigen Grundstücksgrossen
- in Hinblick auf die Beschäftigungsmöglichkeiten und das erwünschte Steueraufkommen, die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen
- die Verbesserung der Verkehrserschliessung einschl. der Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen
- die Verbesserung bzw. Schaffung der stadttechnischen Infrastruktur
- die Erhaltung und die Wiederherstellung von Charakter und natürlichen Funktionen der Landschaft
- und die weitgehende Harmonisierung von Dorfentwicklung und Natur

Gunstzonen und Trennungslinien für die Gemeindeentwicklung

Die Lage der vorhandenen bebauten Flächen ist orientiert an zwei Verkehrswegen, nämlich der Bahnlinie Berlin/Stralsund, die von Südosten nach Nordwesten durch das Gemeindegebiet verläuft und die Bundesstrasse 111, die von Südwesten nach Nordosten in ziemlich gradliniger Führung durch das Gemeindegebiet verläuft und in etwa in der Mitte des Gemeindegebietes die Bahnlinie rechtwinklig kreuzt. Die bebauten Flächen des Hauptortes Züssow werden wie in einem Koordinatensystem durch diese Verkehrsachsen in vier Quadranten geteilt.

Im nördlichen Quadranten liegt der Ortskern von Züssow mit den öffentlichen Einrichtungen, Schule, Amtsverwaltung, Kirche, dem grössten Teil der Einzelhandelsgeschäfte und den Diakonieeinrichtungen.

Im östlichen Quadranten befindet sich das Empfangsgebäude des Bahnhofs mit einem angemessen grossen Bahnhofsvorplatz, an dem früher Einrichtungen wie Post und Dorfgaststätte angesiedelt waren. Durch diesen Quadranten verläuft auch die Strasse nach Karlsburg, an der auf dem Gemeindegebiet von Züssow das Dorf Nepzin liegt.

Die bebauten Flächen im westlichen und südlichen Quadranten sind überwiegend vom Gewerbe geprägt. Im südlichen Quadranten ist der Mittelteil allerdings stark durch Wohnbebauung durchsetzt.

Im westlichen Quadranten liegen die Dörfer Radlow und Thurow, jeweils um den ehemaligen Gutshof gruppiert. Die überörtlichen Verkehrswege sind Trennlinien und Gunstlinien zugleich.

Die Trennlinie Eisenbahn begünstigt eine geordnete Entwicklung durch Trennung von Wohn- und Mischgebiet nordöstlich dieser Linie und der Gewerbegebiete südwestlich dieser Linie. Die Trennwirkung kann da, wo die derzeitige Flächennutzung es zulässt (im südlichen Quadranten, Ortskern Züssow) durch Anlegen eines Lärmschutzwalles noch verstärkt werden. Dadurch wird die Steigerung des Wohnwertes im Ortszentrum deutlich begünstigt. Die für den überörtlichen und innerörtlichen Verkehr schädliche Trennwirkung dieser Linie kann durch

geeignete Verkehrsbaumassnahmen (Unter- oder Überführung) minimiert werden.

Bei der Verkehrsachse B 111 überwiegt die Trennwirkung für die Beziehungen: Ortskern – Bahnhof, Ortskern – Sportanlage, Ortskern – Wohngebiet Mühlenberg zwischen südlichem und östlichem Quadranten und für die Beziehung zwischen den beiden Gewerbe- bzw. Mischgebieten im westlichen und nördlichen Quadranten. Durch strassenbauliche Massnahmen, Änderungen von Knotenpunkten, Anlagen von Fuss- und Radwegquerungen kann diese Trennwirkung gemildert werden.

1.3

Zentralörtliche Funktionen: Ziele

Die Bestrebungen, die zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde Züssow für ihr Umland weiter zu entwickeln, werden zwangsläufig ihre städtebaulichen Auswirkungen im Ortskernbereich und im Bahnhofsbereich haben. Sollen diese Bestrebungen zum Erfolg führen, müssen sie vom Interesse der gesamten Gemeindebevölkerung getragen werden. Dies ist nur möglich, wenn zwischen dem Ortskern und den Ortsteilen in den anderen drei Quadranten sowie die zum Gemeindegebiet gehörenden Dörfer, Nepzin, Thurow und Radlow eine funktionsgerechte Aufgabenteilung stattfindet. Diese muss die Ortsteile lebendig, d.h. funktionsfähig lassen und darf keinesfalls Ortsteile minderer Bedeutung entstehen lassen. Eine Gemeinde entwickelt sich als Einheit. Innerhalb dieser Einheit haben die Ortsteile unterschiedliche Aufgaben. Entwickelt sich ein Ortsteil zu Lasten anderer, so hat das für das Gemeindeganze negative Folgen.

In jeder Gemeinde und jedem Ortsteil müssen die Aufgaben erfüllt werden, die sich aufgrund der Grössenordnung dieses Gemeinwesens stellen. Die Grössenordnung- vor allem die Bevölkerungszahl- ist wiederum die wirtschaftliche oder organisatorische Basis für die Aufgabenerfüllung. Dies gilt nicht nur für den täglichen Einkauf. Es gilt ebenso für Schulen und Bildungsinstitute sowie für kirchliche und soziale Einrichtungen oder Sport- und Erholungsstätten. Wenn die

Bevölkerungszahl einer Gemeinde oder eines Gemeindeteils für den Betrieb einer bestimmten Einrichtung nicht ausreicht, z. B. die Kinderzahl für den Betrieb einer Schule nicht dauernd erreichbar ist, muss ein Standort gefunden werden, der die Nutzung gemeinsam mit den Nachbargemeinden zulässt. Einrichtungen für den gesamten Amtsbezirk und dessen Bevölkerung gehören in den Zentralort.

Wenn wie hier Einrichtungen für mehrere Orte gemeinsam im Zentralort vorgesehen werden, müssen Verkehrswege, Entfernungen und historisch gewachsene Nachbarschaftsbeziehungen beachtet werden. Dieser Forderung kann ein Flächennutzungsplan, der sich nur auf ein Gemeindegebiet bezieht, nicht gerecht werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Flächennutzungsplanungen der einzelnen Gemeinden innerhalb des Amtsbezirkes in fast allen inhaltlichen Fragen sorgfältig aufeinander abzustimmen. Insbesondere dürfte es erforderlich werden, eine Verkehrs- und Kommunikationskonzeption zu diskutieren, die über die Gemeindegrenzen hinausgeht und zumindest den ganzen Amtsbezirk umfasst und ausserdem besondere Rücksicht auf die in ihrer Mobilität eingeschränkten und auf Hilfe angewiesenen Kinder und älteren Menschen nimmt.

Die Gemeindevertretung Züssow hat in ihrer Sitzung am 16.10.1997 die folgenden Planungsziele für den Flächennutzungsplan beschlossen:

- Erarbeitung einer städtebaulichen Planungsgrundlage, die zukünftig eine progressive und harmonische Entwicklung ermöglicht
- Weiterentwicklung des Ortes Züssow als ländlicher Zentralort
- Darstellung von Flächen für den Wohnungsbau
- Ausweisung von Mischgebieten, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Gewerbebetrieben
- Sicherung geeigneter Standorte für Bauten des Gemeindebedarfes
- Ausweisung von gewerblichen Bauflächen
- Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft
- Verbesserung der Verkehrserschliessung

2.0 Grundlagen

2.1 Zur Gemeindegeschichte

Züssow ist- wie auch seine Ortsteile Thurow, Radlow und Nepzin- slawischen Ursprungs und wurde zu Beginn des 15. Jh. erstmalig erwähnt. Die Ortsteile entwickelten sich nach dem 30jährigen Krieg zu Rittergutsiedlungen mit der typischen Anordnung des Gutshauses, eines Parks sowie- rechtwinkelig zum Gutshaus- der Stallanlagen und - davon deutlich getrennt - der Häuser (Katen) der Landarbeiter. Die folgende Zeit war geprägt durch die Gutswirtschaft. In Züssow gab es zunächst zwei Grossgrundbesitzer, so dass der Ort nicht die typische Ausprägung erhielt, er entwickelte sich als Strassendorf. Veränderungen in der Bewirtschaftungsform (Koppelwirtschaft) führten in der Folgezeit auch zu Veränderungen im Landschaftsbild. Zur Steigerung der Effizienz wurden die Schläge grösser, das Verschwinden von Hecken und Sträuchern führte aber gleichzeitig zu starker Erosion, die Landschaft erhielt einen eintönigen kargen Charakter.

Zu Beginn des 19. Jh. waren für Züssow sowie auch für die anderen Gutsdörfer drei Ereignisse von Bedeutung: Die Abschaffung der Leibeigenschaft, die Beendigung der schwedischen Herrschaft und der Beginn der preussischen Verwaltung im Jahr 1815 sowie allgemein der Niedergang der Gutswirtschaft und einsetzende Landflucht. Ein Entwicklungsschub insbesondere für Züssow setzte mit dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur durch die preussische Regierung ein. 1855 wurde die heutige B 111 (von Jarmen nach Wolgast) angelegt mit Anschluss an die B 96 (Berlin-Neubrandenburg-Greifswald) und B 109 (Prenzlau-Anklam-Greifswald). 1863 wurde die Eisenbahnverbindung Greifswald-Berlin über Züssow eröffnet. Mit der Inbetriebnahme der Strecke Züssow-Wolgast-Usedom wurde Züssow Umsteigebahnhof. Im Gegensatz zu den Ortsteilen Thurow, Radlow und Nepzin hatte Züssow nun eine zentrale Lage im Fernverbindungsnetz und erhielt dadurch einen erheblichen Aufschwung.

Allerdings waren die Veränderungen aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte nicht so gravierend wie in den Städten. Die Landwirtschaft war im zunehmenden Welthandel nicht mehr konkurrenzfähig und eine zweite Landwirtschaftskrise (1890/91), die sich durch eine weitere Auswanderungswelle ausdrückte, setzte ein. Der nun entstandene Mangel an landwirtschaftlichen Arbeitskräften wurde durch Arbeitskräfte aus Polen (Schnitter) ausgeglichen, woraus in den Orten erhebliche soziale Konflikte entstanden.

In diese Zeit ergeben sich auch Veränderungen in Nepzin. Durch den Konkurs der Gutswirtschaft wurde der Besitz aufgeteilt. Der Ort verdoppelte sich innerhalb kürzester Zeit (1905: ca. 250 Einwohner) und entwickelte sich als Strassendorf. In Züssow setzten zu Beginn des 20. Jh. weitere Veränderungen ein: Am Bahnhof bildete sich ein kleines Wohngebiet durch die Reichsbahn, zwischen Bahnhof und Ortskern entstand die Molkerei, an deren Gründung 23 Gutsherren teilhatten.

Eine weitere Veränderung des Siedlungsbildes ergab sich mit dem Landverkauf des Gutsherrn Buggenhagen an 20 westfälische Siedler, die das Ortsbild um ihre eigene Architektur bereicherten. Sie bauten einerseits im Ortskern sowie an der Strasse nach Radlow bzw. nach Krebsow. Zwischen 1925 und 1938 stieg die Bevölkerungszahl von 206 auf 450 Einwohner. Hintergrund des Landverkaufs waren die politischen Veränderungen. Das Reichssiedlungsgesetz eröffnete die Möglichkeit der Enteignung der Gutsherren. Darüber hinaus lag die Stärkung der Landarbeiterschaft durch Eigentumsbildung im Interesse der nationalsozialistischen Politik. In diese Zeit fiel auch die Ansiedlung von Handel und Handwerk (Bäckerei, Fleischerei, Spedition, Holzindustrie, Friseur).

Radikale Veränderungen erfolgten in Züssow mit Beendigung des zweiten Weltkrieges durch den Flüchtlingsstrom, die Aufteilung Deutschlands, die Einführung des Sozialismus und die Bodenreform. In diese Zeit fiel auch die Gründung der Züssower Diakonie-Anstalten (heutige Pommersche Diakonie), die bis heute prägend für die Entwicklung der Gemeinde Züssow geblieben ist. In Zahlen

ausgedrückt verdoppelte sich die Einwohnerzahl von 850 im Jahr 1933 auf 1573 im Jahr 1946.

Die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg war zunächst durch einen Aufschwung der Landwirtschaft geprägt, der einerseits aus der Bevölkerungszunahme und andererseits aus der Bodenreform und dem Neubauernprogramm resultierte. Die Gutshöfe wurden hier, wie praktisch in allen Ortschaften des Amtes, enteignet und in etwa 10 ha umfassende Höfe aufgeteilt. Je grösser das Gut war, desto mehr neue Höfe entstanden.

Die jüngere Geschichte des Ortes Züssow ist durch zwei Prozesse gekennzeichnet, die mehr oder weniger parallel und unabhängig voneinander abliefen. 1950 erfolgte die Gründung der Diakoniestalten, die sich der Betreuung von Alten, Kranken und Behinderten widmeten. Sie vergrößerte sich schrittweise und nimmt heute etwa ein Drittel der bebauten Fläche des Ortes ein. Auf der anderen Seite erfolgte der Ausbau Züssows zu einem landwirtschaftlichen Entwicklungszentrum. Züssow wurde in den 50er Jahren eine von vier Maschinen – Traktoren – Stationen im damaligen Kreis Greifswald. Der daraus resultierende Konzentrationsschub wurde in den 60er und 70er Jahren noch verstärkt durch die allmähliche Konzentration der Landwirtschaft in landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG). Züssow wurde Sitz der LPG Pflanzenproduktion. Damit verbunden war Ausweitung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes (z.B. Kaufhalle, Agrochemisches Zentrum ACZ) sowie eine erhebliche Konzentration des Wohnungsbaus mit teilweise urbanen Strukturen (mehrgeschossige Blockbauweise).

Aufgrund dieser Konzentration von Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen ist die Gemeinde Züssow heute Sitz der Amtsverwaltung und hat die Funktion als ländlicher Zentralort für den Amtsbereich übernommen.

2.2

Die Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Züssow liegt im Landkreis Ostvorpommern im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Züssow ist Sitz der Amtsverwaltung und ist im Raumordnungsprogramm als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Züssow ist regional gut über die Bundesstrassen 109 und 111, die sich in der Amtsgemeinde kreuzen, erreichbar und liegt etwa 15 km von Greifswald, das die Funktion eines Oberzentrums gemeinsam mit Stralsund wahrnimmt, entfernt. Ebenfalls etwa 15 km entfernt im Osten befindet sich das Mittelzentrum Wolgast und etwa 20 km südlich die Kreisstadt Anklam, die ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft ist.

2.3

Landschaft und Ökologie

Das Planungsgebiet liegt in einer flachwelligen Moränenlandschaft. Überwiegend lehmige Sande bis schwach sandige Lehme im Bereich der Gräben und einiger Senken auch Reste organischer Nassböden werden von einer Mergelschicht unterlagert, die die Versickerung des Niederschlagswassers in tiefe Bodenschichten teilweise behindert.

Der landschaftlich reizvollere Teil ist durch Gehölze, Weideflächen und Gräben gegliederte Agrarlandschaft. Diese herrscht vor allem im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebietes, besonders in Gebieten zwischen den Ortsteilen Nepzin und Thurow, vor. Hier besteht ein Gefüge kleinräumiger ökologischer Funktionen in Senken und Bodenverwerfungen.

Mit dem umliegenden Grünland sowie den weiten Ackerflächen im Westen und Norden des Planungsgebietes (bevorzugte Nahrungsflächen für die im Gebiet rastenden Blessgänse und durchziehende Kraniche) sind weitere ökologische Flächen vorhanden. Stellenweise bestanden erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch übermässige Entwässerung, durch Ablassen von Gülle in Gewässer und Ackerhohlformen durch illegale Müllverkipfung.

Diese Altlasten wurden zum grössten Teil in den letzten 2 Jahren beseitigt.

Probleme bereiten die ungenutzten Stallanlagen und Freisilos, welche erhebliche Bodenbelastungen und Umwelteinflüsse (Geruch, Insektenplage, Grundwassergefährdung u.ä.) haben.

2.4

Verkehrsanbindung des Ortes Züssow

Züssow ist an das überregionale Strassennetz über die Bundesstrasse B 111 (Jarmen, Gützkow, Wolgast, Usedom) angeschlossen. Zwischengemeindliche Verbindungsstrassen sind zudem die Kreisstrasse Züssow – Groß Kiesow und die Kreisstrasse Züssow – Karlsburg. Die Kreisstrasse Züssow - Groß Kiesow nimmt einen Teil des Verkehrs von Züssow in Richtung Greifswald auf, während die Kreisstrasse nach Karlsburg aufgrund ihres Ausbauzustands und der Ortsdurchfahrt in Karlsburg für Fahrten zwischen Züssow und Anklam nicht benutzt wird.

Das Verkehrsaufkommen der B 111 liegt bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 4400 Kraftfahrzeugen und 426 Schwerlastkraftwagen und ist insgesamt als nicht stark befahren einzuschätzen.

Als positiv ist das Vorhandensein einer überregionalen Schienenanbindung anzusehen. Züssow verfügt über einen Interregio-Halt auf der Strecke Pasewalk-Stralsund. Das Oberzentrum Greifswald/Stralsund ist im 45 Minuten-Takt in 18 bzw. 32 Minuten zu erreichen. Allerdings ist die IR-Strecke relativ schwach frequentiert. Die Erreichbarkeit der übrigen Oberzentren in Mecklenburg-Vorpommern ist dagegen weniger günstig. Die Reisezeit zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt 3 Stunden und nach Rostock 1h und 40 Minuten.

Darüber hinaus befindet sich in Züssow ein Abzweig in Richtung Wolgast und der Insel Usedom. Allerdings ist diese Strecke zur Zeit weniger frequentiert, da die Strecke in Wolgast unterbrochen ist und ein Teilstück zu Fuss zurückgelegt werden muss. Mit der Überbrückung

des fehlenden Teilstückes für die Eisenbahn, die zur Zeit eingerichtet wird, wird sich die Fahrzeit zur Insel erheblich verkürzen, so dass zukünftig mit erheblich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und der Umsteigebahnhof in Züssow aufgewertet wird.

2.5 Versorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

2.5.1 Wasserläufe und Vorfluter

Vorfluter für fast das ganze Gemeindegebiet Züssow ist der Swinobach, der südlich von Züssow aus dem Oldenburger Holz kommend über Ranzin, Gribow und Gützkow der Peene zufließt. Ausnahme ist lediglich das Kessiner Moor. Dieses ist wie auch andere Teilflächen an kein Vorflutsystem angeschlossen. Dem Grabensystem des Swinobaches fließen sowohl die Niederschläge aus den landwirtschaftlichen Flächen wie auch die dicht versickernden Niederschläge aus den Bebauungsgebieten und Verkehrsflächen zu. Grössere befestigte Flächen wie die der Getreide AG im westlichen Quadranten neben der Bahnlinie sind über ein funktionierendes Rückhaltesystem an die Vorflutgräben angeschlossen.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Zwischen Züssow und Karlsburg wurde auf dem Gemeindegebiet von Karlsburg inzwischen die zentrale Kläranlage für die Gemeinden Karlsburg und Züssow fertiggestellt. Die Inbetriebnahme war am 13.08.99. Züssow und Nepzin werden über eine Druckleitung über diese Kläranlage angeschlossen, so dass in diesen beiden Orten eine gesicherte Abwasserbeseitigung über Freigefälle und Druckleitungen für die Zukunft gewährleistet ist. Für die Orte Radlow und Thurow ist eine zentrale Abwasserentsorgung in wirtschaftlichen Dimensionen nicht realisierbar. In diesen Orten sind die gesetzlichen Bestimmungen durch Errichtung von Hauskläranlagen bzw. Pflanzenkläranlagen zu

erfüllen. Das gleiche gilt für Einzelgehöfte und andere Bebauungen, die ausserhalb von Baugebieten liegen.

2.5.3 Wasserversorgung

Nachdem die Trinkwassergewinnungsanlagen der Molkerei seit einigen Jahren still gelegt sind, wird das Trinkwasser für das gesamte Gemeindegebiet in Brunnenanlagen östlich des Bahnhofs und südlich des Nepziner Weges gewonnen. Die Wohnanlagen befinden sich in der Trinkwasserschutzzone 2. Die Brunnen liegen zum Teil in ungünstig naher Lage zur Bahnlinie.

Die weitere Trinkwasserschutzzone 2 zum Schutz der ehemaligen Molkereibrunnen sollte aufgehoben werden, da sie zum grössten Teil in bebautem Gebiet bzw. auch in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie liegt und insofern kaum wirklich zu schützen ist. Mit der Wiederaufnahme des Brunnenbetriebes in diesem Bereich ist ohnehin nicht zu rechnen.

Das Leitungssystem der Trinkwasserversorgung wurde im letzten Jahrzehnt bereits deutlich verbessert. Weitere Sanierungsmassnahmen sind allerdings erforderlich.

2.5.4 Stromversorgung

Nordwestlich der Orte Züssow und Thurow verlaufen zwei 220 KV und eine 380 KV Freileitungen. Diese sind zur Zeit nicht in Betrieb. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht ganz ausgeschlossen. Solange die Leitungen bestehen, müssen die Abstandsauflagen für Bebauung beachtet werden. Die Versorgung des Gemeindegebietes wird über 20 KV und 0,4 KV Netze, die von der Hewag betrieben werden, gesichert. Die Leitungen sind bereits überwiegend unterirdisch verlegt.

2.5.5 Erdgasversorgung

Eine Erdgasbesorgung für den Ort Züssow oder Gemeindeteile von Züssow besteht zur Zeit noch nicht. Im Zusammenhang mit der

Erschliessung des Wohngebietes „Am Mühlenberg“ hat die Gemeinde einen Gasversorgungsvertrag mit der Primagas GmbH geschlossen. Es wäre insbesondere im Hinblick auf die Trinkwasserschutzzone sehr wünschenswert, wenn die Gasversorgung auf das Gemeindegebiet ausgedehnt werden könnte, damit die für Ausnahmefälle gestattete Heizöllagerung in diesen Gebieten unterbleiben könnte.

2.5.6 Müll- und Abfallbeseitigung

Die Müll- und Abfallbeseitigung ist mit einem Privatunternehmer geregelt. Neben der geregelten Abfuhr und Beseitigung des Hausmülls, Restmülls und Papier werden in jeweils vertretbarer Nähe zu den Wohn- und Mischgebieten Wertstoffcontainer für Glas aufgestellt. Für diese sind bei allen Erschliessungs- und Bauplanungen entsprechende Flächen vorzusehen.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der "Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS – E)" so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18m angelegt werden müssen.

2.6 Gemeindebevölkerung

2.6.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Züssow wurde zum Stichtag 31.12.1998 ein Bevölkerungsbestand von insgesamt 1445 Einwohner registriert.

Die Gemeinde Züssow als ländlicher Zentralort und Sitz der Amtsverwaltung hat im Zeitraum von 1989 bis 1998 einen nicht unbeträchtlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungsverluste Züssows resultieren im Unterschied zu den

übrigen Gemeinden vor allem aus einem erheblichen Sterbeüberschuss, der nicht nur durch die hohe Zahl der Sterbefälle aufgrund des hohen Anteils älterer Bewohner der Diakonie bedingt ist, sondern gleichzeitig durch eine- auch bei Nichtberücksichtigung der Diakonie- deutlich unter dem Durchschnitt liegende Geburtenrate. Die Bevölkerungsverluste konnten bis heute noch nicht durch Zuwanderungsgewinne ausgeglichen werden. Auf diesem Gebiet besteht erheblicher Handlungsbedarf, da die vorhandene Infrastruktur nur mit einem ausreichenden Bevölkerungsmantel zu sichern ist. Die relativ großzügige Ausweisung von Wohn- und Mischflächen ist insofern ein Schritt in die richtige Richtung. Ein großzügiges Angebot von attraktiven Bauflächen hilft die Wohnbevölkerung zu erhalten und anzuziehen.

2.6.2 Bevölkerungsprognose

In der Bevölkerungsprognose für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird ein Bevölkerungsrückgang von 1992 bis 2010 von etwa 9% angenommen, der im wesentlichen aus dem drastischen Geburtenrückgang seit Anfang der 90er Jahre resultiert. Dies hat gleichermassen gravierende Konsequenzen für die Altersstruktur der Bevölkerung. Der Anteil der 65jährigen und Älteren wird bis zum Jahr 2010 von etwa 10,9% (1990) auf etwa 18,0% im Jahr 2010 zunehmen, während gleichzeitig der Anteil der unter 15jährigen drastisch von etwa 22,0% auf etwa 11,5% abnehmen wird. Der Anteil der mittleren Altersgruppen wird zunächst relativ konstant bleiben und sich bis zum Jahr 2010 deutlich erhöhen.

Für den Landkreis Ostvorpommern wird ein Rückgang der Einwohnerzahl von 115.250 im Jahr 1995 auf 110.881 Einwohner im Jahr 2010 (-3,8%) angenommen. Unter der Annahme, dass sich der Bevölkerungsrückgang räumlich gleichermassen verteilen wird, ist die Gemeinde Züssow im gleichen Masse von Einwohnerverlusten betroffen wie im Durchschnitt für den Landkreis Ostvorpommern

prognostiziert wurde. Dagegen wirkt sich die Entwicklung Züssows als ländlicher Zentralort positiv auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Unter diesem Gesichtspunkt wird insgesamt ein Zuwachs der Bevölkerung von 5% bis 2010 für realistisch gehalten. Im Jahr 2010 ist dann von einer Einwohnerzahl von etwa 1520 in der Gemeinde Züssow auszugehen. Dabei wird die Anzahl der Erwerbsfähigen im Jahr 2010, d.h. der Bevölkerungsanteil, für den theoretisch Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden müssen, in etwa konstant bleiben bzw. sich noch geringfügig erhöhen.

2.6.3 Bevölkerungsdichte

In der Gemeinde Züssow wurde zum Stichtag 31.03.1998 ein Bevölkerungsbestand von insgesamt 1445 Einwohnern und eine Fläche von 1719 ha registriert. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 84,0 Einwohner pro qkm. Damit liegt die Bevölkerungsdichte erheblich unter dem Bundesdurchschnitt von etwa 230 E/qkm aber über dem Landesdurchschnitt von 79 E/qkm.

2.7 Wirtschaft

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Züssow ist vor allem durch kleine Unternehmen im Bereich Handwerk und Handel geprägt. Zu den grössten Arbeitgebern in Züssow gehören Sozial- und Gesundheitseinrichtungen (Diakoniewerk). Einen hohen Stellenwert hat darüber hinaus die Landwirtschaft.

In der Gemeinde Züssow gibt es zur Zeit 8 landwirtschaftliche Betriebe. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Amtsbereich beträgt etwa 1550 ha, davon überwiegend Ackerland. Im Hinblick auf die Art der landwirtschaftlichen Produktion dominiert die Pflanzenproduktion, (Getreide, Kartoffeln, Raps) während die Tierproduktion deutlich zurückgegangen ist. Der Rückgang der Tierbestände ist bei Schweinen wesentlich größer als bei Rindern. Die Gründe für den Rückgang in der

Tierproduktion sind vielfältig. In erster Linie sind es ungenügende Rentabilitätsverhältnisse.

Im Bereich der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sind nach der Schließung der Molkerei in Züssow kaum noch Arbeitsplätze vorhanden.

Die Analyse der gewerblichen Entwicklung macht deutlich, dass in der Gemeinde Züssow 48 Gewerbe angemeldet sind. Davon entfallen auf den Bereich Handel etwa 42%, auf das Handwerk 23%, während auf die sonstigen Gewerbe - überwiegend Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Banken, Versicherungen oder Gaststätten - ein Anteil von etwa 30% entfällt.

Eine räumliche Differenzierung der Gewerbebeanmeldungen macht deutlich, dass nur 17 der gemeldeten Gewerbe auf den im Flächennutzungsplan als Gewerbebestandorte dargestellte Flächen liegen. Das sind aber alle die Gewerbebetriebe, die sich wegen ihrer Flächeninanspruchnahme und Störwirkung in Wohngebieten nicht eignen.

2.8

Besondere Funktionen für Gemeinde und Umland

Die Gemeinde Züssow ist im regionalen Raumordnungsprogramm als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Ländliche Zentralorte sollen so entwickelt werden, dass sie Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im ländlichen Raum bilden und eine angemessenen Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten können. Die Regelausstattung umfasst die folgenden Einrichtungen: Sitz der Amtsverwaltung, Grund- und Hauptschule, Spiel und Sportstätten. Einrichtung der Kinderbetreuung, Einrichtung des Gesundheitswesens (ein Allgemeinmediziner), Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, Zweigstelle eines Kreditinstitutes, Poststelle, Bedienung mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Die Gemeinde Züssow verfügt bereits über die Regelausstattung. In einigen Bereichen (Soziale Infrastruktur) geht die Ausstattung deutlich darüber hinaus. Defizite gibt es bei Unterkunftsmöglichkeiten, Gaststätten und Versammlungsstätten. Solche Einrichtungen gibt es auf dem Diakoniegelände. Sie stehen der Gesamtbevölkerung aber nicht uneingeschränkt zur Verfügung.

3.0 Planungen

3.1 Die Bauflächen

3.1.1 Wohnbauflächen

Die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) geschieht unter dem Gesichtspunkt der Abrundung und Baulückenschließung. Außerdem gibt es seit dem 22.05.1996 den Bebauungsplan „Am Mühlenberg“. Die südöstlich der B 111 gelegene Fläche sieht eine lockere Bebauung zu Wohnzwecken unter Wahrung des dörflichen Charakters vor. Insgesamt ist mit der Bebauung ein Bevölkerungszuwachs von theoretisch 300 Personen möglich. Wahrscheinlicher ist bei lockerer Bebauung ein Zuwachs von 150 Einwohnern. Durch die Bundesstrasse ist eine gute Verkehrsanbindung vorhanden. Verkehrslärmbelästigungen werden durch den Bau eines Lärmschutzwalles verhindert. Die Erschließung soll in drei Abschnitten erfolgen, je nach Baulandnachfrage, wobei der erste Abschnitt schon erschlossen ist. Durch den Bebauungsplan wird die Nachfrage nach Wohnungen für die nächsten 10 Jahre gedeckt sein.

Wenn für das Wohngebiet am Nordwestrand des Ortes Züssow ein Bebauungsplan aufgestellt wird, soll das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt werden, dass die Sünden der Vergangenheit nicht wiederholt werden und weitere urbane Bebauung wie dort vorhanden in dem dörflichen Umfeld stattfindet. Die vorhandene Bebauung genießt natürlich Bestandsschutz und es ist nicht zu erwarten, dass sich an der Situation im Rechtszeitraum dieses Flächennutzungsplans etwas ändert.

Problematisch ist die Festsetzung bzw. Beibehaltung der Wohnbaufläche im südlichen Quadranten. Diese Wohnbaufläche ist umschlossen von bereits vorhandenen Misch- und Gewerbegebieten bzw. der Eisenbahnlinie. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung würde es eher entsprechen, wenn auch diese Fläche zur

Mischbaufläche erklärt würde. Dagegen stehen aber die Interessen der derzeitigen Bewohner dieser Flächen.

Als Wohnbauflächen (W1) werden in der Ortslage Züssow die Grundstücke im Besitz der Diakonie ausgewiesen. Diese Flächen, die überwiegend bebaut sind, nehmen etwa ein Drittel der dörflichen Fläche im Nordosten der Gemeinde ein. Hier befinden sich Wohnflächen für alte und behinderte Menschen, Werkstätten, Verwaltungs- und kirchliche Einrichtungen sowie auch Wohnhäuser, der auf dem Gelände Beschäftigten. Die Diakonieverrichtungen sind inzwischen massgeblich erweitert worden und haben neben einer Verdichtung auf der vorhandenen Fläche eine Erweiterung nach Norden und Nordosten erfahren.

Die Wohnbauflächen (W2) am nordöstlichen Ende des Wohngebietes „Am Mühlenberg“ sind im Besitz der Diakonie. Dort sollen später Einrichtungen für „beschütztes Wohnen“ gebaut werden.

Die bebauten Flächen der Ortschaften Radlow, Thurow und Nepzin werden insgesamt als Wohnflächen dargestellt. Auch diese Ortschaften sind nicht mehr landwirtschaftlich geprägt.

Insgesamt, in allen Ortschaften der Gemeinde, ergeben sich 73,9 ha Wohnbauflächen, wobei ca. ein Viertel auf die Wohnbauflächen (W1) und (W2) entfällt.

Wohnflächenbedarfsermittlung

Analysedaten

Bevölkerung (1998)	1445 EW
Belegungsziffer (1998)	2,8 EW/WE
Wohneinheiten (1998)	524 WE

Prognoseannahmen

Bevölkerung (2010)	1517 EW
Belegungsziffer (2010)	2,5 EW/WE
Wohneinheiten (2010)	607 WE

Neubedarf	83 WE
-----------	-------

Aufteilung in Gebäudetypen

Annahme: 70% Ein- und Zweifamilienhäuser	58 WE
30% Mehrfamilienhäuser	25 WE

Flächenbedarf für Gebäudetypen

Annahme: 15 WE/ha Ein- und Zweifamilienhäuser	3,9 ha
50 WE/ha Mehrfamilienhäuser	<u>0,5 ha</u>
Wohnflächenbedarf bis 2010:	<u>4,4 ha (Brutto)</u>

3.1.2 Mischflächen

Ein großer Teil des Ortskerns von Züssow weist die typischen Bauformen der dörflichen Mischflächen auf. Diese Bauformen, mit den Einrichtungen des ländlichen Zentralorts, durchsetzt mit Wohnhäusern in lockerer Bebauung, sollen den Ortskern von Züssow auch weiterhin prägen. Deshalb werden diese Flächen als Mischflächen vorgesehen. Die Festsetzung des Masses der baulichen Nutzung bleibt einem

Bebauungsplan vorbehalten. Dabei sollten die Maximalwerte für dörfliche Mischgebiete gemäss Bau NVO nicht überschritten werden. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan 13,00 ha Mischflächen dargestellt.

3.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen ist im Ortsteil Züssow nicht erforderlich, da in den vorhandenen Flächen genügend Brachland und teilweise auch nicht genutzte bauliche Anlagen (Lagerhallen, Freiflächenanlagen) vorhanden sind.

Die Entwicklung und Wiederbenutzung dieser Flächen ist von wesentlicher Bedeutung zur Schaffung attraktiver Arbeitsstandorte.

Die äußerst ungünstige räumliche Nähe von Wohnen und Gewerbe im südlichen Quadranten ist vorhandener Bestand. Es handelt sich um einen vorbelasteten Standort, der zur Zeit leider nicht planerisch geändert werden kann. Es ist aber gewollt, dass in unmittelbarer Nähe zum Wohnen nur „nicht störendes Gewerbe“ angesiedelt wird. Die Gewerbeflächen werden differenziert in Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete.

Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zu den Wohn- und Mischflächen sollten nur Betriebsarten zugelassen werden, die einen Abstand von 100 m oder weniger zu anderen Nutzungen aufweisen müssen. Im nordwestlichen Teil des Ortes wäre es weniger bedenklich entlang der Bahnlinie Gewerbebetriebe anzusiedeln, die eventuell einen höheren Abstand bedürfen, aufgrund der dort vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen.

Insgesamt ergibt sich ein Bestand von 21,20 ha an gewerblichen Bauflächen.

Gewerbestructur der Gemeinde Züssow:

Betriebsart	Anzahl
Handwerk	11
Einzelhandel	15
Dienstleistung	14
Grosshandels- und Industriebetriebe	3
Einzelhandel für den überörtlichen Bedarf	2
Gaststätten / Café	<u>2</u>
Gesamt	<u>48</u>

3.1.4 Sonderbauflächen

Als sonstige Sonderbaufläche (S1) wird die Fläche des Diakonie-Bauernhofes ausgewiesen. Bei diesem Bauernhof handelt es sich um eine Therapieeinrichtung, in der geistig und körperlich behinderte Menschen im Umgang mit landwirtschaftlichen Tätigkeiten die ländliche Umwelt erfahren lernen.

Ebenfalls als sonstige Sonderbaufläche (S2) wird das ehemalige Molkereigelände ausgewiesen. Auf dieser Fläche werden nach dem Willen der Gemeinde großflächige Handelsbetriebe angesiedelt. Die Hälfte der Fläche dient der Umsiedlung der Fa. Scan-Möbel, die ihren Betrieb derzeit an ungeeigneter Stelle im südlichen Gewerbegebiet hat. Für die andere Hälfte sind bereits im Dorf vorhandene andere Handelsbetriebe Nutzungsanwärter.

Derzeit laufen bereits Gespräche mit Investoren. Bei weiteren Planungen müssen die verkehrsgerechte Anbindung der nicht höhengleichen Kreuzung (Unterführung) der B 111 mit der Eisenbahn und die damit verbundenen Erschließungsprobleme rechtzeitig bedacht werden. Die Gesamtfläche beträgt 3,2 ha.

3.2

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Als Standort für die neue Feuerwache ist eine Fläche im Lärmschutzwall zwischen Wohngebiet „Am Mühlenberg“ und der B 111 vorgesehen. Die bisher vorliegende Planung der Feuerwache sieht eine Integration des Gebäudes in den Lärmschutzwall derart vor, dass die Lärmschutzfunktion für das Wohngebiet in vollem Umfang gewahrt bleibt und Lärmbelastigungen, die sich aus dem Feuerwehrbetrieb ergeben, für das Wohngebiet ausgeschlossen sind.

Weitere öffentliche Einrichtungen wie Amtsverwaltung, Bürgermeisterbüro, Polizei, Betriebshof Kirche, Schule und Kindergarten befinden sich in der Mischfläche bzw. auch in Wohnflächen.

3.3

Die Verkehrsflächen

3.3.1

Änderungen am Hauptverkehrsstraßennetz

Die Gemeinde Züssow wird durch die Bundesstrasse B 111, die in nordöstlicher Richtung nach Wolgast verläuft, geteilt und erschlossen. Die Bundesstrasse ist eine tragende Strassenverbindung zwischen den Verdichtungsräumen Neubrandenburg-Berlin und der Insel Usedom. Im Ort kreuzt die Bahntrasse Berlin-Pasewalk-Stralsund die B 111 und behindert ungefähr 3-4 mal in der Stunde den Verkehrsfluss. Dies führt zu erheblichem Rückstau auf der B 111 in beiden Fahrtrichtungen. Für die strukturelle Weiterentwicklung des regionalen Strassennetzes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses ist der schienengleiche Wegübergang zu beseitigen (RROP Vorpommern, Sept. 1998).

Das Straßenbauamt Stralsund hat mit Schreiben vom 07. Oktober 1999 mitgeteilt, dass der Ausbau der OD Züssow im Zuge der B 111 ab dem

Jahr 2010 geplant ist. Der Bahnübergang soll höhenungleich geplant werden (Über- oder Unterführungsbauwerk).

Die dann benötigten Trassen zur Erschliessung der nahe liegenden Häuser und Gebiete müssen für diese Variante frei gehalten werden.

Um eine stärkere Verflechtung zwischen Dorfkern und Bahnhof zu erzielen, wird eine Verbindungsstrasse im östlichen Quadranten von der B 111 ausgehend als Verlängerung der Kreisstrasse in Richtung Gross-Kiesow am Baugebiet Mühlenberg entlang bis zum Bahnhof freigehalten.

Die Eisenbahnstrecke Züssow-Wolgast gewinnt durch die Anbindung der Insel Usedom zunehmend an Bedeutung. Zur Erhöhung der Sicherheit der Straßenverkehrsteilnehmer sind alle im Planungsgebiet befindlichen Bahnübergänge von Straßen und Wegen mit dieser Eisenbahnstrecke mit Lichtzeichen und Halbschrankenanlagen technisch zu sichern (Hinweis: Kostenbeteiligung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz). Wenig genutzte Straßen- und Wegeverbindungen sowie Bahnübergänge sind auf Entbehrlichkeit zu prüfen und aufzuheben.

3.3.2 Einrichtungen und Flächen für öffentlichen Personenverkehr

Für den öffentlichen Verkehr in der Gemeinde Züssow stehen Schienenverkehrslinien und Buslinien zur Verfügung.

Durch das Planungsgebiet verläuft die Strecke der Deutschen Bahn AG Berlin-Pasewalk-Stralsund mit Haltepunkt in Züssow.

Darüber hinaus befindet sich in Züssow ein Abzweig in Richtung Wolgast und der Insel Usedom. Die im Bau befindliche Eisenbahnanbindung zur Insel Usedom und die geplante Verlängerung nach Swinemünde werden zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Für die Gemeinde Züssow bedeutet dies, dass sich die Anzahl der Durchreisenden bzw. Umsteigenden erhöhen wird, wodurch sich Impulse im unmittelbarem Bahnhofsbereich ergeben könnten. Daher ist eine funktionelle und gestalterische Aufwertung des Bahnhofsbereichs

(z. B. Infotafeln für Gäste, Café, Restaurant, Park & Ride Konzept) notwendig.

Für die langfristige Entwicklung der Eisenbahn nach Wolgast und zur Insel Usedom ist der Bau einer Verbindungskurve Karlsburg – Klein Bünzow als Option für eine direkte SPNV-Anbindung nach Anklam und den Tourismusverkehr vorgesehen. Eine mögliche Freihaltetrasse „Südkurve“ berührt bei weitestgehender Führung über Wiesen- und Ackerflächen das Planungsgebiet im südöstlichen Bereich.

Die Bedeutung des Busverkehrs ist auf der B 111 sehr gering. Die Verbindungen zu anderen Gemeinden ist unattraktiv durch sehr niedrige Taktfrequenzen.

3.3.3 Fuß – und Radverkehr

Außer im engeren Ortskern, wo nach dem Ausbau der Schulstrasse und Dorfstrasse auch die Rad – und Fußverkehrsanlagen ausgebaut wurden, gibt es keine Fuß – oder Radwege. Dadurch entsteht ein zusätzliches Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen innerhalb des Gemeindegebietes.

Ein Ausgleich wäre durch den Ausbau von Radwegen möglich. Der ehemalige Kleinbahndamm von Züssow nach Ranzin sollte als Radwanderweg ausgebaut werden und über einen Rad- und Fußweg nach Gribow auf die B 111 weitergeführt werden. Ebenso sollte ab dem Kreuzungspunkt B 111 / Bahnübergang in Züssow das Radwegenetz durch den Bau eines Rad- und Fußweges entlang der B 111 in Richtung Wolgast/Usedom erweitert werden.

Der Bau eines Rad-Fußweges zwischen Züssow und Nepzin-Ausbau wird von der Polizeiinspektion Anklam gefordert. Das Straßenbauamt Stralsund teilt dazu mit, dass langfristig ein Gehweg bis Usedom geplant ist.

3.4 Grün-, Frei- und Erholungsflächen

3.4.1 Parkanlagen

In den Orten Thurow und Radlow sind die ehemaligen Parkanlagen der Gutshäuser nur noch rudimentär vorhanden. Sie sollten dennoch auf einfache Weise erhalten und gepflegt werden, auch wenn sie zur Zeit selbst für die dort wohnende Bevölkerung nicht von Nutzen sind. Damit zumindest der Bestand erhalten bleibt, werden diese Parkflächen als solche im Flächennutzungsplan vorgesehen.

In Nepzin sind in der Ortsmitte noch Reste eines ehemaligen Dorfgangers erkennbar. Auch diese Fläche, die zum Teil wertvollen Baumbestand aufweist, wird aus der dörflichen Mischfläche ausgeklammert und als Grünfläche vorgesehen. Der Charakter des Dorfgangers kann mit geringem gestalterischen Aufwand wieder hergestellt werden.

Der Gutspark Züssow befindet sich, soweit er noch vorhanden ist, in einem guten Zustand, nachdem er in den letzten Jahren durch intensive Pflege und Rekonstruktion aufgewertet wurde. Durch ihn verläuft inzwischen eine fustläufige Verbindung zwischen Amtsgebäude und Bahnhofszone bzw. Sportanlagen. Perspektivisch soll diese Grünfläche ergänzt und zu einem Grüngürtel erweitert werden, der von dem Wohngebiet im Norden bis zur Fläche der ehemaligen Kläranlage am Wohngebiet „Mühlenberg“ reicht. Ganz im Norden in der Nähe der urbanen Wohnbebauung bietet sich die Anlegung eines Spielplatzes an. Entlang der Bahnlinie ist empfehlenswert, die Geländegestalt durch Anschüttung eines 3-4m hohen Walls zu verändern, der dann einen wirksamen Lärmschutz zwischen Eisenbahnlinie und Ortszentrum bewirkt. Die Aussenanlagen von Schule und Kindergarten können in die Grünplanung einbezogen werden, d.h. die Schulhof- und Spielflächen werden landschaftlich gestaltet. Unterbrochen wird der Grüngürtel dann lediglich durch die bebauten Flächen der ehemaligen Molkerei. Dieser Mangel kann durch entsprechendes Wegbegleitgrün am bereits

entstandenen Fussweg in etwa ausgeglichen werden. Die Fläche der ehemaligen Kläranlage wird den vorhandenen Grünflächen zugeordnet.

3.4.2 Friedhöfe

Bestattungen finden zentral in Züssow auf dem öffentlichen oder kirchlichen Friedhof statt. Der vorhandene Friedhof hat ausreichend Reserveflächen, so dass im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung nicht vorzusehen ist.

3.4.2 Kleingärten

Südlich des Friedhofs existiert eine Kleingartenanlage, die überwiegend von den Bewohnern benutzt wird, die in den Wohnblocks ohne Hausgärten wohnen. Da eine solche Bebauung in Zukunft in Züssow nicht mehr zugelassen wird, ist eine Erweiterung der Kleingartenanlage nicht vorgesehen.

3.4.3 Sportflächen

Der Sportplatz, nördlich der B 111, ist in den letzten Jahren durch intensive Pflege in einen guten Zustand versetzt worden. Er wird sowohl für den Vereinssport als auch für den Schulsport genutzt. Zwischen Schule und Sportanlage verläuft allerdings die B 111 mit ihrer starken Trennwirkung und Gefährdung der querenden Schüler. Diese Gefahr ist zum Teil gemindert dadurch, dass auf dem Schulgelände eine weitere Sportanlage entstanden ist, die zumindest den jüngeren Schülern als Schulsportanlage dienen kann. Erweiterungsmöglichkeiten der Sportanlagen wird es in Zukunft auf der Grünfläche der ehemaligen Kläranlage geben. Auch wenn diese Grünfläche möglicherweise durch eine Strasse zwischen B 111 und Bahnhof durchzogen wird, besteht hier eine gute Möglichkeit, z. B. Tennisplätze anzulegen.

3.4.4 Spielflächen und -plätze

In den Ortschaften Radlow, Thurow und Nepzin ist die Anlage von Spielplätzen nicht erforderlich. Es gibt in allen drei Orten auch öffentliche Grünflächen, die nach entsprechendem Pflege- und Instandsetzungseinsatz auch dem Spielen von Kindern dienen können. Ausserdem gibt es in diesen Orten mit reinem dörflichen Charakter nur Häuser mit eigenen Hausgärten.

In Züssow gibt es zwei Bedarfsschwerpunkte für Spielplätze. Das ist einmal in der Nähe der Wohnblocks. Die Möglichkeit hier einen Spielplatz anzulegen, wurde bereits unter Punkt 3.4.1 erläutert. Der zweite Schwerpunkt wird im neuen Wohngebiet „Am Mühlenberg“ entstehen, weil erfahrungsgemäss in neuen Wohngebieten die Kinderzahl deutlich höher liegt als in den gewachsenen Strukturen. Im Bebauungsplan ist hier eine Fläche für den öffentlichen Spielplatz vorbehalten.

3.4.5 Flächen mit besonderen Funktionen

Der Wunsch nach stärkerem Schutz gegen Verkehrslärm wird auch in Zukunft noch intensiviert werden. In ländlichen Gebieten sollte möglichst von industriell gefertigten Lärmschutzelementen abgesehen werden. Dort wo es sich anbietet, kann durch entsprechende Geländegestaltung ein wirksamer Lärmschutz in Grünflächen hergestellt werden. Das ist im Bebauungsplan „Am Mühlenberg“ zwischen der B 111 und der Wohnbaufläche der Fall. Hier ist auch bereits in der Planung des Feuerwehrgebäudes die Forderung nach wirksamen Lärmschutz erfüllt worden. Eine weitere Lärmschutzanlage durch Geländeumgestaltung kann zwischen der Bahnlinie und dem Ortskern entstehen, wie bereits in Punkt 3.4.1 erwähnt. Beide Lärmschutzwälle sind so zu gestalten, dass sie auf der dem Lärmerzeuger abgekehrten Seite gleichzeitig als Spielfläche (Schlittenhang) dienen können.

Als Folge des steigenden Verkehrsaufkommens auf der Strecke Züssow – Wolgast – Usedom, kann sich ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen in der Nähe des Bahnhofs Züssow entwickeln. Für diesen Fall sollten im

Mischgebiet südwestlich des Bahnhofs Flächen für einen P & R Platz zur Verfügung stehen.

3.4.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Flächen für die Landwirtschaft und Wald umfassen auf dem Gemeindegebiet 1.589 ha. Dabei nehmen die Waldflächen nur einen sehr geringen Teil ein, nämlich 9,9 ha im Süden (Tannendresch) und 28,9 ha im Norden das Kessiner Moor. Dabei ist zu bemerken, dass das Kessiner Moor zwar eine Gehölzfläche ist, die zum Teil auf dem Gemeindegebiet Züssow liegt, aber forstwirtschaftlich nicht genutzt werden kann. Bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen sind die Empfehlungen aus dem Teilflächennutzungsplan vom März 1996 weiterhin zu beachten: bei den zu erwartenden Veränderungen in der Land- und Forstwirtschaft ist darauf hinzuwirken, dass

- der Wasserhaushalt des Gebietes durch Abflussbegrenzung verbessert wird
- land- und forstwirtschaftliche Kleinflächen, deren Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist, renaturiert werden.
- die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet ist und eine Brachlegung (ungenutzte Flurstücke) vermieden wird.
- Feld-Gehölze und Waldflächen in der Agrarlandschaft erhalten und erweitert werden

3.5

Flächenbilanz

Flächen (ha)	Züssow	Radlow	Thurow	Nepzin	Gesamt	Anteil %
Wohnfläche	50,7	5,8	6,7	8,30	73,9	4,3
Mischfläche	13,0	/	/	/	13,0	0,7
Gewerbefläche	21,2	/	/	/	21,2	1,2
Sonderbaufläche	3,2	/	/	/	3,2	0,2
Verkehrsfläche Bahn und Straße					12,9	0,7
Grünfläche	17,9	3,3	2,6	0,1	23,9	1,4
Flächen für die Landwirtschaft					1550	89,3
Wald					38,8	2,2
Gesamtfläche					1736,9	100

3.6 Übernahme von Festsetzungen aufgrund anderer Planungen und Vorgaben

3.6.1 Flächen für Abgrabungen

Im Raumordnungsprogramm Vorpommern ist südwestlich von Züssow eine grosse Fläche für die Gewinnung von Kies ausgewiesen. Die Umgrenzung dieser Fläche wurde im wesentlichen aus dem Raumordnungsprogramm übernommen.

Abweichend von der großflächigen Ausweisung im ROP wird die Auskiesungsfläche im Nordwesten durch Hochspannungsleitungen begrenzt und im Norden durch neue Bebauung. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Auskiesungsfläche ist ca. 73,3 ha groß. Auch die Einschränkung, die sich durch den Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt an der südlichen Spitze der dargestellten Kiesabbaufäche ergibt, führt nicht zu einer kritischen Einengung der ausgewiesenen Kiesabbaufäche.

Das Landesamt für Umwelt - Naturschutz und Biologie Mecklenburg – Vorpommern weist darauf hin, dass es sich bei den Abgrabungsflächen um ein Kies-Sandhöffiges Gebiet handelt, dass bisher noch nicht durch spezielle Lagerstättegeologische Arbeiten untersucht wurde. Die Kies-Sandhäufigkeit leitet sich aus den an der Geländeoberfläche anstehenden Lockergesteinen ab. Deshalb erfordern Abbau vorbereitende Planungen geologische Erkundungsarbeiten mit deren positiven Ergebnis gerechnet werden kann.

Die Realisierung von Auskiesungsmaßnahmen kann nur genehmigt werden, wenn eine verkehrsgerechte Anbindung in etwa an der im Flächennutzungsplan angegebenen Stelle hergestellt wird.

Außerdem sind die Belange der B 111 zu beachten. Die Standfestigkeit und die Tragfähigkeit der Bundesstraße darf nicht beeinträchtigt werden.

Die hydraulischen Werte für den Unterbau der B 111 sind bei Grundwasserabsenkung zu beachten.

Auch muss innerhalb der Auskiesungsfläche eine nachweislich ausreichende Lärmschutzanlage zum Schutz der Wohn- und Mischgebiete hergestellt werden.

Die Auskiesungsflächen südöstlich der B 111 liegen im Tourismusentwicklungsraum. Hier bietet es sich an, die Rekultivierung so zu planen, dass die entstehenden Wasserflächen touristisch genutzt werden können. Der Abraum kann gleich zu Beginn der eventuellen Auskiesung zur Herstellung eines landschaftlich gestalteten Lärmschutzwalles zur B 111 im Nordwesten und zur Gewerbefläche im Norden genutzt werden. An die Rekultivierung der nordwestlichen Auskiesungsfläche werden außer den gesetzlich vorgeschriebenen keine weiteren Ansprüche gestellt.

3.6.2 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für diese Massnahme ist lediglich die Fläche entlang des Grabens südlich des Wohngebietes Mühlenberg vorgesehen. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Andere im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesene Flächen werden in ähnlicher Weise behandelt, dienen aber auch andere Funktionen z.B. als Lärmschutzwälle.

Bauflächen ohne zentrale Abwasserbeseitigung

Die Orte Radlow und Thurow werden auf absehbarer Zeit gemäss Abwassersatzung der Gemeinde Züssow nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Die Bauflächen dieser Ortschaften sind entsprechend gekennzeichnet.

3.6.3

Landschafts- und Naturschutzgebiete

Auf dem Gemeindegebiet von Züssow gibt es keine Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete.

Naturschutz

Zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Züssow werden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 56 Abs. 2 Nr. 2 LNatG M-V nachfolgende Hinweise gegeben.

1. Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern vom April 1996, als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege, werden für das Gemeindegebiet folgende „Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ ausgewiesen:

– der Bereich, der sich im Südosten des Gemeindeterritoriums befindet und begrenzt wird durch:

die Eisenbahnstrecke Stralsund-Wolgast im Norden,

die Eisenbahnstrecke Stralsund-Berlin im Westen

sowie im Süden und im Osten jeweils durch die Gemeindegebietsgrenze,

- der zwischen Radlow und Thurow verlaufende Graben einschließlich angrenzender Wiesenflächen und

- ein schmaler Bereich an der südwestlichen und südlichen Grenze des Gemeindeterritoriums bis zur Bahnstrecke Stralsund-Berlin

3. In den Erläuterungsbericht des F-Planes sollte nachstehendes aufgenommen werden:

Gemäß § 20 Abs. 1 und 2 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) 21. Juli 1998 (GVOBL. M-V S.647), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.1999 (GVOBL. M-V S. 200) unterliegen bestimmte Biotope und Geotope einem gesetzlichen Pauschalschutz.

Dazu gehören:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Naßwiesen,

- naturnahe und unverbrauchte Bach- und Flußabschnitte, Quellbereiche und Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- Zwergstrauch- und Wachholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken

Gemäß § 20 Abs. 1 LNatG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind geschützt.

Die Beseitigung von Alleen und einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten (§ 27 Abs. 1 LNatG M-V).

4. Das nördliche Gemeindegebiet wird zum Teil vom Kessiner Moor berührt, das als Flächennaturdenkmal (FND) geschützt ist.

3.6.4

Denkmalschutz und Denkmalpflege

1. Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.

- Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung- gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

- Die Farbe Blau kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen

anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBL. Mecklenburg_Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser **Bedingungen** gebunden.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3.6.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

Diese Festsetzung wurde entlang der B 111 und nordöstlich der Bahnlinie getroffen, damit hier Lärmschutzanlagen als Erdwälle hergestellt werden können.

3.6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bezeichnet und nummeriert:

- S1 Schadstoffbelastung und Munitionsverseuchung im ehemaligen Wasserloch an der Kleinbahnlinie
- S2 wilde Müllkippe im Bereich des Gutshauses Thurow
- S3 Stallanlagen mit Verdacht auf Versickerung von Abwässern, westlich des Ortskerns von Züssow

- S4 Ablagerung von organischen Abfällen, zwischen Züssow und Nepzin
- S5 Ablagerung von Schrott und Bauschutt westlich des Friedhofs und der Kleingartenanlagen
- S6 Schadstoffbelastungen durch Fäkalien und Tierkadavern zwischen Züssow und Nepzin.

Von dem Gelände der inzwischen stillgelegten Kläranlage südlich des Sportplatzes sind inzwischen grundhaft die Einrichtungen der ehemaligen Kläranlage rückgebaut worden. Ein Altlastverdacht besteht nicht mehr.

Das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg – Vorpommern hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass das Gemeindegebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Dennoch können Einzelfälle auftreten, die dann umgehend den zuständigen Stellen zu melden sind.

3.6.8 Hochspannungsfreileitungen 220 KV und 380 KV

Die Freileitungstrasse durchquert das Gemeindegebiet von Züssow in Nordost – Südwestlicher Richtung. Mit dem erforderlichen Schutzstreifen von 40 m, in dem keine Bebauung zulässig ist, begrenzen sie die Ausdehnung der Ortschaft nach Norden.

3.6.9 Richtfunkstrecken

Das Gemeindegebiet wird von zwei Richtfunkstrecken durchquert. Im nördlichen Teil die Linie Gützkow – Züssow, betrieben von der Telekom. Diese Richtfunkstrecke liegt auch im nördlichen Teil von Züssow auf bebautem Gebiet. Im Süden die Richtfunkstrecke Demmin - Steinfurt, betrieben von Mannesmann. Diese Richtfunkstrecke geht nur über unbebaute Flächen.

3.6.10

Regenerative Energien

Erwähnenswert ist hier nur Solarenergie oder Windenergie. Die Verwendung der Solarenergie bekommt Bedeutung nur im Rahmen einzelner Baumaßnahmen, so dass hierfür Regelungen höchstens in der verbindlichen Bauleitplanung, Bebauungspläne und Ortssatzungen getroffen werden können.

Für die Ausnutzung der Windkraft hat der Planungsverbund Züssow einen sachlichen Teilflächennutzungsplan aufgestellt, der am 03.05.1999 rechtskräftig geworden ist. Dieser sieht im Gemeindegebiet von Züssow keine Flächen für die Nutzung von Windenergie vor.

Literaturangaben:

- „Raumordnungsbericht Mecklenburg – Vorpommern 1995“
Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg –
Vorpommern
- „Erläuterungsbericht – Teilflächennutzungsplan Züssow März 1996“
HANSEPLANUNG Greifswald, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
- „Integriertes Regionales Handlungs- und Entwicklungskonzept für den
Amtsbereich Züssow – Endbericht“
Dornier SYSTEMCONSULT GmbH, Teltow, August 1997
- „Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern“
Regionaler Planungsverband Vorpommern, Sept. 1998



Handwritten signature

