

Begründung zur Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow

Auftraggeber: Gemeinde Züssow
Dorfstraße 6
17495 Züssow

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand:

März 2025

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Begründung für die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow

2.3 Angaben zum Planverfahren

2.4 Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Ergänzungssatzung

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

4.2 Grünordnerische Festlegungen

5 Angaben zur technischen Erschließung

6 Sonstige Angaben

Anlage 1 Biototypenplan

TEIL 1 – Begründung zur Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow

1 Rechtsgrundlagen

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Züssow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 21.11.2023 den Beschluss gefasst, die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow aufzustellen.

Für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow gibt es bereits drei Klarstellungssatzungen. Die Klarstellungssatzung für den Bereich 2 soll ergänzt werden, um Baurecht für eine geplante Halle für den Bauhof der Gemeinde Züssow zu ermöglichen. Derzeit besteht für die Halle für den Bauhof kein Baurecht.

Um die geplante Halle für den Bauhof der Gemeinde Züssow realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Ergänzung der Klarstellungssatzung für den Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow vorzunehmen.

Mit der Ergänzung der Klarstellungssatzung für den Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Ziel der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow ist es, die Rechtsgrundlagen für die Errichtung einer Halle für den Bauhof der Gemeinde Züssow zu schaffen.

Mit der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow sollen die folgenden Planungsziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung im Ort Züssow,
- Schaffung von Baurecht für geplante Halle für den Bauhof der Gemeinde Züssow und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow erforderlich.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Demnach darf die Aufstellung der Ergänzungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.4 Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Ergänzungssatzung

Im Rahmen der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können nur im geringen Umfang Festlegungen für den Klimaschutz verankert werden. Da im § 34 BauGB geregelt ist, dass sich die geplanten Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollen. Eine Ergänzung der Klarstellungssatzung ist kein Bebauungsplan. Daher greifen die möglichen Festlegungen gemäß § 9 BauGB zum Inhalt eines Bebauungsplanes nicht.

Trotzdem wird dem Klimaschutz bei der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow Rechnung getragen.

Bei der Standortwahl für mögliche Neubebauungen hat die Gemeinde Züssow diesen Standort ausgewählt, weil sich dort ohnehin schon der Bauhof der Gemeinde Züssow befindet.

Durch die festgesetzte offene Bauweise wird eine Durchlüftung des Plangebietes gewährleistet. Gleichzeitig soll eine gegenseitige Verschattung der Gebäude durch die gesetzlich geforderten Abstandsflächen unterbunden werden.

Zudem ist es möglich auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Züssow ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern.

Züssow liegt 10 Kilometer nordöstlich von Gützkow, rund 18 Kilometer südwestlich von Wolgast und 19 Kilometer südöstlich von Greifswald. Züssow liegt auf einer Hochfläche mit 32 bis 41 Meter über NHN, das Gelände ist aber leicht wellig. Im Südosten liegen die Waldungen des Oldenburger, Nepziner und Karlsburger Holzes.

Das Plangebiet umfasst teilweise Flächen des bereits bestehenden Bahnhofs. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

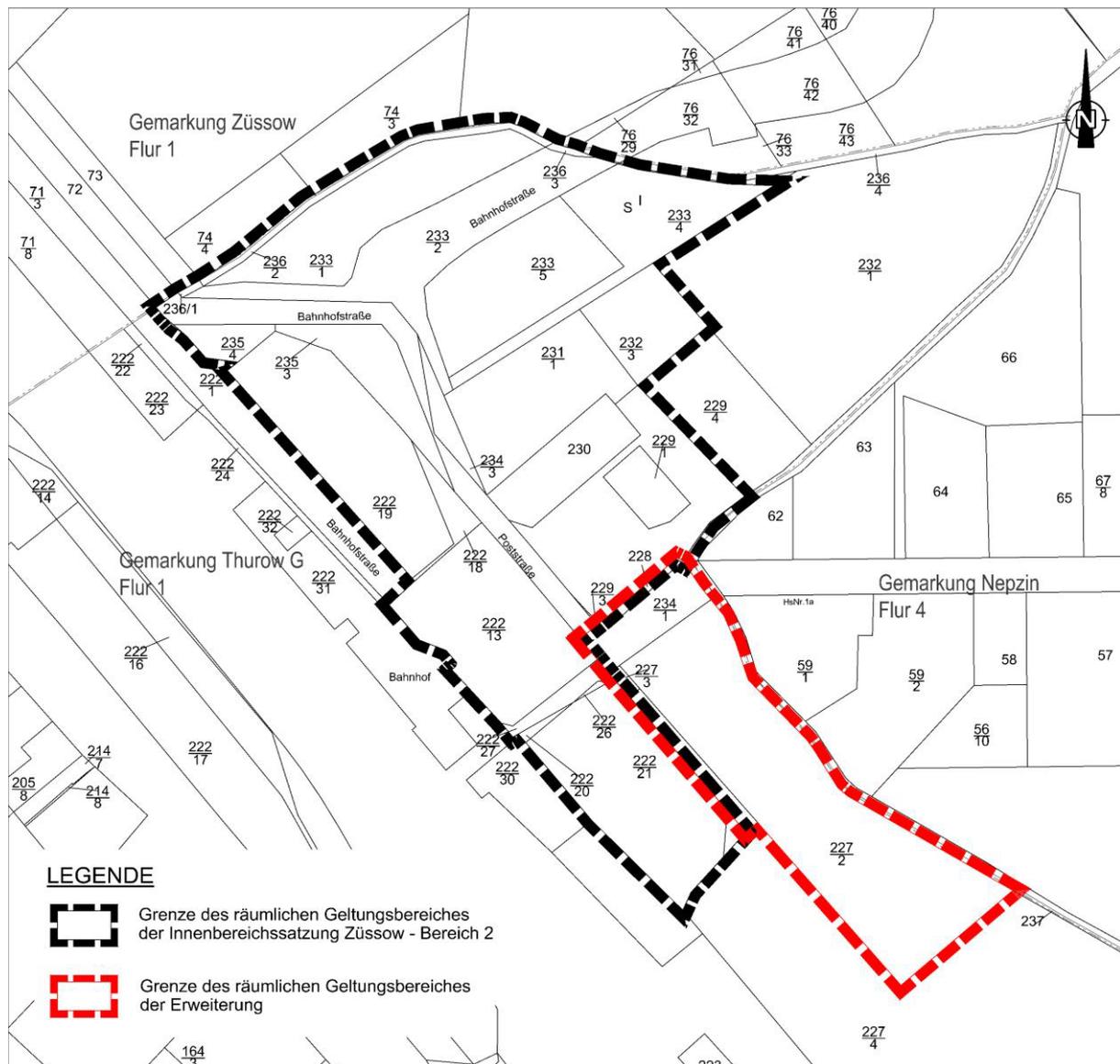
Im Norden: Nepziner Straße
Im Osten: Wohnbebauung in der Nepziner Straße
Im Süden: Ackerfläche
Im Westen: Wohnbebauung in der Bahnhofsstraße

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow umfasst die Flurstücke 227/2 und 234/1 (tw.), der Flur 1 in der Gemarkung Thurow G.

Das Gebiet der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow beträgt ca. 4.170 m². Die Ursprungssatzung hat eine Gesamtgröße von 17.700 m².

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Flurkartenübersicht für die Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow



4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung kann die Gemeinde Züssow einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow befindet sich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die Erweiterung des Bauhofes geschaffen werden, um eine für den betrieb notwendige Halle zu errichten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden vorbereitet.

Es werden einzelne zum Teil unbebaute Flächen in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugerechnet. Daher werden sie jetzt als Baugrundstücke bewertet. Die städtebauliche Ordnung im Plangeltungsbereich wird gesichert.

Es besteht ein dringender Bedarf zusätzliche Lagerflächen für den Bauhof herzurichten. Auf dem derzeitigen Gelände des Bauhofes sind die Kapazitäten vollkommen ausgeschöpft. Im Hinteren Bereich des bestehenden Bauhofes befinden sich entsprechende Freiflächen. Jedoch befinden sich diese im Außenbereich. Um Baurecht zu ermöglichen, ist die Ergänzung der vorhandenen Innenbereichssatzung vorzunehmen. Die Gemeinde Züssow hat sich folglich für eine Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow entschieden, um Baufläche für eine Halle für den Bauhof der Gemeinde Züssow zu schaffen.

Aufgrund der Vorprägung des angrenzenden Bereiches werden für die einbezogene Fläche nur im sehr geringen Umfang zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V getroffen. Es werden lediglich folgende nachstehende planungsrechtliche Festlegungen verankert.

Die baulichen Anlagen sind in der offenen Bauweise zu errichten. Somit kann eine aufgelockerte Bebauung in Richtung Nepziner Straße realisiert werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude im Plangeltungsbereich haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl ist 0,6 zulässig.

Voraussetzung für die Bebauung des Bereiches der eine Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem darf das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Züssow nicht entgegenstehen.

4.2 Grünordnerische Festlegungen

Im Geltungsbereich der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Ergänzungsfläche der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 2.369 m² EFÄ.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 2.369 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,33 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten kann der Ökokontierung VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ zugeordnet werden, da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

• **Gehölzschutz**

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm -250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

• **Artenschutz**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ **Verkehrerschließung**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow grenzt direkt an die Straßen „Nepziner Straße“ und „Bahnhofstraße“ an. Das Plangebiet ist folglich durch das innerörtliche Straßennetz erschlossen.

■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Der vorhandene Betriebshof ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes handelt, ist auch der Bereich erschlossen.

■ **Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ **Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Für das Gebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

■ **Elektroversorgung**

Der vorhandene Betriebshof ist an die Elektroversorgung angeschlossen. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes handelt, ist auch der Bereich erschlossen.

■ Telekommunikation

Der vorhandene Betriebshof ist an die telekommunikationstechnische Versorgung angeschlossen. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes handelt, ist auch der Bereich erschlossen.

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Bereich 2 mit einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Ort Züssow der Gemeinde Züssow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

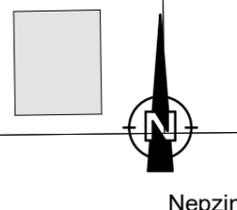
6.2 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Innenbereichssatzung Bereich 2 der Gemeinde Züssow

Klarstellungssatzung mit Abrundung für den Ortsteil Züssow, nördlich der Bahnlinie



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten unbefugterweise bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



Gemarkung Nepzin
Flur 4

Legende
Geltungsbereichsgröße: 4.170m²

	2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	60m ²
	2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)	
	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	
	4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)	348m ²
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	1616m ²
	14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	127m ²
	14.7.2 Versiegelter Fuß- und Radweg (OVF)	160m ²
	14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	186m ²
	14.7.5 Straße (OVL)	236m ²
	14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)	1437m ²

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Züssow - Bereich 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung

Biotypenplan
M 1:500
März 2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH		N&P
August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@bnup.de		
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0 Fax 0 39 71 / 20 66 99		

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2024