BEBAUUNGSPLAN Nr. 01/2016
"FLEETHER MÜHLE"

STADT MIROW, ORTSTEIL FLEETH
AMT MECKLENBURGISCHE KLEINSEENPLATTE



4. ENTWURF

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	18.05.2016
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	mit Schreiben vom 25.04.2016
frühzeitige Bürgerbeteiligung	Auslage vom 20.06.2016 - 20.07.2016
Offenlagebeschluß Entwurf	26.09.2017
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	mit Schreiben vom 20.11.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	vom 20.11.2017 - 22.12.2017
Offenlagebeschluß 2. Planentwurf	29.05.2018
Öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfes	vom 09.07.2018 - 10.08.2018
Offenlagebeschluß 3. Entwurf	15.12.2020
TÖB-Beteiligung 3. Entwurf BP	mit Schreiben vom 05.02.2021
Öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfes	vom 08.02.2021 - 12.03.2021

STAND: 24.05.2023

	Inhaltsverzeichnis	02
1.	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	03
2.2	Planungen der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1	Lage des Plangebietes	04
3.2	Geltungsbereich	05
3.3	Umgebung des Plangebietes	05
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1	Bestand und Realnutzung	05
4.2	Natürliche Grundlagen	05
4.3	Altlasten	05
4.4	Eigentumsverhältnisse	05
5.	Planinhalt	05
5.1	Städtebauliches Konzept	05
5.2	Art der baulichen Nutzung	06
5.2.1	Sondergebiet, das der Erholung dient	06
5.2.2	Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung	06
5.3	Maß der baulichen Nutzung	07
5.4	Grundstücksflächen	07
5.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.4.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5	Verkehrsflächen	07
5.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	07
5.5.2	Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung Parkplatz	07
5.6	Private Grünflächen	07
5.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	07
5.7.1	Denkmalpflege	07
5.7.2	Bodendenkmalpflege	08
5.8	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	08
5.8.1	Bestandsbewertung	08
5.8.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	08
5.8.3	Kompensationsmaßnahmen	08
5.9	Wald	10
6.	Ver- und Entsorgung	11
7.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	11
7.1	Flächenbilanz	11
7.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	11
7.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	11
7.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	11
7.3.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	12
7.3.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	12
8.	Verfahren	13
8.1	Zeitlicher Ablauf	13
9.	Rechtsgrundlagen	14
10.	Quellenverzeichnis	14
Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB		15
1.a	Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	15
1.b	Einschlägige Gesetze und Fachpläne	15
2.a	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.b	Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung	25
2.c	Kompensationsmaßnahmen	30
2.d	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
3.a	Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten	31
3.b	Kontrolle der Umweltauswirkungen	31
3.c	Allgemeine Zusammenfassung	31
ANLAGE 2: Gebäudeansichten/Grundrisse		33

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die Fleether Mühle liegt innerhalb einer Landschaft, die als Strelitzer Kleinseenplatte bezeichnet ist und durch eine Vielzahl von Wasserläufen und kleinen Seen geprägt ist.
Die Mühle wurde am Verbindungskanal zwischen Vilzsee und Rätzsee errichtet.
In den Mühlengebäuden wurde vor 1990 Mischfutter produziert.
Weitere, in den 80-Jahren errichtete Stallgebäude, wurden als Brut- und Aufzuchtsanlagen für Geflügel genutzt.
Seit 1990 wurden die Gebäude nicht mehr genutzt und standen leer.
Die landschaftlich reizvolle Lage inmitten der Seenlandschaft birgt touristische Potenziale für Wanderer, Radfahrer und insbesondere den Wassertourismus.
Diese Potenziale sollen am Standort entwickelt werden und Möglichkeiten zum Rasten, für Beherbergungen, Erholen und für weitere touristische Aktivitäten geschaffen werden.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Sondergebiet das der Erholung dient nach § 10 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung nach § 11 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so daß sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zu künftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.
Mit der Festsetzung der geplanten Bauflächen sind die sich daraus ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation festzulegen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm ist die Strelitzer Kleinseenplatte als Vorbehaltsgebiet für Tourismus festgelegt.
In der Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) ist die Strelitzer Kleinseenplatte als ein regionaler Tourismusraum definiert.
Gemäß dem Programmansatz 3.1.3 (5) der Begründung zu 3.1.3 Tourismusräume ist das Hauptaugenmerk auf die Entwicklung der Natur- und Wassertourismus in Verbindung mit Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus, den Städte- und Kulturtourismus sowie den Gesundheits- und Wellneßtourismus gerichtet. Angebotsvielfalt und Dienstleistungsqualität sollen gesteigert werden.
Unter dem Pkt. 3.1.3(7) wird weiterhin ausgeführt:
"Die kleineren Verbundseen insbesondere im Bereich der Strelitzer Kleinseenplatte, der Feldberger Seenlandschaft und die Flussläufe der Tollense und Trebel sind bevorzugte Kanureviere für das Wasserwandern.
Durch die Schaffung eines ausreichend dichten Netzes von Anlegestellen und Wasserwanderrastplätzen an ökologisch belastbaren Uferbereichen möglichst in Anbindung an Ortslagen wird zu einer naturverträglichen Lenkung des Wassertourismus beigetragen (Vermeidung von "wilden" Anlege- und Raststellen) und den Orten ein wesentliches Tourismuspotenzial erschlossen."
Gemäß Programmansatz 3.1.3 (18) des RREP MS sollen bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere die Belange von Naturschutz, Umweltschutz und Landschaftspflege und Möglichkeiten des Zuganges des Ufers für die Öffentlichkeit beachtet werden.
Diese Zielstellungen des Raumentwicklungsprogramms werden bei der Erarbeitung der Planung beachtet.
Nördlich am Plangebiet vorbei führt ein regional bedeutsamer Radweg.

2.1.2 Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte ordnet sich die Planung in das Handlungsfeld 2 - Tourismus und Kultur ein.
Beachtet wird das

Ziel 1:
Behutsame und umweltverträgliche Weiterentwicklung der Tourismuswirtschaft durch Profilierung und Verknüpfung der Segmente Natur-, Wasser- und Gesundheitstourismus sowie Kultur- und Städtetourismus und

Ziel 2:
Wirtschaftliche und Touristische Erschließung kulturhistorisch wertvoller Gebäudeensembles

Mit der Umsetzung der Planungszielstellungen wird das touristische Angebot am Standort Fleether Mühle erweitert und vielfältiger. Es werden überwiegend im Bestand vorhandene Gebäude genutzt und ausgebaut.
Darunter ist ein Gebäude, das ein Einzeldenkmal darstellt und das denkmalgerecht saniert werden soll.
Am Standort Fleether Mühle besteht die Möglichkeit der Nutzung der Wasserkraft zur Erzeugung von Elektroenergie. Dieses Potenzial sollte durch die Errichtung eines Wasserrades erschlossen werden.
Unter dem Punkt Energie macht das Regionale Entwicklungskonzept zur Wasserkraftnutzung keine Aussagen zum Plangebiet.

2.2 Planungen der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth Fleeth verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der Teile der Plangebietsfläche als Sonderbaufläche für Beherbergung und Tourismus darstellt.
Die Planungszielstellungen lassen sich nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, so daß ein Planänderungsverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

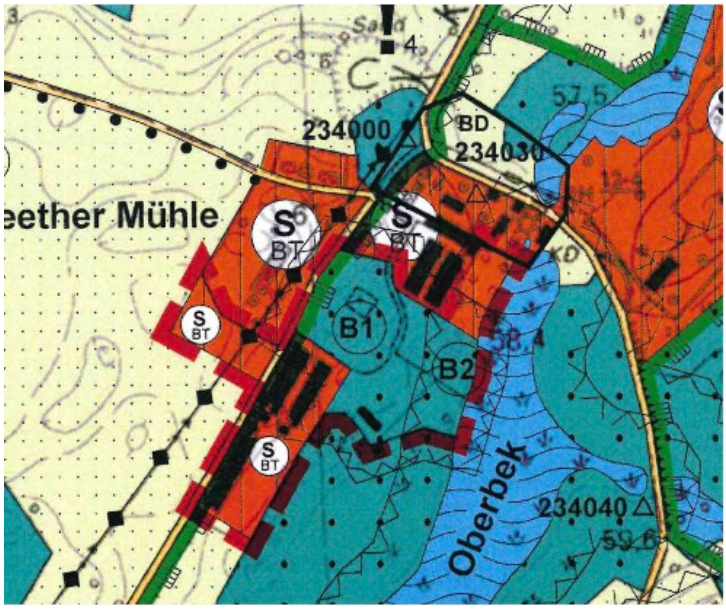


Bild 1: 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mirow Nr. 1 - Feststellungsfassung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führte die Stadt Mirow eine Änderung ihres räumlichen Teilflächennutzungsplanes durch.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes stehen die Nutzungsfestetzungen des Bebauungsplanes den Plandarstellungen des Teilflächennutzungsplanes nicht mehr entgegen.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Standort Fleether Mühle wurde schon einmal im Jahr 2000 ein Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt. Dieser Bebauungsplan wurde nicht abgeschlossen und nicht rechtskräftig.
Weitere verbindliche Bauleitplanungen die das Plangebiet betreffen, wurden nicht begonnen oder haben Rechtskraft erlangt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth, Fleether Mühle.
Die Stadt Mirow ist eine Amtsgemeinde des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte mit Sitz in der Stadt Mirow.
Es liegt nordöstlich der Ortslage des Ortsteil Fleeth am Gewässerverlauf des

Oberbek, der den Vilzsee und Rätzsee verbindet.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. des Ortsteiles Fleether Mühle erfolgt über die Fleether Straße, die über eine Gemeindestraße im Norden an Mirow (B 198) und im Süden an Canow (B 122) angebunden ist.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der Gemarkung Fleeth, Flur 1 die Flurstücke:
5/3, 5/4, 5/14, 5/16, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/39-teilweise.
Weiterhin die Straßenflurstücke:
4/3 - teilweise, 5/10 - teilweise

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 6,06 ha.

3.3 Umgebung des Plangebietes

Im Norden und Nordosten stellt die Gemeindestraße Fleether Mühle (MST 5) die Grenze des Geltungsbereiches dar. In Richtung Nordwesten grenzen Wohngebäude an das Plangebiet.
Die östliche Grenze bildet der Wasserlauf Oberbek.
Im Süden grenzen Grünland- und Waldflächen an das Plangebiet.
An der südwestlichen Grenze verläuft die Fleether Straße, die in der Ortslage von Fleeth als Pappelallee bezeichnet ist. Nordwestlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Auf dem Mühlengrundstück westlich des Oberbek befinden sich verschiedene Bestandsgebäude: die Fundamente und aufgehenden Erdgeschoßwände eines früheren Mühlengebäudes, das ehemalige Herrenhaus, zwei historische Scheunengebäude (Pferdestall, Futterlager), Backhaus/Schmiedegebäude.
Südlich des südlichen historischen Scheunengebäudes befinden sich in den 80-er Jahren errichtete eingeschossige Stallgebäude, die aktuell zu Lagerzwecken genutzt werden.
Östlich des südlichen Scheunengebäudes steht ein neu errichtetes eingeschossiges Gebäude, welches als Gastronomie- und Ausschankgebäude für die sich südlich anschließende Außenbewirtschaftungsfläche dient.
Die sich südlich an die Freiluftgaststätte anschließenden Flächen sind Wald. Innerhalb dieser Waldfläche sind noch die Reste eines früheren Friedhofes zu erkennen (gußeiserne Grabeinfassungen, Grabsteine).
Südlich des Bestandswaldes stehen drei Stallgebäuden, die ebenfalls in den 80-er Jahren errichtet wurden. Sie wurden zur Geflügelmast genutzt und stehen leer.
Westlich der Fleether Straße sind zwei weitere Bestandsgebäude vorhanden. Das nördliche zweigeschossige Gebäude wurde einmal zu Wohnzwecken genutzt und steht aktuell leer.
Das südliche eingeschossige Bestandsgebäude war früher ein Lehrlingswohnheim und ist für eine Nutzung als Ferienwohnung umgebaut worden.
Der bisher unbebaute nordwestliche Teil des Geltungsbereiches dient aktuell dem Feldfruchtanbau.

4.2 Natürliche Grundlagen

Topographie
Das Plangebiet ist gering geneigt und in sich eben. Im Westen liegt die Geländehöhe 63,5 m NHN und fällt in Richtung der östlichen Grenze des Plangebietes in Richtung Wasser auf 60,0 m NHN ab.
Somit beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes etwa 3,5 m.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. vorhandene beseitigt wurden.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenflächen befinden sich die Flurstücke im Eigentum der Fleether Mühle GbR und weiterer privater Eigentümer.
Die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth und der Nord-Süd-Bau KG.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die

weiterer Entwicklung der touristischer Infrastruktur am Standort Fleether Mühle geschaffen werden.
Die geplanten Nutzungen Fremdenbeherbergung, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Wellness, Versorgung, Dienstleistungen für den Bootstourismus und Gastronomie sollen am Standort planerisch zulässig werden.
Dazu werden zu einem überwiegenden Anteil vorhandene Gebäude nachgenutzt und nur in geringem Umfang Neubauten errichtet.
Das unter Denkmalschutz stehende Stallgebäude an der Fleether Straße, ein weiteres Scheunengebäude und das Herrenhaus werden denkmalgerecht saniert.
Auf den Fundamenten des Gebäudeteiles westlich des Oberbek wird ein neues Ge bäude für Beherbergungszwecke entstehen.
In den Sondergebieten Ferienwohnungen 1 - 4 ist durch Neubau und Umnutzung von Bestandgebäuden die Einrichtung von Ferienwohnungen geplant.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen lassen sich den allgemeinen Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Mischgebiet nicht zuordnen, so daß die Bauflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung nach § 11 BauNVO festgesetzt wurden.

5.2.1 Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienwohnungen (§ 10 BauNVO)

Im Teil A: Planzeichung wurden vier Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen (SO-FE) festgesetzt.

Sondergebiet Ferienwohnungen 1

Im Sondergebiet Ferienwohnungen 1 wird ein Bestandsgebäude ausgebaut. Das zweigeschossige Gebäude war ehemals zu Wohnwecken genutzt worden (SO-FE 1). Das Bestandsgebäude soll in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Hier ist die Errichtung von ca. 11 Ferienwohnungen geplant.

Sondergebiet Ferienwohnungen 2

Das eingeschossige Bestandsgebäude war ein Lehrlingswohnheim (SO-FE 2). Es soll ausgebaut werden und 6 Ferienwohnungen eingerichtet werden.

Sondergebiet Ferienwohnungen 3

Innerhalb des Sondergebietes Ferienwohnungen 3 (SO-FE 3) soll ein Neubau errichtet werden. Hier sollen 6 Ferienwohnungen entstehen, die speziell für Reittouristen geeignet sind. Die angrenzenden Koppel ist als Weidefläche nutzbar, so daß die Gäste in direkter Nachbarschaft zu ihren Pferden wohnen können.
Die Fläche ist bereits vollständig erschlossen. Für die geplante Nutzung sind an anderer Stelle die Möglichkeiten eines direkten Zugang zu Weideflächen nicht gegeben.

Sondergebiet Ferienwohnungen 4

Im Sondergebiet Ferienwohnungen 4 (SO-FE 4) ist die Errichtung von 42 Ferienwohnungen geplant.

5.2.2 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung (§ 11 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten Fremdenbeherbergung 1 und 2 konzentrieren sich Funktionen des touristischen Schwerpunktes Fleether Mühle.
Das Wehr in der Oberbek erfordert es, daß alle Wasserwanderer ihre Boote vom Oberlauf in den Unterlauf umtragen müssen und damit ein Anlegen erforderlich wird. Ein Bootssteg ist vorhanden, liegt aber außerhalb des Plangebietes.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Beherbergungszimmern, gastronomischen Einrichtungen wie Gaststätte und Außenbewirtschaftung, von Verkaufstellen für regionale Produkte und Tourismusbedarf, von Sauna- und Wellnessbereich, von Räumen für Beherbergungsdienstleistungen, Bootslager, Werkstatt/Lager und Wohnen der Betriebsinhaber und von Saisonkräften/Personal zulässig.
Zur Umsetzung dieser Nutzungen werden die vorhandenen Denkmalgebäude und weiteren Nebengebäude ausgebaut.

Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen geplant:

Baufläche 1: Sauna, Ferienwohnungen

Baufläche 2: Ferienwohnungen

Baufläche 3: kleine Bungalows, feste Tipizelte

Baufläche 4: Hofladen im EG, darüber Ferienwohnungen

Baufläche 5: Gastronomie/Brauerei, Ferienwohnungen

Baufläche 6: Wiederaufbau Herrenhaus, EG-Gastronomie, 1.OG und DG - Hotelzimmer, Betriebsinhaberwohnung, Wohnen von Personal und Saisonkräften

Baufläche 7: vorhandener Imbiß, Außenbewirtschaftung

Baufläche 8: Indoorzelten, Eventhalle, Ferienwohnungen als Neubau

Baufläche 9: Kleinkunstbühne

Die Bauflächen 3 und 9 stellen Neuausweisungen von Bauflächen dar. Alle anderen Bauflächen sind oder waren überwiegend bebaut.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Bauhöhen der Gebäude für die Sonstigen Sondergebiete Fremdenbeherbergung sind im Teil B: Text, Pkt. 3.1 festgesetzt. Die jeweilige Höhenfestsetzung entspricht der Bestandsgebäudehöhe.
Für die Neubauflächen Sondergebiete Ferienwohnungen 1 - 4 wurde für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung beachtet. Die Bauhöhen der Neubebauung sollten nicht über den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung liegen.

5.4 Grundstücksflächen

5.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich überwiegend an den Gebäudeaußenkanten der Bestandsgebäude und berücksichtigen deren geringe bauliche Erweiterungen. Das denkmalgeschützte Scheunengebäude und das Gutshaus sind nicht mehr in ihren früheren Abmessungen vorhanden.
Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

5.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Teil der nicht überbaubaren Grundstückflächen des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung 1 wurden folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt: Außenbewirtschaftung, Biergarten und Spielplatz
Der Bereich für diese Nutzungen ist durch eine Strichlinie umgrenzt.
Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde außerhalb dieser Abgrenzung als zulässig festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

In den Geltungsbereich einbezogen wurden Straßenflächen der Straße Fleether Mühle, sofern sie das Plangebiet berühren und Bauflächen im Geltungsbereich voneinander trennen.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz

Nördlich des Sondergebietes Ferienhäuser 4, südlich der Baufläche 3 und östlich der Baufläche 4 wurden Flächen zu Parken für den Besucherverkehr festgesetzt. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz Nr. 1, 2 und 3 können ca. 78 Parkplätze eingerichtet werden.

5.6 Private Grünflächen

Auf etwa 30 % der Fläche des Plangebietes wurden private Grünflächen festgesetzt. Sie haben die Funktion von Siedlungsbegleitgrün und bieten den Übernachtungsgästen in den Ferienwohnungen die Möglichkeit des wohnungsnahen Aufenthaltes im Freien für Spiel- und Gemeinschaftsaktivitäten.
Auf einem Grünflächenteilbereich von etwa 600 m^2 südlich der Baufläche 3 ist eine Zweckbestimmung als Zeltplatz für Wasserwanderer festgesetzt. Wasserwanderer, die auf einer Bootstour sind, können ihre Boote am Oberbek anlanden und kurzzeitig in ihren Zelten übernachten. Längere Campingaufenthalte sind nicht vorgesehen.

5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

5.7.1 Denkmalpflege

Im Sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1 (SO-BE) befindet sich ein Wirtschaftsgebäude, das ein Einzeldenkmal darstellt. Die Kennzeichnung als Denkmal wurde nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Es ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit der Bezeichnung MST_278 Fleether

Mühle 1 "Speicher" aufgeführt.

5.7.2 Bodendenkmalpflege

Im Norden des Plangebietes im Umfeld des Baudenkmales Fleether Mühle 1 "Speicher" ist ein Bodendenkmal vorhanden, dessen Abgrenzung nachrichtlich in den Bebauungsplan, Teil A: Planzeichnung, aufgenommen wurde.

5.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.8.1 Bestandsbewertung

Der östliche Teil des Plangebietes bis zur Fleether Straße ist eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Neustrelitzer Kleinseenplatte".
In der Nähe des Plangebietes verläuft die Grenze des FFH-Gebietes "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow".
Der Grenzverlauf des LSG wurde nachrichtlich in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.
Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der 50 m-Schutzzone zu Gewässern.
Der Verlauf der Gewässerschutzzone wurde nachrichtlich in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.

5.8.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im vorliegenden Grünordnerischen Fachbeitrag wird der Eingriffsumfang ermittelt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

5.8.3 Kompensationsmaßnahmen

Der Grünorderische Fachbeitrag schlägt Kompensationsmaßnahmen der geplanten Eingriffe vor, die auf ihre planungsrechtliche Umsetzbarkeit geprüft werden und in den Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung oder in den Teil B: Text als Festsetzungen aufgenommen werden:

A Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächenentsiegelungen (insgesamt 2.024 m^2)

A 1 Gemarkung Fleeth, Flur 1, Flurstücke 3/39, 4/3 Gebäude- und Freiflächen 1.134 m^2

A 3 Gemarkung Fleeth, Flur 1, Flurstücke 3/39, 4/3 Gebäude- und Freiflächen 890 m^2

Prüfungsergebnis: Der erforderliche Nachweis für zu entsiegelnde Flächen wurde als Festsetzung II. 3 in denTeil B: Text aufgenommen.

Rekultivierung (insgesamt 1.922 m^2)
Die im Plan ausgewiesenen Gebäude und Freiflächen sind zu rekultivieren.

A 2 Gemarkung Fleeth, Flur 1, Flurstück 3/39 Lagerflächen, Freiflächen 1.740 m^2

A 4 Gemarkung Fleeth, Flur 1, Flurstück 3/39 Gebäude- und Freiflächen 182 m^2

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde nicht aufgenommen. Eine Rekultivierung erfolgt im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen. Ein planungsrechtlicher Bezug konnte nicht hergestellt werden.

E Ersatzmaßnahmen

E 1 Im Geltungsbereich des B-Planes sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen 8 Hochstämmen zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (STU mindestens 10-12 cm) zu verwenden.

Es werden die folgenden Baumarten empfohlen:

PFLANZLISTE 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Grau-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Tilia cordata	Winter-Linde

Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmuslaevis	Flatter-Ulme

Obstbäume nach Arten (vorzugsweise historische Sorten)

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde als Festsetzung II.2.1 in den Teil B: Text aufgenommen, die dazugehörige Pflanzliste 1 als Empfehlung im Teil B: Text unter dem Pkt III. Hinweise.

E 2 Im Geltungsbereich des B-Planes sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grünflächen westlich der Fleether Straße) freiwachsende Hecken anzulegen.
Die Hecken weisen eine Breite von ca. 5 m und jeweils eine Länge von ca. 25 m auf.
Insgesamt beträgt die Länge der Hecke 75 m (Fläche 375 m^2), wobei sie aus mehreren Teilstücken besteht.
Es sind Heister und verpflanzte Sträucher zu verwenden.
Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU min- destens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (STU mindestens 10-12 cm) zu verwenden.

PFLANZLISTE 2

Pflanzliste Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste Sträucher

Cornus sanguinea	Rote Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Roter Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde als Festsetzung II. 2.2 in den Teil B: Text aufgenommen, die dazugehörige Pflanzliste 2 als Empfehlung im Teil B: Text unter dem Pkt III. Hinweise.

E 3 Wege außerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde als Festsetzung II. 1. in den Teil B: Text aufgenommen.

E 4 Die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Prüfungsergebnis: Die zu erhaltenden Bäume sind im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Planzeichen festgesetzt.

E 5 Die im Geltungsbereich befindlichen geschützten Biotope vor Beeinträchtigungen (Flächeninanspruchnahme, Müllablagerungen, Stoffeinträge) zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der Erlen-Eschenwald ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Betreten durch Besucher zu schützen (Zäunung, Aufstellen von Hinweisschildern).

Prüfungsergebnis: Das geschützte Biotop ist im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Schutz von Biotopen - mit Planzeichen festgesetzt. Konkrete Maßnahmen zum Schutz gegen Zutritt von Besuchern sind planungsrechtlich nicht festsetzbar.

E 6 Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (5 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig Vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Prüfungsergebnis: Die Abgrenzung des Bodendenkmales wurde nachrichtlich in den Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Planzeichen übernommen.

C Artenschutzmaßnahmen

C 1 Artenschutz Fledermäuse
Gebäudeabrisse nur im Zeitraum von 01.09. bis 28.02. vorherige Kontrolle von Fledermausquartieren auf Besatz.

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde als Festsetzung II. 3.1 in den Teil B: Text aufgenommen.

C 2 Artenschutz Brutvögel
Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde als Festsetzung II. 3.2 in den Teil B: Text aufgenommen.

C 3 Artenschutz Rauchschwalbe
Gebäudeabrisse nur im Zeitraum von 01.10. bis 30.04. (unter Beachtung der Belange der Fledermäuse)

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde als Festsetzung II. 3.3 in den Teil B: Text aufgenommen.

C 3 Artenschutz Gebäudebrüter
Herstellung von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter:
Vor dem Abriss bzw. Umbau der Gebäude, die Niststätten der Rauchschwalbe beherbergen, sind im räumlich-funktionalen Umfeld (an geeigneten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches) insgesamt
4 Nisthilfen für Rauchschwalben
4 Nisthilfen für Bachstelzen
4 Fledermauskästen (Korrektur von Art und Anzahl nach Vorliegen Endbericht Fledermauserfassung)
anzubringen.

Prüfungsergebnis: Der Festsetzungsvorschlag wurde als Festsetzung II. 3.3 in den Teil B: Text aufgenommen.

Mit der Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden und eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sichergestellt werden.

5.9 Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Bestandswald. Im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde wurde die Waldgrenze bestimmt und ein Waldabstand von 30 m lt. Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) festgesetzt. Alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Mindestabstandes zu den Waldflächen.
Durch die Planung erfolgt keine Inanspruchnahme von Waldflächen.

6. Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Leitungsnetze von der Straße Fleether Mühle aus.

7. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

Mit der Umsetzung der Planung werden Neuversiegelungen auf nachfolgenden Baufeldern erforderlich:

- Neubebauung im Sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1
- Neubebauung im Sondergebiet, das der Erholung dient, Ferienwohnungen 3 und 4 und
- Anlegen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken 1 und 2.

In der nachfolgenden Tabelle 1 wurden Flächenbilanz nach Nutzungsarten detailliert zusammengestellt.
Die unterschiedlichen Gesamtflächen zwischen Bestand und Entwurf sind entstanden, weil in der Vorentwurfsphase eine ungenaue Planunterlage im pdf-Format verwendet wurde und erst für den Entwurf eine digitale Katastergrundlage (ALKIS) als Plangrundlage zur Verfügung stand.
Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich verkleinert, da öffentliche Straßenverkehrsflächen in der Entwurfsfassung herausgenommen wurden (siehe Pkt. 8.2 Planänderungen).

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ

	BESTAND	**VORENT-WURF**	**4. ENTWURF**	
Nutzungsart	Fläche ha	Fläche in ha	Fläche in ha	Zu-/Ab-gang
Wald	1,16	1,16	1,16	+/- 0
private Grünflächen	4,02	2,11	1,66	-2,27
Gebäudeflächen	0,75	--	--	--
Sonstiges Sondergebiet Beherbergung u.a.	--	0,92	1,15	+ 1,09
Sondergebiet Ferien-häuser	--	0,09	--	--
Sondergebiet Ferien-wohnungen	--	1,04	1,65	+ 1,65
Allgemeines Wohnge-biet	--	0,51	--	--
Gewässer	0,02	0,02	0,02	+/- 0
öffentliche Straßenver-kehrsflächen	0,44	0,44	0,23	+/- 0
Verkehrsfl. besonderer Zweckbest.	--	0,10	0,19	+ 0,19
Summe	**6,39**	**6,39**	**6,06**	

7.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt
Für den städtischen Haushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte getragen.

7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

7.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt.
Während der Auslegung wurden keine Hinweise und Anregungen vom Bürgern geäußert.

7.3.2 Frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 25.04.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Mit diesem Schreiben wurden die Träger öffentlicher Belange auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und umweltrelevante Informationen mitzuteilen und zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Planänderungen in der Entwurfsfassung des Teiles A: Planzeichnung

Aus den Hinweisen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich die nachfolgenden Änderungen des Vorentwurfes der Planzeichnung:

- Neuabgrenzung der Waldfläche
- nachrichtliche Übernahme des Waldabstandes von 30 m zu Gebäuden
- Beachtung des von der Forstbehörde geforderten Waldabstandes mit Änderungen der waldnahen Baufelder des Vorentwurfes
- Neuausweisung der Baufläche 3 im SO-BE 1
- Wegfall des Baufläche SO Ferienhäuser 2
- Wegfall der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und Festsetzung als Sondergebiete die der Erholung dienen - SO Ferienwohnungen 1 und 3
- Lage- und Größenänderung des Sondergebietes das der Erholung dient - SO Ferienwohnungen 4 unter Beachtung des Waldabstandes
- Neufestsetzung eines Zeltplatzes für Wasserwanderer als Zweckbestimmung für Teile der privaten Grünfläche
- Korrektur der Abgrenzung und der Lage des Bodendenkmals
- Wegfall der Überbauung des Oberbek am Auslauf in den Rätzsee
- nachrichtliche Übernahme eines Leitungsrechtes Trinkwasser über die Flurstücke 5/3 und 5/4
- nachrichtliche Übernahme des 50-m-Gewässerschutzbereiches
- Herausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die nicht in ihrer vollen Breite zum Geltungsbereich gehören
- Wegfall der nördlich der Straße Fleether Mühle festgesetzten Pkw-Stellplätze
- Neufestsetzung von 2 Bereichen mit Pkw-Stellplätzen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken Nr. 1 und 2)
- Vergrößerung der Baufenster Baufläche 1 und Baufläche 7
- Verkleinerung der Baufläche 9 unter Beachtung des Abstandes zum Wald

Die nachfolgenden Festsetzungsvorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des grünordnerischen Fachbeitrages in den Teiles A: Planzeichnung des Planentwurfes aufgenommen:

- Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 5/3
- Festsetzung der Pflanzung von 5 Einzelbäumen, 3 weitere Baumpflanzungen erfolgen innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 5/3
- Festsetzung einer Fläche zum Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft am Oberbek zum Schutz eines Erlen-Eschen-Waldes als geschütztes Biotop

Im Teil B: Text wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen um den Pkt. II - Grünordnerische Festsetzungen und den Pkt. III - Hinweise ergänzt.

7.3.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 20.11.2017 wurde die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis dieser Beteiligung und der Abwägung der Stellungnahmen haben nochmals Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich:

<u>Planänderungen in der 2. Entwurfsfassung</u>

TEIL B: TEXT

- Der Pkt. 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen im TEIL B: TEXT wurde um die Nutzung "Wohnen von Saisonkräften/Personal" ergänzt.
- Die Nutzungsbeschreibungen der einzelnen Bauflächen lt. Begründung wurden in den Pkt. 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

- Sondergebiete Ferienwohnungen :
  Für die Sondergebiete Ferienwohnungen 1 - 4 werden als zulässige Dachformen Sattel- und Pultdächer festgesetzt.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

- Sondergebiete Ferienwohnungen :
  Für die Sondergebiete Ferienwohnungen 1 - 4 wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen eine maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude festgesetzt.
- Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1:
  Die nicht überbaubaren Sondergebietsflächen werden in Richtung Süden erweitert. Mittels einer Strichlinie erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Außenbewirtschaftung, Biergarten, Spielplatz, die auch den bereits genehmigten Biergarten am Herrenhaus einbezieht.
  Das auf dem Abwassersammelbehälter errichtete Gebäude wird neu als Baufläche 9 mit der Zweckbestimmung Kleinkunstbühne festgesetzt.
- Waldabstand zur Baufläche 6
  Auf der Grundlage der Zuarbeit der Unteren Forstbehörde wurde der Waldabstand zur Baufläche 6 zu außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bestandswaldflächen festgesetzt.

Da es sich bei den vorzunehmenden Änderungen um wesentliche Planänderungen handelte, war eine erneute Offenlage der Planunterlagen und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

<u>Planänderungen der 3. Entwurfsfassung</u>

TEIL A: PLANZEICHNUNG

- da ein Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde nicht zu erreichen war, wurde das Flurstück 5/2 zusammen mit dem Flurstück 6/1 - teilweise (Wasserfläche Oberbek) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
- im Sondergebiet Ferienwohnungen 1 wurden die Baugrenzen in nordöstlicher Richtung erweitert, um eine bauliche Erweiterung am Bestandsgebäude möglich zu machen.

<u>Planänderungen der 4. Entwurfsfassung</u>

TEIL A: PLANZEICHNUNG

- der Stadt Mirow waren die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen und Geschoßzahl) in den Sondergebieten Ferienwohnungen zu hoch, weil sie sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. In einem Grundsatzbeschluß am 15.11.2021 hat die Stadt Mirow Obergrenzen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zur zulässigen Geschossigkeit in den Sondergebieten Ferienwohnungen 1- 4 vorgegeben.

Da es sich bei den einzuarbeitenden Änderungen um wesentliche Planänderungen handelte, ist eine erneute Offenlage der Planunterlagen und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (4. Entwurf) und eine erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

Der Beschluß zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan Nr. 01/2016 "Fleether Mühle" wurde von der Stadtvertretung Mirow am 18.05.2016 gefaßt.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfoglte mit Schreiben vom 25.04.2016.
Die Auslage erfolgte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20.06.2016 bis zum 20.07.2016 statt.
Mit Schreiben vom 20.11.2017 wurde die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Paralle dazu erfolgte die Offenlage der Planunterlagen Entwurf im Zeitraum vom 20.11.2017 - 22.12.2017.

Die sich aus der Abwägung der Rückäußerungen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergebenden Planänderungen stellen eine wesentliche Änderung des Planentwurfes dar.
Daraus ergab sich das Erfordernis, einen 2. Planentwurf zu erarbeiten und eine er-

neute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Die Offenlage des 2. Entwurfes des Bebauungplanes erfolgt im Zeitraum vom 09.07.2018 - 10.08.2018.

Der Offenlagebeschluß für den 3. Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 15.12.2020 gefaßt.
Die öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfes erfolgte im Zeitraum vom 08.02.2021 - 12.03.2021.

9. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)

- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern(Kommunalverfassung - KV M-V)Vom 13. Juli 2011, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)

10. Quellenverzeichnis

- Landesverordnung über das Regionle Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

- Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte
Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, 2015

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Fleether Mühle" mit Artenschutzrechlichem Fachbeitrag und Brutvogelkartierung
GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, Mai 2017

- FFH-Voruntersuchung für das Gebiet "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow" (DE 2743-304) zum Bebauungsplan "Fleether Mühle"
GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, April 2017

ANLAGE 1

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Das Planverfahren wurde vor der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2017 begonnen. Auf der Grundlage des § 233 BauGB erfolgt die Gliederung des Umweltberichtes nach Anlage I der zuvor geltenden Fassung des BauGB.

1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe
Das Plangebiet ist 6,06 ha groß.
Es umfaßt die Flächen der ehemaligen Mühle am Oberbek mit seinen alten Gebäudebestand. In den 70-er und 80-er Jahren wurde der Mühlenstandort zur Geflügelzucht und -brut genutzt.
Dazu wurden 5 weitere eingeschossige Ställe zur Geflügelaufzucht errichtet. Der Brutbereich befand sich in den Bestandswirtschaftsgebäuden.
Diese Nutzung wurde Anfang der 90-er Jahre aufgegeben und die Gebäude standen leer.

Kapazitäten
Am Standort der ehemaligen Mühle ist ein Biergarten vorhanden, der Wassertouristen als Rastplatz dient. Das vorhandene Wehr mit seinem Absturz in den Rätzsee erfordert das Umtragen der Sportboote.
Die Anzahl der Ferienwohnungen soll mit dem Ausbau vorhandener leerstehender Gebäude und durch Neubauten erweitert werden und andere Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nutzungsangaben/Beschreibungen
Mit der Planung soll der Ausbau des Mühlenstandortes und der angrenzenden Bebauung vorbereitet werden.
Es ist geplant, Ferienwohnungen, kleine Ferienhäuser und andere Beherbergungmöglichkeiten einzurichten.
Ebenso sollen Betriebsinhaberwohnungen, gastronomische Kapazitäten, Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote für den Boots- , Reit- und Radtourismus geschaffen werden.

Standort des Vorhabens
Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth Fleeth/Fleether Mühle.
Die Stadt Mirow ist eine Amtsgemeinde des Amtes Mecklenburgische Klein-Seenplatte mit Sitz in der Stadt Mirow.
Das Plangebeit liegt nordöstlich der Ortslage der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth am Gewässerverlauf des Oberbek, der den Vilzsee und Rätzsee verbindet.
Auf der das Plangebiet berührenden Straße Fleether Mühle verläuft ein regional bedeutsamer Radweg.

Umgebung des Vorhabengebietes
Das Vorhaben ergänzt mit seinen touristischen Angeboten die des in der Nachbarschaft vorhandenen Naturcampingplatzes und entspricht den Zielstellungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte, das u.a. die Entwicklung des Wassertourismus als eines seiner Ziele vorgibt.

1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne

Für den Bebauungsplan sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. einen
- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher

erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, daß für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, daß der Eingriff durch die Errichtung der touristisch zu nutzenden Gebäude und Anlagen so gering als möglich ausgestaltet wird. Es handelt sich in einem hohen Maße um Nachnutzungen vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum nicht gefährdet werden und die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Anlagenerrichtung, welche die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet und trägt durch die Vorgaben zum Umweltschutz zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Konkrete Anforderungen an die baulichen Anlagen sind in der Baugenehmigung zu stellen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft durch bauliche Anlagen so gering als möglich ausgestaltet wird und daß der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz)
Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und Vorsorge ist gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)
Gewässer sind nach dem Wassergesetz MV insbesondere vor Beeinträchtigungen und Verunreinigungen zu schützen und ihr Zustand ist zu verbessern.
Eine Beeinträchtigung von Gewässern durch die im Plangebiet zugelassene Nutzung findet nicht statt.

Festgelegte umweltrelevante Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz (LPlG M-V) sollen neben anderen Zielen "...geeignete Gebiete als Fremdenverkehrs- und Erholungsräume umweltverträglich erhalten und ausgestaltet werden ...", "... der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden ..." und "... die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland ... gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden ...".

Bei der Bauleitplanung ist die Sicherung und Entwicklung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt zu beachten und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dazu führt die Stadt Mirow eine parallele Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes durch, da sich die geplante Nutzung aus diesem FNP nicht entwickeln läßt.

2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

Im folgenden wird der Zustand der einzelnen Schutzgüter vor Beginn der Planung beschrieben. Erkennbare Vorbelastungen sollten in die Planungszielstellungen aufgenommen werden und im Zuge der Planumsetzung so saniert und bearbeitet werden, daß sich eine Verbesserung der Umweltsituation einstellt.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Plangebietes werden nur temporär im Zeitraum von Mai bis Oktober eines Jahres genutzt und sind dann zeitweise bewohnt. Auf diesen Zeitraum sind auch die touristischen Angebote ausgerichtet (Wassersport, Gastromomie).
Die im Plangebiet vorhandenen Ferienwohnungen im ehemaligen Lehrlingswohnheim und im Waschhaus sind ganzjährig nutzbar.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Bestandserfassungen erfolgten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Erfassungen von Brutvögeln, der Zauneidechse und von Fleder mäusen .
Des Weiteren wurde für das Vorhaben wurde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In dessen Rahmen erfolgte eine Potentialabschätzung der europarechtlich geschützten Arten.

Säugetiere

Fledermäuse
Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgt im Jahr 2017 eine gesonderte Untersuchung (SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG 2017, Zwischenbericht per Email am 10.05.2017). Am 27.02.2017 und 08.03.2017 wurde zunächst der zum Rückbau vorgesehene Gebäudekomplex (insbesondere Ställe, Gehölzbereich) systematisch von außen und (soweit möglich) die Innenräume begangen. Dabei wurde mit Hilfe von Lichtquellen, Spiegel und Endoskop potenzielle Nischen, Spalten sowie flächig die Gebäude bzw. Gebäudeteile nach Brutplätzen der Avifauna bzw. Ruhe- und Vermehrungsstätten potenziell vorkommender Chiroptera abgesucht. Bei einer ersten Detektorbegehung Anfang Mai wurde mittels eines Bat-Detektors in der beginnenden Abenddämmerung bis in die Nachtstunden die Gebäude auf ein- und ausfliegende Individuen kontrolliert. Dabei wurde eine Artbestimmung mittels Rufmerkmalen und optischen Eigenschaften (Flugbild, artspezifische Verhaltensweisen) in der Abenddämmerung und im späteren Nachtverlauf mittels Nachtsichtgerät vorgenommen.
Aufgrund der anhaltenden schlechten Witterungsbedingungen im Frühling des Untersuchungsjahres sind weitere Untersuchungen zur Bestimmung des vollständigen Arteninventares erforderlich. Die derzeit vorliegenden Ergebnisse stellen einen Zwischenstand der Erfassung dar.
Durch die Detektorbegehungen wurden im unmittelbaren Umfeld der Putenställe Zwerg- (Pipistrellus pipistrellus) und Mückenfledermäuse (Pipistrellus pygmaeus) erfasst. Der Ein- und Ausflug weniger Tiere (2 bis 3 Individuen) in die Ställe wird vermutet. Diese Beobachtung wird als Hinweise auf Ruhestätten von einzelnen Individuen gewertet.
Potenziell ist das Vorkommen weiterer Fledermausarten im Plangebiet möglich.

Landsäuger
Bei der Betrachtung der Landsäuger wurden die Aussagen des LUNG (Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) herangezogen.
Der Untersuchungsraum gehört zum Verbreitungsgebiet des Fischotters und des Bibers. Am Rätzsee sind 2 Biberreviere vorhanden (Herr Schwefel, mdl. Mitt.). Ruhe- und Fortpflanzungsstätten befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Eine Nutzung des Oberbek als Migrationskorridor ist möglich, wobei das erneuerte Wehr der Fleether Mühle nicht für eine Querung der MST 5 geeignet ist, sondern an der östlich

des Planungsraumes gelegenen, neu errichteten Fischtreppe Bermen und Ausstiegshilfen für den Fischotter angebracht wurden.
Der Wolf wurde im angrenzenden FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ nachgewiesen. Ein zumindest sporadisches Auftreten im Umfeld des Planungsraums kann nicht ausgeschlossen werden.

Meeressäuger
Meeressäuger leben in marinen Lebensräumen. Aufgrund der Habitatausstattung wird ein Vorkommen von Arten dieser Gruppe im Untersuchungsraum ausgeschlossen.

Reptilien
Im Zeitraum von März bis Juni 2016 erfolgte eine Reptilienkartierung. Um Zauneidechsen nachzuweisen, wurden linearer Strukturen, Waldränder, Lesesteinhaufen, nach Süden geneigte Ebenen u. ä. zwischen April und Juni abgesucht. Zusätzlich erfolgten das Ausbringen und die Kontrolle von drei Reptilienblechen. Im Rahmen der Untersuchung konnten keine Nachweise von Zauneidechsen erbracht werden. Hinweise zum Vorkommen weiterer Reptilienarten liegen nicht vor.

Amphibien
Eine gesonderte Untersuchung von Amphibien im Untersuchungsraum erfolgte nicht. Angaben über Vorkommen liegen ebenfalls nicht vor.
Typische Laichgewässer befinden sich nicht im Untersuchungsraum oder dessen Umfeld.
Das Kartenportal des LUNG Mecklenburg-Vorpommern (https:www.umwelt-karten.mv-regie- rung.de) weist im Umfeld von 5 km keine Amphibienvorkommen aus.
Die Oberbek bietet als großes fischreiches Fließgewässer insbesondere in Abschnitten mit ausgeprägten Schilfgürteln einen Teillebensraum für Amphibien. Potentiell ist das Vorkommen folgender Arten möglich: Erdkröte (Bufo bufo), Grasfrosch (Rana temporaria) und Seefrosch (Pelophylax ridibundus).
Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden.

Insekten

Schmetterlinge
Das Kartenportal des LUNG Mecklenburg-Vorpommern (https://www.umwelt-karten.mv-regierung.de) weist am Südufer des Rätzsees in ca. 1 km Entfernung Vorkommen des Großen Feuerfalters (Lycaena dispar) aus. Für den Planungsraum sind keine Vorkommen bekannt. Vorkommen weiterer Schmetterlingsarten, die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, wurde aufgrund deren Verbreitung und Habitatansprüche im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen.

Käfer
Nachweise des Eremiten (Osmoderma eremita) liegen nördlich Mirow und östlich Wesenberg, jeweils in ca. 9 km Entfernung vor. Im Untersuchungsraum sind keine Vorkommen bekannt. Vorkommen weiterer Käferarten, die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, wurde aufgrund deren Verbreitung und Habitatansprüche im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen.

Libellen
Ein Vorkommen von Libellenarten, die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, wurde aufgrund deren Verbreitung und Habitatansprüche im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen.

Heuschrecken
Heuschrecken des Anh. IV der FFH-Richtlinie sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht verbreitet.

Weichtiere

Ein Vorkommen von Muschel- und Schneckenarten, die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, wurde aufgrund deren Verbreitung und Habitatansprüche im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen.

Brutvögel

Im Zeitraum März – Juni 2016 erfolgte eine Brutvogelkartierung.
Im Rahmen von 7 Tagbegehungen sowie 2 Nachtbegehungen wurden 77 Brutpaare

aus 29 Brutvogelarten erfasst.
Die kartografische Darstellung der Gesamtheit der Nachweise ist dem Bestands- und Konfliktplan (Grünordnerischer Fachbeitrag) zu entnehmen.

Schutzgut Flora/Biotope

Potentielle natürliche Vegetation
Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) dient der Darstellung des biotischen Potentials eines Standorts und als Planungsgrundlage für gegenwartsbezogene Maßnahmen im Naturschutz und in der Landschaftspflege. Als heutige potentiell natürliche Vegetation werden die Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den heutigen Umweltbedingungen (Boden, Klima u.a.) ohne direkten Eingriff des Menschen an einem Standort als Endzustand der Vegetationsentwicklung einstellen würden.
Großräumlich liegt das Untersuchungsgebiet in der immergrünen Laubwaldzone. Im Untersuchungsraum würde sich ein Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten ausbreiten. Dominierende Baumart wäre Buche (Fagus sylvatica). Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) wäre vereinzelt als Mischbaumart auftreten. Sträucher und Bodenvegetation sind bei dieser Waldart nur gering vertreten. Als bedeutende Arten sind Rasen-Schmiele (Deschampsia cespitosa), Winkel-Segge (Carex remota), Wald-Segge (Carex sylvatica), Wald-Frauenfarn (Athyrium filixfemina), Flatter-Binse (Juncus effusus), Flattergras (Milium effusum), Goldnessel (Lamium galeobdolon), Wald-Sauerklee (Oxalis acetosella) und Busch-Windröschen (Anemone nemorosa) anzutreffen.

Biotoptypen und aktuelle Vegetation
Die im Folgenden beschriebenen Biotoptypen wurden während der Biotoptypenkartierung im Mai 2016 ausgegrenzt. Die Darstellung der Biotoptypen in kartographischer Form erfolgt innerhalb des Grünordnerischen Fachbeitrages.
Vorkommen von Gefäßpflanzen des Anh. IV der FFH-Richtlinie können für den Untersuchungsraum aufgrund der Potentialabschätzung ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Biotopkartierung ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen.

Biotopbeschreibung
Im Untersuchungsgebiet lassen sich folgende Biotopklassen vorfinden (Bezeichnung und Nummerierung nach LUNG 2010):

Biotopklasse 01: Wälder
Biotopklasse 02: Feldgehölze, Alleen und Baumreihen
Biotopklasse 04: Fließgewässer (F)
Biotopklasse 09: Grünland und Grünlandbrachen
Biotopklasse 10: Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen
Biotopklasse 12: Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope
Biotopklasse 13: Grünanlagen der Siedlungsbereiche
Biotopklasse 14: Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

Im Geltungsbereich haben die naturnah erhaltenen Feuchtbiotope und Gewässer (Oberbek, Auenwälder, Feuchtwiesen) eine hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung.
Eine mittlere Bedeutung kommt den Mischwäldern zu. Diese sind allerdings isoliert und kleinflächig, ausschlaggebend für die höhere Bewertung ist das Alter der Bäume.
Der überwiegende Teil des Planungsraumes wird von Acker- und Siedlungsflächen eingenommen, welche eine nachrangige naturschutzfachlicher Bedeutung besitzen.

Entwicklungspotential der Biotope
Die Feuchtbiotope sind in einem guten und naturnahen Zustand erhalten.
Die Mischwälder sind isoliert und kleinflächig und durch die enge Nachbarschaft zu den Nutzflächen gestört. Die Waldböden weisen keinen natürlichen Zustand auf (fehlende Streuschicht).
Aufgrund der überwiegend starken anthropogenen Überprägung ist das Entwicklungspotential der übrigen Flächen gering. Die Böden sind teilweise erheblich gestört. In den Randbereichen befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen, bei denen die Entwicklung von Ackerkräutern durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln stark eingeschränkt ist.

Schutzgut Boden

Geologie und Relief
Die oberflächennahen geologischen Bildungen sind eiszeitlichen Ursprungs. Der

Planungsraum befindet sich zwischen der Pommerschen Eisrandlage im Norden und der Frankfurter Randlage um Süden.
Als lokalen weichseleiszeitliche Bildungen stehen nördlich (westlich) des Vilzsees-Oberbeck-Rätzsees glazilimnische Beckenbildungen aus schluffigem Feinsand an. Das zugehörige Becken erstreckt sich über Mirow bis zur Müritz.
Südlich bzw. östlich der o.a. Gewässer beginnt eine Hochfläche aus Sandersanden. Das Relief ist hier deutlich bewegter, die nächstgelegene Anhöhe erreicht 92 m (Kielgrundberg, ca. 900 m östlich).
Der Uferbereich des Oberbek liegt bei ca. 60 m über NHN. Das Gelände des Plangebietes steigt nur flach an. Die Fleether Straße erreicht ca. 63,5 m Höhe über NHN. Im ansonsten flachen und ebenen Plangebiet sind mit dem ehemaligen Friedhof und dem langestreckten Erdwall im Süden zwei kleine Anhöhen vorhanden.

Boden
Das bodenbildende Ausgangssubstrat im Untersuchungsraum sind weichselkaltzeitlich abgelagerte glazifluviatilen Sande der Becken.
In Gewässernähe sind die Böden grundwasserbestimmt bzw. -beeinflusst, so dass Sand-Gleye anstehen.
Mit ansteigendem Gelände nimmt der Grundwassereinfluss ab und es herrschen Sand-Rosterden und Sand-Braunerden vor.
Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Gebietes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden diversen Störungen ausgesetzt waren (Auf- und Abtrag, Umlagerung, Stoffeinträge).

Speicher- und Reglerfunktion
Die Speicher- und Reglerfunktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, innerhalb der Stoffkreisläufe Stoffe zu filtern, zu speichern, zu puffern oder umzuwandeln. Die Böden bilden also ein natürliches Reinigungssystem. Als Teilaspekte der Speicher- und Reglerfunktion werden hierbei die speziellen Eigenschaften der Böden hinsichtlich Wasserdurchlässigkeit, Pufferungsvermögen, Austauschkapazität und Bindungsvermögen für Schadstoffe berücksichtigt.
Die sandige Substrate sind durch einen geringen Anteil an Tonmineralien geprägt. Sie sind tiefgründig und gut durchwurzelbar und zeichnen sich aufgrund der geringen Tongehalte durch ein eingeschränktes Speichervermögen und eine mäßige Austauschkapazität aus. Die Speicher- und Reglerfunktion der Rohbodenstandorte ist gering.

Biotopentwicklungspotenzial
Das Biotopentwicklungspotenzial erfasst die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Die Bewertung des Biotopentwicklungspotenzials erfolgt maßgeblich nach den Kriterien der Natürlichkeit, der regionalen Seltenheit und der besonderen Standorteigenschaften der Böden. Es wird davon ausgegangen, dass besondere, extreme Standorteigenschaften (extreme Feuchtigkeit/extreme Trockenheit und Nährstoffarmut) die günstigsten Voraussetzungen für die Entwicklung potenziell wertvoller Biotope aufweisen.
Die Böden im Planungsraum besitzen eine geringe Bedeutung für das Biotopentwicklungspotential.

Natürliches Ertragspotenzial
Das natürliche Ertragspotenzial beschreibt die stets erneuerbare Fähigkeit des Bodens zur Biomasseproduktion. Die Flächen im Untersuchungsraum werden land- und forstwirtschaftlich genutzt.
Der Sandboden besitzt aufgrund des fehlenden Nährstoffspeicher- und -nachlieferungsvermögens eine geringe Bedeutung für die Biomasseproduktion.

Archivfunktion
Schutzwürdige oder seltene Böden sowie Böden mit Bedeutung als Archive der Natur- und Kulturgeschichte sind im Plangebiet außerhalb des gekennzeichneten Bodendenkmales nicht anzutreffen.

Vorbelastungen
Aufgrund der Vornutzung des Geländes als Geflügelmastbetrieb mit zahlreichen baulichen Anlagen ist von einer großflächigen anthropogenen Überprägung der Böden auszugehen. Diese bestehen in Umlagerungsvorgängen (Bodenplanierung, Bodenauf- und Abtrag), Stoffeinträgen und Verdichtungen.

Altlasten
Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer
Das Plangebiet befindet sich am Rand des Oberbek. Dieser bildet ein ca. 1,77 km langes Fließgewässer und verbindet den Vilzsee mit dem Rätzsee. Er gehört dem weitläufigen Fluss- und Seensystem der Oberen Havel an. Der Oberbek ist als Bundeswasserstraße Gewässer 1. Ordnung und wird als solcher vom Land M-V (StALU Mecklenburgische Seenplatte) unterhalten.
An der Fleether Mühle, einer ehemaligen Korn- und Sägemühle ist ein Wehr vorhanden, dass die Schiffbarkeit verhindert und einen Höhenunterschied von ca. 1 m aufweist. Das Wehr dient dem Wasserausgleich bei Hochwasserereignissen.
2013 wurde ca. 300 m südlich des Wehrs eine Fischaufstiegsanlage zum Rätzsee errichtet, die zugleich als Fischotterquerung der Kreisstraße dienen soll.
Der Oberbek unterliegt nicht der Berichtspflicht der Wasserrahmenrichtlinie.

Grundwasser
Das oberste Grundwasserstockwerk wird aus den Sandersanden der Weichselvereisung gebildet. Unter dem Aspekt der Nutzbarkeit handelt sich um ein potentiell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität.
Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsraum korrespondiert mit dem Wasserstand des Oberbek. In Ufernähe befindet sich das Grundwasserniveau bei ca. 59 m über HN, dieses steigt nach Norden langsam an, ohne im Planungsraum die 60-m-Marke zu erreichen.
In Abhängigkeit von den Geländehöhen ergeben sich Grundwasserflurabstände von < 5 m, in Ufernähe von < 2,5 m.
Das Grundwassereinzugsgebiet wird dem Oberbek zugeordnet. Die Grundwasserfließrichtung ist Südost.
Die Grundwasserneubildung beträgt auf den unbewaldeten Offenflächen 200 - 250 mm/a.

Grundwassergefährdung
Für den Untersuchungsraum ist der Grundwasserflurabstand mit >5 - 10 m angegeben. Aufgrund geringen Flurabstände und der durchgehend bindungsarmen Substrate (Sande) ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Vorbelastung
Die Vorbelastungen von Oberflächen- und Grundwasser sind nicht bekannt. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers ist gut.

Schutzgut Klima/Luft

Makro- und Regionalklima
Das Klima im Untersuchungsraum ist als trockenes, mäßig warmes Klima der unteren Lagen zu charakterisieren. Großklimatisch ist das untersuchte Gebiet dem „stark maritim beeinflussten Binnentiefland“ zuzuordnen. Das Jahresmittel der Temperatur liegt zwischen 8 und 8,25 °C. Dabei beträgt die mittlere Jahresschwankung 19 Grad. Die mittleren Temperaturen des kältesten Monats (Januar) liegen bei > -1,0 °C. Der wärmste Monat ist der Juli. Er weist Durchschnittstemperaturen von < 18,0 °C auf. Der langjährige mittlere Jahresniederschlag erreicht Werte von 600 bis 650 mm und ist damit höher als der Brandenburger Durchschnitt. Vermutlich liefern die großen Mecklenburgischen Seen entsprechende Feuchtmengen, die bei Westwetterlagen über den Neustrelitzer Höhen zum Abregnen kommen. Das Gebiet zeichnet sich zudem durch besonderen Gewitterreichtum aus.
Die Hauptwindrichtungen sind Westen und Südwesten. Weniger häufig sind Ost- und Nordwinde.

Meso- und Mikroklima
Die Waldflächen wirken lufthygienisch und klimatisch ausgleichend. Das betrifft insbesondere die Klimafaktoren Temperatur, Wind und Luftfeuchtigkeit. Größere zusammenhängende Waldgebiete zeichnen sich durch geringe Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen aus. Wälder und Forsten bilden ab einer Größe von 200 m Durchmesser ein eigenes Bestandsklima. Waldbestände haben eine ausgleichende Klimawirkung auf alle angrenzenden Flächen, unterliegen kaum Witterungsextremen und gelten als Klimagunstgebiete.
Im Umfeld des Planungsraums befinden sich größere Seen. Ähnlich wie größere Waldflächen bewirken Wasserflächen eine Minderung der Temperaturextreme. Durch ihren niedrigen Albedowert erwärmen sich Wasserflächen am Tage nur sehr

langsam und kühlen durch die wärmespeichernde Fähigkeit des Wasserkörpers langsamer ab. Insofern verringern Wasserflächen die Frostgefahr. Sie besitzen eine ausgleichende Wirkung und gelten als Klimadämpfungsgebiete.
Dorflagen mit hohem Baum-, Garten- und Grünflächenanteil und gleichzeitig geringem Versiegelungsgrad besitzen einen intensiveren Luftmassenaustausch mit dem Umland als stark versiegelte Siedlungsbereiche. Auf diese Weise profitieren bei guten Austauschverhältnissen Siedlungen mit geringer Bebauungsdichte (wie Fleether Mühle), von der reinigenden Wirkung beispielsweise der angrenzenden Waldflächen. Eine deutliche Temperaturerhöhung gegenüber dem Umland bleibt somit aus.

Klimatische und lufthygienische Charakterisierung

Klimameliorative Ausgleichsfunktion
Die klimameliorative Funktion des Untersuchungsgebietes basiert auf der Ausgleichswirkung der offenen Wasserflächen.

Lufthygienische Ausgleichsfunktion
Durch ihre hohe Filter- und Auskämmwirkung gegenüber Schadstoffen sind Wälder in der Lage, maßgeblich zur Reinhaltung der Luft beizutragen. Immergrüne Nadelwälder sind hinsichtlich ihrer Reinigungsfunktion am effektivsten bei der Schadstoffausfilterung. Infolge dieser Reinigungsfunktion stellen Wälder und Forste gleichzeitig aber auch Schadstoffackumulationsgebiete (SO2, NOX) dar, was zu den bekannten „Waldschäden“ führt. Waldgebiete die sich bezüglich ihrer Immissionsschutzfunktionen unmittelbar einem Belastungsraum zuordnen lassen, haben eine hohe Leistungsfähigkeit. Da sich das Untersuchungsgebiet in einem lufthygienisch gering vorbelasteten Raum befindet, wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion als mittel bewertet.
Aufgrund des fehlenden Siedlungsbezuges ist die klimatische bzw. lufthygienische Ausgleichsfunktion von mittlerer Bedeutung.

Vorbelastung
Im GLRP (LUNG 2007) sind in der Region keine relevanten Emittenten von Luftschadstoffen vorhanden.

<u>Schutzgut Landschaft</u>

Naturräumliche Einordnung
In der Naturräumlichen Gliederung wird das Gebiet der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgisches Seenplatte“ zugeordnet. Diese besteht aus einer welligen bis flachkuppigen Jungmoränenlandschaft mit einzelnen höher aufragenden Hügelzügen. Typisch sind ebenso tiefeingeschnittene gewundene Flusstäler und ein gelagerte abflusslose Wannen- und Rinnenseen.
Der südliche Teil der Landschaftszone wird von der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ eingenommen. Die Großlandschaft wird besonders durch ihr Seenreichtum geprägt.
Die zahlreichen kleinen Seen sind meist langgestreckte Rinnenseen, zum Teil als Seenketten in unterschiedlicher Ausrichtung und oft durch Fließgewässer und Kanäle verbunden.
Neben den Seen ist der Moorreichtum kennzeichnend für das Gebiet. Neben eher kleinen sandigen Ackerflächen prägt Kiefernwald in unterschiedlich abwechslungsreicher Ausbildung die Landschaft. Viele ehemalige Heiden wurden mit Nadelbäumen aufgeforstet. Weiterhin gibt es Buchenmischwälder und hallenartige Buchenwälder, aber auch Sand-Magerrasen, Verlandungszonen an den Seen und verschiedene Sukzessionsstadien auf ehemaligen Truppenübungsplätzen.
Die Landschaft wurde im Spätglazial der letzten Eiszeit geformt. Morphologisch handelt es sich um Sanderbildungen des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit.

Landschaftsbild
Unter dem Landschaftsbild versteht man die sinnlich wahrnehmbare äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Die Wahrnehmung der Landschaft durch den Menschen erfolgt in erster Linie visuell, wird aber auch durch andere Sinnesreize (Lärm, Geruch) beeinflusst. Der so definierte Landschaftsbildbegriff ist damit eine im Wesentlichen ästhetische Kategorie. In diesem Sinne ergibt sich auch die Bewertung des Landschaftsbildes nicht aus sich selbst heraus, sondern ist nur definiert in der wertenden Betrachtung durch den Menschen, der es wahrnimmt und auf den es einwirkt.
Eine als ästhetisch empfundene Landschaft besitzt für den Menschen nicht zuletzt einen erhöhten Erlebnis- und Erholungswert. Somit ergeben sich aus dem Land-

schaftsbild auch Aspekte der natürlichen Erholungseignung eines Raumes.
Die Kriterien für die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes orientieren sich am Landschaftsbegriff des BNatSchG (§ 1 Abs. 4).
Trotz der gegebenen Subjektivität, die der Wahrnehmung des Landschaftsbildes durch den Menschen zwangsläufig innewohnt, bieten die Begriffe Vielfalt, Eigenart und Schönheit handhabbare und nachvollziehbare Kriterien der Bewertung, zumal sie sich letztlich selbst aus ganz objektiven Gegebenheiten herleiten.
Das Umfeld ist dünn besiedeltet und landwirtschaftlich geprägt.
Das Gebiet ist bei der „landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale (UM M-V 1994)“ der Landschaftsbildraum „Seenplatte zwischen Schwarz und Wustrow“ zugeordnet.
Die Vielzahl der Seen und der ständige, spannungsvolle Wechsel zwischen Wasser, Wald und in geringem Maße auch Ackerflächen und Wiesen macht diesen Landschaftsraum zu einem der schönsten der Region. Die zahlreichen verbundenen Seen bilden ein beliebtes Wasserwandergebiet. Störend wirken an mehreren Orten unschöne Erholungsbauten.
Die Landschaftsbildqualität wird sehr hoch bewertet.

Lokale Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes
Trotz der geringen Größe von ca. 6 ha ist das Landschaftsbild des Planungsraums sehr vielgestaltig. Allerdings dominiert der Einfluss des Menschen. Für die Bewertung des Landschaftsbildes lassen sich innerhalb des Untersuchungsgebietes aufgrund der Ausstattung und der charakteristischen Grundelemente Landschaftsbildeinheiten ausgrenzen:

Oberbek mit naturbelassenen Uferzonen und Auenwäldern
Der Oberbek ist außerhalb der Siedlungszonen naturnah erhalten. Typisch ist ein breiter Schilfgürtel, der in einen dichten Auwaldbereich mit Erlen und Weiden über geht. Die Naturnähe und Eigenart sind in diesen Bereich sehr hoch.

Agrarlandschaft
Die im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Relief ist wellig. Als landschaftsbildprägende Elemente wirken die randlichen Waldgebiete. Infolge der intensiven Nutzung der Ackerflächen sind Naturnähe und Vielfalt gering. Die Eigenart erfährt durch die Reliefierung eine gewisse Aufwertung.

Landwirtschaftlicher Betriebsstandort / Siedlung
Die bebauten Bereiche der ehemaligen Mastanalage besitzen eine geringe landschaftsästhetische Qualität. Die Stallanlage und zugehörigen Wohngebäude, insbesondere die nördlich der Fleether Straße passen sich nicht in die Landschaft ein.

Eingeschlossene waldartige Bereiche
Eine Besonderheit bilden Mischwaldflächen, die teilweise innerhalb des Plangebietes liegen. Bis auf den Robinienwald im Bereich des ehemaligen Friedhofes zeichnen sich die Wälder durch eine mittlere Naturnähe, Vielfalt und Eigenart aus.

<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal.
Eines der früheren Mühlengebäude (Pferdestall) ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit der Bezeichnung MST_278 Fleether Mühle 1 "Speicher" aufgeführt.
Zwei weitere Mühlengebäude haben Denkmalcharakter, sind aber nicht als solche eingetragen.
Darüber hinaus existieren noch fünf weiterer Hallen, die früher zur Geflügelzucht genutzt wurden, das Herrenhaus, ein Biergarten und beidseits des Wehres Oberbek Fundamente früherer Mühlengebäude.
Innerhalb der Waldfläche sind noch die Reste eines früheren Friedhofes zu erkennen.
Der Bereich um das Denkmal und Teile des Mühlenhofes liegen innerhalb der Gren zen eines Bodendenkmales.

<u>Berücksichtigung von Schutzgebieten</u>

Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
Die Straße nach Fleeth bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“, welches sich westlich davon erstreckt und somit den landwirtschaftlichen Betriebsstandort einschließt.
Das 18.736 ha große LSG wurde 1962 auf Beschluss des Rates des Bezirkes Neu-

brandenburg ausgewiesen. Gemäß Ziffer 1 des Beschlusses Nr. X-5/10/ 62 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 ist es unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. In der Verordnung für das LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ wird kein gebietsbezogener Schutzzweck formuliert.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Untersuchungsraum.
Geschützte Bestandteile von Natur- und Landschaft (§ 28 - 30 BNatSchG / § 18 – 20 NatSchAG M-V)
Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V)
Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Bäume.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 20 NatSchAG M-V)
Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich gesetzlich geschützte Biotope.

Gebiete mit europäischem Schutzanspruch (§ 32 BNatSchG)
Der Untersuchungsraum befindet sich nicht innerhalb von Gebieten mit europäischem Schutzanspruch (EU-Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG und ein FFH-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG).
Das nächstliegende Natura-2000-Gebiet ist das 1.500 ha große FFH Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304). Dieses setzt sich aus drei Teilgebieten zusammen. Das größte Teilgebiet umfasst u. a. den Rätzsee.
Die FFH-Gebietsgrenze verläuft ca. 120 m nördlich sowie ca. 160 m östlich des Geltungsbereiches.
Für das Gebiet liegt ein Managementplan vor (STAUN 2012).
Im Managementplan wird folgender Schutzzweck angegeben (STAUN 2012):
„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus Seen unterschiedlicher Trophie und Basen- bzw. Kalkversorgung, Binsenschneiden-Röhrichten, zahlreichen mesotroph-sauren Mooren und Übergängen von Bruch- zu Moorwäldern an Seerändern als repräsentativer Ausschnitt der Neustrelitzer Kleinseenlandschaft. Die Gewässer sind als Habitate des Fischotters, die Feuchtgebiete als Lebensraum für die Bauchige und Schmale Windelschecke sowie des Sumpf-Glanzkrautes zu erhalten und zu fördern.“
Für den Schutzzweck maßgebliche Bestandteile des Gebiets sind:
• Stillgewässer mit natürlicher Morphologie und Hydrologie und naturnahen Einzugsgebieten sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche (oligotrophe Stillgewässer des Flach- und Hügellandes, oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer, oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer, dystrophe Seen, natürlich eutrophe Seen, Habitate Fischotter),
• Moore, Röhrichte, Staudenfluren und andere Feuchtgebiete in vielgestaltiger Ausprägung (Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Niedermoore, insbesondere der prioritäre Lebensraumtyp: Kalkreiche Sümpfe, Moorwald, Auenwälder, Habitate für Schmale und Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut),
• Grünlandgebiete als Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiesen.
Für das FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743 – 304) wurde eine FFH-Voruntersuchung durchgeführt um zu ermitteln, ob Auswirkungen des Vorhabens „Bebauungsplan Fleether Mühle“ zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für seine Erhaltungsziele oder seinen Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnten oder aber diese offensichtlich auszuschließen sind.
Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan „Fleether Mühle“ geplante Entwicklung und touristische Nutzung offensichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ führen.
Das FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ erfüllt weiterhin vollständig seine Funktion innerhalb des Natura 2000-Netzes, wodurch die Kohärenz des Netzes gesichert ist.

Trinkwasserschutzzonen
Trinkwasserschutzzonen befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)
Der Oberbek ist als Bundeswasserstraße Gewässer 1. Ordnung, für den die Vorgaben des § 29 NatSchAG M-V gelten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtausführung der Planung

Der Oberbek, an dem die Fleether Mühle liegt, wird in den Sommermonaten stark durch Wasserwanderer frequentiert. Am Wehr der Fleether Mühle müssen die Boote eigenhändig über die Straße Fleether Mühle zum Unterlauf umgetragen werden.
Der auf dem Mühlengrundstück im Sommer geöffnete Biergarten ist ein willkommener Rast- und Ausruhpunkt. Die aktuellen Kapazitäten sind nicht erweiterbar.
Ohne Planung könnten die touristischen Angebote nicht erweitert werden.
Ohne eine Nutzung würden das Herrenhaus, weitere historische Wirtschaftsgebäude des Mühlenhofes verfallen und als Ruinen noch lange Zeit zu sehen sein.
Auch das eingetragene Denkmal MST_278 Fleether Mühle 1 "Speicher" könnte nicht erhalten werden.
Dem Verfall preisgegeben wären die fünf Mastställe.
Das Landschaftsbild wäre für einen längeren Zeitraum nachhaltig geschädigt.

Es liegt im Landesinteresse, die touristischen Angebote zu erweitern und deren Qualität zu erhöhen. Mit der Umsetzung der Planung können Übernachtungsangebote verschiedener Qualität angeboten werden und auch anderen Besuchergruppen (Radfahrer, Reiter) Angebote gemacht werden.

2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu prognostzieren.
Mit der Sanierung der Gebäude und dem Neubau von Beherbergungsmöglichkeiten und Wohnungen verbessern sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Ausgangszustand.
Ebenso verbessern sich Erholungsbedingungen und -möglichkeiten.
Mit einen Anstieg des Besucherverkehrs ist zu rechnen.
Der wird aber weiterhin seine saisonale Spitze im Sommer haben und nur in einem nichtstörenden Maß ansteigen.

Schutzgut Fauna

Säugetiere

Baubedingte Beeinträchtigungen
Eine baubedingte Gefährdung von Säugetieren wird durch die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung/Quartierskontrolle vermieden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen
Konflikt: Verlust von Fledermausquartieren
Durch den Abriss vorhandener Gebäude kommt es zum Verlust von Tagesquartieren von Zwerg- und Mückenfledermaus sowie potentiell weiterer Arten. Auch das Vorhandensein von Wochenstuben kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.
Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust potentieller Fledermausquartiere ist die Schaffung von Fledermausquartieren vorgesehen.

Artenschutzmaßnahme: Schaffung von Fledermausquartieren
Vor dem Abriss der Gebäude sind im räumlich-funktionalen Umfeld (Radius von max. 2 km) wartungsfreie Fledermauskästen an Bäumen bzw. an Gebäude in einer Höhe von mindestens 5 m anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.
Die notwendige Anzahl, der Typ/Bauweise der Fledermauskästen, die genaue Verortung der Nistkästen sowie der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme sind nach Vorliegen des Endberichtes der Fledermauserfassung in Abstimmung mit der UNB (LK Mecklenburgische Seenplatte) zu konkretisieren.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Betriebsbedingte Auswirkungen auf Säugetiere ergeben sich nicht.

Zusammenfassung
Unter Berücksichtigung der Maßnahmen - Bauzeitenregelung/Quartierkontrolle - und Artenschutzmaßnahme: Schaffung von Fledermausquartieren sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Säugetierarten des Anhang IV der FFH-RL zu erwarten.

Brutvögel
Baubedingte Beeinträchtigungen
Eine baubedingte Gefährdung von Brutvögeln wird durch die vorgesehene Vermei-

dungsmaßnahme - Bauzeitenregelung/Quartierkontrolle - vermieden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen
Konflikt: Verlust von Niststätten der Avifauna
Durch den Abriss vorhandener Gebäude kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Brutvogelarten (Rauchschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz).
Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust von Gebäuden, die Neststandorte beherbergen, ist die Installation von Nisthilfen vorgesehen.

Artenschutzmaßnahme - Anbringen von Nisthilfen für die Rauchschwalbe
Vor dem Abriss der Gebäude, die Niststätten der Rauchschwalbe beherbergen, sind im räumlich-funktionalen Umfeld (an geeigneten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches) insgesamt 4 Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen.

Artenschutzmaßnahme - Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter
Vor dem Abriss der Gebäude, die die Niststätten beherbergen, sind im räumlich-funktionalen Umfeld (an geeigneten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches) insgesamt 4 für die betroffenen Arten geeignete Nisthilfen anzubringen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Betriebsbedingte Auswirkungen auf Brutvögel ergeben sich nicht.

Zusammenfassung
Unter Berücksichtigung der Maßnahme - Bauzeitenregelung/Quartierkontrolle - sowie Artenschutzmaßnahme - Anbringen von Nisthilfen für die Rauchschwalbe und Artenschutzmaßnahme - Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Brutvogelarten zu erwarten.

Weitere Arten
Vorkommen weiterer Arten des Anhang IV der FFH-RL sind nicht zu erwarten.

<u>Schutzgut Flora/Biotope</u>

Baubedingte Beeinträchtigungen
Eine baubedingte potentielle Gefährdung von Biotopen wird durch die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme: Schutz von Biotopen vermieden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen
Anlagebedingte Beeinträchtigungen können in der Folge der Flächeninanspruchnahme, Umnutzung und Bebauung eintreten.
Diese sind zu erwarten, soweit der Bebauungsplan eine Art der baulichen Nutzung festsetzt, die von der bisherigen Nutzung abweicht und eine Bebauung/ Versiegelung zulässt.
Gemäß dem Bebauungsplan werden 4 Sondergebiete für die Errichtung und den Betrieb von Ferienwohnungen und zwei Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Weiterhin sind drei Parkplätze ausgewiesen.
Für die ebenso im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen Wasserfläche, private Grünflächen und Wald sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, vielmehr ist hier teilweise ein Rückbau von Gebäuden und die Entsiegelung von Flächen und somit eine Biotopaufwertung möglich.
Die Fleether Straße, die teilweise zu Geltungsbereich des Vorhabens gehört, wird in ihrem Bestand nicht verändert.
Nachfolgend werden die zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen getrennt nach der geplanten Art der baulichen Nutzung ermittelt.

Sondergebiet Ferienwohnungen 1 (Größe: 2.237 m^2)
Das Sondergebiet Ferienwohnungen 1 ist im Nordwesten des Geltungsbereichs, westlich der Fleether Straße gelegen. Auf dem Gelände befindet sich ein leerstehendes Mehrfamilienhaus.
Im Umfeld des Gebäudes liegen die Garten- und Grünflächen derzeit brach. Kleinflächig sind Müllablagerungen vorhanden.
Im Sondergebiet ist 1 Baufeld für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen (224 m^2). Dieses entspricht dem bereits bestehenden Gebäude.
Die GRZ von 0,15 lässt eine Versiegelung von 503 m^2 zu. Das entspricht in etwa der vorhanden Versiegelung (501 m^2).

Sondergebiet Ferienwohnungen 2 (Größe: 3.772 m^2)

Das Sondergebiet Ferienwohnungen 2 befindet sich im westlich der Fleether Straße.
Auf dem Gelände ist ein Gebäude mit Ferienwohnungen vorhanden.
Im Umfeld des Gebäudes findet eine Freizeit-/Gartennutzung statt (Grillplatz, Grünanlagen).
Im Sondergebiet ist ein Baufeld für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen. Dieses entspricht dem bereits bestehenden Gebäude.
Die GRZ von 0,15 lässt eine Versiegelung von 849 m^2 zu. Dieser Wert liegt ca. 58 m^2 höher als der Bestand (792 m^2).

Sondergebiet Ferienwohnungen 3 (Größe: 2.426 m^2)
Das Sondergebiet Ferienwohnungen 3 befindet sich im Südwesten des Plangebietes, westlich der Fleether Straße.
Das Gelände ist unbebaut. Es wird von einer Brache mit einigen jüngeren Gehölzen (Kiefern) und Intensivacker eingenommen.
Im Sondergebiet ist ein Baufeld für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen. Die auf Grund der GRZ von 0,15 zulässige Versiegelung beträgt 546 m^2.

Sondergebiet Ferienwohnungen 4 (Größe: 7.736 m^2)
Das Sondergebiet Ferienwohnungen 4 befindet sich im Süden des B-Plan-Gebietes.
Auf dem Gelände befinden sich 3 Mastställe, ein ehemaliges Versorgungsgebäude, Zufahrten, betonierte Verkehrs- und Lagerflächen und unterirdische Abwasserbehälter. Darüber hinaus sind große Teile der nicht betonierten Freiflächen erheblich überprägt, da hier Abfälle abgelagert und teilweise vergraben waren. Die Abfälle wurden inzwischen entsorgt.
Im Sondergebiet sind zwei Baufelder für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen. Die Bauflächen befinden sich in einem Abstand 30 m vom östlich angrenzenden Wald. Die auf Grund der GRZ von 0,3 zulässige Versiegelung unterschreitet den vorhandenen Bestand deutlich.

Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1 und 2 (Größe: 10.872 m^2)
Die Sonstigen Sondergebiete Fremdenbeherbergung befindet sich im Norden des Geltungsbereiches. Sie umfassen das Gelände des ehemaligen Mühlenhofes und unmittelbar angrenzende Stallanlagen der Geflügelmast und -zucht. Dieser Kernbereich ist dicht bebaut.
Im westlichen Teil des Sondergebietes befindet sich ein Kioskgebäude und ein Biergarten, die in der Sommersaison zur Versorgung von Wassertouristen betrieben werden.
Innerhalb des Sondergebietes sind 10 Bauflächen ausgewiesen. Sechs der Bauflächen sichern den Bestand.
Zwei Bauflächen westlich und östlich des Wehres befinden sich im Bereich des ehemaligen Mühlengebäudes bzw. der Sägemühle.
Eine neue Baufläche wird im westlichen Teil ausgewiesen.
Die GRZ von 0,4 lässt eine Versiegelung von 6.523 m^2 zu. Das übersteigt die vorhandene Versiegelung (5.196 m^2) um 1.327 m^2.

Parkplätze (Größe: 10.872 m^2)
Im Geltungsbereich werden 3 Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Die Flächen gehören gegenwärtig zur landwirtschaftlichen Betriebsanlage und sind teilweise versiegelt (Gebäude, befestigte Flächen).
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung von Sondergebieten und Verkehrsflächen eine Inanspruchnahme von Biotopen sowie eine Versiegelung von Böden.

Sonstige Nutzungsausweisungen
Folgende weitere Nutzungen sind im B-Plan ausgewiesen:
Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB),
Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB),

Die sonstigen Nutzungsausweisungen im Geltungsbereich führen nicht zu Eingriffstatbeständen.
Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt
Betriebsbedingte Auswirkungen auf Biotope ergeben sich nicht.

Zusammenfassung
Die geplante Nutzungsänderung auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs-

standort bedingt ein Kompensationsäquivalent von 3.291.

Bäume
Aufgrund geplanter Bebauung sind anlagebedingt 4 Bäume zu fällen, die innerhalb mit Baugrenzen festgesetzter Baufelder stehen.

Schutzgut Boden

Geologie und Relief
Das Vorhaben stellt keinen Eingriff in geologische Gegebenheiten dar. Das Relief wird nicht verändert.

Boden
Baubedingte Beeinträchtigungen
Baubedingt besteht die Gefahr zusätzlicher Bodenverdichtungen. Zudem können durch unsachgemäße Handhabung von Baumaterialien, Kraft- und Schmierstoffen, sowie durch Havarien, angrenzende Böden kontaminiert werden.
Baubedingte Gefährdungen von Boden können durch umsichtige Bautätigkeit, sachgerechtem Umgang mit Betriebsstoffen und Schutzmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. (vgl. Maßnahmen: Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Baudurchführung, Wiederverwendung des Oberbodens).
Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der geringen Intensität der Bautätigkeit wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nicht mit einer erheblichen baubedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion gerechnet.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen
Die Böden im Untersuchungsraum sind bereits stark vorbelastet. Sie sind aufgrund der vorherigen Nutzung überprägt.
Auswirkungen auf die Böden im Rahmen des Vorhabens sind durch die Errichtung von Gebäuden und die Befestigung von Verkehrsflächen (Parkplätze) entstehen.
Eine Neuversiegelung ergibt sich bei Neubauten und Parkplätzen.
Die zulässige Versiegelung beläuft sich auf ca. 13.766 m^2.
Soweit Boden neuversiegelt wird, ist der Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu kompensieren.
Die geplanten Parkplätze, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen im Geltungsbereich sind zur Minderung der Beeinträchtigungen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.
Die Bilanzierung erfolgt unter dem Schutzgut Biotope.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten

Zusammenfassung
Baubedingte Gefährdungen der Böden lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden.
Anlagebedingte Beeinträchtigung können gemindert werden.
Anlagebedingt ist anrechenbaren Bodenversiegelung im Umfang von ca. 13.766 m^2 zulässig.
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer
Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich die Oberbek als Fließgewässer 1. Ordnung.

Baubedingte Beeinträchtigungen
Baubedingt besteht die Gefahr von unerwünschten Stoffeinträgen durch unsachgemäße Handhabung von Baumaterialien, Kraft- und Schmierstoffen, sowie durch Havarien.
Baubedingte Gefährdungen können durch umsichtige Bautätigkeit, sachgerechtem Umgang mit Betriebsstoffen und Schutzmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. (vgl. Maßnahmen: Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Baudurchführung, Wiederverwendung des Oberbodens).

Anlagebedingte Beeinträchtigungen
Bauliche Veränderungen des Gewässerkörpers sich nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen des Gewässers sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Oberbek sind nicht zu erwarten. Einleitungen in das Gewässer finden nicht statt.

Grundwasser
Baubedingte Beeinträchtigungen
Baubedingt ist eine potentielle Grundwassergefährdung durch den Eintrag von Betriebsstoffen, Bauchemikalien, Mineralölbestandteilen und unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen gegeben. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme: Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Baudurchführung, Wiederverwendung des Oberbodens kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen
Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch das Vorhaben sind sehr gering. Das auf den Flächen auftreffende Niederschlagswasser wird versickert. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung ist demzufolge nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Eine Einleitung von Wasser findet nicht statt.

Zusammenfassung
Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers im Sinne der Eingriffsregelung ergeben sich nicht.

<u>Schutzgut Klima/Luft</u>

Baubedingte Beeinträchtigungen
Baubedingte Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen
Eine makroklimatische Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann anlagebedingt ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen
Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung
Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen des Klimas ausgelöst.

<u>Schutzgut Landschaft</u>

Durch die Umsetzung der planerischen Zielstellungen wird sich der landschaftsästhetische Wert und der Erholungswert im Bereich des Vorhabens wird sich erhöhen. Mit der Sanierung der Gebäude auf dem Mühlenhof und die Beseitígung der Schäden an der Außenhaut werden sie weiterhin ein prägender Teil der Kulturlandschaft.

Landschaftsbild

Baubedingt
Baubedingte Beeinträchtigungen sind temporär auf die Bauzeit beschränkt. Im Geltungsbereich muss mit einer erhöhten Lärmemission gerechnet werden. Aufgrund der lediglich temporären Beeinträchtigung wird diese als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingt
Im Geltungsbereich des Vorhabens erstreckt sich auf eine (stillgelegte) landwirtschaftliche Betriebsanlage einschließlich zu gehörigen Wohngebäuden. Im Geltungsbereich befinden sich außerdem Waldflächen, die bei der Bebauung ausgespart bleiben sowie private Grünflächen.
Die Umnutzung zu einem Sondergebiet das der Erholung dient (Sondergebiet Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Fremdenbeherbergung) erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Gebäude und Nebenflächen.
Geplant sind Umnutzungen/ Umbauten, Ersatzbauten und in geringen Umfang auch Neubauten.
Bei der geplanten Neubebauung werden landschaftsästhetisch hochwertige Areale des Plangebietes bzw. des Umfeldes (Waldbereich, Erlensaum der Oberbek)
Eine Verschlechterung der landschaftsästhetischen Qualität infolge der Entwicklung

der Sondergebiete ist nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt
Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung
Angesichts der Vorbelastung löst das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eines der früheren Mühlengebäude (Speicher) ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte aufgeführt. Zwei weitere Mühlengebäude haben Denkmalcharakter, sind aber nicht als solche in der Denkmalliste eingetragen.
Diese drei Gebäude sollen saniert werden und für eine touristische Nutzung ausgebaut werden.
Vom früheren Mühlengebäude und der Sägemühle mit der Überbauung des Oberbek sind nur noch die Fundamente erhalten. Diese Gebäude werden neu aufgebaut.
Die weiteren Gebäude auf dem Mühlenhof werden ebenfalls ausgebaut, um weitere touristische Dienstleistungen anbieten zu können.
Der gesamte Mühlenhof liegt im Bereich eines Bodendenkmales.
Das leerstehende Wohnhaus und das ehemalige Lehrlingswohnheim westlich der Straße Fleether Mühle werden ausgebaut, um sie als Ferienwohnungen zu nutzen.
Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden die ehemaligen Entenställe abgebrochen.
Ziel der gesamten Baumaßnahmen ist es, den vorhandenen, überwiegend historischen Gebäudebestand auszubauen und damit einen Beitrag zu Erhalt und zur Aufwertung der mecklenburgischen Kulturlandschaft zu leisten.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

Für das FFH-Gebiet "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow" sind keine schädlichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren.
Der östlich der Fleether Straßen gelegene Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsänderungen beschränken sich auf den Bestand des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes. Der Charakter der Landschaft wird nicht verändert. Gegen den allgemeinen Schutzzweck des LSG wird nicht verstoßen.

2.c Kompensationsmaßnahmen

In den Bebauungsplan wurden folgende grünordnerischen Festsetzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen aufgenommen:

- Wege und Stellplätze

  Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

  Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 5 freiwachsende Hecken mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von 25 m zu pflanzen (Gesamtfläche 375 m^2).
  Es sind Heister und verpflanzte Sträucher zu verwenden.
  Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU mindestens 10-12 cm) zu verwenden.

  Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind an den festgesetzten Stellen 5 Laubbäume zu pflanzen. Drei weitere Laubbäume sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU mindestens 10-12 cm) zu verwenden.

  Die Pflanzlisten für beide Maßnahmen sind auf den Seiten 8 und 9 der

Begründung aufgeführt.

- Entsiegelungen

  Die Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden auf einer Fläche von 2.024 m^2 sind nachzuweisen.

- Bauzeitenregelungen

  Artenschutz Fledermäuse
  Gebäudeabrisse sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. zulässig und mit vorheriger Kontrolle von Fledermausquartieren auf Besatz.

  Artenschutz Brutvögel
  Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

  Artenschutz Rauchschwalbe
  Gebäudeabrisse sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 30.04. zulässig. Dabei ist die Bauzeitenregelung zu Fledermäusen zu beachten.

  Vor dem Abriß bzw. Umbau von Gebäude sind je 4 Nisthilfen für Rauchschwalben und Bachstelzen sowie 4 Fledermauskästen anzubringen.

Ergänzend und korrespondierend wurden in den Teil A: Planzeichnung des Planentwurfes zeichnerische Festsetzungen aufgenommen:

- Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 5/3

- Festsetzung der Pflanzung von 5 Einzelbäumen, 3 weitere Baumpflanzungen erfolgen innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 5/3

- Festsetzung einer Fläche zum Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft am Oberbek zum Schutz eines Erlen-Eschen-Waldes als geschütztes Biotop

Durch die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden.

2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht zu ermitteln. Das Vorhaben ist durch seine Lage im Landschaftsraum geprägt und bestimmt und nur dort umzusetzen.

3.a Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten

Eine Einschätzung der Umweltauswirkungen war ohne den Einsatz spezieller Messinstrumente oder Analyseverfahren möglich. Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zu den Umweltbelangen auf.

3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen

Zwischen der Stadt Mirow und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abzuschließen, der die Sicherstellung der Realisierung der Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen zum Inhalt hat.
Die Kontrolle der Maßnahmenrealisierung obliegt der Stadt Mirow unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

3.c Allgemeine Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Schutzgüter betroffen:
Fauna, Biotope/Flora, Boden und Schutzgebiete

Fauna
Bereiche das Plangebietes (leerstehende Scheunen und Stallanlagen) konnten bis her als Rückzugsbereiche für verschiedenste Tierarten dienen, da sie deren Ruhebereiche darstellten. In Verbindung mit dem Gebäudabbruch und der Sanierung und dem Ausbau der Bestandsgebäude entfallen diese Rückzugsräume.

Zum Schutz dieser Arten wurden Bauzeitregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen um die Brutzeiten nicht zu stören und die Einrichtung von Ersatzbrutstätten festgesetzt.

Biotope/Flora
Geschützte Biotope sind nicht betroffen.
Durch die geplanten Neubaumaßnahmen erfolgen Neuversiegelungen des Bodens, so daß die in diesen Bereichen vorhandenen Biotope wegfallen.
Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Boden erfolgen Entsiegungsmaßnahmen (Gebäudeabbruch, Lager- und Verkehrsflächen).
Weiterhin sind zusätzliche Heckenpflanzungen festgesetzt.
Innerhalb der geplanten Bauflächen existieren 4 Bestandbäume innerhalb von Baufeldern, die gefällt werden müssen. Dieser Abgang wird durch Anpflanzung von 8 neuen Bäumen ersetzt.

Boden
Durch die geplanten Neubaumaßnahmen erfolgen Neuversiegelungen des Bodens. Gleichzeitig erfolgen Entsiegungsmaßnahmen (Gebäudeabbruch, Lager- und Verkehrsflächen).
Die Größe der Entsiegelungsflächen ist geringer als die mögliche bebaubare Fläche, so daß als zusätzliche Maßnahme eine Anpflanzung von Hecken festsesetzt wurde.

Schutzgebiete
Von den geplanten Nutzungen gehen geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte" aus. Gegen den allgemeinen Schutzzweck des LSG wird nicht verstoßen.
Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow" ist kaum zu erwarten.

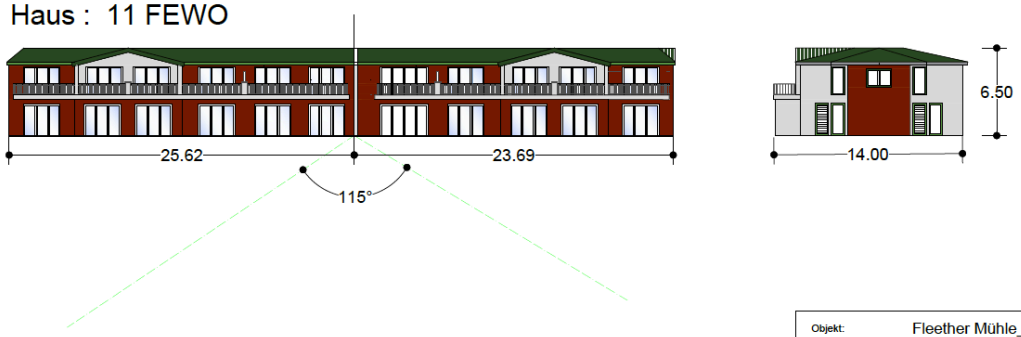
ERGEBNIS
Insgesamt wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch das Vorhaben als nicht erheblich und ausgleichbar eingeschätzt.

ANLAGE 2: GEBÄUDEANSICHTEN/GRUNDRISSE

BP Fleether Mühle SO 4
Haus 1 : 16 FEWO



BP Fleether Mühle SO 1
Haus : 11 FEWO



Objekt:	Fleether Mühle_SO 1
Planinhalt:	Strassenansicht Ensemble Vergleich

Haus 1 : 16 WE
Haus 2 : 10 WE
Haus 3 : 16 WE (wie Haus 1)



Objekt:	Fleether Mühle_SO 4
Planinhalt:	Strassenansicht Ensemble

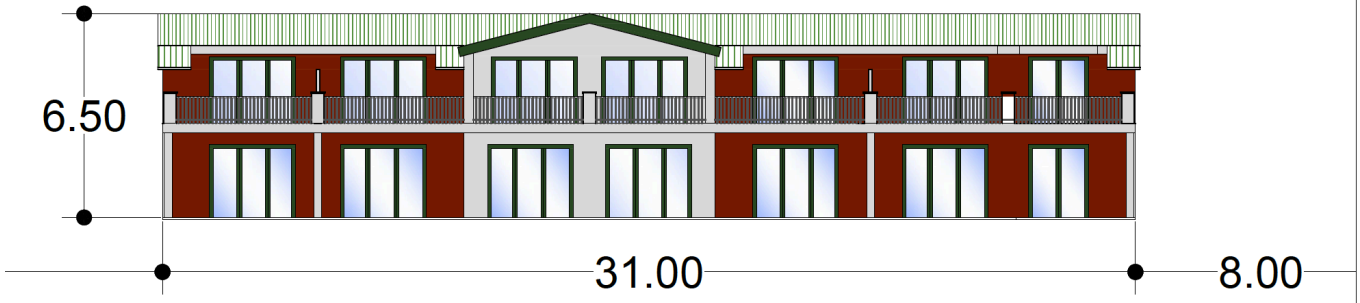
Haus 1 (wie Haus 3)



Objekt: Fleether Mühle_SO 4

Planinhalt: Strassenansicht Haus 1

Haus 2 : 10 WE



Objekt: Fleether Mühle_SO 4

Planinhalt: Strassenansicht Haus 2

Haus 1

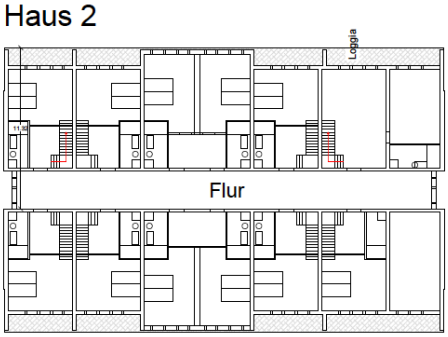




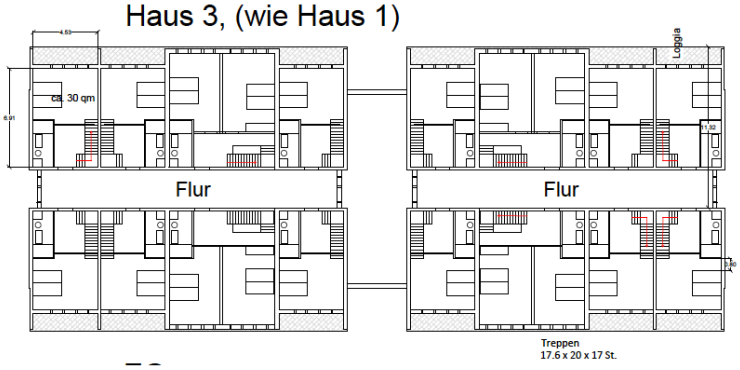
Objekt: Fleether Mühle_SO 4

Planinhalt: Seitenansicht Gebäude

Haus 2



Haus 3, (wie Haus 1)



Objekt: Fleether Mühle_SO 4

Planinhalt: Grundriss EG