

## 4. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Mirow

### ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG

(§6 Abs. 5 BauGB)

**Ziel:** Änderung der Darstellungen an der Fleether Mühle in Anpassung an die Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr.01/2016, „Fleether Mühle“

**Hinweis:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die bebauten Flächen an der Fleether Mühle mit Ausnahme der Stallanlagen am Weg nach Fleeth mit Darstellungen bereits als SO Beherbergung / Tourismus (SO B/T) überplant worden. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst somit lediglich die Erweiterungsflächen, die in die Darstellungen über das SO B/T mit einzubeziehen sind sowie angrenzende Grün- bzw. Waldflächen, die zu korrigieren und anzupassen waren.

**Verfahrensablauf:**

Aufstellungsbeschluss	28.06.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	12.11.2016
Erarbeitung Vorentwurf	November 2016
Plananzeige / Landesplanerische Stellungnahme vom	21.12.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung	30.01.2017-03.03.2017
Bekanntmachung frühzeitige Auslegung	21.01.2017
frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom	06.12.2016
Frühzeitige Abwägung	26.09.2017
Entwurfsbeschluss	26.09.2017
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	11.11.2017
Öffentliche Auslegung Entwurf	20.11.2017-22.12.2017
Beteiligungen der Behörden mit Schreiben vom	25.10.2017
Abschließende Beschlussfassung (Abwägung, FNP - Beschluss)	29.05.2018
Genehmigung	24.08.2018
Bekanntmachung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	24.11.2018

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Hinweise und Anregungen aus den Beteiligungen zum Vorentwurf und Entwurf wurden beachtet.

Die Darstellungen im Geltungsbereich der 4. Änderung und in den angrenzenden Flächen wurden den aktuellen Gegebenheiten angepasst und wie folgt berichtigt bzw. korrigiert:

- Gemäß den aktuellen Gegebenheiten wurden die an der Straße nach Fleeth liegenden Gehölzflächen als „Flächen für Wald“ dargestellt.
- Gemäß § 20 LWaldG M-V sind zu Waldflächen 30 m Bauabstände einzuhalten; der 30 m Waldabstand wurde nachrichtlich in den Plan mit übernommen.

- Nach dem Kartenportal des LUNG sind die im Geltungsbereich der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden Gehölzflächen als gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop erfasst und die Randbereiche an der Oberbek als Feuchtbiotop. Die Biotope wurden symbolisch nachrichtlich übernommen.
- Der Gewässerschutzstreifen wurde von 100 m auf 50 m reduziert und neu mit 50 m dargestellt.
- Im Bereich Fleether Mühle befindet sich das Einzeldenkmal (Baudenkmal) Fleether Mühle; im Gebiet sind Bodendenkmale mit der Farbe BLAU bekannt.

### **Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht (keine Alternativen).

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT MIROW**

## **4. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Mirow**

**(Teilflächennutzungsplan Nr.1 für das Gebiet mit den Ortsteilen Mirow,  
Granzow, Starsow, Peetsch, Diemitz und Fleeth)**

(gem. §1 Abs. 3 BauGB)

**Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht (§ 5 Abs. 5 und § 2 a BauGB)  
(mit Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)**

---

**Planungsstand: Feststellungsbeschluss vom 29.05.2018**

---

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Mirow und  
dem Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow

 **A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplaner · ingenieure

August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Nataliia Eßer  
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Neubrandenburg, Mai 2018

## Inhaltsverzeichnis

1.0	VORBEMERKUNGEN / PLANUNGSANLASS .....	3
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	4
3.0	VERFAHREN/GELTUNGSBEREICH .....	6
3.0	INHALT DER 4.ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN .....	7
4.0	UMWELTBERICHT .....	9
4.1	Einleitung	
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
4.3	Zusätzliche Angabe	
5.0	BELANGE DES ARTENSCHUTZES .....	12

## 1.0 VORBEMERKUNGEN / PLANUNGSANLASS

Die Stadt Mirow hat in den 90iger Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Zu dieser Zeit besteht das Stadtgebiet aus den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow und Peetsch. Durch Fusion mit der Gemeinde Diemitz ist das Stadtgebiet 2004 vergrößert worden. In den Jahren 2007 bis 2009 hat die Stadt Mirow den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu und in digitaler Fassung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow, Peetsch, Diemitz und Fleeth ist am 21.03.2009 wirksam geworden.

Im Januar 2014 fusionierte die Stadt Mirow mit der Gemeinde Roggentin. Dadurch wurde das Stadtgebiet Mirow um 6 Ortsteile (Babke, Blankenförde, Leussow, Qualzow, Roggentin und Schillersdorf) vergrößert. Die Altgemeinde Roggentin verfügt seit dem 04.08.2007 über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Stadt Mirow verfügt somit heute über 2 wirksame räumliche Teilflächennutzungspläne:

- Nr.1 Teilflächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Granzow, Peetsch, Starsow, Diemitz und Fleeth
- Nr.2 Teilflächennutzungsplan für das Gebiet mit den Ortsteilen Babke, Blankenförde, Leussow, Qualzow, Roggentin und Schillersdorf.

Der räumliche Teilflächennutzungsplan Nr.1 der Stadt Mirow wurde in Anpassung an aktuelle Gegebenheiten zwischenzeitlich mehrfach geändert:

1. 2010 hat die Stadt Mirow ein 1.Änderungsverfahren durchgeführt. Auf Grund geplanter Verlagerungen und Erweiterungen ortsansässiger Einkaufsmärkte (ALDI und EDEKA) wurden die Darstellungen am südöstlichen Ortsrand geändert. Die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 23.10.2010 wirksam geworden.
2. Am 28.09.2010 hat die Stadt Mirow den Aufstellungsbeschluss zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Aufgrund der geplanten Errichtung einer Biogasanlage am südöstlichen Stadtrand wurden die Darstellungen in Flächennutzungsplan geändert. Die 2.Änderung ist am 17.12.2011 wirksam geworden.
3. Die Stadt Mirow hat 2011 ein 3.Änderungsverfahren für den Bereich „Solarpark Astannenweg“ eingeleitet. Das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt; in der Sitzung am 25.11.2014 hat die Stadtvertretung die Einstellung des Verfahrens beschlossen. Die Bekanntmachung der Einstellung des Verfahrens erfolgte am 17.Januar 2015.

Am 17.02.2015 hat die Stadtvertretung Mirow beschlossen, dass der räumliche Teilflächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Granzow, Peetsch, Starsow, Diemitz und Fleeth aufgrund der geplanten Ortsumgehung der B 198 in Teilflächen geändert werden soll (3.Änderung des Flächennutzungsplanes). Die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 21.02.2017 beschlossen.

Am 28.06.2016 hat die Stadtvertretung Mirow beschlossen dass der Flächennutzungsplan für das Gebiet mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow, Peetsch, Diemitz und Fleeth in einen **4. Verfahren** geändert werden soll.

Die Stadtvertretung Mirow hat 18.05.2015 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2016 „Fleether Mühle“ eingeleitet.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Umnutzung und Entwicklung des Erholungsstandortes an der Fleether Mühle. In den vorhandenen Gebäuden werden Umnutzungen geplant, in Ergänzung der vorhandenen baulichen Anlagen sind am südlichen Ortsrand Entwicklungen auf neuen Flächen vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 28.Juni 2017) werden Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Ferienwohnungen) nach § 10 BauNVO und sonstige Sondergebiete (SO Fremdenbeherbergung) nach § 11 BauNVO) festgesetzt.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.01/2016 „Fleether Mühle“ lassen sich nur teilweise aus den Darstellungen des wirksamen räumlichen Teilflächennutzungsplanes entwickeln; die Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen in Anpassung an den Bebauungsplan geändert werden.

Die Aufstellung der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2016 „Fleether Mühle“ durchgeführt.

## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### Rechtsgrundlagen:

#### Bundesgesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), in der derzeit geltenden Fassung

*Hinweis: Das Baugesetzbuch ist in der Fassung vom 3.November 2017 neu bekannt gemacht worden. Der Entwurfsbeschluss wurde vor dem 3.Nov. 2017 gefasst; das Verfahren wird nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen.*

#### Landesgesetzliche Grundlagen

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2005, i. K. getreten am 14.Juli 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.Juni 2011 (GVOBl. 2011, Nr. 10 S. 362)
- Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V vom 23.Februar 2010 GVOBL. M-V 2010 S.66), in der derzeit geltenden Fassung

## Kartengrundlage

Wirksamer Flächennutzungsplan, erstellt auf der digitalen topografischen Karte des Landesvermessungsamtes vom 28.11.2005, M:1:10.000

## Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes Mirow, im Ortsteil Fleeth und liegt gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus. Das Landesraumentwicklungsprogramm setzt für diesen Raum folgendes fest:

- Punkt 7.4 (2) *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch denen des Tourismus selbst, zu berücksichtigen.“<sup>1</sup>*
- Punkt 7.4 (3) *„Die wassertouristische Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume soll für Wassersportler und andere Nutzergruppen erhalten und verbessert werden.“<sup>2</sup>*

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) als ein regionaler Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen (RREP MS Gesamtkarte M 1:100.000). Bei der Erarbeitung der Planung werden folgende Ziele des Raumentwicklungsprogramms (RREP MS) angestrebt:

- Programmsatz 3.1.3(5): *„Entwicklung des Natur- und Wassertourismus – in Verbindung mit dem Rad-, Wander-, Reit- und Campingtourismus –, des Städte- und Kulturtourismus sowie des Gesundheits- und Wellnesstourismus. Die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität soll in diesen Segmenten und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden.“<sup>3</sup>*
- Programmsatz 3.1.3(7): *„Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, Anlegestellen und Wasserwanderrastplätze, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und durch die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, soll die Attraktivität der einzelnen wassertouristischen Reviere der Planungsregion u.a. Strelitzer Kleinseenplatte für den Wassertourismus weiterentwickelt werden. Anlagen für den Wassertourismus sollen unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen entwickelt werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen soll Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben.“<sup>4</sup>*
- Programmsatz 3.1.3(18) *„Bei der standörtlichen Einordnung und der Errichtung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten sollen insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:*
  - *Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,*
  - *freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit.“<sup>5</sup>*

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

---

<sup>1</sup> Zitat: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2005, S. 70, Punkt 7.4 Tourismus, Erholung (2)

<sup>2</sup> Zitat: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2005, S. 70, Punkt 7.4 Tourismus, Erholung (3)

<sup>3</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Neubrandenburg 2011, S. 37, Programmsatz 3.1.3(5)

<sup>4</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Neubrandenburg 2011, S. 37, Programmsatz 3.1.3(7)

<sup>5</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Neubrandenburg 2011, S. 38, Programmsatz 3.1.3(18)

### 3.0 VERFAHREN / GELTUNGSBEREICH

#### Verfahren

1. Am 28.06.2016 hat die Stadtvertretung Mirow den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des räumliche Teilflächennutzungsplanes Nr.1 gefasst; der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Nov. 2016) erfolgten die Plananzeige und die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.
3. Am 26.09.2017 hat die Stadtvertretung Mirow die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft, der Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Auslegung erfolgte vom 20.11.2017 bis 22. 12. 2017; die Behörden wurden am 25.10.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.01/2016 „Fleether Mühle“ umfasst den vorhandenen Erholungsstandort an der Fleether Mühle und die südlich angrenzenden Erweiterungsflächen beidseitig der Straße nach Fleeth.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden dem Standort Fleether Mühle mit umliegender Bebauung Darstellungen von „Sonderbauflächen“ in der Zweckbestimmung „Beherbergung/ Tourismus“ zugeordnet. Ausgenommen von den Darstellungen wurden die an der Straße nach Fleeth liegenden Stallanlagen; der Bereich blieb dem Außenbereich zugeordnet.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit derzeit nur für Teilflächen des B-Plangebietes gegeben; auf den Teilflächen am Ortsausgang nach Fleeth sind die Darstellungen zu ändern.

Als Änderungsgebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Vorentwurf die am Ortsausgang beidseitig der Straße nach Fleeth liegenden Erweiterungsflächen mit einer Fläche von ca. 1,6 ha ausgewiesen. Die Grenzen des Änderungsgebietes wurden entlang der vorhandenen Bebauungsgrenzen und den im Flächennutzungsplan zwischen Straße und Oberbek dargestellten Grünflächen (Zweckbestimmung „Park“), Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen festgelegt.

Mit Ausarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten geändert.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen in der Zweckbestimmung „Park“ bedürfen einer Korrektur; der Gehölzbestand in diesem Bereich und entlang der Oberbek wird als „Wald“ geführt. Im Entwurf des B-Planes Nr.01/2016 „Fleether Mühle“ sind „Flächen für Wald“ festgesetzt, die geplanten Bauflächen am Ortsausgang nach Fleeth wurden in der Nutzungsart als Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ festgesetzt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Entwurfsbeschluss korrigiert und angepasst; die Festsetzungen über Wald- und Sonderbauflächen wurden angepasst übernommen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst somit neu eine Fläche von insgesamt ca. 3,82 ha (ca. 1,84 ha Sonderbauflächen, ca. 1,98 ha Waldflächen).

### 3.0 INHALT DER 4. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

#### Zu den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wurde für den Bereich Fleether Mühle einschließlich der umliegenden Bebauungen das Entwicklungsziel „touristische Sondernutzungen“ vorgegeben. Das entsprach auch den Entwicklungskonzepten des damaligen Eigentümers. In die Darstellungen mit einbezogen wurden das ehemalige Lehrlingswohnheim und der Wohnblock am Ortsausgang nach Fleeth. Die ehemaligen Stallanlagen an der Straße nach Fleeth blieben dem Außenbereich zugeordnet.

Die Entwicklungen sollten offen gehalten bleiben; im Flächennutzungsplan wurden „Sonderbauflächen“ in der Zweckbestimmung „Beherbergung/ Tourismus“ dargestellt. Aus städtebaulichen Entwicklungszielen heraus wurden Entwicklungen in der Wohnnutzung nicht befürwortet, sondern nur im Bestand und in Verbindung mit der Sondernutzung (z.B. für den Betriebsinhaber) gestattet.

Die an den Siedlungsbereich angrenzenden Gehölzflächen sind im Flächennutzungsplan mit Grünflächen in der Zweckbestimmung „Park“ und „Flächen für Wald“ dargestellt. Die Fleether Mühle liegt am Gewässer Oberbek, das den Vilzsee mit dem Rätzsee verbindet. Im Flächennutzungsplan ist der gesetzlich einzuhaltende 100m Gewässerschutzstreifen nachrichtlich übernommen worden. Die Flächen östlich der Fleether Straße liegen im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“; die Grenze des LSG ist ebenfalls nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes / Entwicklungsziele

Die touristischen Potentiale an der Fleether Mühle sollen ausgebaut werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2016 „Fleether Mühle“ werden die Nutzungen an der Fleether Mühle und auf den geplanten Erweiterungsflächen verbindlich festgesetzt.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr.01/2016 vom 28.06.2017 werden Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Ferienwohnungen bzw. Fremdenbeherbergung (§§ 10, 11 BauNVO) festgesetzt. Die Randflächen zur Landschaft sind als „private Grünflächen“ zu entwickeln. In Nachbarschaft der Sondergebiete, zwischen Straße nach Fleeth und der Oberbek, befinden sich Waldflächen.

Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen baulich genutzten Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Im Bereich der geplanten Erweiterungen sind Darstellungen über „Flächen für die Landwirtschaft“ wirksam; das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes ist auf dieser Teilfläche derzeit nicht gegeben.

Mit der 4. Änderung werden die Erweiterungsflächen in die Darstellungen über Sonderbauflächen in der Zweckbestimmung Beherbergung/ Tourismus mit einbezogen. Die Darstellungen über „Flächen für die Landwirtschaft“ in diesen Bereichen werden zurück genommen und neu mit Sonderbauflächendarstellungen in der Zweckbestimmung „Beherbergung/ Tourismus“ überplant.

Das Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Die Darstellungen in Nachbarschaft der Sonderbauflächen werden den aktuellen Gegebenheiten angepasst und wie folgt berichtigt bzw. korrigiert:

- Gemäß den aktuellen Gegebenheiten werden die an der Straße nach Fleeth liegenden Gehölzflächen als „Flächen für Wald“ dargestellt.
- Gemäß § 20 LWaldG M-V sind zu Waldflächen 30 m Bebauungsabstände einzuhalten; der 30 m Waldabstand wird nachrichtlich in den Plan mit übernommen.
- Nach dem Kartenportal des LUNG sind die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden Gehölzflächen als gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop erfasst und die Randbereiche an der Oberbek als Feuchtbiotop. Die Kennzeichnung der Biotope erfolgt im Flächennutzungsplan symbolisch.
- Der Gewässerschutzstreifen wurde zwischenzeitlich von 100 m auf 50 m reduziert; mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch diese Darstellung korrigiert und der Gewässerschutzstreifen neu mit 50 m dargestellt.
- Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurde auf das Einzeldenkmal Fleether Mühle hingewiesen; weiterhin sind Bodendenkmale mit der Farbe BLAU bekannt. Das Bodendenkmal grenzt an den Geltungsbereich der 4. Änderung; das Bodendenkmal wird in seinen Ausgrenzungen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Ergänzend werden folgende Hinweise aus der Behördenbeteiligung mit aufgeführt:

Im Bereich der Fleether Mühle befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

In der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist folgendes Baudenkmal aufgelistet: MST\_278 Fleether Mühle; Fleether Mühle 1 „Speicher“.

*Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt wird, sind genehmigungspflichtig. Gem. § 7 Abs.1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs.6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.*

Im Gebiet der Fleether Mühle sind Bodendenkmale bekannt.

*Gemäß § 7 DSchG M-V sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.*

Im Bereich der Fleether Mühle befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die zu beachten sind. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Im Bereich der Fleether Mühle befindet sich eine 20 kV Freileitung der E.DIS Netz GmbH. Der Anagenbestand ist bei der vorhabenbezogenen Planung zu berücksichtigen; die Hinweise und Richtlinien zum Arbeiten in der Nähe sind zu beachten.

Der WZV Strelitz weist daraufhin, dass über eine als Sonderbaufläche Beherbergung/Tourismus ausgewiesenen Fläche eine grundbuchrechtlich gesicherte Trinkwasserleitung verläuft, die nicht überbaut werden darf. Eine Veränderung der Überdeckungshöhe ist nicht statthaft.

## 4.0 UMWELTBERICHT

### 4.1 Einleitung

Die Stadt Mirow ändert ihren Flächennutzungsplan in Teilflächen an der Fleether Mühle.

Gemäß § 5 Abs.5 BauGB ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen (Umweltbericht). Neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde zunächst ermittelt, ob durch die geänderten Darstellungen im Geltungsbereich der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Die Vorprüfung ergab folgendes:

1. Mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fleether Mühle“ wird Baurecht geschaffen für Umnutzungen und Entwicklungen am Standort der Fleether Mühle. Entwicklungen auf neuen Flächen sind am südlichen Ortsausgang nach Fleeth vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen mit Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ überplant. Mit der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ zurück genommen und der Bereich neu in die Darstellungen über Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergung/ Tourismus“ mit einbezogen.

Mit dieser Änderung der Darstellungen sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten; die Änderungen der Darstellungen von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbauflächen“ werden in die Umweltprüfung mit einbezogen.

2. Mit der 4.Änderung des Flächennutzungsplanes werden weitere Darstellungen berichtigt bzw. korrigiert (siehe Punkt 3.0).

Die Änderung der Darstellungen über „Flächen für Wald“, einschließlich des gesetzlich einzuhaltenden 30 m Waldabstandes, die Korrektur des Gewässerschutzstreifens von 100 m auf 50 m, die Übernahme des Bodendenkmals und die Kennzeichnung des gesetzlich geschützten Gehölz- und Feuchtbiotops sind nachrichtliche Übernahmen; die in den Flächennutzungsplan ohne Umweltprüfung übernommen werden.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Am Standort der Fleether Mühle werden mit den geplanten Erweiterungen neue und attraktive Angebote für touristische Nutzung geschaffen, der Eingriff wird so gering wie möglich ausgestaltet.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen aufgezeigt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Ein vorhandener touristisch genutzter Standort wird aufgewertet und baulich erweitert, schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete sind nicht zu erwarten.

### Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan „Mecklenburgische Seenplatte“ (GLRP) enthält die Aussage, dass die bauliche Entwicklung vorrangig durch die Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen soll. Neue Bauflächen sind durch Begrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild und in die vorhandenen Siedlungsflächen harmonisch einzubinden.

Der vorhandene Tourismusstandort an der Fleether Mühle wird geringfügig erweitert, die Randflächen zur Landschaft werden eingegrünt.

Für die Stadt Mirow liegt kein Landschaftsplan vor.

### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form.

### Überplanung von „Flächen für die Landwirtschaft“ am Ortsausgang nach Fleeth als „Sonderbauflächen“ in der Zweckbestimmung „Beherbergung/ Tourismus“)

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltzustandes und Umweltmerkmale	und des der	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
			Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
Der Erholungsstandort an der Fleether Mühle soll durch die Errichtung von neuen baulichen Anlagen am südlichen Rand weiter entwickelt und aufgewertet werden.	<u>Mensch</u> Die geplante touristische Nutzung wird sich in die vorhandenen Strukturen einfügen		Der Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.		
An der Straße nach	<u>Pflanzen und Tiere</u> Nördlich der Fleether Straße sind		Reduzierung der	Keine Verringerung	Entsiegelungen, Gehölzanzpflanzun

<p>Fleeth sollen neue touristische Angebote (Ferienwohnungen) geschaffen werden.</p> <p>Die Änderungsfläche umfasst Teilflächen nördlich und südlich der Straße nach Fleeth, die im wirk-samen Flächen-nutzungsplan dem Außenbereich zugeordnet sind (Flächen für die Land-wirtschaft).</p>	<p>geringfügig Ackerflächen betroffen</p> <p>Südlich der Fleether Straße befinden sich alte Stallanlagen (ehem. Geflügelmast- und zuchtbetrieb), die seit Beendigung der Nutzung leer stehen (wirtschaftl. Konversionsflächen)</p> <p>In Nachbarschaft der Änderungsfläche befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (Gehölz- / Feuchtbiotop).</p> <p>Abstand der Änderungsfläche zum FFH-Gebiet DE 2743-304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ beträgt &gt; 300 m.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden Handlungen vorbereitet, die artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände auslösen können.</p>	<p>Vegetationsfläche</p> <p>Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche, Beseitigung eines städtebau-lichen Missstandes</p> <p>Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.</p>	<p>der Vegetations-fläche</p> <p>Keine Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes</p>	<p>gen als Ausgleich für den Eingriff</p> <p>Schutz der an-grenzenden Wald-flächen, Berück-sichtigung 30m Waldabstand</p> <p>Erhalt der Gehölze und der gesetz-lich geschützten Biotope</p> <p>Die Auswirkungen auf die geschütz-ten Arten wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft und dar-gelegt, im B-Plan sind Bauzeitenre-gelungen, Nist-hilfen für Rauch-schwalben und Bachstelzen, das Anbringen von Fledermauskästen festgesetzt)</p>
	<p><u>Boden</u> weichselkaltzeitlich abgelagerte glazifluvialen Sande, in Gewäs-ernähe grundwasserbestimmt bzw. -beeinflusst</p> <p>durch Vornutzung des Geländes als Geflügelmastbetrieb ist von einer großflächigen anthropo-genen Überprägung der Böden auszugehen</p>	<p>Reduzierung des Versiegelungs-grades.</p>	<p>Keine Reduzierung des Versiegelungs-grades.</p>	<p>Bodenrekuktivie-rung, Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchti-gungen des Bodens</p>
	<p><u>Wasser</u> Das Plangebiet befindet sich am Rand der Oberbek</p> <p>Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schad-stoffen nicht geschützt</p> <p>Vorbelastungen von Oberflächen- und Grundwasser sind nicht bekannt</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneu-bildung</p>	<p>Keine Reduzierung der Grundwasser-neubildung</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchti-gungen des Grund-wassers und des Oberflächenwas-sers</p>
<p><b>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</b></p>	<p><u>Landschaft</u> Der Standort wird durch die vor-handene Erholungsnutzung geprägt</p>	<p>Im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten</p>	<p>Eingrünung der Randflächen zur Landschaft</p> <p>Erhaltung der vorhandenen Gehölze</p>	
<p>Klima/ Luft Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Durch das geplante Vorhaben wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt</p>			

Anmerkung:

*Detaillierte Ausführungen enthält der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Entwurf vom 28. Juni 2017). Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr.01/2016 „Fleether Mühle“ erfolgt im Parallelverfahren.*

### **4.3 Zusätzliche Angaben/ Zusammenfassung**

Die Stadt Mirow ändert ihren Flächennutzungsplan in Teilflächen am Ortsrand der Siedlung Fleether Mühle; es werden Darstellungen geändert, berichtigen bzw. zu korrigieren.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Da stadtspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsfläche, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung erfolgte Vorhaben bezogen. Sie wurde einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen tabellarisch aufbereitet.

Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu erwartende Eingriff kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Das geplante Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des in Nachbarschaft liegenden FFH-Gebietes DE 2743-304 „Kleinsennland zwischen Mirow und Wustrow“.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, die geplanten Umnutzungen und Erweiterungen betreffen einen vorhandenen Erholungssatndort.

### **5.0 BELANGE DES ARTENSCHUTZES**

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und*

- Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- *Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen*

und

- *Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.*

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn ein geplantes Vorhaben bzw. seine mittelbaren bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der 56 in M-V vorkommenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten sich überschneiden.

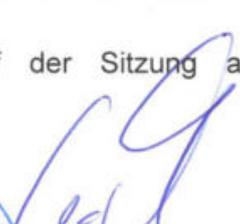
Die Auswirkungen auf die geschützten Arten wurden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft und dargelegt.

#### **Verfahrensvermerk:**

Diese Begründung hat der Stadtvertretung auf der Sitzung am 29.05.2018, zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegen.

Mirow, den 13.06.2018



  
Bürgermeister

