

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/2011  
„Strandbar im Ferienpark Granzow“  
der Stadt Mirow**



© GeoBasis-DE/M-V, 2011

**Begründung**

Mai / 2014



## Inhalt

<b>I.</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	
<b>1.</b>	<b>Veranlassung und Ziele</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	6
2.3	Übergreifende Planungen	7
2.4	Verfahren	9
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>11</b>
3.1	Geltungsbereich	11
3.2	Lage im Raum / Gebietscharakter	12
3.3	Erschließung / Nutzungsbeschränkungen	14
3.4	Begrünung / Freiflächen	15
<b>4.</b>	<b>Planungsansatz</b>	<b>15</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
4.4	Verkehrerschließung	16
4.5	Technische Erschließung	16
4.6	Grünflächen	18
4.7	Wasserflächen	18
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
4.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
4.10	Flächenbilanz	21
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>23</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>23</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	23
1.1.1	Projektbeschreibung	23
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	24
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	24
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25

<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>28</b>
2.1	Bestandsaufnahme	28
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	30
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	30
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3	Gepollte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>36</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischer Verfahren	36
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37

Anlage 1 Bestandskarte – Biotop

Anlage 2 Konfliktkarte – Biotop

Anlage 3 Zwischenbericht zur Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 22/2011 der Stadt Mirów „Festwiese im Ferienpark Granzow“

Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 5 FFH - Vorprüfung

## I. BEBAUUNGSPLAN

### 1. Veranlassung und Ziele

Die ständig steigende Nachfrage an erweiterten Nutzungen in Versorgungs-, kulturellen- und sportlichen Angebotssegmenten durch die Touristen im Ferienpark in Granzow haben den Vorhabenträger, die Ferienpark Mirow GmbH, veranlasst, im ufernahen Bereich des Ferienparkes eine Einrichtung mit der Möglichkeit der Ergänzung von kulturellen und gastronomischen Angeboten für die Besucher, Einheimische und Gäste zu schaffen. Diese investive Maßnahme ist erforderlich, um die touristische Entwicklung am Standort zu erhalten und zu festigen. Um schnell und bedarfsorientiert auf die Nachfrage reagieren zu können, plante der Investor eine mobile gastronomische Einrichtung, die mit geringem Aufwand auf- und abzubauen ist.

2011 wurde die Schimbar, eine kleine bauliche Anlage mit 36 Sitzplätzen und einem Durchmesser von ca. 12 m auf nahezu kreisrunder Grundfläche, auf der Grundlage einer befristeten Baugenehmigung mit der Auflage errichtet, in einem B-Plan-Verfahren alle diesbezüglichen öffentlichen Belange abzu prüfen.

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow am 10.05.2011 beschlossen, ein Planverfahren gemäß § 12 BauGB einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer kulturellen und -Versorgungseinrichtung im Ferienpark Granzow zu schaffen.

Die vorhandenen Wegebeziehungen im Uferpark und die vorhandenen Nachbarschaften (angrenzende Natur, Ferienhausanlage) waren zu beachten.

Der Vorhabenträger hat sein Betreiberkonzept zwischenzeitlich dahingehend korrigiert, dass diese Einrichtung für die nächste Zeit eine Endlösung darstellt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

### 2. Grundlagen

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 66, 84)

5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG MV, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. S. 3154) geändert
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V 2002, S 254), geändert durch das Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282)
11. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1934)
13. StVO i.d.F. des Inkrafttretens der Neufassung vom 01.04.2013
14. Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) i.d.F der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVBl.M-V,S.870)

## 2.2 Planungsgrundlagen

1. der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mirow
2. Hauptsatzung der Stadt Mirow in der derzeit gültigen Fassung
3. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 10.05.2011
4. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS), veröffentlicht im Oktober 2011.
5. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
6. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
7. Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Walther vom 04.02.2011, ergänzt 23.01.2014
8. Projektunterlagen des Vorhabenträgers
9. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.

### 2.3 Übergreifende Planungen

Die Stadt Mirow verfügt über einen wirksamen **Flächennutzungsplan**, der das Plangebiet als öffentliche Grünfläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ausweist.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB soll durch das Vorhaben entsprochen werden. Die geplante bauliche Anlage und weitere Nutzungen sind dem Charakter einer Grünanlage unterzuordnen.

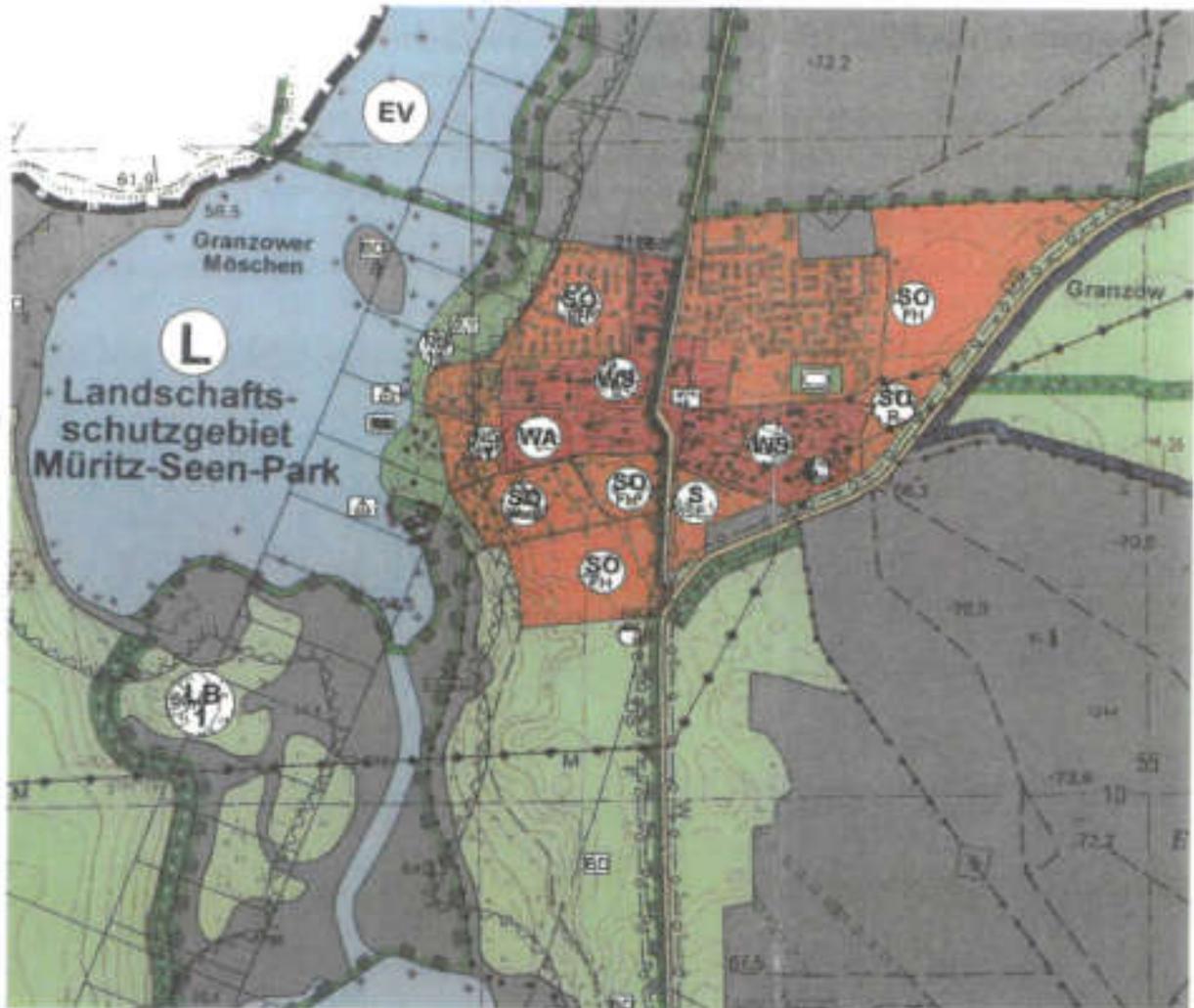


Abb.: Auszug aus FNP (unmaßstäblich)

Im **Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)** wird dem Raum um Granzow auf Grund seiner naturräumlichen Ausstattung eine Vorkehrungsfunktion für Tourismus zugewiesen (Pkt.3.1.3(1)).

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** wurde diese Funktion weiter konkretisiert und auf Grund der bereits vorhandenen ausgeprägten touristischen Nutzung als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Der touristischen Entwicklung soll hier besondere wirtschaftliche Bedeutung beigemessen werden. Dabei ist der Tourismus so zu entwickeln und zu ordnen, dass landschaftlich und ökologisch sensible Gebiete geschont werden. (RREP MS, Pkt. 3.1.3(2))

Das Plangebiet liegt in Randlage zum Granzower Möschen, dem laut RREP MS (Pkt. 5.1 (5)) eine Vorbehaltsfunktion für Naturschutz und Landschaftspflege zugewiesen wurde.

Das Granzower Möschen ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park“, welcher zudem von dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2642-401 überlagert wird. Daraus leitet sich eine hervorgehobene Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege ab. Planungen, Vorhaben und Maßnahmen, die diese Räume tangieren sind unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzustimmen.

Im Weiteren sollen die natürlichen und naturnahen Uferzonen vor Überbauungen, Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt werden. Bei dem Unterhalt, dem Bau und dem Betrieb von notwendigen baulichen Anlagen in, an, unter und über Gewässern sollen der Erhalt des natürlichen Erscheinungsbildes und die ökologischen Funktionen der Gewässer und ihrer Ufer beachtet werden (RREP MS, Pkt.5.1.3(2)).

Mirow ist ein Grundzentrum mit Versorgungsfunktion für den Nahbereich (Mirow, Roggentin, Schwarz) mit ca. 4.500 Einwohnern.

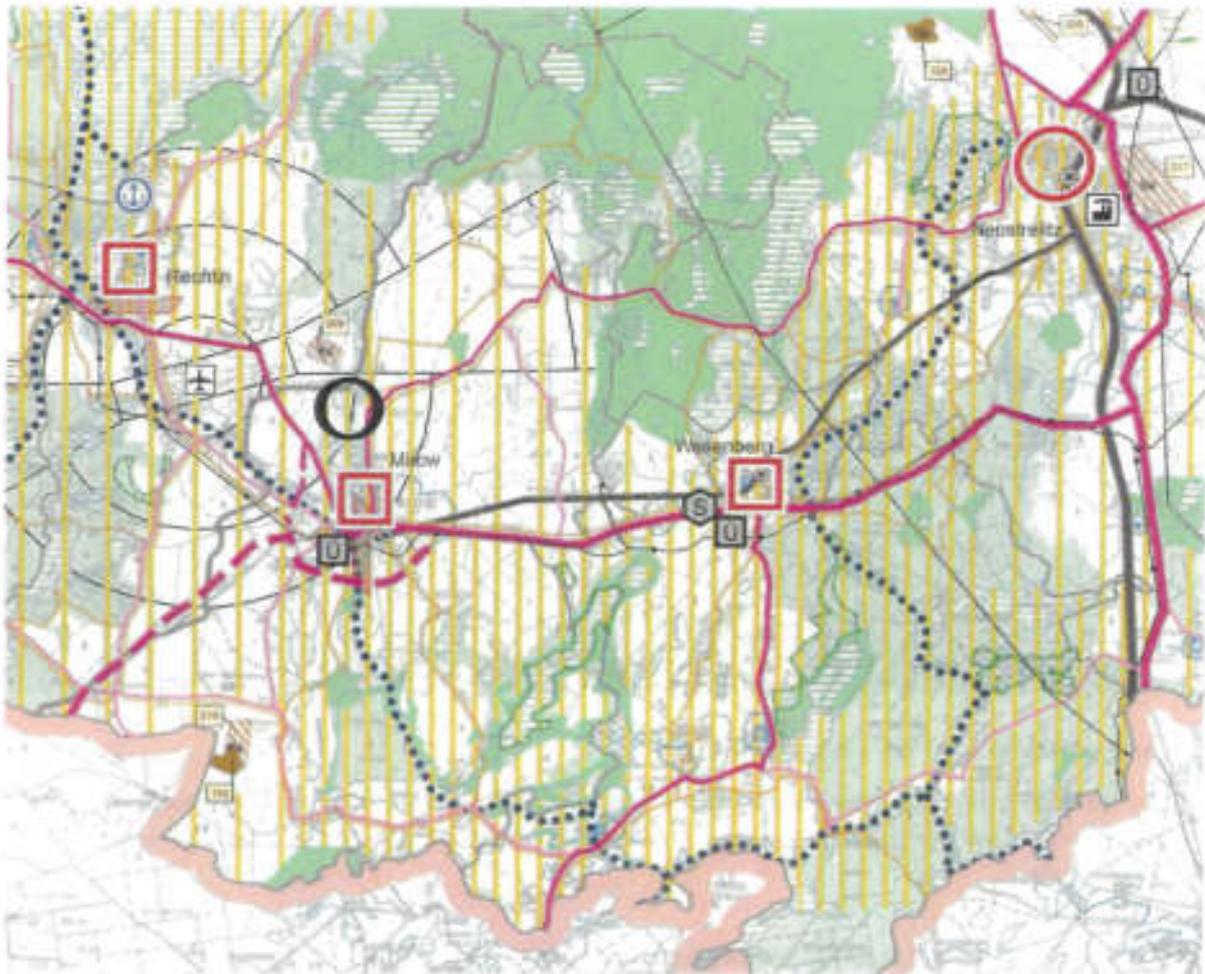


Abb.: Auszug aus Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (10/2011)

Als übergreifende Planung ist neben dem übergeordneten F-Plan und dem RREP auch der zum Uferpark gehörende ca. 100 m südlich gelegene Bebauungsplan Nr. 1/2011 der Stadt Mirow zu benennen. Dieser befindet sich derzeit noch im Verfahren. Ziel dieser Planung ist es, eine Kanustation mit dafür erforderlichem Empfangsgebäude ebenfalls nutzungsverträglich in den Uferpark einzuordnen.

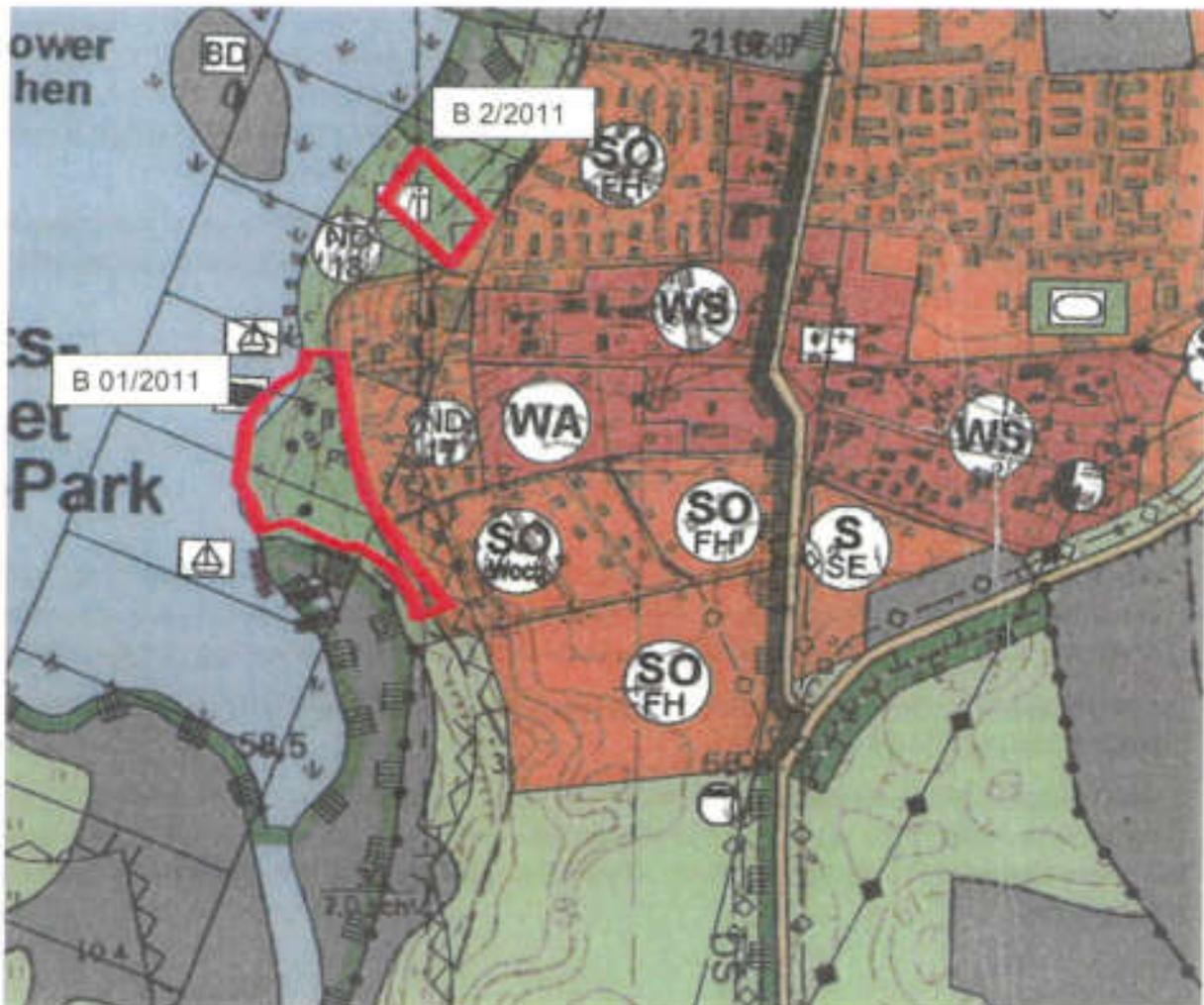


Abb. „Auszug aus FNP (unmaßstäblich mit Geltungsbereichen der B-Pläne 1/2011 und 02/2011 der Stadt Mirow

#### 2.4 Verfahrensstand

Am 10.05.2011 hat die Stadtvertretung Mirow den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/2011 „Festwiese im Ferienpark Granzow“ gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen ist nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine 4-wöchige öffentliche Auslegung erfolgt. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 30.07.2011 im amtlichen Mitteilungsblatt „Kleinseenlotse“.

Die frühzeitige Auslegung erfolgte vom 08.08.2011 – 08.09.2011 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf 08/2011) wurden beachtet. Um erhebliche Belästigungen, die von der Gastronomie und der Bühne ausgehen können für die Nutzer der Ferienhäuser ausschließen zu können, wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt. Mit dieser wurde deutlich, dass durch den uneingeschränkten Betrieb der Freilichtbühne die nahegelegenen Ferienhäuser unzulässig verlärmert werden. Da es sich um Freiluftaktivitäten handelt, sind keine geeigneten Minderungsmaßnahmen möglich. Als Alternative wurde empfohlen, auf die Freilichtbühne im Bebauungsplan zu verzichten. Eine temporäre Nutzung der Freilichtbühne ist zukünftig im Einzelfall zu beantragen.

Der Geltungsbereich wurde geändert und gleichzeitig der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in „Strandbar“ geändert. Der Zwischenbericht zur Schallimmissionsprognose vom 14.03.2012 wurde Bestandteil der Entwurfsfassung (06/2012).

Der Entwurf wurde am 11.09.2012 von der Stadtvertretung gebilligt und hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.10.2012 – 33.11.2012 öffentlich ausgelegen.

Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Errichtung einer Schirmbar wurde am 01.08.2011 genehmigt und fortlaufend bis 31.10.2014 verlängert.

Mit Schreiben vom 06.02.2014 hat der Vorhabenträger der Gemeinde mitgeteilt, die bisher beabsichtigte Nutzungsintensität zu verringern und sein Betreiberkonzept auf die bereits errichtete Schirmbar mit Toilettenanlage zu reduzieren. Dies ist in die Abwägung eingeflossen.

Die Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Hinweise und Bedenken haben die Stadtvertreter am 15.04.2014 geprüft.

Nach Vorlage der Naturschutzgenehmigung und der Genehmigung zum Bauen im 50 m-Gewässerschutzstreifen hat die Stadtvertretung am ..... die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2/2011 „Strandbar im Ferienpark Granzow“ beschlossen.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Mirow und umfasst in der Flur 27 die Flurstücke 2/21 tw., 3/1, 3/2, 4/7, 4/8. Die Verfügbarkeit der Flächen für das Vorhaben wird durch Eigentum des Vorhabenträgers bzw. durch Vereinbarung im Durchführungsvertrag dem B-Plan entsprechend geregelt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes erstreckt sich über ca. 4.610 m<sup>2</sup> und grenzt:

- im Westen an den Uferweg im Uferpark Granzow
- im Norden an einen weiteren Teilbereich des Uferparkes Granzow und Wald
- im Osten an die Ferienhaussiedlung und
- im Süden an einen Spielplatz des Uferparkes an.

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes liegt eine Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Walther vom 04.02.2011; Lagebezug: Gauß – Krüger; Höhenbezug: HN vor. Der Gebäudebestand wurde am 23.01.2014 ergänzt.

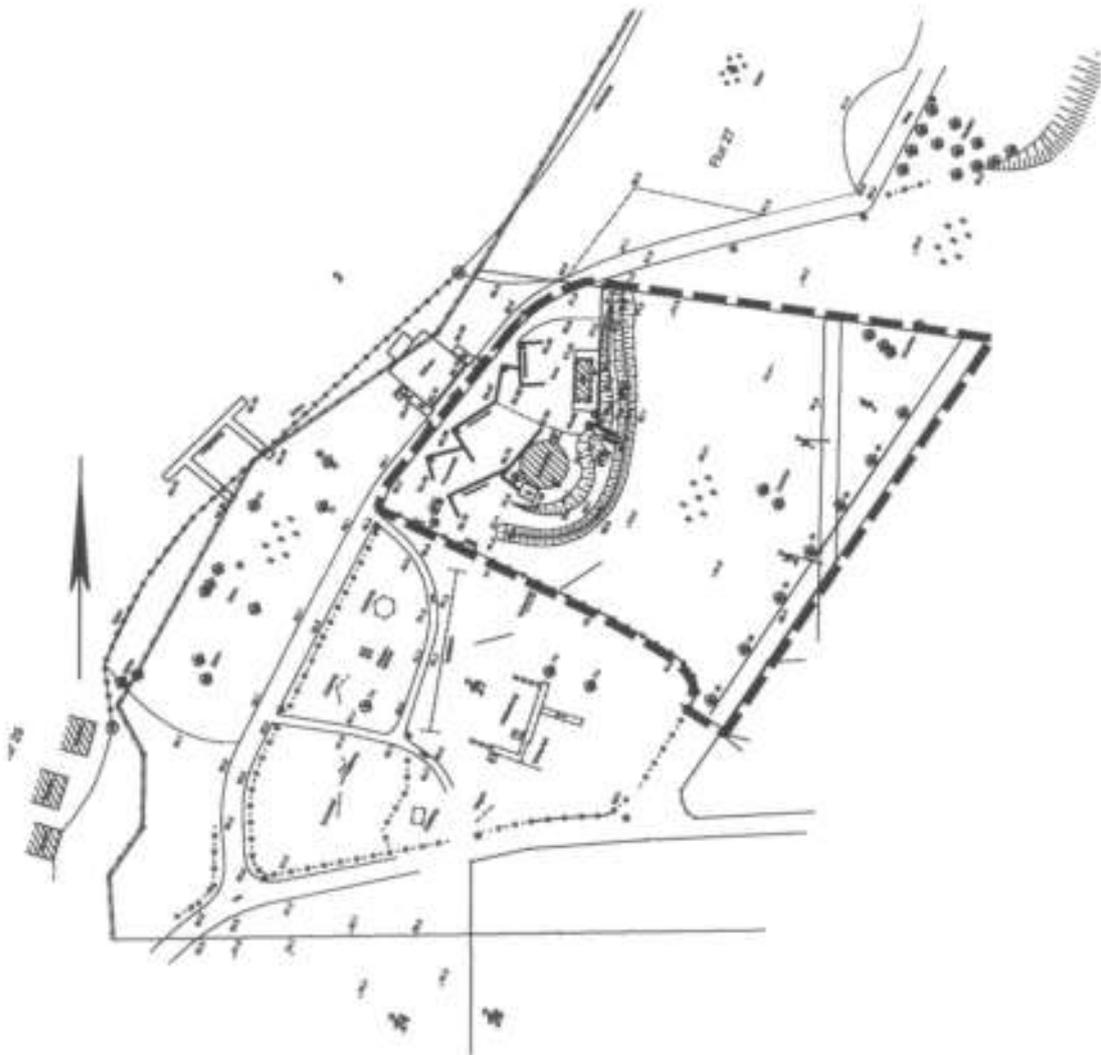


Abb.: Vermessung mit aktuellem Katasterbestand und Geltungsbereich (unmaßstäblich)

### 3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter

Granzow, ein Ortsteil der Stadt Mirow, befindet sich inmitten der Wald- und Seenlandschaft der Mecklenburgischen Kleinseenplatte, unmittelbar östlich angrenzend an den See „Granzower Möschen“.

Granzow liegt ca. 2 km nördlich der Kleinstadt Mirow und in südlicher Randlage des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte. Mirow ist Versorgungszentrum und Amtssitz des Verwaltungsamtes Mecklenburgische Kleinseenplatte.



Abb.: Auszug aus Geodatenportal MV (unmaßstäblich)

© GeoBasis-DE/M-V, 2014

Über die Landesstraße L 25 ist der Ortsteil gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz der Bundesstraße 198, angebunden. Ca. 25 km nordöstlich befindet sich die Residenzstadt Neustrelitz, die als Mittelzentrum wichtige Versorgungsfunktionen, auch für die Nutzer des Ferienparkes, übernimmt.



Abb.: Auszug aus Straßenkarte M 1 : 250.000

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ferienhaussiedlung und liegt im Uferpark. Der Uferpark insgesamt ist Kern der gemeinschaftlichen Erholungsnutzung des Ferienparkes. Bereichsweise deckt er unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsfunktionen ab. Das Plangebiet selbst stand bisher durch das großzügige Freiflächenangebot temporär für die kulturelle Nutzung mit Freilichtbühne zur Verfügung. Der Bedarf eines Getränke- und Imbissausschanks in diesem Zusammenhang hat sich daraus ergeben. Auch für Fuß- und Radwanderer, die diesen touristischen Anziehungspunkt „Ferienpark“ tangieren, stellt die Einrichtung ein Angebot dar.

Über zwei Wege ist der Bereich der Festwiese an das vorhandene Wegenetz des Ferienparks angebunden. Im Westen verläuft der ufernahe Fußweg, der die Parkbereiche miteinander verbindet und im Osten bildet ein öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2/2011.

Überwiegend unbebaut, lässt sich das Plangebiet in verschiedene Nutzungsbereiche gliedern.

Von West nach Ost sind das:

- der Freisitzbereich mit Feuerstelle
- der Standort für Gastronomie
- die parkartige Grünfläche als Übergangsbereich zu den Ferienhäusern.

Das natürliche Gelände fällt ca. 5 m von Osten nach Westen zum Ufer hin allmählich ab.



Abb.: Luftbild aus Geo-Portal M-V (unmaßstäblich) © GeoBasis-DE/M-V, 2011

Die Nutzungen finden temporär und witterungsabhängig überwiegend im Sommerhalbjahr statt. Daher ist der Uferpark auch nur gering versiegelt. Derzeit bestehen keine klaren Abgrenzungen zwischen den sich teilweise überlagernden Nutzungen. Eine „fliegende“ Einrichtung mit Getränkeausschank war in der Vergangenheit bereits errichtet worden.

### 3.3 Erschließung / Nutzungsbeschränkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weitläufig über die Seeuferstraße im Süden und die öffentlichen Wege der östlich angrenzenden Ferienhaussiedlung, die in ca. 400 m Entfernung an die Landesstraße L 25 anbinden.

Das Plangebiet berührt nicht den vorhandenen Leitungsbestand der Deutschen Telekom AG. Ebenfalls befinden sich im Vorhabensbereich keine Verteilungsanlagen der E.ON edis AG. Auch sind, weder vorhandene Anlagen noch zurzeit laufende Planungen der VNG (Verbundnetz Gas AG) betroffen. Wasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen des Wasserzweckverbandes Strelitz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über private Leitungssysteme des Ferienparks.

Der Anschluss für Wasser und Schmutzwasser an die vorhandenen kundeneigenen Leitungssysteme des Ferienparks ist seitens des Wasserzweckverbandes Strelitz genehmigt.

Das o.g. Vorhaben berührt Bodendenkmale.



Abb.: Bodendenkmal mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2011 (unmaßstäblich)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das Plangebiet liegt im LSG „Müritz-Seen-Park“ sowie teilweise im 30 m – Waldabstand des südlich angrenzenden Ufergehölzes und in der 50 m Gewässerschutzzone des Granzower Möschens. Über das Flurstück 3/2 und teilweise über die FS 2/21 und 4/8 der Flur 27 der Gemarkung Granzow verläuft über private Grundstücke ein Rad- und Wanderweg, der z.Z. auch die östlich angrenzenden Ferienhäuser erschließt.

### **3.4 Begrünung / Freiflächen**

Die Bestandserfassung der naturräumlichen Bedingungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes und wird unter Pkt. II. der Begründung abgehandelt. Der im Nordwesten durch Vermessung festgestellte Wald wurde bei der Planung berücksichtigt.

Die begrünten Flächen sind überwiegend intensiv genutzt.

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume und Neuanpflanzungen von Gehölzen und einer Birkenreihe.

## **4. Planung**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die Zulässigkeit der Errichtung einer Strandbar als Nutzungsergänzung des touristischen Angebotes im Ferienpark Granzow planungsrechtlich zu ermöglichen und den Standort im Uferpark zu festigen und attraktiver zu gestalten.

Das Plangebiet wird demzufolge als Grünfläche dem Flächennutzungsplan entsprechend festgesetzt. Da keine Baugebietsanweisung erfolgt, ist der Charakter einer Parkanlage zwingend zu bewahren. Das Vorhaben soll sich auf die gemäß Baugenehmigung vom 01.08.2011 (zuletzt verlängert am 28.01.2014; befristet bis 31.10.2014) zulässige Nutzungen beschränken.

Die genehmigt errichtete Strandbar mit 36 Sitzplätzen und die Toilettenanlage entsprechend dem derzeit absehbaren Bedarf im Uferpark des Feriendorfes Granzow und bleibt damit Hauptgegenstand der Planung.

Auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und zur Höhenlage kann auf Grund der vorliegenden Genehmigungen verzichtet werden.

Die Anzahl der Freisitze wurde bedarfsgerecht auf 50 reduziert. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **4.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf die vorhandenen baulichen Anlagen begrenzt und durch Baugrenzen festgesetzt. Da sämtliche bauliche Anlagen lagemäßig aktuell eingemessen wurden, wurde auf eine Bemaßung der Baugrenzen verzichtet. Mit insgesamt 77 m<sup>2</sup> beträgt die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weniger als 2% der im Plangebiet als

Grünfläche festgesetzten Flächen. Der Charakter der Parkanlage wird somit bewahrt. Die damit für die Nutzung als Strandbar ausgewiesenen Flächen befinden sich außerhalb des 30 m – Waldabstandes.

#### 4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zum Zwecke der Nutzungszuordnung werden im Bereich der Grünfläche ca. 655 m<sup>2</sup> für max. 50 Freisitzplätze zeichnerisch festgesetzt.

Anhand der Bestandsvermessung ist erkennbar, dass sich die Abgrenzung dieses Bereiches im Wesentlichen am bestehenden Verlauf des Uferparkweges orientiert.

Um eine Beeinträchtigung des Uferparkes durch Stellplätze, Garagen oder Carports auszuschließen, werden diese für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen. Besucher sind ausschließlich Fußgänger oder Radfahrer.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Wege östlich und südlich des Plangebietes. Dies betrifft in erster Linie die Anlieferung für die Gastronomie und die Zufahrt für die Feuerwehr. Der östlich geplante Fuß- und Radweg ist befahrbar gestaltet. Die bestehenden Wegebeziehungen im Plangebiet, die Bestandteil der Erschließung des Uferparkes sind, werden beachtet. Der Wegebestand wird festgesetzt. Darüber hinaus wird die Nutzung des Fuß- und Radweges durch die angrenzenden Anlieger der Flurstücke eindeutig geregelt, indem die Zufahrt zu den Grundstücken gestattet wird.

Der öffentlich nutzbare Fuß- und Radweg wird als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Weiterhin wird über Festsetzungen geregelt, dass er durch die Anlieger der Flurstücke 5/15; 4/17; 4/19; 4/20; 4/9; 2/16; 2/19 und 2/20 der Flur 27 der Gemarkung Mirow genutzt werden kann.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs.1 und § 45 Abs.1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.

#### 4.5 Technische Erschließung

Die **Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung** ist wie im Bestand über den Ferienpark abgesichert.

Eine normativgerechte Versorgung mit **Trinkwasser** muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Das anfallende **Regenwasser** wird auf der Grundstücksfläche versickert.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Dazu ist die Versickerungsfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** ist durch Anschluss an das Erschließungsnetz der „Ferienpark Mirow“ GmbH gesichert.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gemäß § 5 LBauO M-V abzusichern.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 –, in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt von der Seestraße aus im Einbahnverkehr.

Damit auch die Bootshäuser erreicht werden können, ist der befestigte Weg nach der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr auf Grundstücken zu gestalten.

Die Entnahme des Löschwassers erfolgt über den vorhandenen Angelsteg.

Weitere Regelungen zur Löschwasserversorgung, ist den Regelungen im Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** des Plangebietes durch die deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L @telekom, de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bausausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und

Verkehrswesen (Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien ist unzulässig.

#### **4.6 Grünflächen / Wald**

Ca. 90 % der Plangebietsfläche werden als private Grünfläche festgesetzt.

Von den insgesamt ca. 4.310 m<sup>2</sup> Grünfläche werden 77 m<sup>2</sup> für die Errichtung baulicher Anlagen und ein Bereich von ca. 655 m<sup>2</sup> für Freisitzplätze festgesetzt.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmungen Parkanlage sind öffentlich nutzbar.

Der Standort für die Strandbar befindet sich außerhalb des 30- m Waldabstandes.

#### **4.7 Wasserflächen**

Das Plangebiet befindet sich z.T. in der 50-m Gewässerschutzzone des Granzower Möschens. Auf Grund der untergeordneten baulichen Nutzung und der starken vorhandenen bzw. nachbarlichen Vorbelastung, ist die Entwicklung mit den Zielen des Uferschutzes vereinbar.

Im gewässernahen Bereich sind keine Veränderungen vorgesehen. Die Zugänglichkeit zum Gewässer bleibt gewährleistet, um erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen im Uferbereich, die sich hauptsächlich auf Holzungsarbeiten und Ersatzpflanzungen beziehen werden, durchführen zu können. Die Möglichkeit einer Zuwegung zum Gewässer für das Einsetzen eines Bootes bleibt erhalten. Das STALU Mecklenburgische Seenplatte hat bisher diese Einsatzstelle für die Befahrung der angrenzenden Gewässer zu Zwecken der Unterhaltung, Kontrolle und Beprobung genutzt. Diese Belange bleiben aufgrund der Herausnahme der Fläche aus dem Plangebiet unberührt.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Alle Gehölze im Plangebiet (Birkenbaumreihe und 5 Robinien, sowie die Begrünung der Aufschüttung) werden zur Erhaltung festgesetzt.

Der an das Plangebiet angrenzend vorhandene Gehölzbestand ist bei der Umsetzung der Planungsziele zu beachten.

Weitere Ausführungen, auch zur Kompensation des naturräumlichen Eingriffs, sind dem Teil II -Umweltbericht- zu entnehmen.

#### **4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Nutzungsintensität im Plangebiet wird sich gegenüber dem Zustand vor dem bau der Strandbar nicht wesentlich ändern. Die Planung dient zur Nutzungsergänzung im Uferpark. Die Nutzungsintensität konzentriert sich auf einen Standort mit größtmöglicher Entfernung von der Ferienhausbebauung und wird nur außerhalb der Ruhezeiten stattfinden. Alternative Standorte mit besserer Eignung gibt es im Uferpark nicht. Das Erfordernis dieser Nutzung im Gesamtzusammenhang des Ferienparkes war unumgänglich.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

### **Wasserwirtschaft**

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt auch für die Bauphase. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten. Der Wasser- und Bodenverband wurde am Planungsprozess beteiligt. Es liegen keine Informationen zu betroffenen Gewässern vor.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

### **Abfallwirtschaft**

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft, sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Gemäß dem Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrWG) sind für Arbeiten, bei denen ggf. besonders überwachungsbedürftige Abfälle anfallen, Informationen bzw. Genehmigungen diesbezüglich einzuholen. Sollten im Falle von Baumaßnahmen gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Die Verwertung bzw. Beseitigung der bei dem Bauvorhaben anfallenden Abfälle hat entsprechend der Vorschriften des Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg –Vorpommern (AbfWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die Haus und Sperrmüllentsorgung erfolgt nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die vorhandenen Entsorgungssysteme.

### **Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) bekannt werden, ist dies unverzüglich der unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

## Naturschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“ und zu wesentlichen Teilen innerhalb des 50m – Gewässerschutzstreifens des Granzower Möschen.

Gemäß dem aktuellen Vorhabenkonzept beschränken sich die zulässigen Nutzungen auf die zwischenzeitlich befristet genehmigten baulichen Anlagen beschränken. Die Anzahl der überwiegend unversiegelten Freisitzplätze wird auf 50 reduziert.

Der Bestand an Gehölzen soll weitestgehend erhalten bleiben.

Vor Satzungsbeschluss wird die Naturschutzgenehmigung beantragt und auch für die Inanspruchnahme des 50 m Gewässerschutzstreifens ein Ausnahmeantrag gestellt.

Der umgebende Landschafts- und Naturraum wird durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen nicht wesentlich beeinträchtigt. Der vorhandene Bestand an Gehölzen soll weitestgehend erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des B-Plan Gebietes wurde nach dem Vorentwurf dahingehend geändert, dass die unmittelbare Uferzone mit Freilichtbühne unbeplant bleibt.

## Immissionsschutz

### Hinweise und Auflagen gemäß Baugenehmigung:

Bei der geplanten gastronomischen Einrichtung handelt es sich um eine gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlage.

Um erhebliche Belästigungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch Lärm- und Lichtimmissionen, die von der Bewirtschaftung der Gastronomie ausgehen können, für die Nutzer der Ferienhäuser / Ferienwohnungen östlich des Planungsbereiches ausschließen zu können ist zu gewährleisten, dass an den im Einwirkungsbereich vorhandenen Ferienhäuser / Ferienwohnungen die nach der TA Lärm zulässigen gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts (22-06Uhr) eingehalten werden.

Ein Zwischenbericht zur Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen B-Plan lag mit Stand vom 14.03.2012 vor (siehe als Anlage zur Begründung).

Dem vorliegenden Zwischenbericht zur Schallimmissionsprognose wurde dahingehend gefolgt, dass von Veranstaltungen, die einer Prüfung nach Freizeitlärmrichtlinie bedürfen, abgesehen wird. Eine temporäre Nutzung der Freilichtbühne ist zukünftig im Einzelfall zu beantragen. Ziel des Betreibers ist eine Nutzung der gastronomischen Einrichtung.

Die Berechnungsergebnisse belegen, dass durch den Betrieb der Schirmbar/Strandbar eine Nutzungsverträglichkeit zum bestehenden Umfeld gegeben ist, wenn die Bewirtschaftung der errichteten Schirmbar nach 22 Uhr auf den Innenraum beschränkt wird.

#### 4.10 Flächenbilanz

Die beabsichtigte Art der Flächennutzung im Plangebiet verteilt sich wie folgt:

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>1. private Grünfläche (Parkanlage)</b>	<b>4310</b>	<b>89,6</b>
davon		
- überbaubare Grundstücksfläche	77	
- Freisitzplätze	655	
- zu erhaltende Gehölzflächen	190	
<b>2. Verkehrsflächen</b>	<b>300</b>	<b>10,4</b>
- verkehrsberuhigter Bereich (privater Fuß- und Radweg)	300	
$\Sigma$	<b>4.610</b>	<b>100</b>

#### 5. Hinweise

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zulässig.
- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem Bodendenkmale bekannt sind. Deshalb ist für Baumaßnahmen eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.  
Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 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.  
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan enthalten.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der

unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Rechtshinweis: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

- Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.  
Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.
- Der Eingriff ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

## II UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Eingriffsregelung

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

#### 1.1.1 Projektbeschreibung

Das Vorhaben befindet sich im Westen von Granzow unmittelbar östlich des Granzower Möschen nördlich angrenzend an den Spielplatz auf einer überwiegend mit Intensivgrünland bestandenen 0,46 ha großen Fläche im Stadtgebiet Mirow im Landkreis Mecklenburg - Strelitz. Auf der zuvor als Festwiese genutzten Fläche befinden sich im Uferbereich angrenzend eine Freilichtbühne sowie ein unbefestigter Weg und auf dem übrigen Gelände ein Weg mit einer begleitenden dünnstämmigen Birkenreihe, fünf einzelne Robinien, zwei davon mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (40 cm), sowie einige Betonelemente. Alle im Plangebiet wachsenden Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt. Die geschützte Erlenbaumreihe am Ufer befindet sich außerhalb des Plangebietes. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an Wald an. Mit der Planung werden die vorhandenen Nutzungen, Wege und Freifläche in der derzeitigen Form festgesetzt. Im Zentrum des Plangebietes ist eine Schirmbar für Ausschank von Getränken und Catering vom Restaurant "Seerose" und ein öffentliches WC errichtet worden.

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens sind folgende:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch die durch Lagerung von Baumaterialien und Bauaktivität verursachten Immissionen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

1. Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
2. Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
3. Lärm, Licht und Erschütterungen,

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet.

1. Flächenversiegelung von Intensivgrünland,
2. Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen, Funktionsverlust von Biotopen,

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Nutzung verursachte Immissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) hier:
  - a. Lärm- und Lichtimmissionen durch Veranstaltungen in der Strandbar, in 100 m Entfernung zum SPA – Gebiet während der Sommermonate. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften wurde per Gutachten nachgewiesen. Die Immissionen haben in etwa das gleiche Ausmaß wie jene, die zur Zeit durch Aktivitäten an der Schirmbar und der Bühne hervorgerufen werden.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999), bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren.

1. das Baugebiet
  - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II
  - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.
3. den sonstigen Wirkraum
  - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Der in folgender Tabelle aufgeführte Vorschlag zu Untersuchungsgebieten und Detaillierungsgraden beruht auf der Annahme, dass bei Realisierung des Vorhabens alle Schutzgüter nur im Bereich des unmittelbaren Baufeldes, d.h. auf den neu zu versiegelnden Flächen und in Wirkzone I und II, d.h. auf den restlichen Flächen des Plangebietes betroffen sein werden. Im sonstigen Wirkraum – außerhalb des Plangebietes werden aufgrund der begrenzten Auswirkungen des Vorhabens keine erhöhten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfolgen.

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächst- gelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorb. Unterle- gen	Nutzung vorb. Unterlagen	FFH -Vorprüfung Artenschutzfach- beitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und Potenzialanalyse zu Fledermäusen, Avifauna, Nutzung vorb. Unterlagen	Biotop- typen- erfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

Mit dem Vorentwurf vom August 2011 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Äußerung in Hinblick auf oben vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurden keine Einwände zu oben vorgeschlagenem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Die geforderte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, der Artenschutzfachbeitrag und die FFH – Vorprüfung sind der Begründung beigelegt.

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet sind die Maßgaben folgender gesetzlicher Grundlagen zu erfüllen:

Im § 12 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzgesetzes 23. 2. 2010 (NatSchAG M-V) werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:

*(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere:*

*12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>....*

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung.

Entsprechend § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und damit die Ermittlung und die Kompensation eines Eingriffes über das Baugesetzbuch laut § 1 a Abs. 2 und 3 geregelt.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B – Plan - Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL bezüglich besonders und streng geschützter Arten ausgelöst werden.

Die Notwendigkeit einer Natura - Vorprüfung nach §§ 21 NatSchAG M-V und §§ 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche einen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb oder in weniger als 300 m Entfernung zu einem FFH oder SPA – Gebiet verursachen, um deren Verträglichkeit mit diesen Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung, den Flora – Fauna-Habitaten (FFH) und den Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) zu untersuchen. Die FFH – Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Weitere zu beachtende Vorschriften sind die §§ 15 und 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) bezüglich der Einhaltung eines 30m breiten Abstandsstreifens zur Waldkante und der Vorschriften zur Waldumwandlung, die Bestimmungen zum 50 m Uferschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG MV sowie die LSG Schutzgebietsverordnung.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 14.08.1918 Stand: 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010\*) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist\*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) ( 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)1)
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,

Es gelten für das Plangebiet folgende Schutzgebietsausweisungen:

- Das Plangebiet beinhaltet geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V.
- Das Plangebiet liegt im LSG „Müritz-Seen-Park“.
- Das Plangebiet liegt ca. 100 m südlich des SPA - Gebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“
- Das Plangebiet liegt teilweise im Uferschutzstreifen des „Granzower Möschen“.
- Das Plangebiet liegt teilweise im Waldabstandsstreifen.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### Mensch

Das Vorhaben befindet sich im Westen von Granzow unmittelbar östlich des Granzower Möschen nördlich angrenzend an den Spielplatz auf einer überwiegend mit Intensivgrünland bestandenen 0,46 ha großen Fläche. In dem zuvor als Festwiese genutzten Bereich befinden sich am Ufer angrenzend eine Freilichtbühne sowie ein unbefestigter Weg und auf dem übrigen Gelände ein Weg mit einer begleitenden dünnstämmigen Birkenreihe sowie fünf einzelne Robinien. Auf dem Plangebiet finden Freiluftveranstaltungen statt. Die nächstgelegenen Wohnunterkünfte befinden sich in Form von Ferienhäusern unmittelbar östlich des Plangebietes. Südöstlich des Vorhabens liegt die Gaststätte „Seerose“. Östlich des Plangebietes in 350 m Entfernung verläuft die Landesstraße 25 (Granzower Chaussee). Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen vorbelastet. Die Immissionen der Landesstraße erreichen das Plangebiet aufgrund der Abschirmung durch die Ferienhäuser und der Entfernung nicht.

Das Plangebiet hat aufgrund der Gewässernähe und der Ortsrandlage Erholungswert.

#### Flora

Die Fläche ist überwiegend mit Intensivgrünland bestanden. Die Nutzungen sind über einen unbefestigten und über einen Asphaltweg verbunden. Auf der derzeit als Festwiese genutzten Fläche befinden sich zudem eine Freilichtbühne, eine dünnstämmigen Birkenreihe, fünf einzelne Robinien zwei davon mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (40 cm) sowie einige Betonelemente. Die geschützte Erlenbaumreihe am Ufer befindet sich außerhalb des Plangebietes. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an Wald an.

#### Fauna

Die Vorhabenfläche ist im Wesentlichen dem Biotoptyp „Intensivgrünland“ zuzuordnen. Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude und überwiegend jüngere Gehölze. Der Boden besteht aus sandigen Substraten auf Niedermoor, der Standort ist grundwassernah. Das Gelände grenzt direkt an das Granzower Möschen.

Die Gehölze des Plangebietes haben Lebensraumpotenzial für avifaunistische Arten. Weiterhin dient das Gelände Fledermaus- und avifaunistischen Arten zur Nahrungssuche. Für Amphibien und Reptilien hat das Plangebiet geringes Potenzial als Landlebensraum. Mit einem Vorkommen des Eremiten und besonders geschützter Falterarten ist nicht zu rechnen. Höchstwahrscheinlich wird das Gelände vom Fischotter frequentiert. Im Zusammenhang mit der weiteren Planung werden Begehungen durchgeführt. Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

#### Boden

Das Vorhaben befindet sich laut LINFOS lighth, dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG), hier unter

„Geologie – Übersichtskarten“ im Bereich von Sand-Gley/ Braunerde- Gley (Braungley)/ Podsol-Gley (Rostgley); von spätglazialen Tal- und Beckensanden, mit Grundwassereinfluss, eben bis flachwellig. Laut „Landesweiter Analyse der Landschaftspotenziale“ besteht der Boden im Plangebiet aus Sanden sickerwasserbestimmt. Die vorherrschenden Ackerwertzahlen liegen nach Regionalem Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ bei 19. Der Boden ist demnach wenig ertragsreich. Der Boden ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

#### Wasser

Das Gelände beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Das 2 bis 5 m unter Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund des sandigen Deckungssubstrates und des geringen Flurabstandes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich ungeschützt. Laut Karte 3 des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes hat das Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und eine sehr hohe Bedeutung für das nutzbare Grundwasserdargebot. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Das Vorhaben liegt im Uferschutzbereich des Granzower Möschens. Es ist eine Ausnahme vom Uferschutz zu beantragen.

#### Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Wassernähe geprägt.

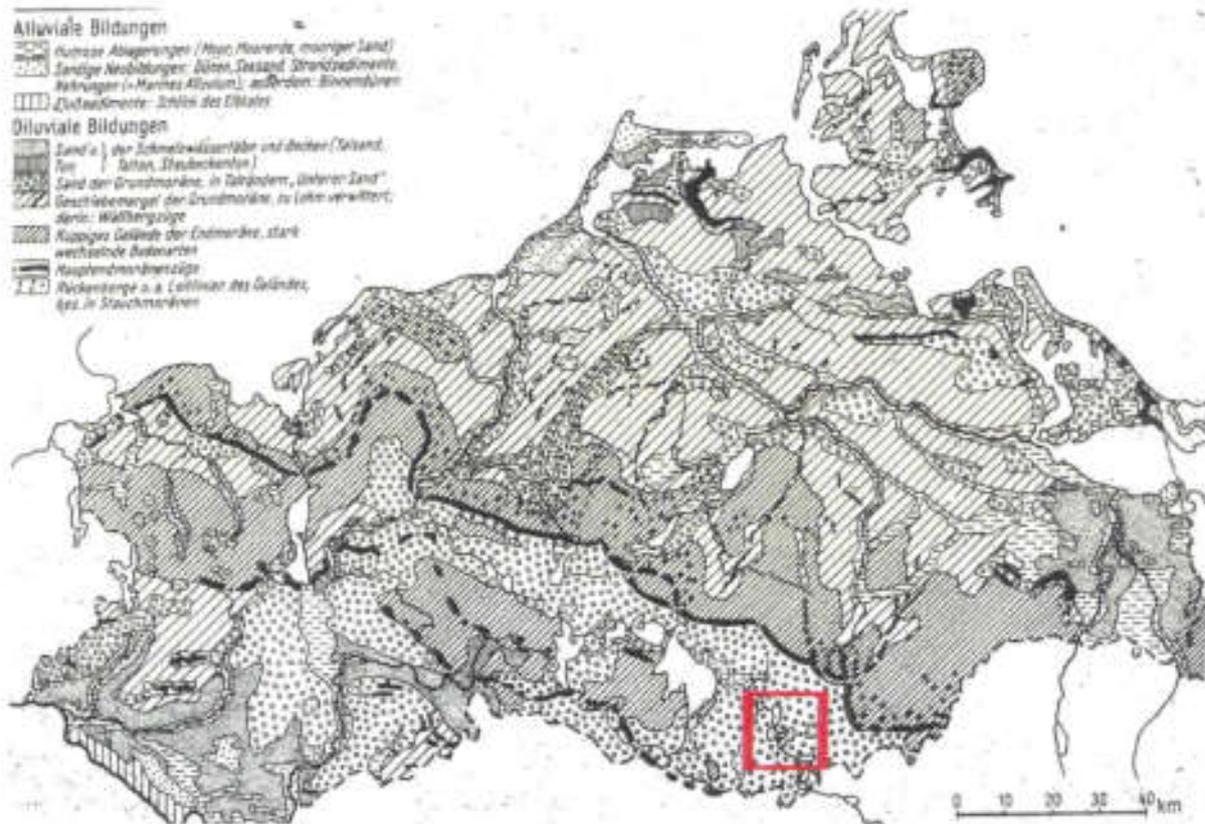
Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Das Wasser des Granzower Möschens sorgt für Abkühlung und die Durchmischung der Luftschichten. Die Luftreinheit ist trotz der Siedlungsrandlage vermutlich hoch. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

#### Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit „Neustrelitzer Kleinseenland“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit, als Beckensande der Grundmoräne vor der nördlich der Müritz verlaufenden Pommerschen Staffel.

LINFOS lighth, hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“, weist dem das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum „Mirower Seenkette VI 5 - 7“ eine sehr hohe Bewertung zu. Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage auf anthropogen geprägter ebener mit Gehölzen bestandener Fläche am Ufer des Granzower Möschens. Die Gehölze strukturieren das Gelände und bilden zusammen mit der Gewässernähe eine wertvolle Freifläche im Siedlungsgefüge. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Das

Landschaftsbild ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Das Plangebiet liegt im LSG „Müritz-Seen-Park“. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der LSG – Verordnung zu stellen.



### Natura - Gebiete

Das Plangebiet liegt ca. 100 m südlich des SPA - Gebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Es wurde eine FFH - Vorprüfung durchgeführt.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd.

## **2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Mensch

Durch die Neuordnung der bestehenden Nutzungen darf es nicht zur gesetzeswidrigen Erhöhung von Lärm - und Geruchsmissionen kommen.

Alle Bäume, die Birkenbaumreihe und 5 Robinien davon zwei mit über 30 cm Durchmesser wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch die Ordnung der vorhandenen Nutzungen nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes und knüpft an die bestehenden Nutzungen an.

#### Flora

Die geplanten Vorhaben verursachen die Versiegelung von Intensivgrünland. Die westliche Erlenbaumreihe befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird nicht beeinträchtigt. Die Gehölze im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt. Die Versiegelungen müssen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

#### Fauna

Im Plangebiet kommt es zur Versiegelung und Veränderung von Intensivgrünland. Es sind keine geschützten Biotope betroffen. Das Plangebiet hat geringes Lebensraumpotenzial für besonders geschützte faunistische Arten. Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Wirkungen des Vorhabens keine Konflikte nach § 44 BNatSchG auslösen.

#### Klima

Es werden keine sauerstoffproduzierenden und staubbindenden Gehölze beseitigt. Die Klimafunktion wird nicht beeinträchtigt.

Die durch die Planung vorgesehenen Immissionen werden nicht zu Schadstoffgrenzwertüberschreitungen führen.

#### Boden/ Wasser

Zusätzliche Versiegelungen verursachen eine unumkehrbare Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Dieser Eingriff ist im Zusammenhang mit der Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion multifunktional auszugleichen. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert, daher wird der Grundwasserhaushalt nicht gestört.

#### Natura - Gebiete

Das Plangebiet liegt ca. 100 m südlich des SPA - Gebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die FFH – Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das SPA – gebiet durch die Wirkungen des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird.

#### Landschaftsbild / Kulturgüter

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Gebäude nicht beeinträchtigt, wenn das Gebäude landschaftsangepasst konzipiert wird. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen keine Informationen vor.

### 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als anthropogen beeinträchtigte Erholungsfläche bestehen bleiben. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen.

### 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Neuordnung der Nutzungen, die Fällungen und die Beseitigung von Intensivgrünland werden Biotopflächen verändert und Habitate faunistischer Arten beseitigt. Zur Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Minimierungsmaßnahmen:

1. Zum Schutz der Brutvogelfauna sind die Baufeldfreimachung im Bereich der ruderalen Staudenfluren sowie die Fällungen im gesamten Plangebiet in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
2. Das im Plangeltungsbereich anfallende Regenwasser ist am Ort zu versickern.
3. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind überwiegend als Rasenfläche mit maximal 12 maliger Mahd im Jahr zu gestalten.
4. Die zeichnerisch gekennzeichneten Nebenanlagen für Freisitzplätze sind wasser-durchlässig und maximal 30 % versiegelt auszuführen.
5. Die Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig und maximal 50 % versiegelt auszuführen.
6. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Maßnahmen und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor Eingriffen, besonders im Zusammenhang mit Erdarbeiten, zu schützen. Gegebenenfalls sind Erziehungsschnitte durchzuführen.
7. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind vor Eingriffen, besonders im Zusammenhang mit Abriss- und Bauarbeiten, zu schützen. Gegebenenfalls sind Kronenpflegeschnitte durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

1. Außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Mirow der Flur 28 und auf Teilen des Flurstückes 26/13, ist vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung 48,40 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu einem strukturierten Trockenlebensraum zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche jeglicher Nutzung zu entziehen und für Naturschutzzwecke zu sichern. Es sind auf ca. 10% der Fläche und hauptsächlich an den Rändern Initialpflanzungen mit einheimischen trockenverträglichen Gehölzen z.B. Ginster, Heckenrosen und Schlehe vorzunehmen. Diese Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten aber deren Ausbreitung auf 30 % der gesamten Maßnahmenfläche einzuschränken. Das sich entwickelnde Trockengrünland ist die ersten drei Jahre zweimal jährlich im Mai und August und danach einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die Anlage eines naturnahen

Feuerlöschteiches kann zugelassen werden. Auf der Fläche ist 1 Sonnenplatz für Zauneidechsen in Form eines Lesestein- und Wurzelhaufen ca. 0,5 bis 1 m<sup>2</sup> groß anzulegen und zu erhalten. Zwischen den vorgesehenen Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind geeignete Verbindungen in Form kleiner trockner sandiger Pfade zu schaffen. Die Flächenverfügbarkeit ist zu sichern. Die Maßnahme ist im Durchführungsvertrag rechtlich zu verankern.

## **A Ausgangsdaten**

### **A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile**

Das Plangebiet ist etwa 4.610 m<sup>2</sup> groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben. Es werden nur maximal 45 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

### **A 2 Abgrenzung von Wirkungsbereichen**

Vorhabenfläche/	Versiegelungsfläche
Wirkbereiche I und II	Flächen mit Funktionsverlust nicht vorhanden
sonstiger Wirkungsbereich	nicht vorhanden

### Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Durch das Vorhaben gehen keine Brutplätze der Avifauna, Fledermausquartiere oder sonstige Lebensstätten spezieller störungsempfindlicher Arten verloren. Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

### **A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad**

Die Eingriffsfläche liegt in einer Entfernung von ca. 50 m, zur Bebauung und damit zur nächsten Störquelle. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

## **B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	Anlage 9
Kompensationswertzahl :	im unteren Bereich

## B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

### B 1.1. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 auf Grund Siedlungsnähe multipliziert.

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf (m <sup>2</sup> )
GIM	versiegelten Bauflächen	32,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	36,00
OVU	versiegelten Bauflächen	13,00	0	0,3	1	0,75	0,5	0,6	7,80
		45,00							43,80

### B 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Eventuell neu zu entwickelnde Freiflächen werden wie derzeit als Intensivgrünland gestaltet werden. Es ergeben sich keine Veränderungen und somit kein Kompensationsbedarf.

### B 1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Das Vorhaben wirkt nicht über den Bereich des Plangebietes hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

## B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

## B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

### B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Das Vorhaben betrifft keine nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen

### B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierpopulationen beseitigt.

#### B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

##### B 4.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

##### B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

##### B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

#### B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Für die Errichtung einer baulichen Anlage im LSG und die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird ein Zuschlag von 10% auf das Gesamterfordernis erhoben.

#### B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	44,00 m <sup>2</sup>
B 1.2	0 m <sup>2</sup>
B 2	0 m <sup>2</sup>
B 3.1	0 m <sup>2</sup>
B 3.2	0 m <sup>2</sup>
B 4.1	0 m <sup>2</sup>
B 4.2	0 m <sup>2</sup>
B 4.3	0 m <sup>2</sup>
B 5	4,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>48,40 m<sup>2</sup></b>

## C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

### C 1 Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme innerhalb des Vorhabenbereiches	Flächen (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang (m <sup>2</sup> )
Trockenrasen	13,80	2	3,5	1	3,5	48,40

### C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 48,40 m<sup>2</sup>

Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 48,40 m<sup>2</sup>

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von ca. 1 : 1 ausgeglichen ist.

## D Bemerkungen / Erläuterungen

Keine

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die Kompensationsflächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung – Mecklenburg – Vorpommern korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Überwachung, Pflege, Anwachskontrolle

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Eine Überwachung der Gemeinde über Einhaltung, Durchführung und Kontrolle folgender Punkte ist sinnvoll:

Die Gemeinde dokumentiert den Abschluss der Kompensationsmaßnahmen und der Grünlandentwicklung. Sie lässt dazu vom Bauherrn eine Erfassung und Bewertung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Termins erstellen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer bis mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/2011 "Strandbar im Ferienpark Granzow" der Stadt Mirow

## Anlage 1 - Bestandsplan - Biotoptypen



### LEGENDE:

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Biotoptypen laut Kartieranleitung

- |   |     |                                 |
|---|-----|---------------------------------|
|  | GIM | Intensivgrünland                |
|  | PZS | Sport- und Freizeitanlage       |
|  | OVP | versiegelte Freifläche          |
|  | OVW | Wirtschaftsweg, versiegelt      |
|  | OVU | Wirtschaftsweg, nichtversiegelt |
|  |     | geschützter Einzelbaum          |

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/2011 "Strandbar im Ferienpark Granzow" der Stadt Mirow

## Anlage 2 - Konfliktplan - Biotoptypen

