

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT MIROW**

## **5. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 1 DER STADT MIROW**

**(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: Vorentwurf März 2021**

---

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:  
B.Sc. Ina Hackel  
Naturschutz und Landnutzungsplanung

Neubrandenburg, März 2021

## Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN / PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Kartengrundlage.....	5
2.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
<b>3</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>INHALT DER 5. ÄNDERUNG - ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN ...</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ IM GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
7.1	Einleitung .....	9
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
7.3	Zusätzliche Angaben/ Zusammenfassung.....	12
<b>8</b>	<b>BELANGE DES ARTENSCHUTZES</b> .....	<b>13</b>

## 1 VORBEMERKUNGEN / PLANUNGSANLASS

Die Stadt Mirow hat in den 90iger Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Zu dieser Zeit bestand 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.

Der Stadt Mirow liegen somit zwei wirksame Teilflächennutzungspläne vor:

- Nr. 1 Teilflächennutzungsplan „Mirow“ für das Gebiet der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Granzow, Peetsch, Starsow, Diemitz und Fleeth
- Nr. 2 Teilflächennutzungsplan „Roggentin“ 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 und berichtigt:

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 im 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.
4. 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 B198 in Teilflächen geändert werden soll. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 21.02.2017 in der Stadtvertretung beschlossen worden.

5. Die Stadt Mirow hat am 28.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mirow“ für das Gebiet mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Starsow, Peetsch, Diemitz und Fleeth gefasst. Aufgrund der weiteren Entwicklung der touristischen Infrastruktur am Standort Fleether Mühle wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert. Die 4. Änderung ist am 29.05.2018 wirksam geworden.

Die Stadtverwaltung Mirow hat am 08.10.2020 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mirow“ für das Gebiet mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Peetsch, Starsow, Diemitz und Fleeth beschlossen.

Für den Standort „Hohe Brücke“ hat die Stadtvertretung Mirow am 10.12.2019 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ eingeleitet.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist neben dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung, die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Hofbebauung für die weitere Entwicklung der touristischen Infrastruktur am Standort.

Hier sind in vorhandenen Gebäuden Umnutzungen zu Ferienwohnungen geplant. Im Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhof“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurde dem Standort „Hohe Brücke“ eine Darstellung von „Landwirtschaftlicher Fläche“ zugeordnet.

Da die Planungsziele des Bebauungsplanes sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mirow entwickeln, ist um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, die Darstellung im Flächennutzungsplan, Fläche für Landwirtschaft in Anpassung an den Bebauungsplan in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhof“ (§ 11 BauNVO) zu ändern.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ durchgeführt. Der Umweltbericht wird abgeschichtet.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, nach Ende des Verfahrens zur Aufstellung der 5. Änderung eine Berichtigung und eine Korrektur im Flächennutzungsplan bekanntzumachen.

- Der Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Er hat seit 28.02.2021 Rechtskraft. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird nach Beendigung des Verfahrens zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, dieser im Wege der Berichtigung angepasst. Es wird die Darstellung einer Teilfläche für Landwirtschaft in Wohnen geändert.
- Darüber hinaus ist eine redaktionelle Flächenkorrektur im Ortsteil Granzow vorgesehen. Hier wird eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> von den Darstellungen als Sondergebiet, der Realität entsprechend, in Kleinsiedlungsgebiet korrigiert.

Die Berichtigung und Korrektur werden nach Beendigung des Verfahrens mit der Bekanntmachung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls bekannt gemacht.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### Bundesgesetzliche Grundlagen

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786)
- Planzeichenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert am 30. Juni 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) (BGBl. I Nr. 44 vom 05.07.2017 S. 2193)

#### Landesgesetzliche Grundlagen

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016
- 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

### 2.2 Kartengrundlage

Als Planunterlage dient ein Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, erstellt auf der digitalen topografischen Karte des Landesvermessungsamtes vom 28.11.2005. im Maßstab 1:10.000.

Durch die Bearbeitungsgrenze wird der Geltungsbereich der 5. Änderung deutlich vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgegrenzt.

## 2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Mirow, am Mirower Kanal am Städtigen Weg „Hohe Brücke“ und liegt gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Das Landesraumentwicklungsprogramm setzt für diesen Raum folgendes fest:

- Punkt 3.3.3 (2) *„Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren“*
- Punkt 4.1 (6) *„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“*
- Punkt 4.6 (4) *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“*
- Punkt 4.6 (5) *„Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.“*

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)

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 (2): *„Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.“*
- Programmsatz 3.1.3 (3): *„In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. Zu den Tourismusedwicklungsräumen gehören auch die Ortslagen der Gemeinden im Müritz-Nationalpark.“*
- Programmsatz 3.1.3 (4): *„Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusedwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“*

- 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.*“
- Programmsatz 4.1 (1): „*Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden.*“

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes folgt den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **3 VERFAHREN**

1. Am 08.10.2020 hat die Stadtvertretung Mirow den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadt Mirow“ gefasst; der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: März 2021) erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.
3. Am ..... hat die Stadtvertretung den Abwägungs- und Entwurfsbeschluss gefasst. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

### **4 GELTUNGSBEREICH**

Als Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der gesamte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ mit einer Größe von ca. 0,43 ha ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, umfasst die Fläche des historischen Bauernhofes „Hohe Brücke“ mit einer Teilfläche der Erschließungsstraße und einer Teilfläche für die Landwirtschaft und liegt südlich der Stadt Mirow, östlich des Mirower Kanals im Außenbereich und ist direkt durch den unbefestigten Wirtschaftsweg „Hohe Brücke“ erschlossen.

Die Geltungsbereichsgrenzen beider Pläne und somit auch die Größe des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind identisch.

Umgeben und begrenzt ist das Gebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, nordöstlich durch einen unbefestigten Weg mit Gehölzwuchs und anschließender Intensivweidelandchaft. Des Weiteren ist das Gebiet im Osten umgeben durch Gehölze und Trockenwiesen und im Süden wie im Westen durch Wiesen mit Gehölzbestand.

Die innerhalb des Geltungsbereiches stehenden baulichen Anlagen und Gebäude bleiben vollständig erhalten.

Die Fläche des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha.

## **5 INHALT DER 5. ÄNDERUNG - ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN**

### Zu den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wurde der Bereich des historischen Bauernhofes „Hohe Brücke“ als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und befindet sich darüber hinaus im Außenbereich.

Der angrenzende „Bruchwald auf dem Holm“ ist im Flächennutzungsplan mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechtes „Geschützte Biotop“ nachrichtlich übernommen. Die Umgrenzung des geschützten Biotopes „Bruchwald auf dem Holm“ wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der 2006 neu angelegten Kartierung des zuständigen Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie angepasst.

Die Hohe Brücke liegt an der Müritz-Havel-Wasserstraße die den Mirower See mit dem Zotzensee verbindet. Im Flächennutzungsplan ist der gesetzlich einzuhaltende 50 m Gewässerschutzstreifen nachrichtlich übernommen worden, sowie ein Fernmeldekabel und eine Schmutzwasserdruckrohrleitung.

Der gesamte Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“; die Grenze des LSG ist ebenfalls nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Diese nachrichtlichen Übernahmen gelten auch für die 5.Änderung des Flächennutzungsplanes weiter.

### Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes / Entwicklungsziele

Die touristischen und wirtschaftlichen Potentiale auf dem Bauernhof „Hohe Brücke“ sollen ausgebaut werden. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ wird aus einer „Fläche für die Landwirtschaft“ die Nutzung neu als „sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhof“ (§11 BauNVO) festgesetzt.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“ übernommen.

Die Darstellung über „Fläche für die Landwirtschaft“ wird im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert und neu als Fläche sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhof„ nach § 11 BauNVO dargestellt.

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

## 6 FLÄCHENBILANZ IM GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Größe des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 0,43 ha.

Flächen	Flächennutzungsplan von 2009 -alt-	Flächennutzungsplan 5. Änderung -neu-
Fläche für die Landwirtschaft	4.287 m <sup>2</sup>	-
Sonstiges Sondergebiet (SO) Ferienhof	-	4.287 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.287 m<sup>2</sup></b>	<b>4.287 m<sup>2</sup></b>

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 Einleitung

Die Stadtverwaltung Mirow hat am 08.10.2020 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mirow“ für das Gebiet mit den Ortsteilen Mirow, Granzow, Peetsch, Starsow, Diemitz und Fleeth beschlossen.

Ziel der Planung ist die Änderung der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Ferienhof nach § 11 BauNVO.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist, neben dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung, die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Hofbebauung für die weitere Entwicklung der touristischen Infrastruktur am Standort.

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist der Planung eine Begründung mit den Angaben nach § 2 a 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 und wird vom Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschichtet.

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde zunächst ermittelt, ob durch die geänderten Darstellungen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

## 7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Flächennutzungsplan

### 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. § 1 a 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 „Hohe Brücke“ werden mit der geplanten Umnutzung 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 § 1 a 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 landwirtschaftlich genutzter Standort wird aufgewertet und umgenutzt, 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 Landwirtschaftsstandort an der „Hohen Brücke“ wird zum Teil zur touristischen Nutzung umgenutzt, die Randflächen zur Landschaft sind bereits eingegrünt.

Für die Stadt Mirow liegt kein Landschaftsplan vor.

## 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Stadt Mirow plant mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof- Hohe Brücke“, neben der Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes Voraussetzungen für Umnutzungen zur touristischen Entwicklungen am **bebauten** Standort des

historischen Bauernhofes „Hohe Brücke“ zu schaffen. Weitere Entwicklungen auf neuen Flächen sind am Standort nicht vorgesehen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend der geplanten Nutzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ändern. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ zurück genommen und der Bereich neu in die Darstellung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“ mit einbezogen.

Die Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form.

**Überplanung von „Flächen für die Landwirtschaft“ im südlichen Außenbereich der Stadt Mirow in Richtung Starsow als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“.**

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung	
<p>Der Bauernhof an der Hohen Brücke soll durch die Umnutzung von bereits bestehenden baulichen Anlagen weiter entwickelt und aufgewertet werden.</p> <p>An der Straße nach Starsow sollen neue touristische Angebote (Ferienwohnungen) geschaffen werden.</p> <p>Die Änderungsfläche umfasst eine Fläche ca. 500 m südlich von Mirow die im wirk-samen Flächen-nutzungsplan dem Außenbereich zugeordnet ist (Flächen für die Land-wirtschaft).</p>	<p><u>Mensch</u> Die geplante touristische Nutzung wird sich in die vorhandenen Strukturen einfügen.</p>	Der Mensch wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.		
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Nördlich des Plangebietes befinden sich 5 gesetzlich geschützte Weiden und 1 Eiche. Bäume, welche Bruthabitate für baumbewohnende Vogelarten darstellen. Die Eiche kann potentielle Fortpflanzungsmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Fledermäuse darstellen.</p> <p>Südlich befindet sich eine kürzlich gepflanzte Obstbaumplantage auf einer Grünfläche.</p> <p>Am östlichen Plangebietsrand wurde in Hanglage ein Weingarten angelegt.</p> <p>Das Gebiet ist aufgrund der Versiegelung und Beunruhigungen für Bodenbrüter nicht geeignet.</p> <p>Die Gebäude im Plangebiet stellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, Höhlen- und Nischenbrüter dar.</p> <p>Aufgrund des bindigen Substrates ist das Gebiet für Reptilien ungeeignet.</p>	<p>Gesetzlich geschützte Bäume bleiben erhalten.</p> <p>Reduzierung der Vegetationsfläche zweier Biotope (unbefestigter Wirtschaftsweg, Plantage)</p> <p>Beseitigung eines Paarungsquartieres der Rauhauffledermaus und einer potentiellen Lebensstätte der Schleiereule.</p>	<p>Gesetzlich geschützte Bäume bleiben erhalten.</p> <p>Keine zusätzliche Versiegelung</p> <p>Erhalt des Paarungsquartieres und der potentiellen Lebensstätte.</p>	<p>Umwandlung von Acker in extensive Weide als Ausgleich für den Eingriff (Versiegelung)</p> <p>Die Auswirkungen auf die geschützten Arten wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft und dargelegt, im B-Plan sind Bauzeitenregelungen, ein Ersatzquartier für die Schleiereule und das Anbringen von Fledermauskästen festgesetzt.</p>

	<p>Der Fischotter kann das Plangebiet tangieren.</p> <p>Für Arten der Gruppen der Weichtiere, Fische, Libellen und Falter stehen keine Strukturen zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund des ständigen Aufenthaltes des Menschen und Haustieren ist eine Funktion als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Kraniche auszuschließen.</p> <p>Abstand der Änderungsfläche zum nächsten FFH-Gebiet beträgt &gt; 300 m.</p>			
	<p><u>Boden</u> Der natürliche Baugrund besteht aus grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehmen/Tieflehm.</p> <p>Aufgrund menschlicher Nutzung durch Fremdstoffeinträge, Versiegelungen und Geländemodellierung vorbelastet.</p>	zusätzliche Versiegelung	Keine zusätzliche Versiegelung	Umwandlung von Acker in extensive Weide als Ausgleich für den Eingriff (Versiegelung)
	<p><u>Wasser</u> Das Plangebiet befindet sich in der 50 m Uferschutzzone der Müritzhavel Wasserstraße.</p> <p>Keine Oberflächengewässer vorhanden und befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.</p> <p>Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.</p>	zusätzliche Versiegelung	Keine zusätzliche Versiegelung	Umwandlung von Acker in extensive Weide als Ausgleich für den Eingriff (Versiegelung)
<p><b>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</b></p> <p><b>Klima/ Luft</b></p> <p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p><u>Landschaft</u> Der Standort ist ein ebenes Gelände mit landschaftstypischer Bebauung, die sich in den naturraum einfügt.</p>	Im Zusammenhang mit den geplanten Umnutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.		

**Anmerkung:**

Detaillierte Ausführungen enthält der vorliegende rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof“ der Stadt Mirow (Stand Entwurf vom August 2020).

**7.4 Zusätzliche Angaben/ Zusammenfassung**

Die Stadt Mirow ändert ihren Flächennutzungsplan in einer Teilfläche des historischen Bauernhofes „Hohe Brücke“; es werden Darstellungen geändert.

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 Vorhabenbezogen. 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 wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Das geplante Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, die geplanten Umnutzungen und Erweiterungen betreffen einen vorhandenen Erholungs- bzw. Wirtschaftsstandort.

## **8 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.