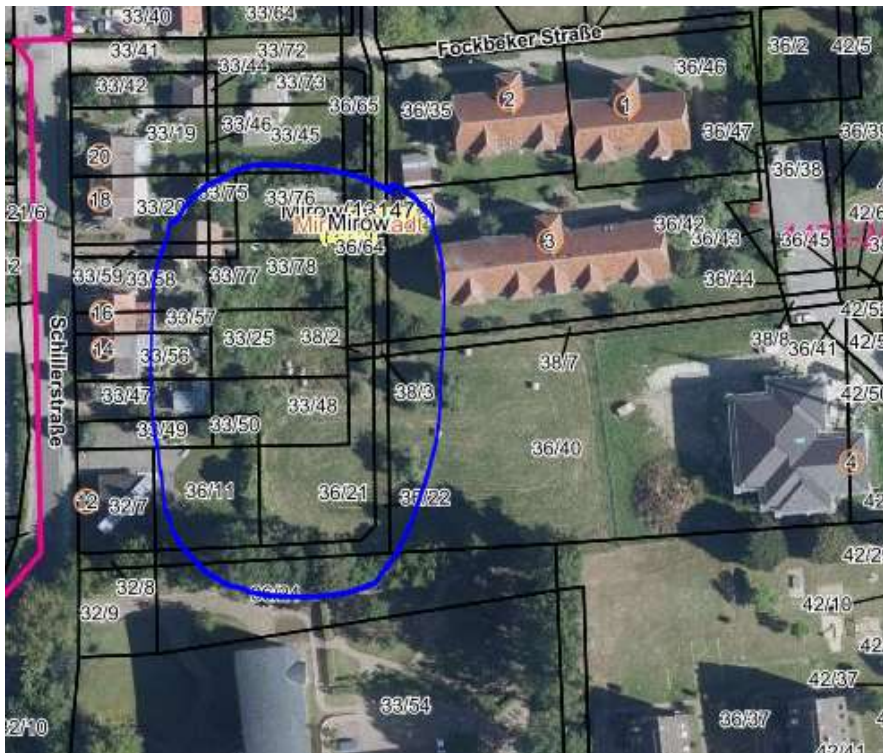


## Stadt Mirow - Erschließung südl. Teil der Roloffstraße

Frage: Wie soll es mit der Planung weiter gehen:

Es geht um die Erschließung der städtischen Grundstücke in der Roloffstraße -südl. Bereich-, 4 Bauparzellen hinter der Neuapostolischen Kirche Mirow siehe Luftbild ).



Entsprechend des B-Planes müsste zwischen Kirche & Altenheim noch eine Wegeverbindung errichtet werden (siehe Auszug B-Plan).



Tatsächlich sieht es jedoch vor Ort so aus:

(Blick aus Richtung Schillerstraße)



(Blick aus Richtung Fockbecker Straße/Roloffstraße)





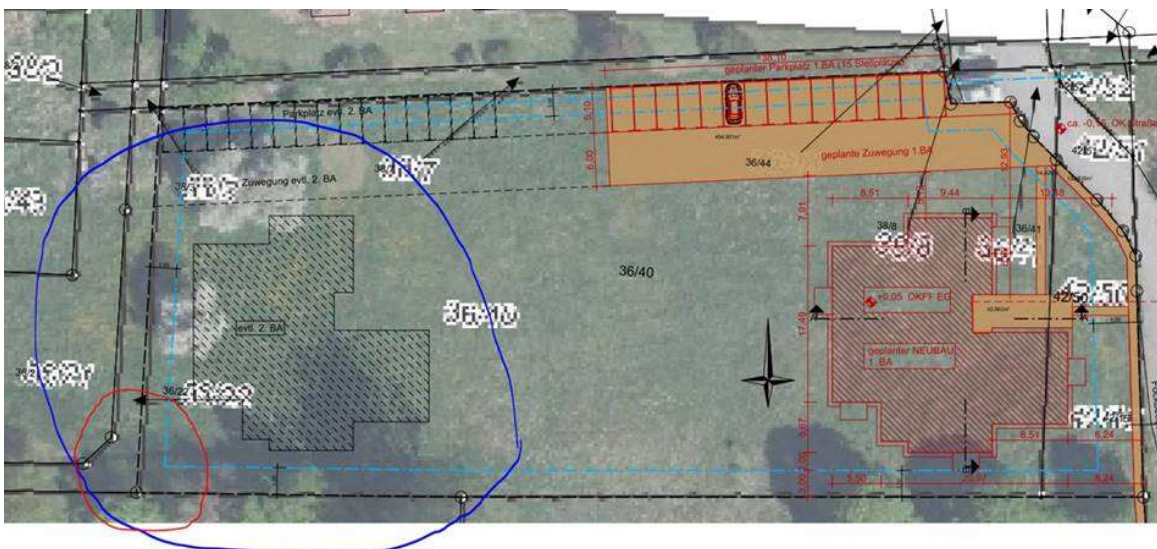
Im Guten kommt die Stadt Mirow da nicht durch. Baumfällungen, Heckenrodungen und bei einer evtl. zu erteilenden Genehmigung durch die UNB wäre ein erheblicher Ausgleich mit finanziellen Folgen erforderlich.

Deshalb haben wir nach Alternativen gesucht und können die Erschließung auch über andere Wege realisieren. Der Weg wäre also nicht mehr erforderlich und könnte in einem Änderungsverfahren zum B-Plan entfallen.

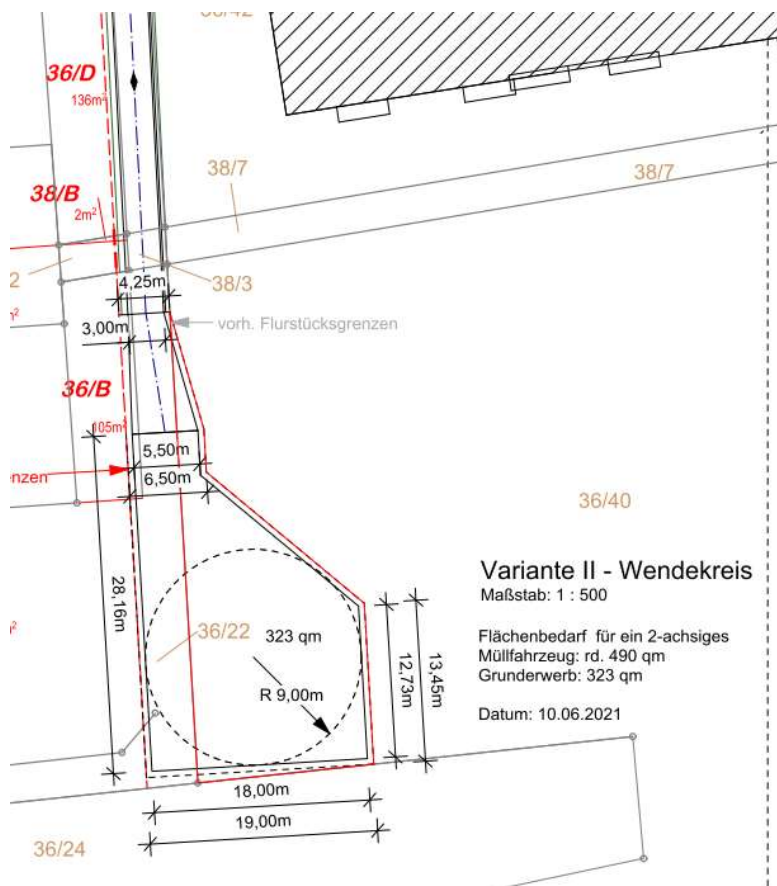
Das bedeutet allerdings, dass am Ende der Roloffstraße ein Wendehammer errichtet werden & die Stadt eine Teilfläche von der WOBAU erwerben müsste.

Die WOBAU hat ja bereits das zweite Gebäude in der Fockbecker Straße in Planung (Erschließung erfolgt über den 1. Teil).

Dazu hatte ich im März schon einmal Kontakt aufgenommen und Herr Schröder vom Ing. Büro war so nett und hat mir einen Lageplanentwurf für das zweite Gebäude zugesandt (siehe Anlage).



Nun liegt der Entwurf eines Wendehammers vor,



Eine Umsetzung würde einen Flächenerwerb von ca. 330 m<sup>2</sup> durch die Stadt Mirow sowie eine Verschiebung des geplanten zweiten Gebäudes erforderlich machen.

Sehr geehrte Frau Doss,

mit dem Bürgermeister habe ich Ende März die damals anstehende Problematik besprochen und um Unterstützung gebeten.

Ich möchte Sie nunmehr bitten, die Sachlage zu sondieren und zu prüfen, ob ein Flächenerwerb mit der Folge einer Gebäudeverschiebung möglich ist, anderenfalls sehe ich erhebliche Probleme in der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme.

Da ich erst ab der 28. KW wieder erreichbar bin, würde ich mich dann wieder bei Ihnen melden; ich hoffe, Sie können sich in der Zwischenzeit der Sache annehmen.

Sollte es Fragen zum Wendehammer bzw. der Erschließungsplanung geben, steht Ihnen Herr Voigt unter Tel. 039833/280-31 zur Verfügung.

Die Wobau hat nunmehr mit Schreiben vom 21.09.2021 erneut einen Teilflächenverkauf abgelehnt.

Frage deshalb, wie weiter ?

1. Versuch der Umsetzung des B-Planes mit Artenschutz- & Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Flächenberäumung oder
2. Verlegung des Wendehammers auf die städtische Fläche und damit Reduzierung der Verkaufsfläche, Neuparzellierung & B-Planänderung.
3. Abkoppelung des Endausbaues der Roloffstraße nördl. Teil von der vor genannten Erschließung des südl. Teiles, da die Planung wohl noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird?

TOP 3

Von: Thomas Linn [mailto:ThomasLinn@web.de]  
Gesendet: Dienstag, 21. September 2021 11:39  
An: kahl@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de  
Betreff: Standortkonzept für Mobilfunk

Sehr geehrte Frau Kahl,

In der Unterschriftensammlung zum Mobilfunkmast im Nahbereich von Qualzow haben die Bürger eine minimierte Strahlenexposition durch geeignete Standortwahl des Mobilfunk-Sendemastes gefordert.

Die Minimierung der Strahlenexposition wird u.a. durch ein Standortkonzept erreicht, welches die Gemeinde veranlasst. Das Standortkonzept hat nachfolgende wesentliche Aufgabe:

- Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- Werterhaltung der Immobilien
- vorbeugende Gesundheitsschutz
- funktionierendes Mobilfunknetz

Ein vorbeugender Gesundheitsschutz wird durch eine minimierte Strahlenexposition erreicht. Hier gibt es ein richtungsweisendes Urteil des bayerischen Verwaltungsgerichtshofes – VGH Bayern. In diesem Beschluss vom 16.07.2012 (1 CS 12.830) heißt es (siehe Anlage):

*Eine Mobilfunkplanung zur Gesundheitsvorsorge, die auf eine Unterschreitung der gesetzlichen Grenzwerte zum Strahlenschutz abziele, sei zulässig. Das Bundesamt für Strahlenschutz vertrete uneingeschränkt die Auffassung, dass die Exposition durch elektromagnetische Felder aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes so gering wie möglich sein sollte.*

D. h., dass die Gemeinde das Recht hat, Gesundheitsvorsorge auf eine Unterschreitung der gesetzlichen Grenzwerte hinzuarbeiten. M.E. resultiert aus dem vorgenannten Recht auch eine gewisse Pflicht.

Der Satz in der Unterschriftensammlung „Weiterhin fordern wir eine minimierte Strahlenexposition durch geeignete Standortwahl des Mobilfunk-Sendemastes“ ist also gleichbedeutend mit der Forderung auf ein Standortkonzept für Mobilfunk.

Der Rechtsanwalt Dr. Wolf R. Herkner hat hierzu eine Abhandlung/Leitlinie verfasst, in dem

- die Funktion und Inhalte
- die aktuelle Rechtsprechung
- praktische Beispiele und
- die rechtliche Umsetzung

behandelt werden (siehe Anlage).

Im Namen der Qualzow Bürger, welche die Unterschriftensammlung unterschrieben haben, bitte ich hiermit um die Veranlassung eines solchen Standortkonzeptes.

Ich bin gern bereit, bei dem Standortkonzept mitzuwirken. Gern würde ich im Bauausschuss hierzu einen 15-minütigen Vortrag halten, bei dem die technischen Belange kurz beleuchtet werden. Hierfür stehe ich auch kurzfristig zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Linn

# Gemeinde Icking gewinnt Streit um Mobilfunkplanung

9. August 2012 | von [Rechtsanwalt Helmut A. Graf](#) | Kategorie: [Recht allgemein](#)



**Helmut A. Graf,**  
Rechtsanwalt,  
Partner

Der VGH München hat entschieden, dass eine Mobilfunkplanung zur Gesundheitsvorsorge, die auf eine Unterschreitung der gesetzlichen Grenzwerte zum Strahlenschutz abzielt, zulässig ist.

Die Gemeinde Icking hatte einen Antrag der Deutschen Funkturm GmbH zur Errichtung eines Mobilfunkmastes zum Anlass genommen, eine grundsätzliche Planung für geeignete Mobilfunkstandorte im Gemeindegebiet in Angriff zu nehmen.

Als Ziel ihrer Planung gab sie dabei an, die Mobilfunkmasten im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes und aus Gründen der Gesundheitsvorsorge soweit wie technisch möglich von Wohngebieten fernhalten zu wollen.

Wegen der laufenden Planungen stellte das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen den Bauantrag zurück.

Gegen diese Zurückstellung und die Planungen der Gemeinde wehrte sich der Mobilfunkbetreiber. Sofern die Masten die geltenden Grenzwerte für Strahlung einhielten, seien sie auch in der Nähe von oder in Wohngebieten unbedenklich. Es sei unverhältnismäßig, wenn man anstrebe, die geltenden Grenzwerte noch weiter zu unterschreiten, in dem man möglichst abgelegene Standorte für die Masten planerische festlege. Die angekündigte Planung sei im Übrigen zu wenig konkret und lasse nicht erkennen, ob der gewünschte Standort mit den zukünftigen Planungen der Gemeinde überhaupt im Konflikt stünde.

Der VGH München (Beschluss vom 16.07.2012 – 1 CS 12.830) hat die Beschwerde des Mobilfunkbetreibers zurückgewiesen.

Eine Mobilfunkplanung zur Gesundheitsvorsorge, die auf eine Unterschreitung der gesetzlichen Grenzwerte zum Strahlenschutz abziele, sei zulässig. Das Bundesamt für Strahlenschutz vertrete uneingeschränkt die Auffassung, dass die Exposition durch elektromagnetische Felder aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes so gering wie möglich sein sollte.

Um die Zurückstellung eines Bauvorhabens wegen laufender Planungen zu rechtfertigen, dürften im Übrigen die Anforderungen an den Konkretisierungsgrad der Planung nicht zu hoch angesetzt werden.

Quelle: Landesrechtsanwaltschaft Bayern vom 02.08.2012

# **Standortkonzepte für den Mobilfunk\***

*Rechtsanwalt Dr. Wolf R. Herkner, Lindlar/Wasserburg a. Inn*

## **I. Einleitung**

1. Zum Bedarf eines Konzeptes
2. Begriffsbestimmungen

## **II. Funktionen und Inhalte**

1. Vorgehensweisen
2. Zu behandelnde Themen

## **III. Standortkonzepte im Spiegel der Rechtsprechung**

1. OVG Koblenz v. 7.8.2003
2. VG Düsseldorf v. 23.7.2007
3. BayVGH v. 2.8.2007

## **IV. Praktisches Beispiel**

## **V. Rechtliche Umsetzung**

1. „Runder Tisch“
2. Bauleitplanung

## **VI. Anhang**

---

\* Skript zum gleichnamigen Vortrag des Verfassers auf dem Seminar „Kommunale Planung, Genehmigung und Abwehr von Mobilfunkanlagen“ der NRW-Geschäftsstelle des Bundesverbandes für Wohneigentum und Stadtentwicklung (vhw) in Münster am 14.8.2008. Seit 1.10.2008 – zugl. auch Stand dieser überarbeiteten Fassung – ist der Verf. für die Kanzlei Dr. Brezina und Kollegen tätig, siehe [www.bsrm.de](http://www.bsrm.de). Der Beitrag ist urheberrechtlich geschützt; kommerzielle Nutzung nur auf Anfrage. Vom Verf. in 3. Aufl. erschienen ist das Buch „Mobilfunkanlagen. Rechte der Nachbarn und Kommunen“, Berlin 2008 (ISBN 978-3-938807-28-6).

## I. Einleitung

Fast jeder hat heute ein Handy und halten es die meisten für kaum vorstellbar, wie man vor dem Zeitalter dieses drahtlosen Endgeräts, das erst in den 1990 so richtig begann, von Mensch zu Mensch überhaupt hat kommunizieren können. Das gute alte Festnetz ist inzwischen sogar in der ihm angestammten „Homezone“ dem Verdrängungswettbewerb ausgesetzt. Andererseits wünscht sich kaum jemand eine der für die erforderliche Netzabdeckung -oder optimierung zu errichtenden Basisstationen („Mobilfunkmasten“) in seiner Nachbarschaft herbei. Die Bedenken reichen von bloß ästhetischer Anstößlichkeit bis zur ihrerseits schon körperlich empfundenen Sorge vor Erkrankungen wie Krebs, die durch elektromagnetische Strahlung hervorgerufen würden.

### 1. Zum Bedarf eines Konzeptes

Hier tun sich – scheinbar – zwei Widersprüche auf: Zum einen wird in Studien auch auf Risiken der Handynutzung „am Ohr“ eingegangen (Stichwort etwa: „Akustikusneurinom“) – warum also dies in Kauf nehmen, aber gegen Masten protestieren? Antwort: Die Exposition beim Handy kann individuell gesteuert werden (z.B. durch nur kurze Telefonate), während man den EMF einer ortsfesten Anlage dauernd ausgesetzt ist. Zum anderen wird – wie im Juni d.J. im Bundesministerium für Umwelt – der Vorwurf des St.-Florian-Prinzips laut, es störten solche Masten nicht, wenn sie einen selbst verschonten und nur woanders stünden. Antwort hierauf: Wirksamstes Mittel gegen sozusagen egoistische Abweisung eines Standorts ist die koordinierte Zuweisung an tatsächlich bessere Stellen.

Ein Konzept kann beide Widersprüche auflösen, durch Festlegung „sensibler“ Bereiche als „Tabuzonen“ und positiver Ausweisung funktechnisch geeigneter alternativer Standorte, die auch geringstmögliche Immissionen für ihre jeweilige Umgebung bedeuten.

Es sprechen noch weitere Gründe für ein Konzept: Baunachbarklagen werden schon fast in Serie abgewiesen (s. dazu den Beitrag von *Schulte*), was im wesentlichen an von vornherein beschränkten prozessualen Befugnissen der Nachbarn liegt, die eine Verletzung drittschützender Rechte anführen müssen und bspw. mit dem Argument des Allgemeininteresses, es würde das Ortsbild zerstört, oft gar nicht erst gehört werden. Hier wird die Forderung aus der Bür-

gerschaft an ihre Gemeindevertretung lauter, deren weitergehende Möglichkeiten auszuschöpfen. So gerät die Gemeinde in ein Spannungsfeld aus

- Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds
- Werterhalt der Immobilien
- vorbeugender Gesundheitsschutz
- funktionierendes Mobilfunknetz

Nur ein Konzept zur Mobilfunkversorgung kann hier einen Ausgleich schaffen. Es ist auch der einzige Weg, den Erfordernissen der Verbändevereinbarung v. 9.7.2001, dort Ziff. 2.2., zu genügen:

„Die Kommune kann ihrerseits Standortvorschläge für neue Sendeanlagen unterbreiten; die Mobilfunknetzbetreiber sagen zu, diese Vorschläge bzw. Hinweise der Kommune zu Standorten vorrangig und ergebnisoffen zu prüfen. Stellen die Betreiber die funktechnische Eignung und wirtschaftliche Realisierbarkeit dieser Standorte fest, sagen die Betreiber zu, diese vorrangig zu verwirklichen.“

Wenn die Betreiber mit „funkttechnischer Eignung“ und „wirtschaftlicher Realisierbarkeit“ also das Vetorecht haben, die beiden Termini aber sehr vage sind und mehr oder minder unsubstantiiert in den Raum gestellt werden, muß die Kommune auf diese vorbereitet sein und sich – mit einem Konzept – selbst Bewertungskriterien schaffen. Dies läßt sich ohne sachverständige (externe) Unterstützung nicht leisten.

## 2. Begriffsbestimmungen

Ein „Standort-“ oder „Mobilfunk(versorgungs)konzept“ ist ein möglichst mit Bürgern, Kommunalpolitik und -verwaltung sowie auch Betreibern abgestimmter, in Form eines Gutachtens unterbreiteter Vorschlag der Gemeinde, wie auf ihrem Gebiet die künftige Versorgung mit Mobilfunk erfolgen soll.

Daß in dieser Definition die Abstimmung nicht zwingend, sondern nur „möglichst“ mit allen Beteiligten vorgesehen ist, liegt darin begründet, daß auch das beste Konzept keine Einstimmigkeit in allen Kreisen erwarten kann. Von Betreiberseite wird oftmals fehlende funktechnische Eignung und/oder ein unwirtschaftlicher Mehraufwand kritisiert. Diese Kritik wird oft, der Gemeinde dadurch eine Darlegungs- und Beweislast aufgebürdet, der sie ohne sachver-

ständige (externe) Unterstützung in der Regel nicht genügen kann. Ein weiterer Kritikpunkt von dort ist übrigens, daß durch Umsetzung des Konzepts die Immissionsbelastung nur um relativ einige Prozentpunkte oder absolut einige Milliwatt/qm Leistungsflußdichte gesenkt werden könne und dies unverhältnismäßig sei, dazu unten V 2.

„Vorschlag“ und „soll“ in der Definition zeigen an, daß ein Konzept für sich genommen noch unverbindlich ist. Daß es um das „künftige“ Netz geht, folgt daraus, daß schon existente legale Anlagen Bestandsschutz genießen (und eine Versetzung nur im Einvernehmen mit dem Betreiber vonstatten gehen kann).

Ein passender Begriff ist auch die „Integrierte kommunale Mobilfunkplanung“<sup>1</sup>. Die Belange von „Versorgung und Vorsorge“ sollen harmonisiert werden:

Was nun unter „Versorgung“ beim weiteren, zu regulierenden Netzausbau zu verstehen ist, kann nicht etwa den Lizenzurkunden der Betreiber entnommen werden, weil die dortigen Auflagen, einen bestimmten Versorgungsgrad (bezogen auf Bevölkerung) zu erreichen, längst erfüllt sind. Der Mobilfunk kann sich auch nicht auf einen öffentlichen Versorgungs- oder gar Verfassungsauftrag stützen<sup>2</sup>. Es bleibt daher Raum für die Gemeinde, die Versorgung durch eigene Vorgaben mitzugestalten, indem man etwa auf einen „indoor“-Empfang im UMTS-Netz (Bsp.: Download von Musiktiteln aus dem Internet auf das Handy in einer Tiefgarage) verzichtet.

„Vorsorge“ setzt voraus, daß die Schwelle zur Gefahr noch nicht überschritten wurde. „Gefahr“ bedeutet seit dem Preußischen OVG, daß „aus gewissen gegenwärtigen Zuständen nach dem Gesetz der Kausalität gewisse andere Schaden bringende Zustände und Ereignisse erwachsen werden“. Vorsorge dagegen dient nicht der Beseitigung eingetretener Schäden oder der Abwehr konkreter Gefahren, also dem Schutz vor nachweislich schädlichen Umwelteinwirkungen, sondern beugt dem Entstehen derselben generell vor<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Siehe *St. M. Larass-Greger*, in: Energieversorgung & Mobilfunk, 6. EMV-Tagung des Berufsverbandes Deutscher Baubiologen VDB eV. in Fürth, 2007, S. 149 ff.

<sup>2</sup> BayVGH v. 18.3.2003, BRS 66 Nr. 33 = BauR 2003, 1701 (1702).

<sup>3</sup> Nachw. bei *Herkner*, BauR 2006, 1399 (1401), s.u. im Anhang.

## II. Funktionen und Inhalte

Welche Inhalte nun solche Standortkonzepte haben, hängt zunächst von der ihnen zugedachten Funktion ab. Manche Gemeinde zieht es vor, nicht zu agieren, sondern auf Suchkreisanfragen und Baugesuche jeweils mit einem Einzelgutachten dieses Standorts zu reagieren. Dabei handelt es sich dann aber nicht um ein Konzept im eigentlichen Sinne. Ein Konzept hat gemeindegeweit oder zumindest eine Ortslage betreffend schon die gesamte Situation erfaßt. Dies bietet einen zeitlichen und sachlichen Vorteil: Die sog. freiwillige Selbstverpflichtung (siehe die sog. Ergänzenden Hinweise und Informationen v. 6.6.2003 zur Verbändevereinbarung aus d.J. 2001) und dazu den Beitrag von *Kollecker*, verlangt einen kommunalen Gegenvorschlag binnen 8 Wochen, doch kann die solchermaßen limitierte Begutachtung, ob der aktuell vom Betreiber verfolgte Standort zu befürworten ist oder nicht, noch keine Alternative liefern.

### 1. Vorgehensweisen

Wie also ist vorzugehen?

(1)

Es gilt vor allem, vollendete Tatsachen zu verhindern. Die Kommune hat dafür einen Ansprechpartner zu benennen, üblicherweise im Bau- oder Umweltamt. Mit den Betreibern ist Kontakt zu halten. Ein Arbeitskreis ist sinnvoll. An Einwohner und Betreiber ist zu appellieren, keinen Gestattungsvertrag ohne vorherige Rücksprache beim genannten Gemeindevertreter zu unterzeichnen.

Zur Einbeziehung der Netzbetreiber: Man kann und sollte auch den Versuch unternehmen, die Betreiber in alle Abstimmungsgespräche zwischen Kommune und ihrem Berater (den Gutachter) einzubeziehen, um ein gemeinsames Konzept zu entwickeln – ein schwieriges Unterfangen, dessen Gelingen abhängt von der wechselseitigen Kompromißbereitschaft. Anderenfalls bleibt nur, die Ausbauwünsche der Betreiber zur Kenntnis zu nehmen, das Konzept aber eigenständig aufzustellen.

(2)

Die Grundlagen des Konzeptes sind festzulegen, also dessen „Leitlinien“, z.B.:

- möglichst keine Mobilfunkbasisstation innerhalb der Wohnbebauung (sog. „Orte mit empfindlicher Nutzung“, s. Bsp. Schweiz) und/oder an bzw. um „sensible Einrichtungen“ (Kindergärten usw.)
- möglichst keine Bündelung (*site-sharing*) im Innenbereich
- möglichst Einhaltung eines bestimmten Vorsorgewerts (z.B. Salzburg 1998)
- Konzentration von Anlagen auf besonders ausgewiesene Gebiete

Das Versorgungsziel ist zu definieren, bspw.:

- Komplettversorgung nach Qualitätsvorgaben der Mobilfunkbetreiber einschl. oder ausgeschlossen Einsatz der Technologie für stationäre Nutzung *indoor* mit dem Ziel der Festnetzverdrängung
- Beschränkung der Komplettversorgung auf Gewerbegebiete
- nur Außenversorgung (*outdoor*)

Dies zeigt: Es gibt keine Patent- oder Musterlösung, keine Schablonen, sondern nur den auf den jew. Ort zugeschnittenen Plan. Dessen „Marschrichtung“ sollte sehr früh, noch bevor die Ausgestaltung ins Detail geht, in einem politischen Grundlagenbeschluß gefaßt werden. So muß es für die daraufhin handelnde Verwaltung bei Priorität der Vorsorge klar sein, daß gewisse Einbußen im Erscheinungsbild hinzunehmen sind, wenn man mit einer deutlich über 10 m hohen auffälligen Anlage die Immissionen auf das Mindestmaß reduzieren kann.

(3)

Der Bestand an Anlagen, dessen bevorstehende Erweiterung (Suchkrisenanfragen, Baugesuche), vorhandene bzw. erwartete Immissionsbelastung, die Charakteristika des Innenbereichs („empfindliche“ bzw. „sensible“ Nutzungen) und des Außenbereichs (Landschaftsschutz) sind zu erfassen und umfeldschonende, funktechnisch geeignete und verfügbare Alternativen auszuweisen. Städtebaulicher und physikalischer Sachverstand sind also gleichermaßen gefragt.

## 2. Zu behandelnde Themen

Ein Konzept legt die Grundlage für Verhandlungen mit den Betreibern oder planerischen Zwang. Zentrales Thema des Konzepts ist der Städtebau. Ein städtebaulicher Belang ist dabei nicht nur das Orts- und Landschaftsbild,

sondern auch der vorsorgende Gesundheits- und Umweltschutz: siehe § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB.

Motto ist die „geringstmögliche Immission“, daher kann ein Vorsorgewert (etwa das schon erwähnte Salzburger Milliwatt) als Richtschnur dienen. Dabei geht es nicht um eine Verschärfung der Grenzwerte der 26. BImSchV durch die Gemeinde, sondern die Schaffung einer Orientierung, eine Bewertungshilfe also, wann ein Standort aus gemeindlicher Sicht nicht mehr zumutbar ist.

Alle vorhandenen Mobilfunkanlagen sind katastermäßig zu erfassen und regelmäßig muß sich die Gemeinde in der Datenbank der Bundesnetzagentur über den Ist-Bestand Kenntnis verschaffen, weil die Standortbescheinigungen gem. BEMFV durchaus oft geändert werden (sog. Folgebescheinigungen). Ebenfalls zu erfassen sind die bisherigen Anfragen und Gesuche von Betreibern.

#### (1) Fragestellungen der technischen Eignung zur Versorgung

Im alternativen Netz muß eine ausreichende Versorgung gewährleistet sein. Das Konzept kippt die Beweislast zu den Betreibern, welche die Ungeeignetheit nachzuweisen haben<sup>4</sup>.

- Kann der Standort die erforderliche Versorgungsfeldstärke bereitstellen, um im angestrebten Versorgungsgebiet eine nach den Zielvorgaben hinreichende Mobilfunkversorgung zu gewährleisten?
- Stellt der Standort auch eine hinreichende Versorgungskapazität bereit (Aufteilung des Versorgungsgebiets in hinreichend viele Funkzellen)?
- Einbindung in das großräumige Funknetz mit Verfügbarkeit von Frequenzkanälen, Berücksichtigung von Interferenzen (Überlagerung von zwei oder mehr Wellen), unerwünschten Überreichweiten, Abgrenzung zu Nachbarzellen
- Energieversorgung des Standorts und Erschließung durch Zufahrtswege

Um eine veritable „Alternative“ handelt sich nur dann, wenn diese tatsächlich verfügbar ist. Der Gemeinde muß also der Nachweis gelingen, daß die erforderliche baurechtliche Genehmigung erteilt werden wird und die Fläche auch privatrechtlich „zu haben“, also anmietbar ist.

---

<sup>4</sup> In diesem Sinne offenbar VG München – M 9 K 07.5420 – (Klagerücknahme des Betreibers), Ebersberger Süddeutsche Zeitung v. 13.3.2008).

Die Abdeckungsplots der Betreiber sind, sofern verfügbar, auszuwerten. Bei der Bundesnetzagentur sind die Standortdaten in der EMF-Datenbank abzufragen, besser noch die Akten zur Einsichtnahme anzufordern. Es hat sodann eine Überprüfung vor Ort durch Eichmessungen zu erfolgen. Der netzspezifischen Auslastung ist nachzugehen.

## (2) Fragestellungen der Vorsorge

Kartografisch erfaßt werden müssen die als empfindlich erachteten Nutzungen und Gebiete (Bsp. Spielplatz, Kindergarten, Schule, Altenpflegeheim, reines Wohnen).

Die Topografie spielt eine wichtige Rolle, bspw. Hanglagen. Es ist dort eine Frage des Einzelfalls, ob es geeigneter und verträglicher ist, von oben herab ins Zentrum zu strahlen oder umgekehrt.

Eine gebündelte Versorgung „von außen“ kann, auch wenn mit höherer Sendeleistung verbunden, vorzugswürdig sein, wenn die bei den (Wohn-)Gebäuden ankommende Immission geringer ist als im Nahbereich von Antennen(wäldern) des Innenbereichs. Andererseits kann die Bebauung zu Reflexionen (Wellen werden durch Hindernis „gespiegelt“) führen. Sog. Nebenkeulen können, entgegen dem „Leuchtturmeffekt“, nahegelegene Grundstücke belasten. Es muß auch nicht per se zu einer Standortverlegung kommen; eine Immissionsminimierung kann sich auch durch Ausrichtung der Sektoren und Änderung des Downtilts ergeben.

## III. Standortkonzepte im Spiegel der Rechtsprechung

Sachverhalte und Entscheidungsgründe im Volltext jew. im Anhang (VI.). Fälle 1 und 2 betreffen die Bauaufsicht, Nr. 3 die Bauleitplanung.

### 1. OVG Koblenz v. 7.8.2003

Bei diesem Urteil – Az. 1 A 10196/03 – ging es um eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Ausdrücklich hat die beklagte Kommune darauf abgestellt, es gehe ihr dabei darum, Gesundheitsgefahren von Kindern und Senioren abzuwehren. Dazu der Senat: Der „gedankliche Ansatz“ sei „insoweit nicht grundsätzlich zu be-

anstanden, als er durchaus auf städtebauliche Gründe, nämlich die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzielen könnte.“

Ein städtebaulicher Bezug der für die Ermessensausübung maßgeblichen Überlegungen war also durchaus gegeben. Es müssen zudem aber sachgerechte Erwägungen die Ermessensbetätigung bestimmen. Der Senat weiter: „Dabei ist es sicherlich auch nicht zu beanstanden, wenn eine Kommune für diese Ermessensbetätigung ein Konzept entwickelt, um eine einheitliche Praxis bei der Erteilung von Befreiungen zu sichern.“

Die Stadt scheiterte letztlich nur deshalb, weil sie ein (vermeintliches) Konzept erst in der Berufungsinstanz vortrug und es sich dabei schon deshalb nicht um ein „Konzept“ handelte, weil nur pauschale Ausschlußbereiche festgeschrieben wurden.

Ein städtebauliches Konzept zur Steuerung der Standortauswahl für Mobilfunksendeanlagen darf sich nicht allein auf theoretische Überlegungen beschränken, von welchen Standorten aus funktechnisch eine flächendeckende Versorgung möglich ist, sondern muß auch berücksichtigen, ob dem jeweiligen Mobilfunkbetreiber dort auch tatsächlich die Verwirklichung der Konzeption möglich ist.

Fazit: Fälschlich wird dieses Urteil oft als Präjudiz gegen erfolgreiche Planungsbemühungen einer Kommune gesehen. Auf eine wissenschaftliche Fundierung des Konzepts, die gewährleistete Versorgung und gebietspezifische Argumentation ist aber unbedingt zu achten.

## 2. VG Düsseldorf v. 23.7.2007

Ebenfalls zur Bauaufsicht die Urteile der 9. Kammer zu den Az. 9 K 4661/06, 9 K 4662/06 und 9 K 6258/06. Diese sind noch nicht rechtskräftig (Antrag auf Zulassung der Berufung beim OVG Münster anhängig).

„Das zwischenzeitlich vom Rat der Stadt ... beschlossene Mobilfunkkonzept kann dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegengehalten werden. Dabei kann offen bleiben, ob die in jenem Konzept aufgezeigten Alternativstandorte eine Versorgungssicherheit überhaupt gewährleisten. Denn das Konzept stellt keine Grundlage für eine negative Ermessensentscheidung dar, weil sich mit ihm keine gewichtigen Interessen begründen lassen, die der Erteilung einer Ausnahme entgegenstehen könnten. Die Stadt ... hat das Konzept, wie sich be-

reits aus seinem Titel „Mobilversorgungsplanung unter dem Aspekt der Strahlungsminimierung“ ablesen läßt und auch aus seinem Inhalt ergibt, erstellen lassen, um beim Ausbau des Mobilfunknetzes die Belastung für die Bevölkerung so gering wie möglich zu halten (S. ...). Sie hat Standortvorschläge für alle drei Stadtteile (...) erarbeiten lassen, um eine strahlungsminimierte Mobilfunkversorgung realisieren zu können (S. ...). Diese Zielsetzung, Gesundheitsgefahren von der Bevölkerung abzuwehren, ist zwar grundsätzlich anerkennenswert. Der dahinter stehende politische Wunsch, Ängsten in der Bevölkerung entgegenzuwirken und konfliktfreiere Standorte als die von den Netzbetreibern ausgewählten mit dem Mobilfunkkonzept anzubieten, ist auch nachvollziehbar. Daß es eines besonderen, über die normativen Vorgaben der einschlägigen Immissionsbestimmungen hinausgehenden Schutzes der Bevölkerung bedarf, ist aber vom Beklagten nicht vorgetragen, geschweige denn mit wissenschaftlich haltbaren Erkenntnissen untermauert worden.“

Fazit: Mit OVG Koblenz setzen sich die Entscheidungen nicht auseinander. Ein Konzept kann sehr wohl ermessenskonkretisierend von der Bauaufsicht eingesetzt werden. Daß es nicht nur „politischer Wunsch“ ist, „Ängsten in der Bevölkerung entgegenzuwirken“, hat überzeugend der 1. Senat des BayVGH herausgearbeitet:

### 3. BayVGH v. 2.8.2007

Es handelt sich um zwei schon mehrfach publizierte Berufungsentscheidungen zu per Veränderungssperre gesicherten und auf einem Konzept gründenden Planungsbemühungen einer Stadt<sup>5</sup>. Leitsatz:

Es erscheint nicht von vorneherein ausgeschlossen, daß ein Standortkonzept für die Aufstellung von Mobilfunkanlagen, das, wie die Planung der Beklagten, eine möglichst geringe Belastung der Bevölkerung durch Mobilfunkimmissionen vor allem in Wohngebieten bei gleichzeitiger Sicherstellung einer möglichst effizienten, flächendeckenden Versorgung des Stadtgebiets mit Mobilfunkleistungen gewährleisten will, dieser Anforderung entsprechen und auch in technischer Hinsicht umsetzbar sein kann.

---

<sup>5</sup> 1 BV 05.2105, ZfBR 2008, 287 ff. = Info BRS 2008, Nr. 2, 4-7 = UPR 2008, 268 ff.; 1 BV 06.464, BauR 2008, 627 ff. = DVBl. 2008, 598 (LS). Dazu der *Verfasser* in einer Anm., BauR 2008, 624 ff.; zur Kritik an der 1. Instanz *ders.*, BauR 2006, 1399 ff. (beide Aufsätze im Anhang).

#### IV. Praktisches Beispiel

Es ginge im Rahmen dieser Einführung zu weit, hier einzelne Konzepte auszubereiten. Einige Exempel aus der Praxis werden aber unter [www.mobilfunk-lindlar.de](http://www.mobilfunk-lindlar.de) gegeben. Herausgreifen will ich nur zur Verdeutlichung den folgenden Auszug aus einem Stadtverordnetenbeschluss von 2003:

„Zur Erleichterung der Planungsmöglichkeiten der Mobilfunkbetreiber wird auf eine weitergehende Untersuchung von Minimierungsmöglichkeiten verzichtet, wenn in einer Immissionsprognose für den betreiberseitig ausgesuchten Standort nachgewiesen wird, daß die gesamte Leistungsflußdichte (*outdoor*-Wert) im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete  $100 \text{ mW/m}^2$  („Schweizer Anlagengrenzwert“) und in allen übrigen bewohnten Gebieten  $1 \text{ mW/m}^2$  („Salzburger Modell“) nicht übersteigt.“

Die Werte sind als Orientierung genannt und wird kein die 26. BImSchV aushebelndes Ausschlußprinzip verfolgt.

Mit Hilfe von Immissionsprognosen wurden mit Hilfe von

- Antennencharakteristik
- Sendeleistung
- Montagehöhen und –position
- Ausrichtung und Tilt der Sendeantenne
- Kanalzahl
- Entfernung und relative Höhe der Referenzorte

Die im Umfeld einer geplanten Antenne zu erwartenden Feldstärken realistisch vorausberechnet (sog. NIRView-Programm).

Es konnten schon auf diese Weise abgestimmte Standorte schiedlich-friedlich gefunden, vereinzelt mußte man aber auch planerisch tätig werden.

#### V. Rechtliche Umsetzung

##### 1. „Runder Tisch“

Es gibt eine beachtliche „Dunkelziffer“ gelungener Abstimmungsverfahren. Publik wird i.d.R. nur, wenn eine Gemeinde gescheitert ist. Andererseits stimmt schon nachdenklich, wenn das VG Arnsberg meint, eine Gemeinde

handele „objektiv nicht vernünftig“, wenn sie auf Gespräche mit den Betreibern vertraue (Urteil v. 8.4.2008 – 4 K 3873/06 –, noch nicht rechtskräftig). Dies wirft ein schlechtes Licht auf Selbstverpflichtung.

Vorstellbare Arbeitsweise: In der Verwaltung wird die Betreiberanfrage nach Maßgabe der Leitlinien bzw. schon des eigentlichen Konzepts, wenn dieses vorliegt, ob der Standort als „kritisch“ oder „unkritisch“ zu sehen ist. Dem Betreiber wird entspr. Rückmeldung gegeben. Bei einem als „kritisch“ eingestuftem Standort tagt der „Runde Tisch“, Alternativen werden vorgeschlagen<sup>6</sup>.

## 2. Bauleitplanung

Was also ist zu tun im Falle des Scheiterns einvernehmlicher Standortfindung?

Gestaltungssatzung nach LBauO: Vorsorge kann hier nicht zum Zuge kommen. Daher: Bauleitplanung. Instrumentarium am Bsp. Allg. Wohngebiet ist v.a. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entweder i.V.m. § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO 1990 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO analog oder – bei älteren B-Plänen – i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9 BauNVO. Siehe BayVGH v. 2.8.2007. Voraussetzung ist, daß das betr. Gebiet bereits beplant ist; ansonsten ist spätestens mit dem Ausschluß die Gebietsart positiv festzusetzen. Außenbereich: Konzentrationsflächen, § 35 Abs. 3 BauGB.

Die „optische Unruhe“, die durch „Fremdkörper“ wie Mobilfunkanlagen geschaffen werden würde, ist hier ein Schlüsselbegriff (BayVGH v. 9.8.2007 – 25 B 05.3055).

Darüber hinaus kann eine Mobilfunk-Bauleitplanung aber auch auf Vorsorge gründen, siehe nochmals den BayVGH v. 2.8.2007 (ihm zustimmend übrigens OVG Münster, Beschl. v. 26.9.2008 – 10 A 2599/07):

„Festsetzungen des vorbeugenden Immissionsschutzes auf dem Gebiet der Einwirkungen durch elektromagnetische Felder kann auch nicht entgegeng gehalten werden, daß sie sich mangels realistischer Anhaltspunkte für eine Gesundheitsgefährdung nicht auf die Belange des Gesundheits- und Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nrn. 1 und 7 BauGB) stützen, sondern auf objektiv nicht mehr begründbare "Immissionsbefürchtungen" unterhalb der Schwelle des "vorsorgerelevanten Risikoniveaus" (vgl. ...). Nach derzeitigem Erkennt-

<sup>6</sup> So in Fürth, Stand März 2007; dazu *Maier*, VDB-Tagungsband S. 141 (147).

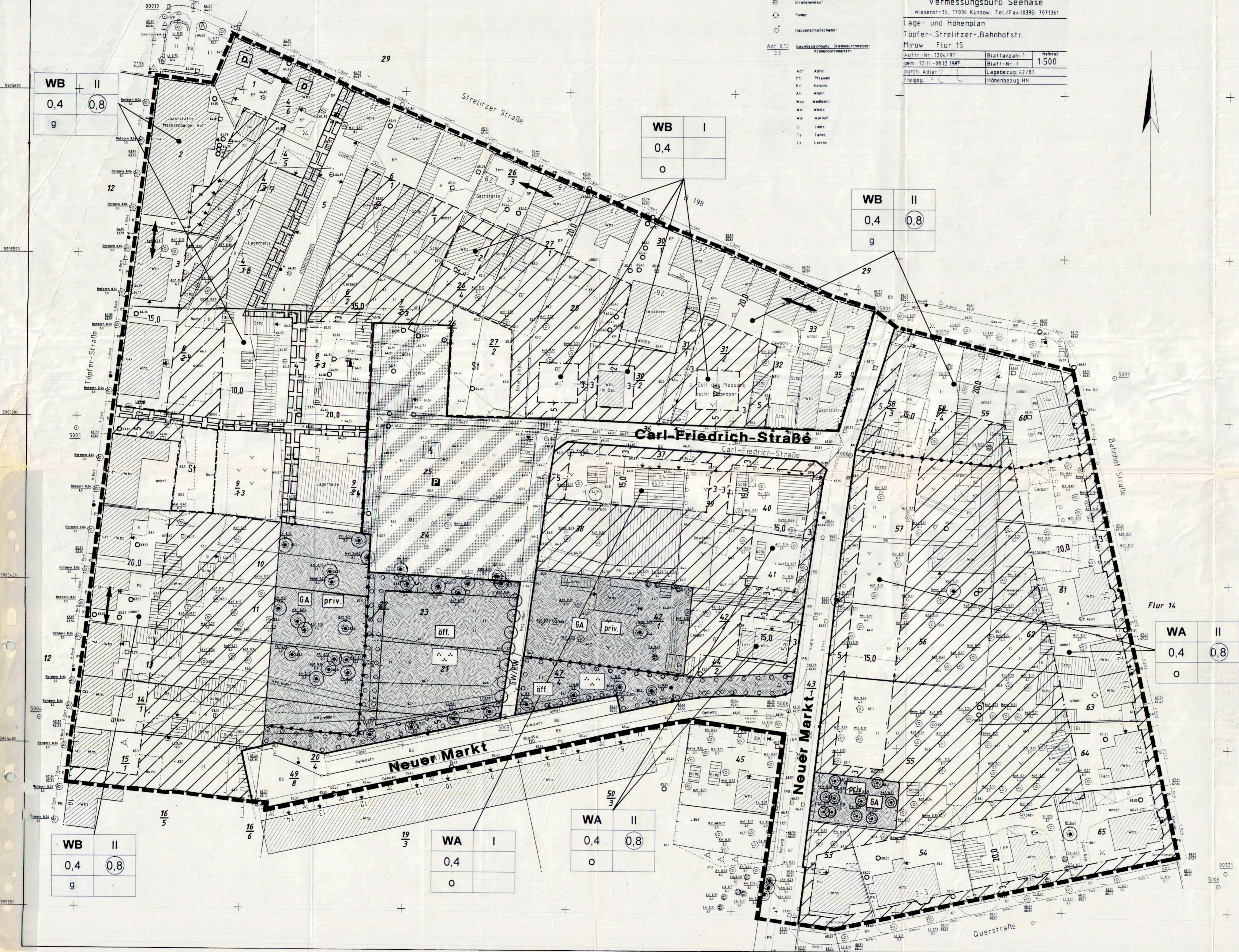
nisstand liegen zwar verlässliche wissenschaftliche Aussagen über gesundheitsschädliche Wirkungen elektromagnetischer Felder unterhalb der geltenden Grenzwerte nicht vor. Da solche Wirkungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können (BVerfG vom 24.1.2007, NVwZ 2007, 805 ...), gibt es für eine vorsorgende Bauleitplanung auf diesem Gebiet aber sachliche Gründe. Es geht nicht nur um ein von der Allgemeinheit als sozialadäquat hinzunehmendes Risikopotential jenseits der Schwelle der "praktischen Vernunft" (vgl. BVerfG vom 8.8.1978 BVerfGE 49, 89/143).

Da ein angemessener Interessenausgleich zwischen Emittent und Immissionsbetroffenem im Allgemeinen durch die gesetzlichen Anforderungen gewährleistet ist, bedürfen spezielle, über diese Anforderungen hinausgehende Regelungen des vorbeugenden Immissionsschutzes allerdings eines rechtfertigenden Anlasses (BVerwG vom 28.2.2002, NVwZ 2002, 1114). Für spezielle Anforderungen aufgrund bauleitplanerischer Festsetzungen wird damit jedenfalls nicht mehr verlangt als das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (vgl. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO).“

Fazit: Die Gesundheitsvorsorge ist aner kennenswerter städtebaulicher Belang, kann auch alleine (ohne Hinzutreten ortsbildbezogener Faktoren) ein Konzept und darauf gründende Bebauungsplanung stützen und ist auch nicht erst ab einer bestimmten Immissionsbelastung (Bruchteil der Grenzwerte) statthaft. Während ein Aufstellungsbeschluß, Veränderungssperre und Zurückstellung (§§ 14, 15 BauGB) als Verhinderung eines akuten zufällig in jenem B-Plan-Gebiet liegenden Vorhabens als willkürlich erscheinen könnte, zeigt ein Konzept auf, daß und warum ein Vorhaben in diesem speziellen Gebiet unverträglich oder aber verträglich ist. Weil ein Ausschluß stets mit dem Verweis auf geeignete, schonendere und verfügbare Alternativen verbunden ist, kann er nicht als „Negativ- oder Feigenblattplanung“ bemakelt sein.

## **VI. Anhang (siehe Tagungsband)**

- Entscheidungen zu Ziffer III. im Volltext
- Aufsätze des Verfassers: BauR 2006, 1399 ff. und 2008, 624 ff.



Vermessungsbüro Seehase  
 Wiesenstr. 17, 17036 Küssow, Tel./Fax 03951 701361  
 Lage- und Höhenplan  
 Töpfer-Streititzer-Bahnhofstr.  
 Mirow Flur 15  
 Auftr.-Nr. 1264/97 Blattanzahl 1 Maßstab 1:500  
 gem. 12.11.-08.12.1997 Blatt-Nr. 1  
 durch Adler/Höhenbezug 42/83  
 Freitag

**SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15/97 FÜR DAS GEBIET "NEUER MARKT"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 88 der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung v. 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. GZ. Nr. 16, Seite. 468) wird nach Beratung der Bekanntmachung v. 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. GZ. Nr. 16, Seite. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertrerversammlung vom 09.11.99... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15/97 für das Gebiet "Neuer Markt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Stadtvertrerversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.97... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/97 "Neuer Markt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 30.04.97... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.98... durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertrerversammlung vom 11.07.98... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.98... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertrerversammlung hat am 09.07.99... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.11.98... zum 21.12.98... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.11.98... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 01.02.2001... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeteilt werden. *Neustrelitz, d. 01.02.2001*
- Die Stadtvertrerversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.99... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 09.11.99... bis zum 09.11.99... erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.11.99... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.99... von der Stadtvertrerversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertrerversammlung vom 09.11.99... gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.2000... Az. 11.04.01.01.000-3/3... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtvertrerversammlung vom 07.12.2001... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.12.2001... bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.2001... in der Mirower Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.2001... in Kraft getreten.

**TEIL B - TEXT**

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Festsetzungen über die bauliche Nutzung**
  - In den festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) sind gemäß § 1(6) 1. BauNVO in Verbindung mit § 4a(3) 3. BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
  - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1(6) 1. BauNVO in Verbindung mit § 4(3) 4. und 5. BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
  - Die Sockelhöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das Maß von 0,60 m über Fahrbahnoberkante der dem betreffenden Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen über maximal 30 % überschritten werden.
  - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den besonderen Wohngebieten (WB) sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahmen von Einfriedungen nicht zulässig.
  - Wegen einwirkender Verkehrsgeräusche sind innerhalb der 1. Bauzone der entlang der Streititzer Straße festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Wohn- und Schlafräume sowie die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) an der der Straße abgewandten Seite anzuordnen. Darüber hinaus müssen die Außenbauteile (u. a. Wände, Fenster) von Räumen, die dem Wohnen oder dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, den Mindestanforderungen der DIN 4109 genügen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Der in der Planzeichnung gemäß § 9(1) 25 b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neupflanzung der gleichen Art (Mindeststammumfang 16-18 cm) zu ersetzen.
  - Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9(1) 25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 000 m. Empfohlene Arten: Bäume: Linde, Stieleiche, Hainbuche, Kastanie, Birke, Esche, Purpuralweide, Mandelweide, Korkweide, Haselnuß, Gewöhnlicher Schneeball, Sträucher: Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Rote Johannisbeere, Stachelbeere.  
Größe der Pflanzen:  
Straucher: mindestens 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm  
Bäume: mindestens 50 % Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, Heister mindestens 2 x verpflanzt.  
Die Pflanzflächen sind mit Beginn der Herrichtung der Parkanlage zu bepflanzen, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April).
  - Die gemäß § 9(1) 25 a) BauGB festgesetzten Einzelbaumbäume sind in einem Abstand von 12 m als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe), nach Fertigstellung der Sporthalle, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) zu pflanzen und zu erhalten.  
Empfohlene Arten: Weißdorn, Rostorn, Spitzahorn.  
Es ist jeweils nur eine der o. g. Arten zu setzen.  
Die durchgängige Sicherung der Bestände vor Anfahren, Abstellen von Materialien etc. ist durch entsprechende Schutzvorrichtungen zu gewährleisten.  
Für die Bäume ist eine offene Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> freizuhalten.  
Das Anlegen von Stellplätzen im Kronenbereich sowie Wurzelbereich von Bäumen ist nicht zulässig.
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbäum anzupflanzen und dauernd zu erhalten (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt). Empfohlene Arten: Weißdorn, Rostorn, Spitzahorn. Es ist jeweils nur eine der o. g. Arten zu setzen.
- Für alle Gehölzpflanzungen sind folgende Voraussetzungen zu gewährleisten:  
Eine dreijährige Entwicklungsphase ist zu garantieren. Während dieser Zeit ausgefallenes Material ist in der darauffolgenden Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu ersetzen. Die Bestände sind auf Dauer zu erhalten.
- Die gemäß § 9(1) 15. BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als naturnahe Grünfläche heranzuzüchten und zu erhalten. Die Fläche ist gruppenweise mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2) zu bepflanzen. Die Anlage einer Wegeverbindung innerhalb der Fläche in einer Breite von maximal 2 m in wassergebundener Decke ist zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

Rechtsgrundlage § 86 Abs. 4 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V)

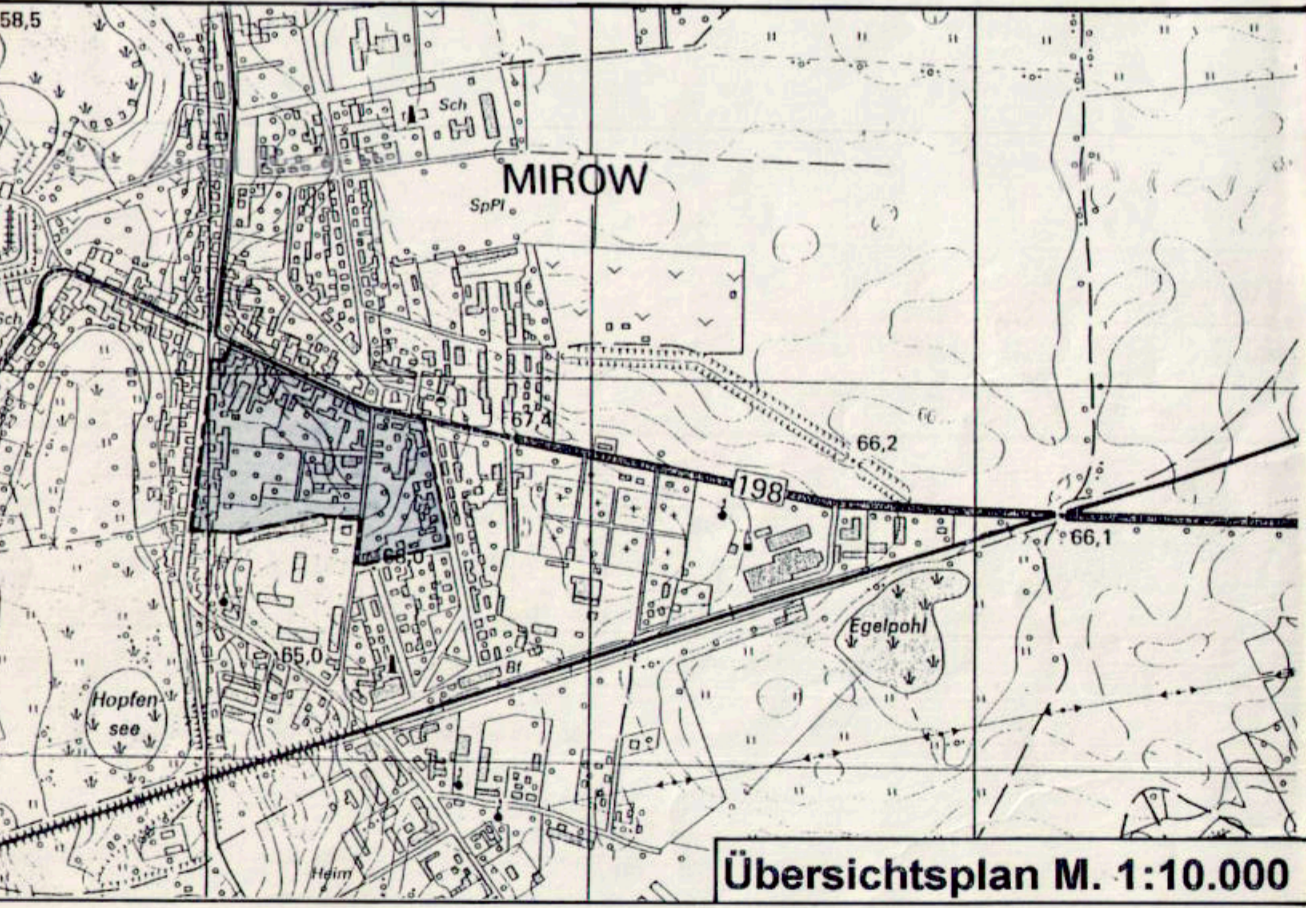
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 36 - 60° zulässig (bei Mansarddächern für die steilen Dachflächen Neigungen zwischen 65 - 70°). Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichem Dachneigen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Eindeckung der Dächer nur Tonziegel oder Bonddachziegel in roter bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe zulässig. Als Grundlage für die zulässigen roten Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3003, 3013 und 3016. Für die grauen bis grauschwarzen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024 und 7026.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist sichtbares Mauerwerk aus roten oder rotbraunen Verblendmauerziegeln (Grundlage für die zulässigen Farbtöne sind die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) herzustellen bzw. zu verputzen und mit einem Anstrich in hellen Pastellfarben (Hellblauwert > 50) zu versehen, ausgenommen sind Teilgestaltungs-elemente an den Hauptgebäuden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Klinggaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Im Bereich der Baudenkmale Streititzer Straße Nr. 33 u. 34 befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStGH M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DStGH M-V, GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur fachgerechten Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Hinweise, eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lubstorf zu erhalten.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStGH M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes der WGT Lärz/Mirow. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der WBV VIII-IV B1.
- Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Mirow u. a. für den örtlichen Gestaltungsbereich Töpferstraße und Streititzer Straße ist zu beachten.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 (gem. Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ/90)

- Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiete (gem. § 4a BauNVO)
- überbaubarer Bereich nicht überbaubarer Bereich
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfriesstrichung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh- und Radweg
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- privat
- öffentlich
- Parkanlage
- Grünanlage
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Anzupflanzender Einzelbaum
- zu erhaltender Einzelbaum
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)



**STADT MIROW**  
 Landkreis Mecklenburg-Strelitz  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 15/97**  
 „Neuer Markt“  
 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
8	8	---	---	---

**Zum TOP 6 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 11.08.2020**

**Beschluss:** Der geänderten (TOP 12 Punkt 5 streichen) Sitzungsniederschrift vom 11.08.2020 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
8	8	---	---	---

**Zum TOP 7 Stand B-Planverfahren "Fleether Mühle"**

Der Planer Herr Volker Herger erläutert den aktuellen Stand des B-Planverfahrens sowie den Stand der nach BauGB § 33 genehmigten Vorhaben.

Es wird nun entsprechend der Abwägung die erneute Auslegung des Planes und Trägerbeteiligung vorbereitet.

**Zum TOP 8 B-Plan "Neuer Markt"**

Der Plan ist fast 20 Jahre alt und sollte nach heutigen Bedürfnissen betrachtet und angepasst oder aufgehoben werden.

Die als Parkfläche festgesetzten Flurstücke können nach längeren Verhandlungen auf absehbare Zeit nicht für diesen Zweck gewonnen werden, zudem ist es fraglich, ob die geplanten Parkplätze an dieser Stelle noch sinnvoll wären.

Der BAS empfiehlt:

- Änderung des B-Planes
- Einstellung der Kosten in den Haushaltsplan 2021

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
8	6	1	1	---

**Zum TOP 9 Beschlussvorlagen**

**Zum TOP 9.1 Errichtung einer überdachten Terrasse, Unterstand (nördlich-Schuppen), in Babke** **Mi 032/20-1**

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer überdachten Terrasse, sowie eines Unterstandes (nördlich-Schuppen) in Babke (Flur 7, Flst. 235/1, 235/2) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
8	8	---	---	---

**Zum TOP 9.2 Bebauungsplan Nr. 01/20 - "An der Wesenberger Chaussee"** **Mi 057/20**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Mirow beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“

Abstimmungsergebnis				
Anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	ausgeschlossen
8	6	1	---	1

## **TOP zur Beratung für den Bauausschuss der Stadt Mirow am 26.10.2021**

Gemäß dem Antrag der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Mirow vom 14.09.2021 wurde angefragt, ob man eine Parkzeitbegrenzung auf den Parkplätzen unterhalb der Kirche einrichten kann. Aufgrund des neu errichteten Spielplatzes auf der Schlossinsel ist das Angebot an öffentlichen Parkplätzen geschrumpft. Um allen Besuchern der Schlossinsel weiterhin ein Angebot auf kostenfreie Parkplätze zur Verfügung zu stellen schlägt die Amtsverwaltung vor auf den Parkplätzen an der Stirnseite der Kirche (Richtung Remise) eine Parkzeitbegrenzung von 2 Stunden zu errichten. Somit können sowohl Familien mit Kindern, welche den neuen Spielplatz besuchen wollen, als auch Kirchenbesucher weiterhin das Angebot der kostenlosen Parkplätze nutzen, ohne dass diese den ganzen Tag belegt sind. Weiterhin möchte die Kirche einen Handlauf an der Treppe vom o. g. Parkplatz zur Kirche errichten. Gemäß einer Mail vom 11.10.2021, geschrieben von der Pastorin, wurde zugesichert, dass der besagte Handlauf durch die Kirche beschafft und aufgebaut wird. Somit müsste die Stadt Mirow nur für die neue Beschilderung aufkommen. Hierfür müsste die Stadt Mittel in Höhe von ca. 200,00 € aufbringen.

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 01/2016 "FLEETHER MÜHLE"

STADT MIROW, ORTSTEIL FLEETH  
AMT MECKLENBURGISCHE KLEINSEENPLATTE



## 3. ENTWURF

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	18. 05. 2016
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	mit Schreiben vom 25. 04. 2016
frühzeitige Bürgerbeteiligung	Auslage vom 20. 06. 2016 - 20. 07. 2016
Offenlagebeschuß	26. 09. 2017
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	mit Schreiben vom 20. 11. 2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	vom 20. 11. 2017 - 22. 12. 2017
Offenlagebeschuß	29. 05. 2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	vom 09. 07. 2018 - 10. 08. 2018

STAND: 28.09.2020

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

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung
  - 1.1 Veranlassung

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

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

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

Im Regionalen Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte ordnet sich die Planung in das Handlungsfeld 2 - Tourismus und Kultur ein.  
Beachtet wird das  
Ziel 1:  
Behutsame und umweltverträgliche Weiterentwicklung der Tourismuswirtschaft durch Profilierung und Verknüpfung der Segmente Natur-, Wasser- und Gesundheitstourismus sowie Kultur- und Städtetourismus und

Ziel 2:

Wirtschaftliche und Touristische Erschließung kulturhistorisch wertvoller Gebäudeensembles

Mit der Umsetzung der Planungszielstellungen wird das touristische Angebot am Standort Fleether Mühle erweitert und vielfältiger. Es werden überwiegend im Bestand vorhandene Gebäude genutzt und ausgebaut.

Darunter ist ein Gebäude, das ein Einzeldenkmal darstellt und das denkmalgerecht saniert werden soll.

Am Standort Fleether Mühle besteht die Möglichkeit der Nutzung der Wasserkraft zur Erzeugung von Elektroenergie. Dieses Potenzial sollte durch die Errichtung eines Wasserrades erschlossen werden.

Unter dem Punkt Energie macht das Regionale Entwicklungskonzept zur Wasserkraftnutzung keine Aussagen zum Plangebiet.

2.2 Planungen der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth Fleeth verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der Teile der Plangebietsfläche als Sonderbaufläche für Beherbergung und Tourismus darstellt.

Die Planungszielstellungen lassen sich nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, so daß ein Planänderungsverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

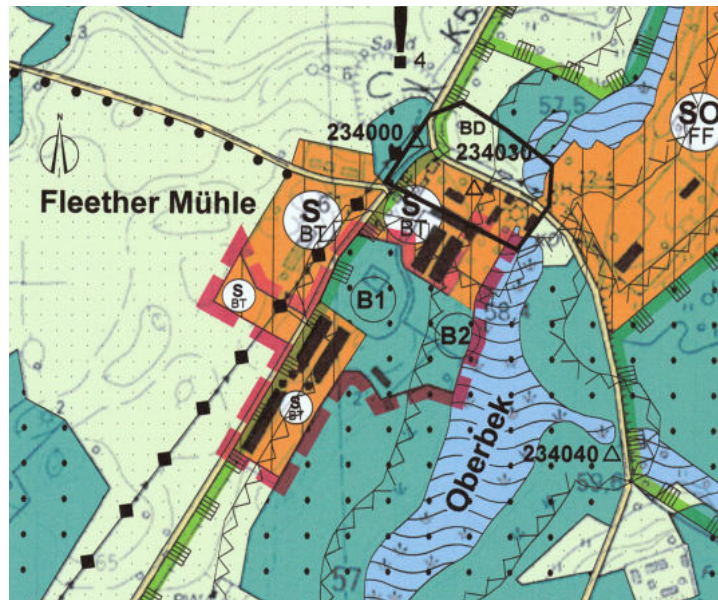


Bild 1: 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mirow Nr. 1 - Genehmigung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führte die Stadt Mirow eine Änderung ihres räumlichen Teilflächennutzungsplanes durch.

Mit der Änderung stehen die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes den Plandarstellungen des Teilflächennutzungsplanes nicht mehr entgegen.

Die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am 24.11.2018 rechtswirksam.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Standort Fleether Mühle wurde schon einmal im Jahr 2000 ein Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt. Dieser Bebauungsplan wurde nicht abgeschlossen und nicht rechtskräftig.

Weitere verbindliche Bauleitplanungen die das Plangebiet betreffen, wurden nicht begonnen oder haben Rechtskraft erlangt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

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

Es liegt nordöstlich der Ortslage des Ortsteil Fleeth am Gewässerverlauf des Oberbek, der den Vilzsee und Rätzsee verbindet.

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

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der Gemarkung Fleeth, Flur 1 die Flurstücke:

5/3, 5/4, 5/14, 5/16, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/39-teilweise.

Weiterhin die Straßenflurstücke:

4/3 - teilweise, 5/10 - teilweise

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ..... ha.

### 3.3 Umgebung des Plangebietes

Im Norden und Nordosten stellt die Gemeindestraße Fleether Mühle (MST 5) die Grenze des Geltungsbereiches dar. In Richtung Nordwesten grenzen Wohngebäude an das Plangebiet.

Die östliche Grenze bildet der Wasserlauf Oberbek.

Im Süden grenzen Grünland- und Waldflächen an das Plangebiet.

An der südwestlichen Grenze verläuft die Fleether Straße, die in der Ortslage von Fleeth als Pappelallee bezeichnet ist. Nordwestlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

### 4.1 Bestand und Realnutzung

Auf dem Mühlengrundstück westlich des Oberbek befinden sich verschiedene Bestandsgebäude: die Fundamente und aufgehenden Erdgeschoßwände eines früheren Mühlengebäudes, das ehemalige Herrenhaus, zwei historische Scheunengebäude (Pferdestall, Futterlager), Backhaus/Schmiedegebäude.

Südlich des südlichen historischen Scheunengebäudes befinden sich in den 80-er Jahren errichtete eingeschossige Stallgebäude, die aktuell zu Lagerzwecken genutzt werden.

Östlich des südlichen Scheunengebäudes steht ein neu errichtetes eingeschossiges Gebäude, welches als Gastronomie- und Ausschankgebäude für die sich südlich anschließende Außenbewirtschaftungsfläche dient.

Die sich südlich an die Freiluftgaststätte anschließenden Flächen sind Wald. Innerhalb dieser Waldfläche sind noch die Reste eines früheren Friedhofes zu erkennen (gußeiserne Grabeinfassungen, Grabsteine).

Südlich des Bestandswaldes stehen drei Stallgebäuden, die ebenfalls in den 80-er Jahren errichtet wurden. Sie wurden zur Geflügelmast genutzt und stehen leer.

Westlich der Fleether Straße sind zwei weitere Bestandsgebäude vorhanden. Das nördliche zweigeschossige Gebäude wurde einmal zu Wohnzwecken genutzt und steht aktuell leer.

Das südliche eingeschossige Bestandsgebäude war früher ein Lehrlingswohnheim und ist für eine Nutzung als Ferienwohnung umgebaut worden.

Der bisher unbebaute nordwestliche Teil des Geltungsbereiches dient aktuell dem Feldfruchtanbau.

### 4.2 Natürliche Grundlagen

Topographie

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

Somit beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes etwa 3,5 m.

### 4.3 Altlasten

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

### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenflächen befinden sich die Flurstücke im Eigentum der Fleether Mühle GbR und weiterer privater Eigentümer.

Die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth und der Nord-Süd-Bau KG.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die

weiterer Entwicklung der touristischer Infrastruktur am Standort Fleether Mühle geschaffen werden.

Die geplanten Nutzungen Fremdenbeherbergung, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Wellness, Versorgung, Dienstleistungen für den Bootstourismus und Gastronomie sollen am Standort planerisch zulässig werden.

Dazu werden zu einem überwiegenden Anteil vorhandene Gebäude nachgenutzt und nur in geringem Umfang Neubauten errichtet.

Das unter Denkmalschutz stehende Stallgebäude an der Fleether Straße, ein weiteres Scheunengebäude und das Herrenhaus werden denkmalgerecht saniert.

Auf den Fundamenten des Gebäudeteiles westlich des Oberbek wird ein neues Gebäude für Beherbergungszwecke entstehen.

In den Sondergebieten Ferienwohnungen 1 - 4 ist durch Neubau und Umnutzung von Bestandgebäuden die Einrichtung von Ferienwohnungen geplant.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Sondergebiete Ferienwohnungen 1 und 2

In den Sondergebieten Ferienwohnungen 1 und 2 werden Bestandsgebäude ausgebaut. Das zweigeschossige Gebäude war ehemals zu Wohnzwecken genutzt worden (SO-FE 1). Das Bestandsgebäude soll ausgebaut in nordöstlicher Richtung erweitert werden. hier ist die Einrichtung von ca. 20 Ferienwohnungen geplant.

Das eingeschossige Gebäude war ein Lehrlingswohnheim (SO-FE 2). Es soll in seinen Bestand ausgebaut werden

Die Einrichtung von 6 und 10 Ferienwohnungen ist geplant.

Sondergebiet Ferienwohnungen 3

Innerhalb des Sondergebietes Ferienwohnungen 3 (SO-FE 3) soll ein Neubau errichtet werden. Hier sollen Ferienwohnungen entstehen, die speziell für Reittouristen geeignet sind. Die angrenzenden Koppel ist als Weidefläche nutzbar, so daß die Gäste in direkter Nachbarschaft zu ihren Pferden wohnen können.

Die Fläche ist bereits vollständig erschlossen. Für die geplante Nutzung sind an anderer Stelle die Möglichkeiten eines direkten Zugang zu Weideflächen nicht gegeben.

Sondergebiet Ferienwohnungen 4

Im Sondergebiet Ferienwohnungen 4 (SO-FE 4) ist die Errichtung von Ferienhäusern in Reihenhausbauweise geplant.

### 5.2.2 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung (§ 11 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten Fremdenbeherbergung 1 und 2 konzentrieren sich Funktionen des touristischen Schwerpunktes Fleether Mühle.

Das Wehr in der Oberbek erfordert es, daß alle Wasserwanderer ihre Boote vom Oberlauf in den Unterlauf umtragen müssen und damit ein Anlegen erforderlich wird. Ein Bootssteg ist vorhanden, liegt aber außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Beherbergungszimmern, gastronomischen Einrichtungen wie Gaststätte und Außenbewirtschaftung, von Verkaufsstellen für regionale Produkte und Tourismusbedarf, von Sauna- und Wellnessbereich, von Räumen für Beherbergungsdienstleistungen, Bootslager, Werkstatt/Lager und Wohnen der Betriebsinhaber und von Saisonkräften/Personal zulässig.

Zur Umsetzung dieser Nutzungen werden die vorhandenen Denkmalgebäude und weiteren Nebengebäude ausgebaut.

Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen geplant:

Baufläche 1: Sauna, Ferienwohnungen

Baufläche 2: Ferienwohnungen

Baufläche 3: kleine Bungalows, feste Tipizelte

Baufläche 4: Hofladen im EG, darüber Ferienwohnungen

Baufläche 5: Gastronomie/Brauerei, Ferienwohnungen

- Baufläche 6: Wiederaufbau Herrenhaus, EG-Gastronomie, 1.OG und DG - Hotelzimmer, Betriebsinhaberwohnung, Wohnen von Personal und Saisonkräften
- Baufläche 7: vorhandener Imbiß, Außenbewirtschaftung
- Baufläche 8: Indoorzelten, Eventhalle, Ferienwohnungen als Neubau
- Baufläche 9: Kleinkunstbühne

Die Bauflächen 3 und 10 stellen Neuausweisungen von Bauflächen dar. Alle anderen Bauflächen sind oder waren überwiegend bebaut.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Bauhöhe der Gebäude für die einzelnen Bauflächen ist im Teil B: Text auf der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung entspricht der Bestandsgebäudehöhe.

Für die Neubauf Flächen wurde für die Bemessung der Höhenfestsetzung die umgebende Bestandsbebauung beachtet. Die Neubebauung sollte nicht höher werden als die Bestandsbebauung.

### 5.4 Grundstücksflächen

#### 5.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich überwiegend an den Gebäudeaußenkanten der Bestandsgebäude und berücksichtigen deren geringe bauliche Erweiterungen. Das denkmalgeschützte Scheunengebäude und das Gutshaus sind nicht mehr in ihren früheren Abmessungen vorhanden.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

#### 5.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf einem Teil der nicht überbaubaren Grundstückflächen des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung 1 wurden folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt: Außenbewirtschaftung, Biergarten und Spielplatz

Der Bereich für diese Nutzungen ist durch eine Strichlinie umgrenzt.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde außerhalb dieser Abgrenzung als zulässig festgesetzt.

### 5.5 Verkehrsflächen

#### 5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

#### 5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz

Nördlich des Sondergebietes Ferienhäuser 4, südlich der Baufläche 4 und östlich der Baufläche 4 wurden Flächen zu Parken für den Besucherverkehr festgesetzt.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz Nr. 1, 2 und 3 können ca. 78 Parkplätze eingerichtet werden.

### 5.6 Private Grünflächen

Auf etwa 30 % der Fläche des Plangebietes wurden private Grünflächen festgesetzt. Sie haben die Funktion von Siedlungsbegleitgrün und bieten den Übernachtungsgästen in den Ferienwohnungen die Möglichkeit des wohnungsnahen Aufenthaltes im Freien für Spiel- und Gemeinschaftsaktivitäten.

Auf einem Grünflächenteilbereich von etwa 600 m<sup>2</sup> südlich der Baufläche 3 ist eine Zweckbestimmung als Zeltplatz für Wasserwanderer festgesetzt. Wasserwanderer, die auf einer Bootstour sind, können ihre Boote am Oberbek anlanden und kurzzeitig in ihren Zelten übernachten. Längere Campingaufenthalte sind nicht vorgesehen.

### 5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

#### 5.7.1 Denkmalpflege

Im Sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1 (SO-BE) befindet sich ein Wirtschaftsgebäude, das ein Einzeldenkmal darstellt. Die Kennzeichnung als Denkmal wurde nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Es ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit der Bezeichnung MST\_278 Fleether Mühle 1 "Speicher" aufgeführt.

#### 5.7.2 Bodendenkmalpflege

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

#### 5.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

##### 5.8.1 Bestandsbewertung

Der östliche Teil des Plangebietes bis zur Fleether Straße ist eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Neustrelitzer Kleinseenplatte". In der Nähe des Plangebietes verläuft die Grenze des FFH-Gebietes "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow".

Der Grenzverlauf des LSG wurde nachrichtlich in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der 50 m-Schutzzone zu Gewässern.

Der Verlauf der Gewässerschutzzone wurde nachrichtlich in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.

##### 5.8.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

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

##### 5.8.3 Kompensationsmaßnahmen

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

###### A Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächenentsiegelungen (insgesamt 2.024 m<sup>2</sup>)

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

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

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

Rekultivierung (insgesamt 1.922 m<sup>2</sup>)

Die im Plan ausgewiesenen Gebäude und Freiflächen sind zu rekultivieren.

A 2 Gemarkung Fleeth, Flur 1, Flurstück 3/39 Lagerflächen, Freiflächen 1.740 m<sup>2</sup>

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

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

###### E Ersatzmaßnahmen

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

Es werden die folgenden Baumarten empfohlen:

###### PFLANZLISTE 1

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

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmuslaevis	Flatter-Ulme
Obstbäume nach Arten (vorzugsweise historische Sorten)	

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

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

**PFLANZLISTE 2**

Pflanzliste Bäume

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

Pflanzliste Sträucher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### C Artenschutzmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.9 Wald

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

6. Ver- und Entsorgung

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

7. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

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

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

In der nachfolgenden Tabelle 1 wurden Flächenbilanz nach Nutzungsarten detailliert zusammengestellt.

Die unterschiedlichen Gesamtflächen zwischen Bestand und Entwurf sind entstanden, weil in der Vorentwurfsphase eine ungenaue Planunterlage im pdf-Format verwendet wurde und erst für den Entwurf eine digitale Katastergrundlage (ALKIS) als Plangrundlage zur Verfügung stand.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich verkleinert, da öffentliche Straßenverkehrsflächen in der Entwurfsfassung herausgenommen wurden (siehe Pkt. 8.2 Planänderungen).

<b>TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ</b>					
	<b>BESTAND</b>	<b>VORENT- WURF</b>	<b>2. ENT- WURF</b>	<b>3. ENT- WURF</b>	
Nutzungsart	Fläche ha	Fläche in ha	Fläche in ha		Zu-/Ab- gang
Wald	1,16	1,16	1,16	1,16	+/- 0
private Grünflächen	4,02	2,11	1,75	1,61	-2,41
Gebäudeflächen	0,75	--	--	--	--
Sonstiges Sondergebiet Beherbergung u.a.	--	0,92	1,22	1,20	+ 1,20
Sondergebiet Ferien- häuser	--	0,09	--	--	--
Sondergebiet Ferien- wohnungen	--	1,04	1,65	1,67	+ 1,67
Allgemeines Wohnge- biet	--	0,51	--	--	--
Gewässer	0,02	0,02	0,02	0,00	+/- 0
öffentliche Straßenver- kehrsflächen	0,44	0,44	0,23	0,23	+/- 0
Verkehrsfl. besonderer Zweckbest.	--	0,10	0,19	0,19	+ 0,19
<b>Summe</b>	<b>6,39</b>	<b>6,39</b>	<b>6,22</b>	<b>6,06</b>	

7.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

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

7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

7.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt.

Während der Auslegung wurden keine Hinweise und Anregungen vom Bürgern

geäußert.

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

Mit Schreiben vom 25. 04. 2016 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Mit diesem Schreiben wurden die Träger öffentlicher Belange auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und umweltrelevante Informationen mitzuteilen und zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Planänderungen in der Entwurfsfassung des Teiles A: Planzeichnung

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

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

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

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

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

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

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

#### Planänderungen in der 2. Entwurfsfassung

TEIL B: TEXT

- Der Pkt. 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen im TEIL B: TEXT wurde um die Nutzung "Wohnen von Saisonkräften/Personal" ergänzt.

- Die Nutzungsbeschreibungen der einzelnen Bauflächen lt. Begründung wurden in den Pkt. 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Sondergebiete Ferienwohnungen :  
Für die Sondergebiete Ferienwohnungen 1 - 4 werden als zulässige Dachformen Sattel- und Pultdächer festgesetzt.

#### TEIL A: PLANZEICHNUNG

- Sondergebiete Ferienwohnungen :  
Für die Sondergebiete Ferienwohnungen 1 - 4 wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen eine maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude festgesetzt.
- Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung 1:  
Die nicht überbaubaren Sondergebietsflächen werden in Richtung Süden erweitert. Mittels einer Strichlinie erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Außenbewirtschaftung, Biergarten, Spielplatz, die auch den bereits genehmigten Biergarten am Herrenhaus einbezieht.  
Das auf dem Abwassersammelbehälter errichtete Gebäude wird neu als Baufläche 10 mit der Zweckbestimmung Kleinkunstabtuhne festgesetzt.
- Waldabstand zur Baufläche 6  
Auf der Grundlage der Zuarbeit der Unteren Forstbehörde wurde der Waldabstand zur Baufläche 6 zu außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bestandswaldflächen festgesetzt.

#### Planänderungen der 3. Entwurfsfassung

In der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf hatte die Untere Forstbehörde ohne eine beurteilungsfähige Grundlage vorzulegen, auf die Einhaltung eines Waldabstandes zu der östlich des Oberbek festgesetzten Sonderbaufäche hingewiesen. In seiner Abwägung zu dieser Stellungnahme hat die Stadt Mirow entschieden, diesen Hinweis zu beachten.

Die Sonderbaufäche östlich des Oberbek (Flurstück 5/2) war daraufhin aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Da diese Herausnahme eine wesentliche Änderung der Planung darstellt, ergab sich die Notwendigkeit eine weitere Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gleichzeitig waren für das Flurstück 5/4 (Sondergebiet Ferienwohnungen 1) neue Bebauungsvorstellungen entwickelt worden. Die überbaubare Grundstücksfläche sollte vergrößert werden, um das Bestandsgebäude noch um einen Anbau erweitern zu können. Folgenden Änderungen wurden in den 3. Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen:

#### TEIL A: PLANZEICHNUNG

- Die Baugrenzen des Sondergebietes Ferienwohnungen 1 wurden in nordöstlicher Richtung erweitert. Das bedingte eine Erweiterung des Sondergebietes Ferienwohnungen 1 bei gleichzeitiger Reduzierung der privaten Grünfläche.
- das Sonstige Sondergebietes Fremdenbeherbergung östlich des Oberbek (Flurstück 5/2) wurde aus der Planzeichnung herausgenommen
- Die Grünfläche des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung östlich des Oberbek (Flurstück 5/2) wurde aus der Planzeichnung herausgenommen
- es bestand durch die Bauflächenherausnahme keine Notwendigkeit, die Wasserfläche des Oberbek im Geltungsbereich zu belassen
- die Flurstücke 5/2 und 6/1-teilweise wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen

#### BEGRÜNDUNG

- die Begründung wurde auf der Grundlage der Änderungen in der Planzeichnung angepaßt und fortgeschrieben.

#### 8. Verfahren

##### 8.1 Zeitlicher Ablauf

Der Beschluß zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan Nr. 01/2016 "Fleether Mühle" wurde von der Stadtvertretung Mirow am 18. 05. 2016 gefaßt. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25. 04. 2016. Die Auslage erfolgte zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 20. 06. 2016 bis zum 20. 07. 2016 statt.  
Mit Schreiben vom 20. 11. 2017 wurde die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Paralle dazu erfolgte die Offenlage der Planunterlagen Entwurf im Zeitraum vom 20. 11. 2017 - 22. 12. 2017.

Die sich aus der Abwägung der Rückäußerungen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergebenden Planänderungen stellen eine wesentliche Änderung des Planentwurfes dar.

Daraus ergab sich das Erfordernis, einen 2. Planentwurf zu erarbeiten und eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Offenlage des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgt im Zeitraum vom 09.07. 2018 - 10. 08. 2018.

#### 9. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

#### 10. Quellenverzeichnis

- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011
- Regionales Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte  
Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, 2015
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Fleether Mühle" mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Brutvogelkartierung  
GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, Mai 2017
- FFH-Voruntersuchung für das Gebiet "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow" (DE 2743-304) zum Bebauungsplan "Fleether Mühle"  
GUP Dr. Glöss Umweltplanung, Berlin, April 2017

## ANLAGE 1

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

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

#### 1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

##### Größe

Das Plangebiet ist 6,06 ha groß.

Es umfaßt die Flächen der ehemaligen Mühle am Oberbek mit seinen alten Gebäudebestand. In den 70-er und 80 - Jahren wurde der Mühlenstandort zur Geflügelzucht und -brut genutzt.

Dazu wurden 5 weitere eingeschossige Ställe zur Geflügelaufzucht errichtet. Der Brutbereich befand sich in den Bestandswirtschaftsgebäuden.

Diese Nutzung wurde Anfang der 90-er Jahre aufgegeben und die Gebäude standen leer.

##### Kapazitäten

Am Standort der ehemaligen Mühle ist ein Biergarten vorhanden, der Wassertouristen als Rastplatz dient. Das vorhandene Wehr mit seinem Absturz in den Rätzsee erfordert das Umtragen der Sportboote.

Die Anzahl der Ferienwohnungen soll mit dem Ausbau vorhandener leerstehender Gebäude und durch Neubauten erweitert werden und andere Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen werden.

##### Nutzungsangaben/Beschreibungen

Mit der Planung soll der Ausbau des Mühlenstandortes und der angrenzenden Bebauung vorbereitet werden.

Es ist geplant, Ferienwohnungen, kleine Ferienhäuser und andere Beherbergungsmöglichkeiten einzurichten.

Ebenso sollen Betriebsinhaberwohnungen, gastronomische Kapazitäten, Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote für den Boots-, Reit- und Radtourismus geschaffen werden.

##### Standort des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth Fleeth/Fleether Mühle.

Die Stadt Mirow ist eine Amtsgemeinde des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte mit Sitz in der Stadt Mirow.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage der Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth am Gewässerverlauf des Oberbek, der den Vitzsee und Rätzsee verbindet.

Auf der das Plangebiet berührenden Straße Fleether Mühle verläuft ein regional bedeutsamer Radweg.

##### Umgebung des Vorhabengebietes

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

#### 1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne

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

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. einen - sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und

- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

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

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum nicht gefährdet werden und die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz)

Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und Vorsorge ist gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)

Gewässer sind nach dem Wassergesetz MV insbesondere vor Beeinträchtigungen und Verunreinigungen zu schützen und ihr Zustand ist zu verbessern.

Eine Beeinträchtigung von Gewässern durch die im Plangebiet zugelassene Nutzung findet nicht statt.

Festgelegte umweltrelevante Ziele und ihre Berücksichtigung

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

gen vermieden oder beseitigt werden ...".

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

## 2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

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

### Schutzgut Mensch

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

### Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Bestandserfassungen erfolgten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Erfassungen von Brutvögeln, der Zauneidechse und von Fledermäusen .

Des Weiteren wurde für das Vorhaben wurde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In dessen Rahmen erfolgte eine Potentialabschätzung der europarechtlich geschützten Arten.

### *Säugetiere*

#### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgt im Jahr 2017 eine gesonderte Untersuchung (SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG 2017, Zwischenbericht per Email am 10.05.2017). Am 27.02.2017 und 08.03.2017 wurde zunächst der zum Rückbau vorgesehene Gebäudekomplex (insbesondere Ställe, Gehölbereich) systematisch von außen und (soweit möglich) die Innenräume begangen. Dabei wurde mit Hilfe von Lichtquellen, Spiegel und Endoskop potenzielle Nischen, Spalten sowie flächig die Gebäude bzw. Gebäudeteile nach Brutplätzen der Avifauna bzw. Ruhe- und Vermehrungsstätten potenziell vorkommender Chiroptera abgesehen. Bei einer ersten Detektorbegehung Anfang Mai wurde mittels eines Bat-Detektors in der beginnenden Abenddämmerung bis in die Nachtstunden die Gebäude auf ein- und ausfliegende Individuen kontrolliert. Dabei wurde eine Artbestimmung mittels Rufmerkmalen und optischen Eigenschaften (Flugbild, artspezifische Verhaltensweisen) in der Abenddämmerung und im späteren Nachtverlauf mittels Nachtsichtgerät vorgenommen. Aufgrund der anhaltenden schlechten Witterungsbedingungen im Frühling des Untersuchungsjahres sind weitere Untersuchungen zur Bestimmung des vollständigen Arteninventares erforderlich. Die derzeit vorliegenden Ergebnisse stellen einen Zwischenstand der Erfassung dar.

Durch die Detektorbegehungen wurden im unmittelbaren Umfeld der Putenställe Zwerg- (Pipistrellus pipistrellus) und Mückenfledermäuse (Pipistrellus pygmaeus) erfasst. Der Ein- und Ausflug weniger Tiere (2 bis 3 Individuen) in die Ställe wird vermutet. Diese Beobachtung wird als Hinweise auf Ruhestätten von einzelnen Individuen gewertet.

Potenziell ist das Vorkommen weiterer Fledermausarten im Plangebiet möglich.

#### Landsäuger

Bei der Betrachtung der Landsäuger wurden die Aussagen des LUNG (Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) herangezogen.

Der Untersuchungsraum gehört zum Verbreitungsgebiet des Fischotters und des Bibers. Am Rätzsee sind 2 Biberreviere vorhanden (Herr Schwefel, mdl. Mitt.). Ruhe- und Fortpflanzungsstätten befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Eine Nutzung des Oberbek als Migrationskorridor ist möglich, wobei das erneuerte Wehr der

Fleether Mühle nicht für eine Querung der MST 5 geeignet ist, sondern an der östlich des Planungsraumes gelegenen, neu errichteten Fischtreppe Bermen und Ausstiegshilfen für den Fischotter angebracht wurden.

Der Wolf wurde im angrenzenden FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ nachgewiesen. Ein zumindest sporadisches Auftreten im Umfeld des Planungsraums kann nicht ausgeschlossen werden.

#### Meeressäuger

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

#### Reptilien

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

#### Amphibien

Eine gesonderte Untersuchung von Amphibien im Untersuchungsraum erfolgte nicht. Angaben über Vorkommen liegen ebenfalls nicht vor.

Typische Laichgewässer befinden sich nicht im Untersuchungsraum oder dessen Umfeld.

Das Kartenportal des LUNG Mecklenburg-Vorpommern (<https://www.umweltkarten.mv-regie-rung.de>) weist im Umfeld von 5 km keine Amphibienvorkommen aus.

Die Oberbek bietet als großes fischreiches Fließgewässer insbesondere in Abschnitten mit ausgeprägten Schilfgürteln einen Teillebensraum für Amphibien. Potentiell ist das Vorkommen folgender Arten möglich: Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Seefrosch (*Pelophylax ridibundus*).

Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie können ausgeschlossen werden.

#### Insekten

##### Schmetterlinge

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

##### Käfer

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

##### Libellen

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

##### Heuschrecken

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

##### Weichtiere

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

##### Brutvögel

Im Zeitraum März – Juni 2016 erfolgte eine Brutvogelkartierung.

Im Rahmen von 7 Tagbegehungen sowie 2 Nachtbegehungen wurden 77 Brutpaare aus 29 Brutvogelarten erfasst.  
Die kartografische Darstellung der Gesamtheit der Nachweise ist dem Bestands- und Konfliktplan (Grünordnerischer Fachbeitrag) zu entnehmen.

#### Schutzgut Flora/Biotope

##### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) dient der Darstellung des biotischen Potentials eines Standorts und als Planungsgrundlage für gegenwartsbezogene Maßnahmen im Naturschutz und in der Landschaftspflege. Als heutige potentiell natürliche Vegetation werden die Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den heutigen Umweltbedingungen (Boden, Klima u.a.) ohne direkten Eingriff des Menschen an einem Standort als Endzustand der Vegetationsentwicklung einstellen würden.

Großräumlich liegt das Untersuchungsgebiet in der immergrünen Laubwaldzone. Im Untersuchungsraum würde sich ein Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten ausbreiten. Dominierende Baumart wäre Buche (*Fagus sylvatica*). Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) wäre vereinzelt als Mischbaumart auftreten. Sträucher und Bodenvegetation sind bei dieser Waldart nur gering vertreten. Als bedeutende Arten sind Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Winkel-Segge (*Carex remota*), Wald-Segge (*Carex sylvatica*), Wald-Frauenfarn (*Athyrium filixfemina*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Flattergras (*Milium effusum*), Goldnessel (*Lamium galeobdolon*), Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosella*) und Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*) anzutreffen.

##### Biototypen und aktuelle Vegetation

Die im Folgenden beschriebenen Biototypen wurden während der Biototypenkartierung im Mai 2016 ausgegrenzt. Die Darstellung der Biototypen in kartographischer Form erfolgt innerhalb des Grünordnerischen Fachbeitrages.

Vorkommen von Gefäßpflanzen des Anh. IV der FFH-Richtlinie können für den Untersuchungsraum aufgrund der Potentialabschätzung ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Biotopkartierung ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen.

##### Biotopbeschreibung

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

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

Im Geltungsbereich haben die naturnah erhaltenen Feuchtbiotope und Gewässer (Oberbek, Auenwälder, Feuchtwiesen) eine hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

Eine mittlere Bedeutung kommt den Mischwäldern zu. Diese sind allerdings isoliert und kleinflächig, ausschlaggebend für die höhere Bewertung ist das Alter der Bäume. Der überwiegende Teil des Planungsraumes wird von Acker- und Siedlungsflächen eingenommen, welche eine nachrangige naturschutzfachlicher Bedeutung besitzen.

##### Entwicklungspotential der Biotope

Die Feuchtbiotope sind in einem guten und naturnahen Zustand erhalten.

Die Mischwälder sind isoliert und kleinflächig und durch die enge Nachbarschaft zu den Nutzflächen gestört. Die Waldböden weisen keinen natürlichen Zustand auf (fehlende Streuschicht).

Aufgrund der überwiegend starken anthropogenen Überprägung ist das Entwicklungspotential der übrigen Flächen gering. Die Böden sind teilweise erheblich gestört. In den Randbereichen befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen, bei denen die Entwicklung von Ackerkräutern durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln stark eingeschränkt ist.

#### Schutzgut Boden

##### Geologie und Relief

Die oberflächennahen geologischen Bildungen sind eiszeitlichen Ursprungs. Der Planungsraum befindet sich zwischen der Pommerschen Eisrandlage im Norden und der Frankfurter Randlage im Süden.

Als lokalen weichseleiszeitliche Bildungen stehen nördlich (westlich) des Vilzsees-Oberbeck-Rätzsees glazilimnische Beckenbildungen aus schluffigem Feinsand an. Das zugehörige Becken erstreckt sich über Mirow bis zur Müritz.

Südlich bzw. östlich der o.a. Gewässer beginnt eine Hochfläche aus Sandersanden. Das Relief ist hier deutlich bewegter, die nächstgelegene Anhöhe erreicht 92 m (Kielgrundberg, ca. 900 m östlich).

Der Uferbereich des Oberbek liegt bei ca. 60 m über NHN. Das Gelände des Plangebietes steigt nur flach an. Die Fleether Straße erreicht ca. 63,5 m Höhe über NHN. Im ansonsten flachen und ebenen Plangebiet sind mit dem ehemaligen Friedhof und dem langgestreckten Erdwall im Süden zwei kleine Anhöhen vorhanden.

#### Boden

Das bodenbildende Ausgangssubstrat im Untersuchungsraum sind weichselkaltzeitlich abgelagerte glazifluviatilen Sande der Becken.

In Gewässernähe sind die Böden grundwasserbestimmt bzw. -beeinflusst, so dass Sand-Gleye anstehen.

Mit ansteigendem Gelände nimmt der Grundwassereinfluss ab und es herrschen Sand-Rosterden und Sand-Braunerden vor.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Gebietes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden diversen Störungen ausgesetzt waren (Auf- und Abtrag, Umlagerung, Stoffeinträge).

#### Speicher- und Reglerfunktion

Die Speicher- und Reglerfunktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, innerhalb der Stoffkreisläufe Stoffe zu filtern, zu speichern, zu puffern oder umzuwandeln. Die Böden bilden also ein natürliches Reinigungssystem. Als Teilaspekte der Speicher- und Reglerfunktion werden hierbei die speziellen Eigenschaften der Böden hinsichtlich Wasserdurchlässigkeit, Pufferungsvermögen, Austauschkapazität und Bindungsvermögen für Schadstoffe berücksichtigt.

Die sandige Substrate sind durch einen geringen Anteil an Tonmineralien geprägt. Sie sind tiefgründig und gut durchwurzelbar und zeichnen sich aufgrund der geringen Tongehalte durch ein eingeschränktes Speichervermögen und eine mäßige Austauschkapazität aus. Die Speicher- und Reglerfunktion der Rohbodenstandorte ist gering.

#### Biotopentwicklungspotenzial

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

Die Böden im Planungsraum besitzen eine geringe Bedeutung für das Biotopentwicklungspotential.

#### Natürliches Ertragspotenzial

Das natürliche Ertragspotenzial beschreibt die stets erneuerbare Fähigkeit des Bodens zur Biomasseproduktion. Die Flächen im Untersuchungsraum werden land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Der Sandboden besitzt aufgrund des fehlenden Nährstoffspeicher- und -nachlieferungsvermögens eine geringe Bedeutung für die Biomasseproduktion.

#### Archivfunktion

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

#### Vorbelastungen

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

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

### Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich am Ufer des Oberbek. Dieser bildet ein ca. 1,77 km langes Fließgewässer und verbindet den Vilzsee mit dem Rätzsee. Er gehört dem weitläufigen Fluss- und Seensystem der Oberen Havel an. Der Oberbek ist als Bundeswasserstraße Gewässer 1. Ordnung und wird als solcher vom Land M-V (StALU Mecklenburgische Seenplatte) unterhalten.

An der Fleether Mühle, einer ehemaligen Korn- und Sägemühle ist ein Wehr vorhanden, das die Schiffbarkeit verhindert und einen Höhenunterschied von ca. 1 m aufweist. Das Wehr dient dem Wasserausgleich bei Hochwasserereignissen.

2013 wurde ca. 300 m südlich des Wehrs eine Fischaufstiegsanlage zum Rätzsee errichtet, die zugleich als Fischotterquerung der Kreisstraße dienen soll.

Der Oberbek unterliegt nicht der Berichtspflicht der Wasserrahmenrichtlinie.

#### Grundwasser

Das oberste Grundwasserstockwerk wird aus den Sandersanden der Weichselvereisung gebildet. Unter dem Aspekt der Nutzbarkeit handelt es sich um ein potentiell nutzbares Dargebot mit guter Gewinnbarkeit und Qualität.

Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsraum korrespondiert mit dem Wasserstand des Oberbek. In Ufernähe befindet sich das Grundwasserniveau bei ca. 59 m über HN, dieses steigt nach Norden langsam an, ohne im Planungsraum die 60-m-Marke zu erreichen.

In Abhängigkeit von den Geländehöhen ergeben sich Grundwasserflurabstände von < 5 m, in Ufernähe von < 2,5 m.

Das Grundwassereinzugsgebiet wird dem Oberbek zugeordnet. Die Grundwasserfließrichtung ist Südost.

Die Grundwasserneubildung beträgt auf den unbewaldeten Offenflächen 200 - 250 mm/a.

#### Grundwassergefährdung

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

#### Vorbelastung

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

### Schutzgut Klima/Luft

#### Makro- und Regionalklima

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

Die Hauptwindrichtungen sind Westen und Südwesten. Weniger häufig sind Ost- und Nordwinde.

#### Meso- und Mikroklima

Die Waldflächen wirken lufthygienisch und klimatisch ausgleichend. Das betrifft insbesondere die Klimafaktoren Temperatur, Wind und Luftfeuchtigkeit. Größere zusammenhängende Waldgebiete zeichnen sich durch geringe Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen aus. Wälder und Forsten bilden ab einer Größe von 200 m Durchmesser ein eigenes Bestandsklima. Waldbestände haben eine ausgleichende Klimawirkung auf alle angrenzenden Flächen, unterliegen kaum Witterungsextremen und gelten als Klimagunstgebiete.

Im Umfeld des Planungsraums befinden sich größere Seen. Ähnlich wie größere Waldflächen bewirken Wasserflächen eine Minderung der Temperaturextreme. Durch ihren niedrigen Albedowert erwärmen sich Wasserflächen am Tage nur sehr langsam und kühlen durch die wärmespeichernde Fähigkeit des Wasserkörpers

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

#### Klimatische und lufthygienische Charakterisierung

##### Klimameliorative Ausgleichsfunktion

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

##### Lufthygienische Ausgleichsfunktion

Durch ihre hohe Filter- und Auskämmwirkung gegenüber Schadstoffen sind Wälder in der Lage, maßgeblich zur Reinhaltung der Luft beizutragen. Immergrüne Nadelwälder sind hinsichtlich ihrer Reinigungsfunktion am effektivsten bei der Schadstoffausfilterung. Infolge dieser Reinigungsfunktion stellen Wälder und Forste gleichzeitig aber auch Schadstoffackumulationsgebiete (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>) dar, was zu den bekannten „Waldschäden“ führt. Waldgebiete die sich bezüglich ihrer Immissionschutzfunktionen unmittelbar einem Belastungsraum zuordnen lassen, haben eine hohe Leistungsfähigkeit. Da sich das Untersuchungsgebiet in einem lufthygienisch gering vorbelasteten Raum befindet, wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion als mittel bewertet.

Aufgrund des fehlenden Siedlungsbezuges ist die klimatische bzw. lufthygienische Ausgleichsfunktion von mittlerer Bedeutung.

##### Vorbelastung

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

#### Schutzgut Landschaft

##### Naturräumliche Einordnung

In der Naturräumlichen Gliederung wird das Gebiet der Landschaftszone „Höherrücken und Mecklenburgisches Seenplatte“ zugeordnet. Diese besteht aus einer welligen bis flachkuppigen Jungmoränenlandschaft mit einzelnen höher aufragenden Hügelzügen. Typisch sind ebenso tiefeingeschnittene gewundene Flusstäler und ein gelagerte abflusslose Wannens- und Rinnenseen.

Der südliche Teil der Landschaftszone wird von der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ eingenommen. Die Großlandschaft wird besonders durch ihr Seenreichtum geprägt.

Die zahlreichen kleinen Seen sind meist langgestreckte Rinnenseen, zum Teil als Seenkette in unterschiedlicher Ausrichtung und oft durch Fließgewässer und Kanäle verbunden.

Neben den Seen ist der Moorreichtum kennzeichnend für das Gebiet. Neben eher kleinen sandigen Ackerflächen prägt Kiefernwald in unterschiedlich abwechslungsreicher Ausbildung die Landschaft. Viele ehemalige Heiden wurden mit Nadelbäumen aufgeforstet. Weiterhin gibt es Buchenmischwälder und hallenartige Buchenwälder, aber auch Sand-Magerrasen, Verlandungszonen an den Seen und verschiedene Sukzessionsstadien auf ehemaligen Truppenübungsplätzen.

Die Landschaft wurde im Spätglazial der letzten Eiszeit geformt. Morphologisch handelt es sich um Sanderbildungen des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit.

##### Landschaftsbild

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

Eine als ästhetisch empfundene Landschaft besitzt für den Menschen nicht zuletzt einen erhöhten Erlebnis- und Erholungswert. Somit ergeben sich aus dem Landschaftsbild auch Aspekte der natürlichen Erholungseignung eines Raumes.

Die Kriterien für die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes orientieren sich am Landschaftsbegriff des BNatSchG (§ 1 Abs. 4).

Trotz der gegebenen Subjektivität, die der Wahrnehmung des Landschaftsbildes durch den Menschen zwangsläufig innewohnt, bieten die Begriffe Vielfalt, Eigenart und Schönheit handhabbare und nachvollziehbare Kriterien der Bewertung, zumal sie sich letztlich selbst aus ganz objektiven Gegebenheiten herleiten.

Das Umfeld ist dünn besiedelt und landwirtschaftlich geprägt.

Das Gebiet ist bei der „landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale (UM M-V 1994)“ der Landschaftsbildraum „Seenplatte zwischen Schwarz und Wustrow“ zugeordnet.

Die Vielzahl der Seen und der ständige, spannungsvolle Wechsel zwischen Wasser, Wald und in geringem Maße auch Ackerflächen und Wiesen macht diesen Landschaftsraum zu einem der schönsten der Region. Die zahlreichen verbundenen Seen bilden ein beliebtes Wasserwandergebiet. Störend wirken an mehreren Orten un-schöne Erholungsbauten.

Die Landschaftsbildqualität wird sehr hoch bewertet.

Lokale Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes

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

**Oberbek mit naturbelassenen Uferzonen und Auenwäldern**

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

**Agrarlandschaft**

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

**Landwirtschaftlicher Betriebsstandort / Siedlung**

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

**Eingeschlossene waldartige Bereiche**

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

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal.

Eines der früheren Mühlengebäude (Pferdestall) ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit der Bezeichnung MST\_278 Fleether Mühle 1 "Speicher" aufgeführt.

Zwei weitere Mühlengebäude haben Denkmalcharakter, sind aber nicht als solche eingetragen.

Darüber hinaus existieren noch fünf weiterer Hallen, die früher zur Geflügelzucht genutzt wurden, das Herrenhaus, ein Biergarten und beidseits des Wehres Oberbek Fundamente früherer Mühlengebäude.

Innerhalb der Waldfläche sind noch die Reste eines früheren Friedhofes zu erkennen.

Der Bereich um das Denkmal und Teile des Mühlenhofes liegen innerhalb der Grenzen eines Bodendenkmals.

#### Berücksichtigung von Schutzgebieten

**Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)**

Die Straße nach Fleeth bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“, welches sich westlich davon erstreckt und somit den landwirtschaftlichen Betriebsstandort einschließt.

Das 18.736 ha große LSG wurde 1962 auf Beschluss des Rates des Bezirkes Neubrandenburg ausgewiesen. Gemäß Ziffer 1 des Beschlusses Nr. X-5/10/ 62 über die

Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 ist es unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. In der Verordnung für das LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ wird kein gebietsbezogener Schutzzweck formuliert.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Geschützte Bestandteile von Natur- und Landschaft (§ 28 - 30 BNatSchG / § 18 – 20 NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Bäume.

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 20 NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich gesetzlich geschützte Biotop.

Gebiete mit europäischem Schutzanspruch (§ 32 BNatSchG)

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht innerhalb von Gebieten mit europäischem Schutzanspruch (EU-Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG und ein FFH-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG).

Das nächstliegende Natura-2000-Gebiet ist das 1.500 ha große FFH Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304). Dieses setzt sich aus drei Teilgebieten zusammen. Das größte Teilgebiet umfasst u. a. den Rätzsee. Die FFH-Gebietsgrenze verläuft ca. 120 m nördlich sowie ca. 160 m östlich des Geltungsbereiches.

Für das Gebiet liegt ein Managementplan vor (STAUN 2012).

Im Managementplan wird folgender Schutzzweck angegeben (STAUN 2012):

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus Seen unterschiedlicher Trophie und Basen- bzw. Kalkversorgung, Binsenschneiden-Röhrichten, zahlreichen mesotroph-sauren Mooren und Übergängen von Bruch- zu Moorwäldern an Seerändern als repräsentativer Ausschnitt der Neustrelitzer Kleinseenlandschaft. Die Gewässer sind als Habitate des Fischotter, die Feuchtgebiete als Lebensraum für die Bauchige und Schmale Windelschnecke sowie des Sumpfglanzkrautes zu erhalten und zu fördern.“

Für den Schutzzweck maßgebliche Bestandteile des Gebiets sind:

- Stillgewässer mit natürlicher Morphologie und Hydrologie und naturnahen Einzugsgebieten sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche (oligotrophe Stillgewässer des Flach- und Hügellandes, oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer, oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer, dystrophe Seen, natürlich eutrophe Seen, Habitate Fischotter),
- Moore, Röhrichte, Staudenfluren und andere Feuchtgebiete in vielgestaltiger Ausprägung (Übergangs- und Schwingrasenmoore, Kalkreiche Niedermoore, insbesondere der prioritäre Lebensraumtyp: Kalkreiche Sümpfe, Moorwald, Auenwälder, Habitate für Schmale und Bauchige Windelschnecke, Sumpfglanzkraut),
- Grünlandgebiete als Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiesen.

Für das FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743 – 304) wurde eine FFH-Voruntersuchung durchgeführt um zu ermitteln, ob Auswirkungen des Vorhabens „Bebauungsplan Fleether Mühle“ zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes in seinen für seine Erhaltungsziele oder seinen Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnten oder aber diese offensichtlich auszuschließen sind.

Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan „Fleether Mühle“ geplante Entwicklung und touristische Nutzung offensichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ führen.

Das FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ erfüllt weiterhin vollständig seine Funktion innerhalb des Natura 2000-Netzes, wodurch die Kohärenz des Netzes gesichert ist.

Trinkwasserschutzzonen

Trinkwasserschutzzonen befinden sich nicht im Plangebiet.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

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

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtausführung der Planung

Der Oberbek, an dem die Fleether Mühle liegt, wird in den Sommermonaten stark

durch Wasserwanderer frequentiert. Am Wehr der Fleether Mühle müssen die Boote eigenhändig über die Straße Fleether Mühle zum Unterlauf umgetragen werden. Der auf dem Mühlengrundstück im Sommer geöffnete Biergarten ist ein willkommener Rast- und Ausruhpunkt. Die aktuellen Kapazitäten sind nicht erweiterbar. Ohne Planung könnten die touristischen Angebote nicht erweitert werden. Ohne eine Nutzung würden das Herrenhaus, weitere historische Wirtschaftsgebäude des Mühlenhofes verfallen und als Ruinen noch lange Zeit zu sehen sein. Auch das eingetragene Denkmal MST\_278 Fleether Mühle 1 "Speicher" könnte nicht erhalten werden.

Dem Verfall preisgegeben wären die fünf Mastställe.

Das Landschaftsbild wäre für einen längeren Zeitraum nachhaltig geschädigt.

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

## 2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

### Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu prognostizieren.

Mit der Sanierung der Gebäude und dem Neubau von Beherbergungsmöglichkeiten und Wohnungen verbessern sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Ausgangszustand.

Ebenso verbessern sich Erholungsbedingungen und -möglichkeiten.

Mit einem Anstieg des Besucherverkehrs ist zu rechnen.

Der wird aber weiterhin seine saisonale Spitze im Sommer haben und nur in einem nichtstörenden Maß ansteigen.

### Schutzgut Fauna

#### Säugetiere

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

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

##### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Konflikt: Verlust von Fledermausquartieren

Durch den Abriss vorhandener Gebäude kommt es zum Verlust von Tagesquartieren von Zwerg- und Mückenfledermaus sowie potentiell weiterer Arten. Auch das Vorhandensein von Wochenstuben kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust potentieller Fledermausquartiere ist die Schaffung von Fledermausquartieren vorgesehen.

##### Artenschutzmaßnahme: Schaffung von Fledermausquartieren

Vor dem Abriss der Gebäude sind im räumlich-funktionalen Umfeld (Radius von max. 2 km) wartungsfreie Fledermauskästen an Bäumen bzw. an Gebäude in einer Höhe von mindestens 5 m anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

Die notwendige Anzahl, der Typ/Bauweise der Fledermauskästen, die genaue Verortung der Nistkästen sowie der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme sind nach Vorliegen des Endberichtes der Fledermauserfassung in Abstimmung mit der UNB (LK Mecklenburgische Seenplatte) zu konkretisieren.

##### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Säugetiere ergeben sich nicht.

##### Zusammenfassung

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

#### Brutvögel

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

Eine baubedingte Gefährdung von Brutvögeln wird durch die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme - Bauzeitenregelung/Quartierskontrolle - vermieden.

#### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Konflikt: Verlust von Niststätten der Avifauna

Durch den Abriss vorhandener Gebäude kommt es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Brutvogelarten (Rauchschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz).

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch den Verlust von Gebäuden, die Neststandorte beherbergen, ist die Installation von Nisthilfen vorgesehen.

Artenschutzmaßnahme - Anbringen von Nisthilfen für die Rauchschwalbe

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

Artenschutzmaßnahme - Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

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

#### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Brutvögel ergeben sich nicht.

#### Zusammenfassung

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

#### Weitere Arten

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

#### Schutzgut Flora/Biotope

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

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

#### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen können in der Folge der Flächeninanspruchnahme, Umnutzung und Bebauung eintreten.

Diese sind zu erwarten, soweit der Bebauungsplan eine Art der baulichen Nutzung festsetzt, die von der bisherigen Nutzung abweicht und eine Bebauung/ Versiegelung zulässt.

Gemäß dem Bebauungsplan werden 4 Sondergebiete für die Errichtung und den Betrieb von Ferienwohnungen und zwei Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Weiterhin sind drei Parkplätze ausgewiesen.

Für die ebenso im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen Wasserfläche, private Grünflächen und Wald sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, vielmehr ist hier teilweise ein Rückbau von Gebäuden und die Entsiegelung von Flächen und somit eine Biotopaufwertung möglich.

Die Fleether Straße, die teilweise zu Geltungsbereich des Vorhabens gehört, wird in ihrem Bestand nicht verändert.

Nachfolgend werden die zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen getrennt nach der geplanten Art der baulichen Nutzung ermittelt.

#### Sondergebiet Ferienwohnungen 1 (Größe: 2.757 m<sup>2</sup>)

Das Sondergebiet Ferienwohnungen 1 ist im Nordwesten des Geltungsbereichs, westlich der Fleether Straße gelegen. Auf dem Gelände befindet sich ein leerstehendes Mehrfamilienhaus.

Im Umfeld des Gebäudes liegen die Garten- und Grünflächen derzeit brach. Kleinflächig sind Müllablagerungen vorhanden.

Im Sondergebiet ist 1 Bauveld für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen (224 m<sup>2</sup>). Dieses entspricht dem bereits bestehenden Gebäude.

Die GRZ von 0,3 lässt eine Versiegelung von 827 m<sup>2</sup> zu.

#### Sondergebiet Ferienwohnungen 2 (Größe: 3.772 m<sup>2</sup>)

Das Sondergebiet Ferienwohnungen 2 befindet sich im westlich der Fleether Straße. Auf dem Gelände ist ein Gebäude mit Ferienwohnungen vorhanden.

Im Umfeld des Gebäudes findet eine Freizeit-/Gartennutzung statt (Grillplatz, Grünanlagen).

Im Sondergebiet ist ein Baufeld für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen. Dieses entspricht dem bereits bestehenden Gebäude.

Die GRZ von 0,3 lässt eine Versiegelung von 1.132 m<sup>2</sup> zu.

Sondergebiet Ferienwohnungen 3 (Größe: 2.426 m<sup>2</sup>)

Das Sondergebiet Ferienwohnungen 3 befindet sich im Südwesten des Plangebietes, westlich der Fleether Straße.

Das Gelände ist unbebaut. Es wird von einer Brache mit einigen jüngeren Gehölzen (Kiefern) und Intensivacker eingenommen.

Im Sondergebiet ist ein Baufeld für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen. Die auf Grund der GRZ von 0,3 zulässige Versiegelung beträgt 728 m<sup>2</sup>.

Sondergebiet Ferienwohnungen 4 (Größe: 7.736 m<sup>2</sup>)

Das Sondergebiet Ferienwohnungen 4 befindet sich im Süden des B-Plan-Gebietes. Auf dem Gelände befinden sich 3 Mastställe, ein ehemaliges Versorgungsgebäude, Zufahrten, betonierte Verkehrs- und Lagerflächen und unterirdische Abwasserbehälter. Darüber hinaus sind große Teile der nicht betonierten Freiflächen erheblich überprägt, da hier Abfälle abgelagert und teilweise vergraben waren. Die Abfälle wurden inzwischen entsorgt.

Im Sondergebiet sind zwei Baufelder für die Errichtung von Ferienwohnungen ausgewiesen. Die Bauflächen befinden sich in einem Abstand 30 m vom östlich angrenzenden Wald. Die auf Grund der GRZ von 0,3 zulässige Versiegelung unterschreitet den vorhandenen Bestand deutlich.

Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung (Größe: 12.031 m<sup>2</sup>)

Die Sonstigen Sondergebiete Fremdenbeherbergung befindet sich im Norden des Geltungsbereiches. Sie umfassen das Gelände des ehemaligen Mühlenhofes und unmittelbar angrenzende Stallanlagen der Geflügelmast und -zucht. Dieser Kernbereich ist dicht bebaut.

Im westlichen Teil des Sondergebietes befindet sich ein Kioskgebäude und ein Biergarten, die in der Sommersaison zur Versorgung von Wassertouristen betrieben werden.

Innerhalb des Sondergebietes sind 9 Bauflächen ausgewiesen. Sechs der Bauflächen sichern den Bestand.

Eine neue Baufläche wird im westlichen Teil ausgewiesen.

Die GRZ von 0,4 lässt eine Versiegelung von 4.812 m<sup>2</sup> zu.

Parkplätze (Größe: 10.872 m<sup>2</sup>)

Im Geltungsbereich werden 3 Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Die Flächen gehören gegenwärtig zur landwirtschaftlichen Betriebsanlage und sind teilweise versiegelt (Gebäude, befestigte Flächen).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt mit der Ausweisung von Sondergebieten und Verkehrsflächen eine Inanspruchnahme von Biotopen sowie eine Versiegelung von Böden.

Sonstige Nutzungsausweisungen

Folgende weitere Nutzungen sind im B-Plan ausgewiesen:

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB),

Die sonstigen Nutzungsausweisungen im Geltungsbereich führen nicht zu Eingriffstatbeständen.

Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Biotope ergeben sich nicht.

Zusammenfassung

Die geplante Nutzungsänderung auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandort bedingt ein Kompensationsäquivalent von 3.291.

Bäume

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

Schutzgut Boden

#### Geologie und Relief

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

#### Boden

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt besteht die Gefahr zusätzlicher Bodenverdichtungen. Zudem können durch unsachgemäße Handhabung von Baumaterialien, Kraft- und Schmierstoffen, sowie durch Havarien, angrenzende Böden kontaminiert werden.

Baubedingte Gefährdungen von Böden können durch umsichtige Bautätigkeit, sachgerechtem Umgang mit Betriebsstoffen und Schutzmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. (vgl. Maßnahmen: Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Baudurchführung, Wiederverwendung des Oberbodens).

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der geringen Intensität der Bautätigkeit wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nicht mit einer erheblichen baubedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion gerechnet.

##### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die Böden im Untersuchungsraum sind bereits stark vorbelastet. Sie sind aufgrund der vorherigen Nutzung überprägt.

Auswirkungen auf die Böden im Rahmen des Vorhabens sind durch die Errichtung von Gebäuden und die Befestigung von Verkehrsflächen (Parkplätze) entstehen.

Eine Neuversiegelung ergibt sich bei Neubauten und Parkplätzen.

Die zulässige Versiegelung beläuft sich auf ca. 13.766 m<sup>2</sup>.

Soweit Boden neuversiegelt wird, ist der Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu kompensieren.

Die geplanten Parkplätze, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen im Geltungsbereich sind zur Minderung der Beeinträchtigungen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Die Bilanzierung erfolgt unter dem Schutzgut Biotope.

##### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten

#### Zusammenfassung

Baubedingte Gefährdungen der Böden lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden.

Anlagebedingte Beeinträchtigung können gemindert werden.

Anlagebedingt ist anrechenbaren Bodenversiegelung im Umfang von ca. 13.766 m<sup>2</sup> zulässig.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich kein Fließgewässer 1. Ordnung.

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt besteht die Gefahr von unerwünschten Stoffeinträgen durch unsachgemäße Handhabung von Baumaterialien, Kraft- und Schmierstoffen, sowie durch Havarien.

Baubedingte Gefährdungen können durch umsichtige Bautätigkeit, sachgerechtem Umgang mit Betriebsstoffen und Schutzmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. (vgl. Maßnahmen: Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Baudurchführung, Wiederverwendung des Oberbodens).

##### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

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

##### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

##### Grundwasser

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt ist eine potentielle Grundwassergefährdung durch den Eintrag von Betriebsstoffen, Bauchemikalien, Mineralölbestandteilen und unsachgemäßen Umgang

mit Schadstoffen gegeben. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme: Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Bau- durchführung, Wiederverwendung des Oberbodens kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.

#### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

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

#### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

#### Zusammenfassung

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

#### Schutzgut Klima/Luft

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

##### Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Eine makroklimatische Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann anlagebedingt ausgeschlossen werden.

##### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

#### Zusammenfassung

Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen des Klimas ausgelöst.

#### Schutzgut Landschaft

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

#### Landschaftsbild

##### Baubedingt

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

##### Anlagebedingt

Im Geltungsbereich des Vorhabens erstreckt sich auf eine (stillgelegte) landwirtschaftliche Betriebsanlage einschließlich zu gehörigen Wohngebäuden. Im Geltungsbereich befinden sich außerdem Waldflächen, die bei der Bebauung ausgespart bleiben sowie private Grünflächen.

Die Umnutzung zu einem Sondergebiet das der Erholung dient (Sondergebiet Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Fremdenbeherbergung) erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Gebäude und Nebenflächen.

Geplant sind Umnutzungen/ Umbauten, Ersatzbauten und in geringen Umfang auch Neubauten.

Bei der geplanten Neubebauung werden landschaftsästhetisch hochwertige Areale des Plangebietes bzw. des Umfeldes (Waldbereich, Erlensaum der Oberbek)

Eine Verschlechterung der landschaftsästhetischen Qualität infolge der Entwicklung der Sondergebiete ist nicht zu erwarten.

##### Betriebsbedingt

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Zusammenfassung

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

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eines der früheren Mühlengebäude (Speicher) ist in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte aufgeführt. Zwei weitere Mühlengebäude haben Denkmalcharakter, sind aber nicht als solche in der Denkmalliste eingetragen. Diese drei Gebäude sollen saniert werden und für eine touristische Nutzung ausgebaut werden.

Vom früheren Mühlengebäude und der Sägemühle mit der Überbauung des Oberbek sind nur noch die Fundamente erhalten. Diese Gebäude werden neu aufgebaut. Die weiteren Gebäude auf dem Mühlenhof werden ebenfalls ausgebaut, um weitere touristische Dienstleistungen anbieten zu können.

Der gesamte Mühlenhof liegt im Bereich eines Bodendenkmales.

Das leerstehende Wohnhaus und das ehemalige Lehrlingswohnheim westlich der Straße Fleether Mühle werden ausgebaut und erweitert, um sie als Ferienwohnungen zu nutzen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden die ehemaligen Entenställe abgebrochen.

Ziel der gesamten Baumaßnahmen ist es, den vorhandenen, überwiegend historischen Gebäudebestand auszubauen und damit einen Beitrag zu Erhalt und zur Aufwertung der mecklenburgischen Kulturlandschaft zu leisten.

### Berücksichtigung von Schutzgebieten

Für das FFH-Gebiet "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow" sind keine schädlichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren.

Der östlich der Fleether Straßen gelegene Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsänderungen beschränken sich auf den Bestand des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes. Der Charakter der Landschaft wird nicht verändert. Gegen den allgemeinen Schutzzweck des LSG wird nicht verstoßen.

#### 2.c Kompensationsmaßnahmen

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

##### - Wege und Stellplätze

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

##### - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 5 freiwachsende Hecken mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von 25 m zu pflanzen (Gesamtfläche 375 m<sup>2</sup>).

Es sind Heister und verpflanzte Sträucher zu verwenden.

Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (StU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (StU mindestens 10-12 cm) zu verwenden.

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

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

##### - Entsiegelungen

Die Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden auf einer Fläche von 2.024 m<sup>2</sup> sind nachzuweisen.

- Bauzeitenregelungen

Artenschutz Fledermäuse

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

Artenschutz Brutvögel

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

Artenschutz Rauchschwalbe

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

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

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

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

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

2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

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

3.a Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten

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

3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen

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

3.c Allgemeine Zusammenfassung

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

Fauna

Bereiche des Plangebietes (leerstehende Scheunen und Stallanlagen) konnten bisher als Rückzugsbereiche für verschiedenste Tierarten dienen, da sie deren Ruhebereiche darstellten. In Verbindung mit dem Gebäudabbruch und der Sanierung und dem Ausbau der Bestandsgebäude entfallen diese Rückzugsräume. Zum Schutz dieser Arten wurden Bauzeitregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen um die Brutzeiten nicht zu stören und die Einrichtung von Ersatzbrutstätten festgesetzt.

Biotope/Flora

Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Durch die geplanten Neubaumaßnahmen erfolgen Neuversiegelungen des Bodens,

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

#### Boden

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

#### Schutzgebiete

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

#### ERGEBNIS

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

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



**Sondergebiet Ferienwohnungen 1**

0,15
12,0
II

**Sondergebiet Ferienwohnungen 2**

0,15
6,0
II

**Sondergebiet Ferienwohnungen 3**

0,15
7,0
II

**Sondergebiet Ferienwohnungen 4**

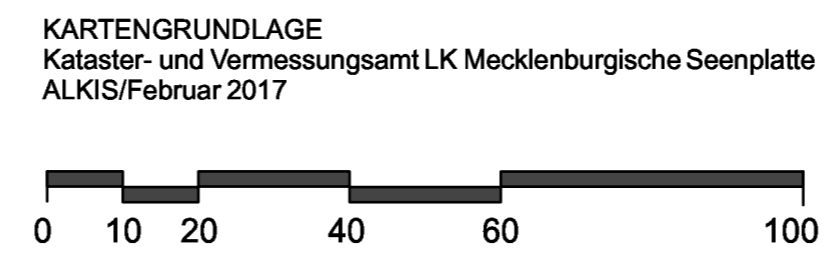
0,30
10,0
II

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung von Mirow hat am 18.05.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2016 "Fleether Mühle" gefasst.  
Mirow, den ..... Bürgermeister
- Die Stadtvertretung von Mirow hat am ..... den Entwurf des BP mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslage bestimmt.  
Mirow, den ..... Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
Mirow, den ..... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 20.11.2017 - 22.12.2018 während folgender Zeiten ausliegen:  
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr  
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
Freitag 07.30 - 12.00 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist im 19. 12. 2017 im Kleinsesselons 11/2017 bekannt gemacht worden.  
Mirow, den ..... Bürgermeister
- Katastervermerk  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig und nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
..... den ..... Vermessungsstelle
- Die Stadtvertretung von Mirow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... gemäß § 3 Abs. 2 geprüft.  
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.  
Mirow, den ..... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung von Mirow als Satzung beschlossen.  
Mirow, den ..... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wird hiermit ausgeteilt.  
Mirow, den ..... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist im Stadtbogen vom ..... bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Mirow, den ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)**
- SO-FE SONDERGEBIETE DIE DER ERHOLUNG DIENEN ZWECKBESTIMMUNG FERIEWOHNUNGEN
  - SO-BE SONSTIGES SONDERGEBIET ZWECKBESTIMMUNG FREMDENVERKEHR/BEHERBERGUNG
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- BAUGRENZE II GESCHOSSZAHL
  - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
    - STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
    - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PARKPLATZ 1, 2 und 3
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- PRIVATE GRÜNLÄCHEN (GARTEN- UND FREIFLÄCHEN)
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - SCHUTZ VON BIOTOPEN
  - ERHALT VON BÄUMEN ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - OBERKANTE GELÄNDE (OKG) IN m NHN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE ZUGUNSTEN VON WASSERVERSORGUNGSENTERNEHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMÄßE (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "NEUSTRELITZER KLEINSEENPLATTE"
- REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
- EINZELDENKMAL
  - BODENDENKMAL
- WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- WASSERFLÄCHEN (OBERBEK)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- WALD
  - WALDABSTAND
  - 50 m - SCHUTZBEREICH ZU GÄSSERN
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
- ABGRENZUNG ZELTPLATZ FÜR WASSERWANDERER
  - ABGRENZUNGAUSSENBEWIRTSCH., BIERGARTEN, SPIELPLATZ
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | GEBIETSBEZEICHNUNG                  |
|-------------------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)              |
| MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN (m) |
| GESCHOSSZAHL                        |



- Sonstige Sondergebiete für Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Verkauf regionaler Produkte und Wellnetz
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Beherbergungsräumen, gastronomischen Einrichtungen wie Gaststätte und Außenbewirtschaftung, von Verkaufsstellen für regionale Produkte und Tourismusbedarf, von Sauna- und Wellnessbereichen, von Räumen für Beherbergungsdienstleistungen, Bootslager, Werkstatt/Lager und Wohnen der Betriebsinhaber zulässig. Für die einzelnen Bauflächen werden folgende Nutzungen festgesetzt:  
 Baufläche 1: Sauna, Ferienwohnungen  
 Baufläche 2: Ferienwohnungen  
 Baufläche 3: kleine Bungalows, feste Tipizelte  
 Baufläche 4: Hofladen im EG, darüber Ferienwohnungen  
 Baufläche 5: Gastronomie/Brauerei, Ferienwohnungen  
 Baufläche 6: Wiederaufbau Herrenhaus, EG-Gastronomie, 1 OG und DG - Hotelzimmer, Betriebsinhaberwohnung, Wohnen von Personal und Saisonkräften  
 Baufläche 7: vorhandener Imbiss, Außenbewirtschaftung  
 Baufläche 8: Indoorzelten, Eventhalle, Ferienwohnungen als Neubau  
 Baufläche 9: Kleinkunstabtühne
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- Höhe baulicher Anlagen  
Für die baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung werden Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt:  
 Baufläche 1: 5,0 m Baufläche 2: 14,0 m Baufläche 3: 5,0 m Baufläche 4: 14,0 m  
 Baufläche 5: 12,0 m Baufläche 6: 14,0 m Baufläche 7: 4,0 m  
 Baufläche 8: 9,0 m, Baufläche 9: 5,0 m
- Höhenbezugspunkt  
Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
- Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 LBauO M-V)  
Für die Sondergebiete Ferienwohnungen 1 - 4 sind nur die Dachformen Satteldach und Pultdach zulässig. Die Dachneigung darf maximal 35 Grad betragen.
- Leitungsrecht  
Auf der Fläche mit der Bezeichnung A wird ein Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

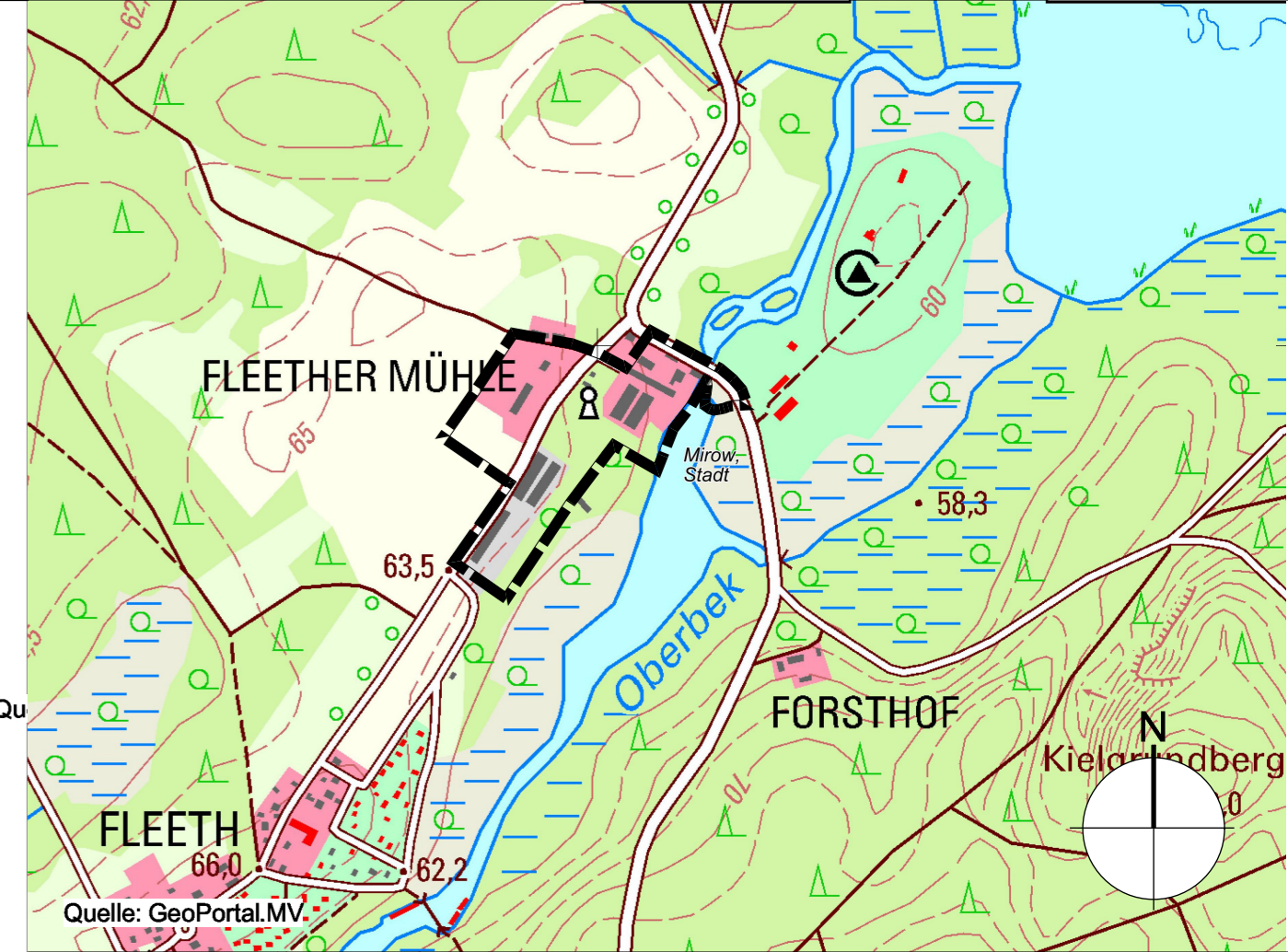
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 5 freiwachsende Hecken mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von 25 m zu pflanzen (Gesamtfläche 375 m²). Es sind Heister und verpflanzte Sträucher zu verwenden.  
 2.1 Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (SIU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (SIU mindestens 10-12 cm) zu verwenden (Arten nach Pflanzliste 1).  
 2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind an den festgesetzten Stellen 5 Laubbäume zu pflanzen. Drei weitere Laubbäume sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Wahlweise sind hochstämmige Laubbäume (SIU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaumhochstämme (SIU mindestens 10-12 cm) zu verwenden (Arten nach Pflanzliste 2).
- Entsiegelungen  
Die Entsiegelungen durch den Abbruch von Gebäuden auf einer Fläche von 2.024 m² sind nachzuweisen.
- Bauzeitenregelungen
- Artenschutz Fledermäuse  
Gebäudebrisse sind nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. zulässig und mit vorheriger Kontrolle von Fledermausquartieren auf Besatz.
- Artenschutz Brutvögel  
Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- Artenschutz Rauchschnäbel  
Gebäudebrisse sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 30.04. zulässig. Dabei ist die Bauzeitenregelung zu Fledermäusen zu beachten.
- Vor dem Abriss bzw. Umbau von Gebäuden sind je 4 Nisthilfen für Rauchschnäbel und Bachstelzen sowie 4 Fledermauskästen anzubringen.

**III. Hinweise**

PFLANZLISTE 1 Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Sträucher			
Cornus sanguinea	Rote Heckenkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
PFLANZLISTE 2			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Alnus glutinosa	Grau-Erle
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus (Sorten)	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Obstbäume nach Arten (vorzugsweise historische Sorten)			

### TEIL B: TEXT

- Auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789),
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
  - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
  - der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
  - des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutz-ausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) und
  - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. 07.2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- wird festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen
    - Sondergebiete, die der Erholung dienen
    - Sondergebiet für Ferienwohnungen  
Innerhalb der Sondergebiete für Ferienwohnungen ist die Errichtung von Ferienwohnungen, Kinderspielflächen und Kleinsportanlagen zulässig.



### BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2016 "FLEETHER MÜHLE"

Stadt Mirow, Ortsteil Fleeth/Fleether Mühle, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte

**3. ENTWURF**

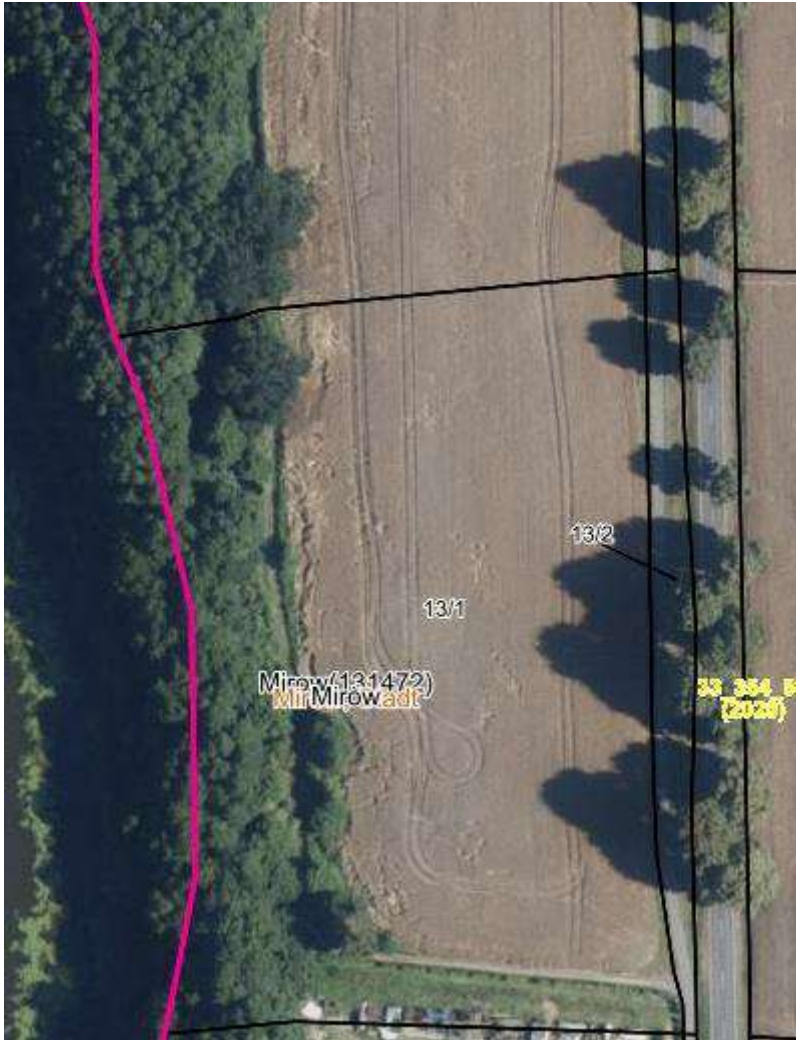
**VORHABENTRÄGER:**  
FLEETHER MÜHLE GBR  
DR. DIANA UND RAINALD SIEBERT  
FLEETHER MÜHLE 1  
17252 MIROW, OT FLEETHER MÜHLE

Maßstab: 1 : 1.000  
Stand vom 29.09.2020

**PLANVERFASSER:**  
DIPL.-ING. VOLKER HERGER  
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL  
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN  
TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de

## Konkretisierte Vorschläge für die Aufstellung der „überdachten Sitzgelegenheiten“ im Stadtgebiet Mirow

Zu 1. prüfen, wem das FSt.13/2 gehört, dann Gespräche Zwecks Aufstellung einer Sitzgelegenheit führen



<b>Flurstücksnummer 13/2</b>			
Gemarkung Mirow (131472)			
Flur 28			
Gemeinde Mirow, Stadt (13071099)			
Kreis Landkreis Meckl. Seenplatte (13071)			
Finanzamt Finanzamt Waren (4075)			
Forstamt Forstamt Mirow (2005)			
Fläche 1475 m <sup>2</sup>			
Amtsgericht Waren (Müritz) (1480)			
Grundbuchbezirk Mirow (131472)			
Lage An der Landesstraße 25			
Entstehung 01.01.2014			
Fortführung			
Flurkarte/RiB			
Status aktuelles Flurstück			
Vorgänger 131472-028-00013/000.00 (H)			
<b>Nutzung</b>			
<b>Verkehr</b>	<b>Weg</b>		
	Fläche	Schlüssel	Nutzung
	1475 m <sup>2</sup>	22050	Rad- und Fußweg
<b>Buchung:</b>			
Grundstück 131472-2358 , Laufende Nummer 39			
<b>Eigentümer:</b>			
1 Land Mecklenburg-Vorpommern Straßenbauverwaltung			

Zu 2. auf FSt. 58/1



Zu 3. Auf Flst. 61/3 abklären ob verpachtet, dann Anfrage stellen



61/3 ist an den  
Hundesprotverein  
verpachtet;  
Nachbarflurstück 61/4  
ist pachtfrei !  
Vorschlag auf die 61/4

Zu 4. Auf FSt. 47/1



Zu 5.FSt. 88 Nähe Straße/Anfang ehemaligen Bahnschienen

Karte passt nicht ! hier noch einmal die Richtige...

Nr. 5 Welcher Standort neu ? (Gemarkung Mirow, Flur 36, FSt. 88) ? Ich weiß nicht, wer die „alte“ Bank aufgestellt hat und wo sie genau steht; Vorschlag: wenn sie auf städtischer Fläche steht Rückbau, ansonsten stehen lassen



Zu 6. prüfen, wem der Radweg gehört, dann Gespräche Zwecks Aufstellung einer Sitzgelegenheit führen



Flurstücksnummer 16/2

Gemarkung Mirow (131472)

Flur 32

Gemeinde Mirow, Stadt (13071099)

Kreis Landkreis Meckl. Seenplatte (13071)

Finanzamt Finanzamt Waren (4075)

Forstamt Forstamt Mirow (2005)

Fläche 5832 m<sup>2</sup>

Amtsgericht Waren (Müritz) (1480)

Grundbuchbezirk Mirow (131472)

Lage An der Bundesstraße 198

Entstehung 01.01.1991

Fortführung

Flurkarte/RiB

Status aktuelles Flurstück

Nutzung

Verkehr	Straßenverkehr	Fläche	Schlüssel	Nutzung
		5832 m <sup>2</sup>	21000	—

Buchung:

Grundstück 131472-10000 , Laufende Nummer 32

Eigentümer:

1 Bundesrepublik Deutschland Bundesstraßenverwaltung