

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 031/21

Anlagen: 5
Einreicher: Christian Kubanke
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und
Objektverwaltung
Status: öffentlich

Eingereicht am: 26.03.2021
Seiten: 1

Beschlusstitel:

Bebauungsplan Nr. 02/2020 der Stadt Mirow "Wohngebiet an der Försterei Blankenförde"
- Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Mirow billigt das Abwägungsergebnis und die daraus resultierenden Änderungen im Entwurf und beschließt, diese während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte öffentlich auszulegen und zusätzlich in das Internet (www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte“) einzustellen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben über das Ergebnis zu informieren. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierungsvorschlag:

<i>Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto</i>	<i>Haushaltsjahr</i>	<i>Soll</i>	<i>Ist</i>
<i>Bemerkungen:</i>			

Begründung:

Mit Beschluss vom 15.12.2020 hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und sowohl der öffentlichen Auslegung als auch die frühzeitige Behördenbeteiligung beschlossen. Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gemäß Anlage.

Hinweis: Aufgrund nachträglich eingegangener Stellungnahmen, wurden die Unterlagen zur Stadtvertreterversammlung am 11.05.2021 überarbeitet und ausgetauscht.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	13.04.2021	Ö							Vorberatung
2	Haupt- und Finanzausschuss	27.04.2021	N							Anhörung
3	Stadtvertretung Mirow	11.05.2021	Ö							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch
Bürgermeister

Siegel

SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2020

"WOHNGEBIET AN DER FÖSTEREI BLANKENFÖRDE"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2020 "Wohngebiet an der Försterei" der Stadt Mirow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR 400 m² Grundfläche mit Flächenangabe
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 8.50 m maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsflächen
Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 10 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 10 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebestand
Bemaßung in Meter
Kataster
Nutzungsschablone

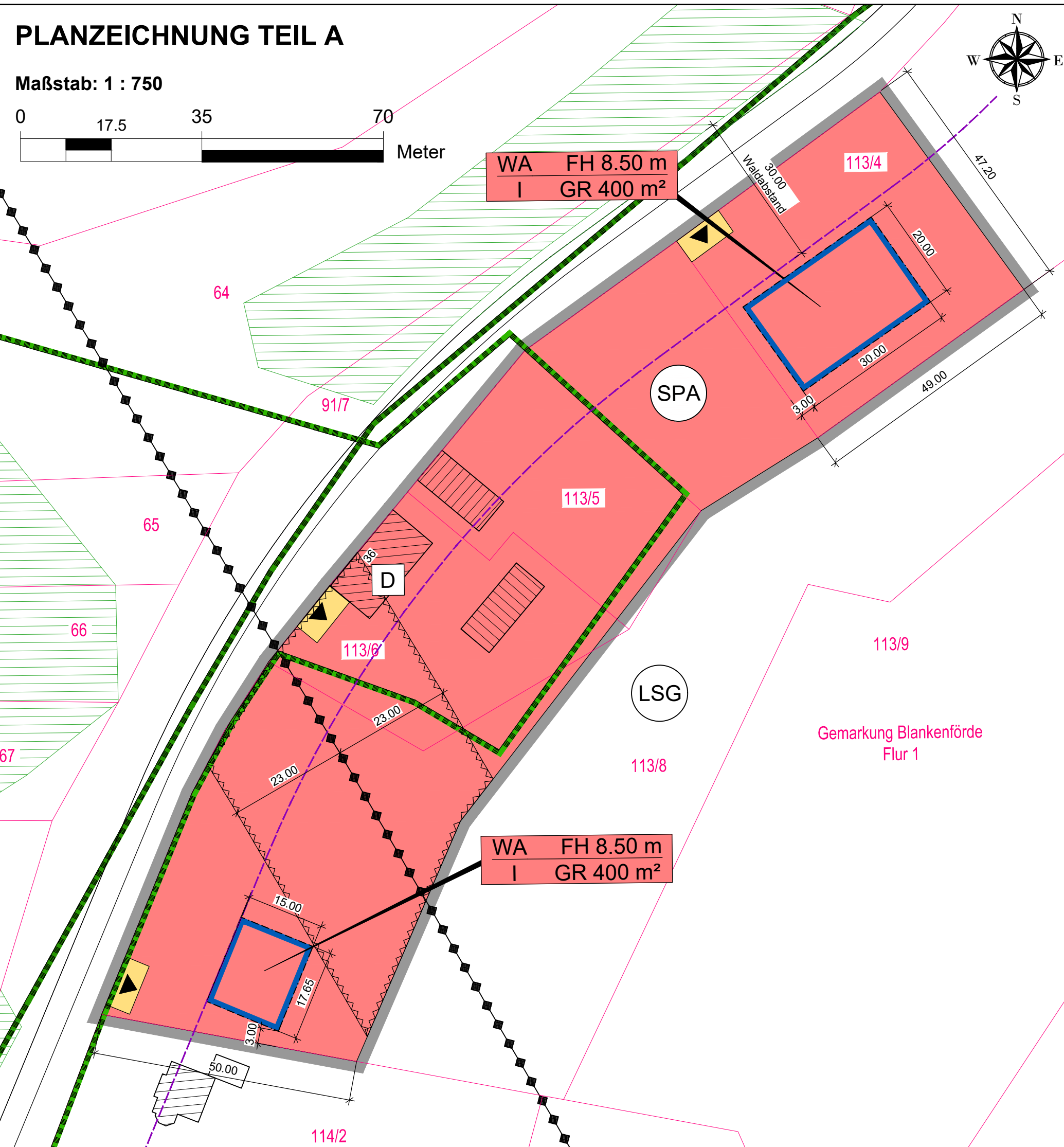
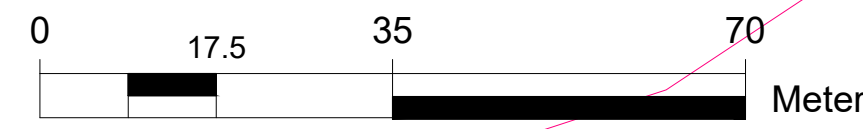
III. Nachrichtliche Übernahme

Leitung oberirdisch (110 kV - Freileitung)
Waldabstand § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 LWaldG
Landschaftschutzgebiet MV_LSG_038 Neustrelitzer Kleinseenplatte
Vogelschutzgebiet DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte

in der Denkmalliste des Landkreises geführte Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. DSchG M-V)
MST_37 Blankenförde, Blankenförde 36 „Forsthaus“

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab: 1 : 750



Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom Oktober 2020

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1 ha. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 113/4, 113/5, 113/6 und 113/8 der Flur 1 in der Gemarkung Blankenförde.

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
....., den

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Mirow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" Nr. am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am informiert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow sowie auf im Internet über dem Button "Ortsrecht" über die Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, amamtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

5. Die Satzung über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Stadt Mirow, den Siegel

Hinweis

Bodendenkmale: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Artenschutz: Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze wird eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten, d.h. Bauarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit muss zuvor durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

Denkmalschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ ist das Baudenkmal MST_37 Blankenförde, Blankenförde 36 „Forsthaus“ bekannt. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, die das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen könnten, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

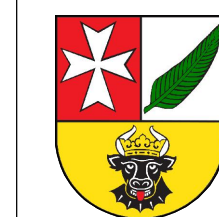
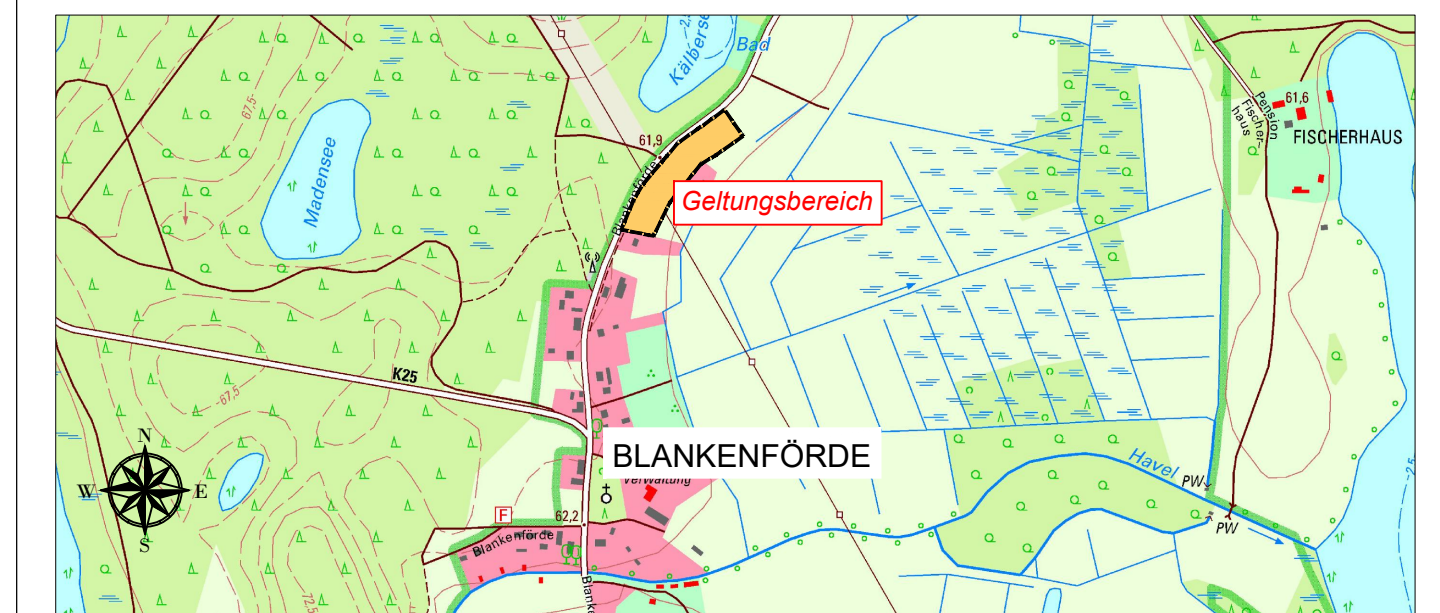
Gehölzschutz: Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Achtung: Das Bauvorhaben liegt im Schutzbereich der von der E.DIS Netz GmbH (E.DIS) betriebenen 110-kV Freileitung Fürstenberg–Waren (HT-0076), Mastfelder 80-82. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung halten Sie bitte die Sicherheitsabstände entsprechend unserer Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH ein. Der Schutzbereich ist im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Der Schutzbereich beträgt bei Standardausführungen von 110-kV-Freileitungen 46 m (beidseitig der Trassenachse 23 m). Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten und im Umkreis von mind. 15 m zur zugewandten sichtbaren Fundamentaßenkante von einer Bebauung (z. B. Verkehrsflächen) freizuhalten. Diese Unterlagen dienen einer Basisinformation zum Verhalten und Arbeiten in der Nähe sowie im Schutzbereich von 110-kV-Freileitungen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 5 Gesetz vom 25. Februar 2021 306
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung der Stadt Mirow in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 02/20 der Stadt Mirow "Wohngebiet an der Försterei Blankenförde"

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

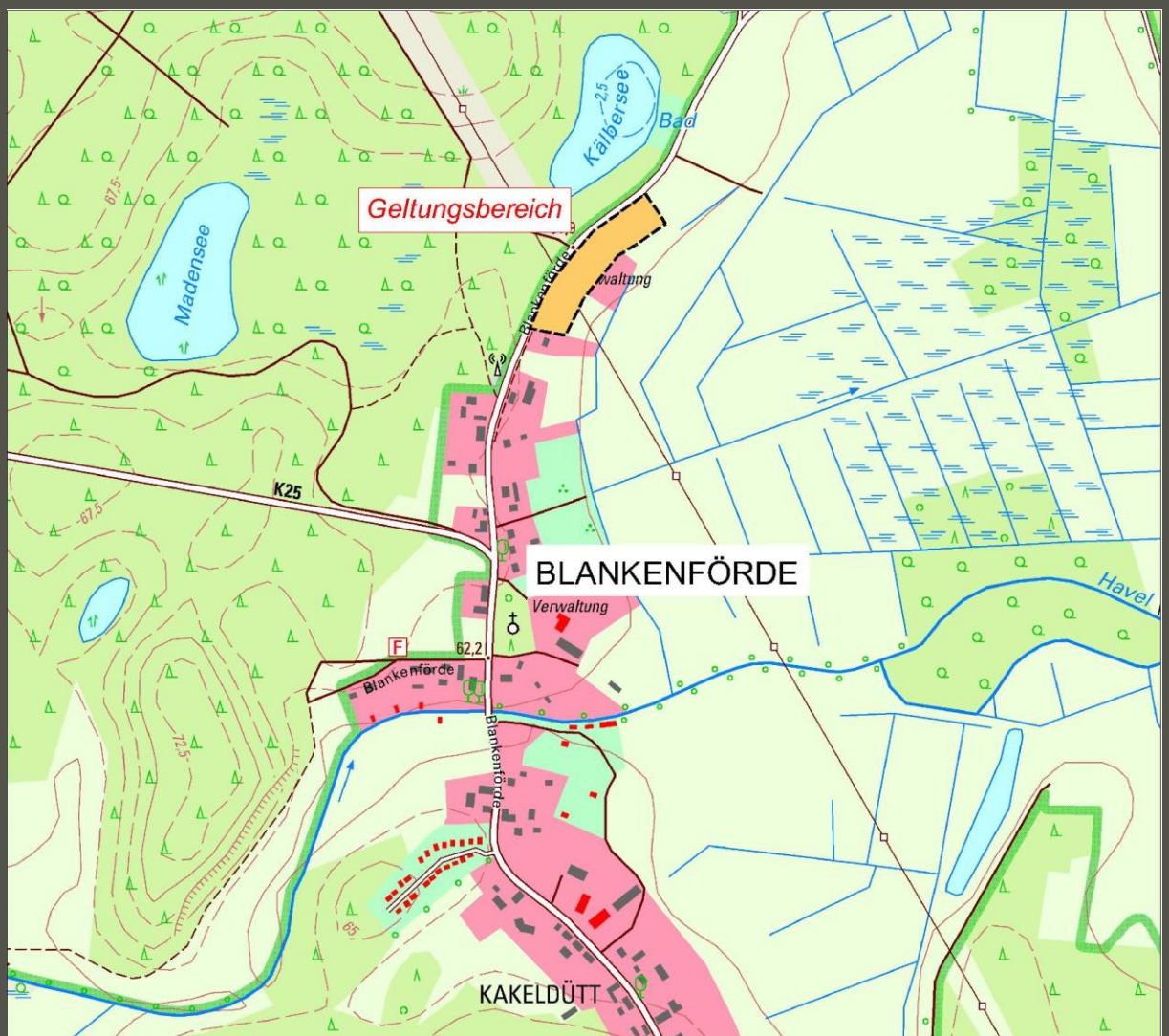
Vorhabennummer: 30818

Entwurf

März 2021

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“



Begründung

März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	11
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Örtliche Bauvorschriften	14
6.4	Umweltprüfung	15
6.5	Verkehrskonzept	15
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	18
8.3	Telekommunikation	18
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	19
8.5	Brandschutz	19
9.	DENKMALSCHUTZ	20
9.1	Baudenkmale	20
9.2	Bodendenkmale	20
10.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	21
11.	UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ beschlossen.

Bezugnehmend auf einen entsprechenden Antrag mit Kostenübernahmeerklärung liegen der Stadt Mirow bereits konkrete Investitionsabsichten für die Errichtung eines Wohnhauses auf Teilflächen des Flurstücks 113/4, Flur 1, Gemarkung Blankenförde vor.

Der Geltungsbereich bezieht neben den Wohn- und Nebengebäuden der ehemaligen Försterei weitere Grundstücke ein. So besteht perspektivisch die Möglichkeit zur Erschließung eines zusätzlichen Bauplatzes im Süden des geplanten Geltungsbereiches auf Teilflächen des Flurstücks 113/8, Flur 1, Gemarkung Blankenförde.

Zielstellung ist entsprechend die Verdichtung des baulichen Bestandes im Bereich der ehemaligen Försterei. Durch die Überplanung wird der Norden der Ortslage Blankenförde städtebaulich abgerundet.

Die Stadt Mirow ist im System der Zentralen Orte als Grundzentrum festgelegt. Insofern erfüllt die Planung die Forderung des Programmsatzes 4.1(4) RREP MS nach Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Innerhalb des bewohnten Ortsteils Blankenförde stehen entsprechende Potenzialflächen für den Wohnungsbau derzeit nicht zur Verfügung.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz -LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- **Hauptsatzung der Stadt Mirow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Katastrerauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom Oktober 2020

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1 ha. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 113/4, 113/5, 113/6 und 113/8 der Flur 1 in der Gemarkung Blankenförde.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Mirow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016

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

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden **(LEP 4.1 (2))**. Mirow gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat die Mirow überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Prüfung von Standortalternativen durch die Nachverdichtung von Innenentwicklungspotenzialen:

Die Ortslage Blankenförde ist als klassisches Straßendorf anzusehen. Durch die Havel als Gewässer I. Ordnung wird das Dorf in einen nördlichen und einen südlichen Ortsteil geteilt.

Der südliche Ortsteil Kakedütt ist auch aufgrund der touristischen Bedeutung der Region baulich stark verdichtet. Eine verbliebene potenzielle Baulücke besteht rechts der Kreisstraße MSE 25 und nördlich des Gutshauses. Die Flurstücke 2 und 1/22 bilden jedoch als Gutspark eine Nutzungseinheit mit dem eigentlichen Gutshaus und stehen entsprechend nicht als Baugrundstück zur Verfügung.

Der Kreisstraße in Richtung Norden folgend verdichtet sich der bauliche Bestand bis in eine 2. Baureihe, die überwiegend einer touristischen Nutzung zugeführt ist.

Der 50 m umfassende Gewässerschutzstreifen entlang der Havel ist dann weitgehend von Wohnnutzungen freigestellt.

Auch nördlich der Havel stehen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden dörflichen Hofstrukturen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Weiterführend in Richtung Norden nimmt die Bebauungsdichte zu Gunsten großzügiger Neubauerngehöfte ab. Die Bebaubarkeit wird hier zusätzlich durch den westlich beginnenden Nationalpark eingeschränkt. Nutzbare Baulücken stehen auch in diesem Teil des Dorfes nicht zur Verfügung.

Im Norden der Ortslage Blankenförde rückt der Grenzverlauf des Nationalparks westlich bis an die Dorfstraße. Nördlich des Flurstücks 114/2 besteht eine etwa 85 Meter breite Baulücke, deren Nutzbarkeit jedoch durch eine 110-KV-Freileitung auf einen möglichen Bauplatz eingeschränkt ist. Diese Baulücke wurde als Baufeld in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/2020 integriert.

Zusammenfassend steht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der recht hohen Bebauungsdichte derzeit ein Baugrundstück zur Verfügung, welches jedoch durch die Abstandsvorgaben des Versorgungsträgers der bestehenden 110-kV-Freileitung erheblich in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt ist.

Die Abrundung des nördlichen Siedlungskörpers der Ortslage Blankenförde um einen Bauplatz, für den der Stadt Mirow bereits konkrete Pläne für die Ansiedlung eines Einfamilienhauses vorliegen, erfüllt insofern die raumordnerischen Zielvorgaben, denn weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches bestehen nach Einschätzung der Stadt Mirow nicht.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

(LEP 4.1 (6) (Z))

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen südlich unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Blankenförde und ein Teilbereich des in Rede stehenden Gebietes weist bereits eine bauliche Vorprägung auf. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Mit **Stellungnahme vom 28.01.2021** teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die ehemalige Gemeinde Roggentin hat ihre Entwicklungsziele bereits in einem Flächennutzungsplan dokumentiert. Dieser Flächennutzungsplan, welcher seit der Fusion mit der Stadt Mirow als Teilflächennutzungsplan fortgilt, hat mit Ablauf des 04. August 2007 Rechtswirksamkeit erlangt.

Darin werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit wird der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Mirow gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Roggentin durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Abstandsvorgaben des Landeswaldgesetzes

Wald im Sinne des § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2000 m, mit einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.

Gemäß § 2 Abs. 2 LWaldG gelten als Wald auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen; Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs.

Als Wald gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen wie insbesondere Pflanzgärten und Lichtleitungsschneisen sowie Moore. Heiden und sonstige ungenutzte Ländereien (Ödflächen)

Das **Forstamt Mirow** schätzt hierzu mit der Stellungnahme vom 22.04.2021 ein:

„Die Stellfläche gegenüber der Scheune der Nationalparkverwaltung auf der westlichen Straßenseite stellt keinen öffentlichen Parkplatz dar. Diese Fläche wird vorrangig von Mitarbeitern des Nationalparks Müritz genutzt, in der Scheune befindet sich u.a. eine Kühlzelle für erlegtes Wild - somit ist einzuschätzen, dass dieser Waldparkplatz forstwirtschaftlichen Zwecken dient und gemäß o.g. Gesetzestext die Waldeigenschaft erfüllt. Er stellt somit Nichtholzboden dar.

Auf der Leitungsschneise (innerhalb der bestockten Waldflächen westlich der Straße) wird gemäß den Vorschriften des Energieversorgers zwar regelmäßig der Bewuchs entfernt - entsprechend § 2 Absatz 2 zweiter Stabsstrich LWaldG gilt diese allerdings als Wald.

Somit sind die westlich des Straßenkörpers liegenden Flächen als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen.

Der innerhalb des Geltungsbereiches auf der östlichen Straßenseite stockende Gehölzbestand (hier auf dem Flurstück 113/8 der Flur 1 von Blankenförde - im Forstamt Mirow, Revier Leussow) stellt entsprechend § 2 (3) LWaldG jedoch noch keinen Wald dar. Die Mindestanforderungen zur Erlangung der Waldeigenschaft, wie bspw. eine Flächengröße von mindestens 2000 m², werden hier noch nicht erreicht.

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ein Baufeld für die Revierförsterei nach Westen bis zur Straße auf Teilen der Flurstücke 113/5 + 113/6 derselben Flur ist nicht notwendig, da die bestehenden Gebäude, die den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand erheblich unterschreiten, Bestandsschutz genießen. Die Ausweisung eines Baufeldes für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen kann nur unter Beachtung des nach § 20 LWaldG vorgeschriebenen Waldabstandes erfolgen. Eine Korrektur des eingezeichneten Waldabstandes sowie eine Verschiebung des südlichsten Baufeldes auf dem Flurstück 113/8 in Richtung Osten ist nach dem Ortsbegang ebenfalls erforderlich."

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Blankenförde und umfasst die Wohn- und Nebengebäude der ehemaligen Försterei sowie die sich nördlich und südlich anschließenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich ist durch die als Wohnhaus genutzte ehemalige Försterei sowie die teilweise durch den Nationalpark genutzten Nebengebäude bereits baulich vorgeprägt.



Abbildung 1: ehemalige Försterei als denkmalgeschütztes Bestandsgebäude

Die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen des Flurstücks 113/4 wurden zum Teil als Lagerplatz durch die Nationalparkverwaltung genutzt. Die Freiflächen dominiert ein ruderaler Reitgrasbestand, eine aufgeschotterte Zufahrt zur etwa 750 m² umfassenden Lagerfläche sowie vereinzelte Anflug-Gehölze mit einem Dominanzbestand an jungen Kiefern und Birken. Darüber hinaus hat der Grundstückseigentümer standortfremde Nadelgehölze als Sichtschutz gepflanzt.

Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V, d.h. Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm in 1,3 m Höhe, werden von den Planungsabsichten nicht erfasst.

Darüber hinaus werden keine Biotope mit einer mittleren oder hohen Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz in Anspruch genommen.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich direkt südlich des Planungsraumes. Erschlossen wird das Plangebiet ausgehend von der nördlich verlaufenden Dorfstraße über bestehende Grundstückszufahrten.

Südlich des ehemaligen Forsthauses quert eine 110 kV-Freileitung den Planungsraum.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“ sowie teilweise innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Der Müritz-Nationalpark erstreckt sich nordwestlich des Geltungsbereiches.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ befindet sich in ca. 700 m Entfernung außerhalb des Einflussbereiches des geplanten Wohngebietes.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen im Norden der Ortslage Blankenförde mit maximal zwei Wohnbauplätzen. Die geplante Bebauung schließt an die gewachsene Ortslage an, bezieht eine nach § 34 Abs. 2 BauGB anzusehende Baulücke ein und rundet mit einem weiteren als Lagerplatz vorgeprägten Baugrundstück den Siedlungskörper der Ortslage Blankenförde sinnvoll ab.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Stadt vereinbar, denn die Zielstellung der Stadt liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Insofern sollen Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sein.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll insbesondere für die Zielgruppe der jungen Familien die Möglichkeit absichern, dass bedarfsgerecht Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit entstehen können.

Mit Verweis auf das bestehende Wohngrundstück der ehemaligen Försterei sind es gerade große Einzelgrundstücke mit vielen Nebengebäuden, die den dörflichen Charakter der Ortslage Blankenförde prägen und als solches auch für die bereits vorliegenden konkreten Investitionsabsichten die Grundlage bilden. Aus diesem Grund wird für die festgesetzten Baufelder jeweils eine Grundfläche (GR) von 400 m² festgesetzt. Dabei sollen die festgesetzten Grundflächen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch für Nebenanlagen als Obergrenze gelten.

Die Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt durch die vorliegende Planung jedoch unberührt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Mirow die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und die Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

Auf der westlichen Seite dieser Straße, die gleichzeitig die hoheitliche Grenze zwischen Nationalpark Müritz und Forstamt Mirow darstellt, befinden sich Waldflächen. Diese Waldflächen gehören zum Nationalparkrevier Babke Abt. 3135.

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Gemäß der darauf Bezug nehmenden Einschätzung des Forstamtes Mirow vom 22.04.2021 ist aus diesem Grund die Festsetzung eines Baufeldes für das Wohnhaus Blankenförde 36 (ehemalige Försterei) unzulässig und darüber hinaus nicht notwendig, da die bestehenden Gebäude, die den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand erheblich unterschreiten, Bestandsschutz genießen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des dörflichen Charakters sind örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Dachform, -neigung und -farbe geplant.

Eine entsprechende Prägung erzeugt das in der Denkmalliste des Landkreises geführte Einzeldenkmal MST_37 Blankenförde, Blankenförde 36 „Forsthaus“ (*vergleiche hierzu Abbildung 1*).

Die Festschreibung von örtlichen Bauvorschriften erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.*

6.4 Umweltprüfung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Der in Rede stehende Bebauungsplan ist im Ergebnis einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung verträglich in Bezug auf das Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Stadt Mirow, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird. Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt, es an zumutbaren Alternativen fehlt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

6.5 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend von der nördlich verlaufenden Dorfstraße.

Gemäß § 12 der BauNVO sollen Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auf den jeweiligen Wohngrundstücken zulässig sein.

7. Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung für stöempfindliche Nutzungen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser und Strom soll ausgehend von der Dorfstraße über die hier vorgehaltenen Anschlusspunkte erfolgen.

Häusliches Abwasser

Ein Anschluss des Planungsraumes an eine zentrale öffentliche Abwasseranlage besteht derzeit nicht. Der hier in Rede stehende Planungsraum ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers dezentral erschlossen. Das bedeutet, dass jeder Grundstückseigentümer selbst eine ordnungsgemäße und zulässige Abwasseranlage zu errichten und zu betreiben hat.

Als zulässig gelten sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgruben, als auch Kleinkläranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vor Errichtung der entsprechenden Abwasseranlage die notwendigen Antragformulare ausgefüllt einzureichen.

Niederschlagswasser

In Auswertung vorliegender Baugrundeigenschaften stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eng gestufte Sande mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten von etwa 1×10^{-4} m/s an.

Auf Grund der hohen Grundwasserverhältnisse kann es zu Problemen bei der Versickerung des Niederschlagswassers kommen. Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über Zisternen als Brauchwasser zurückzuhalten.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes A 102 oder M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu in gesonderten Verfahren vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Versickerungsanlagen müssen hierbei mindestens einen Abstand von 1 m zwischen Sohle und höchstens zu erwartenden Grundwasserstand aufweisen. Für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist vorab eine Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ einzuholen.

Strom

Der Geltungsbereich wird durch die im **Schutzbereich** der von der E.DIS Netz GmbH (E.DIS) betriebenen **110-kV-Freileitung** Fürstenberg---Waren (HT-0076), Mastfelder 80---82 und in dessen unmittelbaren Nähe (erweiterter Schutzbereich) gequert. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung, sind die Sicherheitsabstände entsprechend Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV Freileitungen der E.DIS Netz GmbH einzuhalten. Der Schutzbereich ist im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Der Schutzbereich beträgt bei Standardausführungen von 110-kV-Freileitungen 46 m (beiderseits der Trassenachse 23 m).

Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten und im Umkreis von mind. 15 m zur zugewandten sichtbaren Fundamentaußenkante von einer Bebauung (z. B. Verkehrsflächen) freizuhalten.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Grundstücke grenzen nach Aussagen des *Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MSE* unmittelbar an das Poldergebiet Blankenförde/Kakeldütt. Zuständig ist der Wasser- und Bodenverband Obere Havel/Obere Tollense für die Schöpfwerke und das Poldergebiet.

Die Polderflächen können in Zeiträumen mit größerer Niederschlagsintensität nur durch den Betrieb der Schöpfwerke genutzt werden.

Perspektivisch muss mit einem Rückbau der Schöpfwerke gerechnet werden. Dies führt zur Verringerung der Grundwasserflurabstände in den Poldern und den angrenzenden Bereichen. Eine potenzielle Bebauung hat sich daher an den natürlichen Grundwasserflurabständen des Gebietes zu orientieren. Dies ist insbesondere bei der Unterkellerung neuer Häuser zu berücksichtigen. Bei Aufgabe der Schöpfwerke können die Grundwasserstände bei < 59,33 m NHN liegen.

8.3 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 24 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Vorliegend kann der nördliche gelegene „Kälbersee“ zur Entnahme genutzt werden.

Die Nutzung offener Gewässer erfordert eine befestigte Zufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr und einer Saugstelle analog DIN 14210.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ ist das Baudenkmal *MST_37 Blankenförde, Blankenförde 36 „Forsthaus“* bekannt.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, die das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen könnten, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	10.340 m ²
Allgemeines Wohngebiet	10.340 m ²

Bestand – ehemalige Försterei, keine neuen Eingriffe
 Baufeld 1 - nördliches Baufeld
 Baufeld 2 - südliches Baufeld

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

Das **Baufeld 1** im Norden befindet sich im Bereich der Zuwegung zum ehemaligen Lagerplatz der Nationalparkverwaltung. Der Gehölzbestand mit einem untergeordneten Flächenanteil von etwa 15 % setzt sich aus gebietsfremden Nadelbäumen (Sichtschutzpflanzung) sowie von Kiefern und Birken dominiertem Jungaufwuchs zusammen. Trotz der bestehenden Vorbelastungen und Teilversiegelungen wird dem Baufeld 1 der Biotoptyp ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) zugeordnet.

Baufeld 1: ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
 → Biotopwert = 3

Baufeld 2: ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) →
 Biotopwert = 3

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der nördlich verlaufenden Dorfstraße, den Bestandsgebäuden und der Freileitung beträgt weniger als 100 m. Trotz dieser Vorbelastungen ergibt sich mit der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ein Lagefaktor von 1,25.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

In den neu geschaffenen Baufeldern ist eine maximale Versiegelung von 400 m² zulässig.

Biotop	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
RHU	800	3	1,25	800 * 3 * 1,25	3.000

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich bzw. außerhalb des Wohngebietes sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität eines Wohnbauvorhabens generell nicht zu erwarten.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Innerhalb der Baufelder ist eine maximale Neuversiegelung von 400 m² zulässig. Es ist biotopunabhängig die vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 zu berücksichtigen.

Biotop	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
RHU	800 m ²	0,5	800 * 0,5	400

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Baufeld	m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
Baufeld 3	3.000		0		400	3.400

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **3.400 EFÄ**.

Ausgleichmaßnahmen

E1 – Entsiegelung von Lagerflächen

Auf dem Flurstück 113/4 befindet sich derzeit ein bis April 2021 noch durch die Nationalparkverwaltung genutzter Lagerplatz mit Teilversiegelungen aus Schotter mit einem Umfang von etwa **750 m²**.



Abbildung 2: Luftbildauszug mit Kennzeichnung der Vorbelastungen;
<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Mit der Umsetzung der Planung sollen hier sämtliche Ablagerungen und Teilversiegelungen beräumt und die relevanten Bodenfunktionen reaktiviert werden. Zusätzlich ist zur Aufwertung die streuobstwiesenartige Bepflanzung mit Obstbäumen geplant.

Kompensationswert: 0,5
Kompensationsflächenäquivalent: 375

A1 – Anpflanzung von Obstbäumen

Eingriffsnah ist zur Ergänzung der Entsiegelungsmaßnahme auf dem Flurstück 113/4 die **Pflanzung von 25 heimischen, standortgerechten Obstbäumen** vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m² angesetzt.

Kompensationswert: 1,0
Kompensationsflächenäquivalent: 625

Anforderungen für Anerkennung:

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
 - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- **Pflanzvorgaben:**
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
 - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
 - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
 - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
 - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
 - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
 - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
 - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
 - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- **Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
 - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
 - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²
Kompensationswert: 1,0

Zu 5. Gesamtbilanzierung

KFÄ Maßnahme E1	+	KFÄ Maßnahme A1	KFÄ Bedarf
375		625	3.400
verbleibendes Kompensationsdefizit			2.400

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten des Ökokontos Nr. LRO-073 ausgeglichen.

Die ermittelten Eingriffe können damit vollständig kompensiert werden.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus J.-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
2.	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	04.02.2021	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/20 der Stadt Mirow, Stand Oktober 2020, liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht berührt wird. Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz gibt es daher keine Anforderungen an die Umweltprüfung. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
3.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Geologischer Dienst Postfach 13 38 18263 Güstrow		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
4.	Nationalparkamt Müritz Schloßplatz 3 17237 Hohenzieritz	18.02.2021	Auf der Grundlage des § 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) v. 23. Febr. 2010 (GVOBI M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 05. Juli 2018 (GVOBI. M-V 2018, S. 221) und des Großschutzgebietsorganisationsgesetzes vom 18. Dez. 1995, zuletzt geändert durch Art. 6 des Landesforstanstaltserrichtungsgesetzes M-V vom 11. Juli 2005 (GVBI. M-V 2005, S. 326) ist das Nationalparkamt Müritz für das Gebiet des Müritz-Nationalparks zuständige untere Forst- und Naturschutzbehörde. Demgemäß ist der vorgesehene B-Plan entsprechend der durch mich für den Nationalpark zu vertretenden forst- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen. Das B-Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Müritz-Nationalparks. Insoweit werden die durch das Nationalparkamt Müritz wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung nicht berührt. Deshalb bestehen auch keine Hinweise oder Anforderungen hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Eine erneute Beteiligung des NPA Müritz im Rahmen des weiteren Verfahrens ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
5.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
6.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	15.03.2021	<p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden A) Hinweis aus gewässerkundlicher Sicht Die Grundstücke grenzen unmittelbar an das Poldergebiet Blankenförde/Kakeldütt. Zuständig ist der WBV Obere Havel/Obere Tollense für die Schöpfwerke und das Poldergebiet. Die Polderflächen können in Zeiträumen mit größerer Niederschlagsintensität nur durch den Betrieb der Schöpfwerke genutzt werden. Perspektivisch muss mit einem Rückbau der Schöpfwerke gerechnet werden. Dies führt zur Verringerung der Grundwasserflurabstände in den Poldern und den angrenzenden Bereichen. Eine potentielle Bebauung hat sich daher an den natürlichen Grundwasserflurabständen des Gebietes zu orientieren. Dies ist insbesondere bei der Unterkellerung neuer Häuser zu berücksichtigen. Bei Aufgabe der Schöpfwerke können die Grundwasserflurabstände bei < 59,33 m NHN liegen. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissions-schutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Zu 1. Landwirtschaft, EU-Förderangelegenheiten Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der für den Geltungsbereich angeführte Grundwasserstand < 59,33 m NHN bei einer perspektivisch möglichen Aufgabe der Schöpfwerke innerhalb der Polder ist bei der konkretisierten Planung von neuen Gebäuden zu berücksichtigen. Die Begründung wird redaktionell um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Zu 4. Integrierte ländliche Entwicklung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn		<p>Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
8.	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
9.	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Postfach 229 14526 Stahnsdorf		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
10.	E.dis AG Marktplatz 5 17207 Röbel	11.02.2021	<p>Den uns übergebenen Unterlagen (Anschreiben, Bebauungsplan, Begründung – Vorentwurf) konnten wir entnehmen, dass sich das Bauvorhaben im Schutzbereich der von der E.DIS Netz GmbH (E.DIS) betriebenen 110-kV Freileitung Fürstenberg---Waren (HT-0076), Mastfelder 80---82 und in dessen unmittelbaren Nähe (erweiterter Schutzbereich) befindet. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung, siehe farbliche Kennzeichnung auf dem als Anlage beigefügten Bestandsplanausschnitt, halten Sie bitte die Sicherheitsabstände entsprechend unserer Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV Freileitungen der E.DIS Netz GmbH ein. Der Schutzbereich ist im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Der Schutzbereich beträgt bei Standardausführungen von 110-kV-Freileitungen 46 m (beiderseits der Trassenachse 23 m).</p> <p>Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten und im Umkreis von mind. 15 m zur zugewandten sichtbaren Fundamentaußenkante von einer Bebauung (z. B. Verkehrsflächen) freizuhalten. Diese Unterlagen dienen einer Basisinformation zum Verhalten und Arbeiten in der Nähe sowie im Schutzbereich von 110-kV-Freileitungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Trassenverlauf der 110-kV-Freileitung sowie die daraus resultierende Freihaltetrasse wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag																				
11.	Verbundnetz Gas AG GDM/ Genehmigungswesen Maximilianallee 4 04129 Leipzig	09.02.2021	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="743 316 1482 435"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („JFG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („JGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, in Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein <u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																					
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
12.	Wasserzweckverband Strelitz Wilhelm-Stolte-Str. 90 17235 Neustrelitz	10.02.2021	Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz. Vor den ausgewiesenen Baugrundstücken im öffentlichem Wegegrundstück verläuft unsere Wasserversorgungsleitung PE 110. Die ausgewiesenen Baugrundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Lt. der Wasseranschlussatzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang und die Grundstücke unterliegen lt. der Wasserabgabensatzung der Beitragspflicht. Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist nicht an die öffentliche zentrale Schmutzentwässerung angeschlossen. Für die Schmutzentwässerung ist eine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende dezentrale Lösung zu wählen und zu betreiben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Leitungsbestand der Trinkwasserversorgung sowie die Vorgaben zur Abwasserentsorgung werden im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ berücksichtigt.
13.	Industrie- und Handelskammer Katharinenstr. 48 17033 Neubrandenburg	10.03.2021	Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise oder Anmerkungen zum Planungsstand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
14.	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg	23.02.2021	Anhand der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Standort Neubrandenburg, keine Bedenken zum eingereichten Entwurf des Bebauungsplans. Auf Folgendes möchte ich hinweisen: - Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
15.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Kreisplanung Zum Amtsbrink 2 17192 Waren	29.03.2021	I. Allgemeines/ Grundsätzliches 1. Nördlich der Ortslage Blankenförde soll um das Gebäude der ehemaligen Försterei eine Wohnbebauung entwickelt werden. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2020 "Wohngebiet an der Försterei Blankenförde" der Stadt Mirow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.	Zu 1. Allgemeines/Grundsätzliches Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Aus den Hinweisen I.1 bis I.3 ergibt sich kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 19. Februar 2021 liegt mir vor. Danach entspricht der o.g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2-4 BauGB). Die ehemalige Gemeinde Roggentin hat ihre Entwicklungsziele bereits in einem Flächennutzungsplan dokumentiert. Dieser Flächennutzungsplan, welcher seit der Fusion mit der Stadt Mirow als Teilflächennutzungsplan fortgilt, hat mit Ablauf des 04. August 2007 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin werden für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit wird der o. g. Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Um diesem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, führt die Stadt Mirow gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Roggentin durch. Sie nutzt damit die Möglichkeit des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB. Darauf hinweisen möchte ich, dass das Parallelverfahren eine verfahrensrechtliche Besonderheit des Entwicklungsgebotes ist. Soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, muss dabei mit hinreichender Sicherheit feststehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Im Ergebnis muss das Entwicklungsgebot eingehalten werden. Auf die Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde - hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – vor Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung in dieser Verfahrenskonstellation weise ich vorsorglich hin.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2020 "Wohngebiet an der Försterei Blankenförde" der Stadt Mirow auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p>	<p>Die unter Punkt I.4 angeführten planungsrechtlichen Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>4.1. Das o.g. Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die in der Begründung beschriebene Baulücke stellt planungsrechtlich kein faktisches Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB dar. Die Aussagen im Punkt 6.1 der Begründung hierzu sind daher zu überarbeiten.</p> <p>4.2. Bezugnehmend auf die festgesetzte Grundfläche von 400 m² ist den vorliegenden Planunterlagen zum Vorentwurf nicht zu entnehmen, ob auch Nebenanlagen in dieses Maß eingeschlossen sind. Auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO folgende mache ich in diesem Zusammenhang aufmerksam. Ebenso weise ich auf § 23 Abs. 5 BauNVO hin, wonach insbesondere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig wären. Entsprechend sollten daher Aussagen zu diesen Sachverhalten in der Begründung noch ergänzt werden.</p> <p>II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>1. Naturschutz Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf zu o.g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ der Stadt Mirow werden folgende naturschutzrechtliche Bestimmungen berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 bis 18 BNatSchG - Eingriffsregelung, - Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“, - Vogelschutzgebiet SPA 21 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“, 	<p>Zu 4.1 Die Aussagen unter Abschnitt 6.1 der Begründung werden redaktionell angepasst. Die Eingriffsbilanzierung wird um die daraus resultierenden Kompensationsdefizite ergänzt.</p> <p>Zu 4.2 Die festgesetzten Grundflächen gelten auch für Nebenanlagen als Obergrenze. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.“ Die Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt durch die vorliegende Planung unberührt.</p> <p>Zu II.1 Naturschutz Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Zum Gehölzschutz Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb der festgesetzten Baufelder keine gesetzlich geschützten Bäume. Darüber hinaus besteht nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Erfordernis zur Beseitigung von Bäumen, die einem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen. Dennoch wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt:</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>- § 18 NatSchAG M-V - gesetzlich geschützte Bäume, Folgende naturschutzfachliche und -rechtliche Anregungen und Bedenken sind bzw. sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, damit die o.g. naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden können.</p> <p><i>Eingriffsregelung</i> Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 11 und 12 NatSchAG M-V vorbereitet. Entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Eingriffe gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der im Vorentwurf eingereichten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nicht zugestimmt. Das Baufeld 3 kann nicht dem faktischen Innenbereich zugeordnet werden. Dieser ist ebenfalls zu bilanzieren. Weiterhin ist die Ermittlung des Lagefaktors hinsichtlich der Lage in Schutzgebieten zu berichtigen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in einem Lageplan darzustellen.</p> <p><i>Schutzgebiete</i> Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Eine Realisierung von B-Plänen in Landschaftsschutzgebieten, kann nur auf dem Wege eines Ausgliederungsverfahrens aus der LSG-Verordnung erfolgen. Hierzu ist durch die Stadt Mirow ein Antrag beim Landrat als untere Naturschutzbehörde zu stellen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Vogelschutzgebiet „Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Grundsätzlich sind nach § 33 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes zu überprüfen.</p>	<p>Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.</p> <p><i>Zur Eingriffsregelung</i> Das Baufeld 3 wird dem Vorschlag des Landkreises folgend in der Eingriffsbilanzierung als relevanter Eingriff berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Lagefaktor hinsichtlich der Lage der Baufelder in Schutzgebieten berücksichtigt. Der Kompensationsbedarf erhöht sich damit auf 3.400 KFÄ.</p> <p><i>Zu Schutzgebieten</i> Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den angeführten Schutzgebieten wird im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung nachgewiesen. Der in Rede stehende Bebauungsplan ist im Ergebnis einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung verträglich in Bezug auf das Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht und die dort enthaltenen Darlegungen zum Schutzgut „Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ verwiesen. Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Stadt Mirow, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird. Zusammenfassend geht die Stadt davon</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Deshalb hat der Vorhabenträger eine FFH-(Vor)Prüfung durchzuführen, um festzustellen, ob es durch den geplanten B-Plan zu einer erheblichen Beeinträchtigung des o.g. SPA-Gebietes kommen könnte.</p> <p>Gesetzlich geschützte Bäume sind im Bebauungsplan darzustellen und grundsätzlich zu erhalten.</p> <p><i>Artenschutz</i> Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bei Umsetzung der B-Planänderung. Damit können durch Vorhaben aufgrund der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung der Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Dieses kann vermieden werden, indem im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten darlegt werden. Die Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Nähere Hinweise zum Fachbeitrag Artenschutz können aus dem im Internet publizierten Arbeitshilfen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter http://www.lunq.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm entnommen werden. Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter http://www.lunq.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen.</p>	<p>aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt, es an zumutbaren Alternativen fehlt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.</p> <p>Grundsätzlich geht die Stadt Mirow davon aus, dass der wertgebende Gehölzbestand weitestgehend in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden kann. Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen soll möglichst vermeiden werden.</p> <p><i>Zum Artenschutz</i> Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb der durchgeführten Umweltprüfung betrachtet (siehe Umweltbericht mit Stand März 2021). Die Erforderlichkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung wird als Voraussetzung für die behördliche Prüfung berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden. Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>2. Wasser</p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde sind folgende Aspekte im weiteren Planverfahren zu beachten.</p> <p>Im Bereich des o.g. Plangebietes liegt den Unterlagen der unteren Wasserbehörde LK MSE nach Artesik (gestautes Grundwasser) vor.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand beträgt lediglich < 2 m bis Stellenweise nur knapp unter der Erdoberfläche.</p> <p>Bauvorhaben im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes, welche so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos in einem gesonderten Verfahren anzuzeigen.</p> <p>Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen.</p> <p>Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.</p> <p>Auf Grund der hohen Grundwasserverhältnisse kann es zu Problemen bei der Versickerung des Niederschlagswassers kommen. Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über Zisternen als Brauchwasser zurückzuhalten.</p> <p>Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes A 102 oder M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu in gesonderten Verfahren vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Versickerungsanlagen müssen hierbei mindestens einen Abstand von 1 m zwischen Sohle und höchsten zu erwartenden Grundwasserstand aufweisen. Für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist vorab eine Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ einzuholen.</p>	<p>Zu II.2 Wasser</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird unter Abschnitt 8.1 Energie-, Wasser- und -entsorgung redaktionell zu den Vorgaben der unteren Wasserbehörde ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt eine unerlaubte Gewässerbenutzung (Versickerung oder Einleitung), sofern diese wasserrechtlichen Belange nicht über die Satzung geregelt wurden, gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 WHG eine Ordnungswidrigkeit dar.</p> <p>Zu Punkt 8.1 der Begründung Häusliches Abwasser Das hier in Rede stehende Planungsgebiet ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers dezentral erschlossen. Das bedeutet, dass jeder Grundstückseigentümer selbst eine ordnungsgemäße und zulässige Abwasseranlage zu errichten und zu betreiben hat. Als zulässig gelten sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgruben, als auch Kleinkläranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vor Errichtung der entsprechenden Abwasseranlage die notwendigen Antragformulare ausgefüllt einzureichen.</p> <p>3. Bodenschutz-/ Abfallbehörde Von Seiten der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde werden zu o.g. Bebauungsplan folgende Hinweise gegeben. Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung folgender Punkte zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung der Auswirkung des Planungsvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden (Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung usw.), - Beschreibung und Bewertung des ist-Zustandes des Bodens mit Hilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion (Bodeneigenschaften, Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen), - Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkung des Planvorhabens auf den Boden (Verlustflächenbetrachtung), - Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen, - Darstellung zur Vermeidung und Minimierung der Beanspruchung des Bodens während der Bauphasen und der anschließenden Nutzung, - Falls erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung. 	<p>Zu II.3 Bodenschutz und Abfall Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zitierten Vorschriften des Bodenschutzes und des Abfallrechtes werden für die Planungen der Stadt Penzlin grundsätzlich berücksichtigt und angewendet. Für den Planinhalt ergeben sich aus Sicht der Stadt Penzlin keine bisher unberücksichtigten Belange.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Um den Anforderungen der Anlage 1 BauGB an eine Umweltprüfung/ Umweltbericht zum Schutzgut Boden Genüge zu tun, ist bei zukünftigen Planungs- und Bauvorhaben das Schutzgut Boden differenzierter zu beschreiben.</p> <p>Es sind Bodenkundliche Kennwerte, die Bewertung aller Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG und Aussagen zur Empfindlichkeit gegenüber den vorhabenbedingten Einwirkungen zu ergänzen.</p> <p>In der Umweltprüfung/ Umweltbericht sollten insbesondere Aussagen zu den relevanten Wirkfaktoren wie Versiegelung, Verdichtung und Bodenauftrag sowie zur Erheblichkeit der Auswirkungen getroffen werden. Der Umfang der abgegrabenen und versiegelten Böden ist in einer einfachen Verlustflächenbetrachtung darzustellen, Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden sowie zur Verminderung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen sind festzulegen.</p> <p>Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.</p> <p>Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren. Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.</p> <p>4. Denkmalschutz Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird auf Folgendes hingewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ ist nachfolgendes Baudenkmal (siehe Anlage) bekannt: MST_37 Blankenförde, Blankenförde 36 „Forsthaus“ In der Umgebung des o.g. Bebauungsplanes ist weiterhin das unter der laufenden Nummer MST_36 Blankenförde, Blankenförde 34 „Wohnhaus“ in der Denkmalliste des Landkreises geführte Einzeldenkmal bekannt. Das Baudenkmal ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Die Begründung ist um Aussagen hierzu zu ergänzen wie folgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 sind Baudenkmale bekannt: MST_36 Blankenförde, Blankenförde 34 „Wohnhaus“ MST_37 Blankenförde, Blankenförde 36 „Forsthaus“ Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.</p> <p>III. Sonstige Hinweise Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2020 "Wohngebiet an der Försterei Blankenförde" der Stadt Mirow folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:</p> <p>1. Brandschutz Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf Folgendes aufmerksam gemacht. Für die Bebauung ist eine gesicherte Löschwasserversorgung notwendig (Erfüllung §§ 3 und 14 LBauO M-V).</p>	<p>Zu II.4 Denkmalschutz Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Abschnitt 9.1 <i>Denkmale</i> reaktionell zu den Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde ergänzt. Darüber hinaus erfolgt die nachrichtliche Darstellung auf der Planzeichnung. Allerdings wird auf Grund der Lage des Denkmals MST_36 Blankenförde, Blankenförde 34 „Wohnhaus“ außerhalb des Geltungsbereiches auf eine nachrichtliche Übernahme verzichtet.</p> <p>Zu III. Sonstige Hinweise Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Zu III.1. Die Begründung wird zu den Hinweisen des Brandschutzes ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Die Nutzung offener Gewässer ist sinnvoll; es müssen dazu die Voraussetzungen geschaffen werden, wie eine befestigte Zufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr und einer Saugstelle analog DIN 14210.</p> <p>2. Verkehr Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>3. Planung Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Planzeichnung zu o.g. Bebauungsplan wird die 110kV-Freileitung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Weiter wird der hiervon von jeglicher Bebauung freizuhaltende Bereich mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt. Die Rechtsgrundlage hierzu ist zu berichtigen. Außerdem bestimmt § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB auch, dass die Nutzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, anzugeben ist. <p>Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein.</p>	<p>Zu III.2. Die Hinweise der unteren Verkehrsbehörde haben keine Relevanz für den Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Zu III.3. Planzeichnung und Begründung werden zur Nutzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten, redaktionell sind ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>4. Formelles Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u.a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen ausgelegt werden. Dies erfordert einen grob gegliederten Überblick derjenigen Umweltinformationen, die u.a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden. Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne überblicksartige Gliederung verfehlt diese Anstoßwirkung. Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB, was zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!! Auf das aktuelle Baugesetzbuch (BauGB) weise ich vorsorglich hin. Auf § 4a Abs. 4 BauGB mache ich insbesondere aufmerksam.</p>	<p>Zu III.4. Die formellen und verfahrensrechtlichen Hinweise werden im Aufstellungsverfahren berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet einzustellen und überein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.</p> <p>Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB qualifiziert bzw. erweitert worden.</p>	
16.	Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH Quitzower Weg 13 e 17109 Demmin		<p>Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.</p>	
17.	Landesforst M-V Forstamt Mirow Rudolf-Breitscheidstraße 26 17252 Mirow	12.03.2021	<p>Wir erhielten Ihr Schreiben im Auftrag der Stadt Mirow zu diesem Bauleitverfahren zuständigkeitshalber.</p> <p>Die Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte wurden durch das Forstamt Mirow geprüft.</p> <p>Nach den Planunterlagen sind als Geltungsbereich etwa 1 ha Fläche im nördlichen Bereich von Blankenförde als Ortsteil der Stadt Mirow angegeben. Hierbei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 113/4; 113/5; 113/6 sowie 113/8 der Flur 1 von Blankenförde, die sich angrenzend/östlich der Dorfstraße befinden. Die Bauleitplanung hat als Ziel die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Teil von Blankenförde an der ehemaligen Revierförsterei.</p> <p>Auf der westlichen Seite dieser Straße, die gleichzeitig die hoheitliche Grenze zwischen Nationalpark Müritz und Forstamt Mirow darstellt, befinden sich Waldflächen. Diese Waldflächen gehören zum Nationalparkrevier Babke Abt. 3135. Der auf der östlichen Straßenseite, hier auf dem Flurstück 113/4 stockende Gehölzbestand im Hoheitsbereich des Forstamtes Mirow/Revier Leussow stellt jedoch noch keinen Wald dar.</p> <p>Unter Punkt 2.1. der Begründung sind die Rechtsgrundlagen aufgeführt - hier ist jedoch trotz Anwendung das Waldgesetz für das Land Mecklenburg -Vorpommern (Landeswaldgesetz -LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 nicht aufgezählt worden.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Waldabstandsvorgaben des Forstamtes Mirow werden im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus wird die Begründung redaktionell zu den vorgetragenen Belangen der Landesforst ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		22.04.2021	<p>Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. In der Planzeichnung findet sich jedoch nur teilweise die entsprechende Waldabstandslinie von 30 Metern. In der Anlage finden Sie deshalb eine Darstellung der Waldgrenze mit den Waldabstandsflächen ab Höhe der ehemaligen Revierförsterei - die Forstbehörde erwartet, dass diese Waldabstandslinie in die Planunterlagen aufgenommen und dementsprechend die Baugrenzen verschoben werden.</p> <p>Wir erhielten Ihre o.g. E-Mails sowie den Anruf zur Stellungnahme der Forstbehörde vom 12.03.2021 und ergänzen hiermit unser weiterhin gültiges Schreiben als TÖB. Auf der westlichen Seite dieser Straße, die gleichzeitig die hoheitliche Grenze zwischen dem Nationalpark Müritz und dem Forstamt Mirow darstellt, grenzt Wald gemäß § 2 LWaldG an. Diese Waldfläche gehört zum Nationalpark (Distrikt Müritz Mitte, Abt. 3135) und ihre Grenzen wurden bei einem gemeinsamen Ortstermin am 07.04.2021 abgestimmt. Von Ihrem Planungsbüro wurde die Waldeigenschaft gemäß Stellungnahme vom 12.03.2021 westlich/gegenüber dem Geltungsbereich der Bauleitplanung in Frage gestellt. Wald im Sinne des § 2 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2000 m, mit einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.</p> <p>Dazu zitieren wir aus dem LWaldG - hier § 2 Absatz 2; „Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen; Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs.</p> <p>Als Wald gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen wie insbesondere:</p> <p>2. und 5. Stabsstrich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgärten und Lichtleitungsschneisen - Moore, Heiden und sonstige ungenutzte Ländereien (Ödflächen) <p>Die Stellfläche gegenüber der Scheune der Nationalparkverwaltung auf der westlichen Straßenseite stellt keinen öffentlichen Parkplatz dar. Diese Fläche wird vorrangig von Mitarbeitern des Nationalparks Müritz genutzt, in der Scheune</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>befindet sich u.a. eine Kühlzelle für erlegtes Wild - somit ist einzuschätzen, dass dieser Waldparkplatz forstwirtschaftlichen Zwecken dient und gemäß o.g. Gesetzestext die Waldeigenschaft erfüllt. Er stellt somit Nichtholzboden dar. Auf der Leitungsschneise (innerhalb der bestockten Waldflächen westlich der Straße) wird gemäß den Vorschriften des Energieversorgers zwar regelmäßig der Bewuchs entfernt - entsprechend § 2 Absatz 2 zweiter Stabsstrich LWaldG gilt diese allerdings als Wald.</p> <p>Somit sind die westlich des Straßenkörpers liegenden Flächen als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen. Der innerhalb des Geltungsbereiches auf der östlichen Straßenseite stockende Gehölzbestand (hier auf dem Flurstück 113/8 der Flur 1 von Blankenförde - im Forstamt Mirow, Revier Leussow) stellt entsprechend § 2 (3) LWaldG jedoch noch keinen Wald dar. Die Mindestanforderungen zur Erlangung der Waldeigenschaft, wie bspw. eine Flächengröße von mindestens 2000 m², werden hier noch nicht erreicht. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ein Baufeld für die Revierförsterei nach Westen bis zur Straße auf Teilen der Flurstücke 113/5 + 113/6 derselben Flur ist nicht notwendig, da die bestehenden Gebäude, die den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand erheblich unterschreiten, Bestandsschutz genießen. Die Ausweisung eines Baufeldes für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen kann nur unter Beachtung des nach § 20 LWaldG vorgeschriebenen Waldabstandes erfolgen. Eine Korrektur des eingezeichneten Waldabstandes sowie eine Verschiebung des südlichsten Baufeldes auf dem Flurstück 113/8 in Richtung Osten ist nach dem Ortsbegang ebenfalls erforderlich.</p>	
18.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Helmut-Just-Straße 2-4 17036 Neubrandenburg	19.02.2021	<p>Zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ der Stadt Mirow erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 28.01.2021 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die nun vorgelegten Unterlagen beinhalten keine neuen Sachverhalte, die das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 28.01.2021 verändern. Der Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ der Stadt Mirow entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
19.	Landesamt für innere Verwaltung Postfach 12 01 35 19018 Schwerin	09.02.2021	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
20.	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108 – 112 34119 Kassel	12.02.2021	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
21.	Landesjagdverband Forstweg 1 19374 Damm	19.02.2021	Zum o.g. Bebauungsplan gibt es seitens des Landesjagdverbandes M-V und des Jagdverbandes Mecklenburg-Strelitz keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
22.	NABU Wismarsche Straße 146 19053 Schwerin		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
23.	BUND Kaiserin-Augusta-Allee 5 10553 Berlin		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
24.	Gemeinde Kratzeburg über Amt Neustrelitz-Land Marienstraße 05		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	17235 Neustrelitz			
25.	Gemeinde Userin über Amt Neustrelitz-Land Marienstraße 05 17235 Neustrelitz	18.02.2021	Die Gemeinde Userin hat den Vorentwurf des Bebauungsplans 02/20 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“, der Stadt Mirow zur Kenntnis genommen. Einwände sind nicht vorzutragen. Die Bauleitplanung der Gemeinde Userin wird von dieser Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
26.	Stadt Neustrelitz Markt 1 17235 Neustrelitz		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
27.	Gemeinde Schwarz über Amt Röbel Müritz Postfach 1157 17203 Röbel		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
28.	Gemeinde Lärz über Amt Röbel Müritz Postfach 1157 17203 Röbel		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
29.	Gemeinde Rechlin über Amt Röbel Müritz Postfach 1157 17203 Röbel	08.03.2021	Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/20 der Stadt Mirow „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ (Stand 10/2020) der Stadt Mirow gibt es seitens der Gemeinde Rechlin keine Bedenken. Wahrzunehmende rechtliche Belange und Entwicklungsziele der Gemeinde Rechlin werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
30.	Gemeinde Priepert Rudolf-Breitscheid-Str. 24 17252 Mirow		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
31.	Gemeinde Wustrow Rudolf-Breitscheid-Str. 24 17252 Mirow		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
32.	Stadt Wesenberg Rudolf-Breitscheid-Str. 24 17252 Mirow		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	
33.	Freiwillige Feuerwehr Mirow Leussower Weg 1 17252 Mirow		Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
34.	Regio Infra Nord-Ost Pritzwalker Str. 8 16949 Putlitz	09.02.2021	Nach Sichtung der Unterlagen im Internet kann ich Ihnen mitteilen, dass durch uns keine Betroffenheit von Bahnanlagen vorliegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
35.	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordost An der Autobahn 111 16540 Hohen Neuendorf OT Stolpe	23.02.2021	Keine Betroffenheit von Bundesautobahnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
36.	Fernstraßen-Bundesamt Referat S1-Straßenrecht/Straßenverkehrsrecht Friedrich-Ebert-Straße 72-78 04109 Leipzig	25.03.2021	Das Fernstraßen-Bundesamt ist ab dem 1. Januar 2021 die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 FStrG. Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In diesem Umfang wirkt sie auch bei der Erstellung von Bebauungsplänen mit, was eine spätere gesonderte Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bei der Vorhabensrealisierung erübrigt. Sollten wir bei unserer Vorprüfung betroffene Belange im voran dargestellten Zuständigkeitsbereich übersehen haben, bitten wir Sie höflich um einen entsprechenden Hinweis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Auf eine nochmalige Beteiligung wird verzichtet.
37.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt M-V Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg	10.03.2021	Im Rahmen der Auslegung erheben wir, ohne Verzicht auf Stellungnahme im Verfahren nach § 4 BauGB, folgende Einwände: Das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg (SBL NB) als öffentlicher Bauherr wurde mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens „Neubau einer Kühlzelle und Herrichtung der vorhandenen Scheune“ auf der Liegenschaft der Nationalparkverwaltung in Blankenförde beauftragt. Die Liegenschaft mit der Bezeichnung Gemarkung Blankenförde, Flur 1, Flurstück 113/5 befindet sich im geplanten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes. Dieses trifft ebenfalls auf das Flurstück 113/8, welches ebenfalls im Eigentum der NPV steht, zu. Die geplanten Festsetzungen des	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Der Einwendung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamts M-V folgend wurden die Vorschläge zur Anpassung des Bebauungsplans geprüft. Zunächst ist in diesem Zusammenhang klarzustellen, dass der Neubau einer Kühlzelle räumlich nicht an die Herrichtung der vorhandenen Scheune auf der Liegenschaft der Nationalparkverwaltung in Blankenförde gebunden ist. Mit dem Vorhalten eines Baufeldes auf dem Flurstück 113/8 im Eigentum der Nationalparkverwaltung kann der Neubau einer Kühlzelle einschließlich aller notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen umgesetzt werden, ohne

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Bebauungsplanes würden die Nutzung der Fläche erheblich einschränken und die geplante Baumaßnahme erschweren. Darüber hinaus ist hierin eine Behinderung der Nationalparkverwaltung zu sehen.</p> <p>Im weiteren Verfahren schlagen wir die Anpassung des Bebauungsplanes wie folgt vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trotz unterschiedlicher Eigentümer wurden die Flurstücke 113/6 und 113/5 gemeinsam bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung betrachtet. Dieses ist aufzuheben und die Grundstücke sind separat zu betrachten. 	<p>dass damit das Ensemble der ehemaligen Försterei mit seiner besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird. Sowohl die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als auch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung erfüllen mit Verweis auf die der Stadt vorliegenden Bauvoranfrage die Realisierung des Bauvorhabens „Neubau einer Kühlzelle“. Gleichzeitig verhindert der vorliegende Planentwurf keinesfalls die „Herrichtung der vorhandenen Scheune“, die im Übrigen auch weiterhin als Kühlzelle genutzt werden kann.</p> <p>Der vorgetragene Einwand der Behinderung der Nationalparkverwaltung ist in aller Deutlichkeit zurückzuweisen, denn mit Verweis auf die vorliegende Stellungnahme vom 18.02.2021 erklärt die Nationalparkverwaltung als Träger öffentlicher Belange, <i>„dass das Bebauungsplangebiet sich nicht im Geltungsbereich des Müritz-Nationalparks befindet. Insoweit werden die durch das Nationalparkamt Müritz wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung nicht berührt. Deshalb bestehen auch keine Hinweise oder Anforderungen hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.“</i></p> <p>Losgelöst vom Aufgabenfeld des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt M-V als Dienstleister für die Nationalparkverwaltung ist zu berücksichtigen, dass das mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsziel durchaus mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens „Neubau einer Kühlzelle und Herrichtung der vorhandenen Scheune“ auf der Liegenschaft der Nationalparkverwaltung in Blankenförde in Einklang gebracht werden kann.</p> <p>Im Zuge des weiteren Planungsprozesses des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt M-V steht deshalb die Nutzung des geplanten südlichen Baufeldes auf den zur Verfügung stehenden Teilflächen des Flurstücks 113/8 zur Verfügung.</p> <p>Alternativ bestünde darüber hinaus die Möglichkeit, die bestehende Kühlzelle weiterhin als solches zu nutzen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.</p> <p><i>Zu den Anpassungsvorschlägen im Einzelnen:</i></p> <p>Zu 1. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dem Vorschlag des SBL folgend individualisiert.</p>

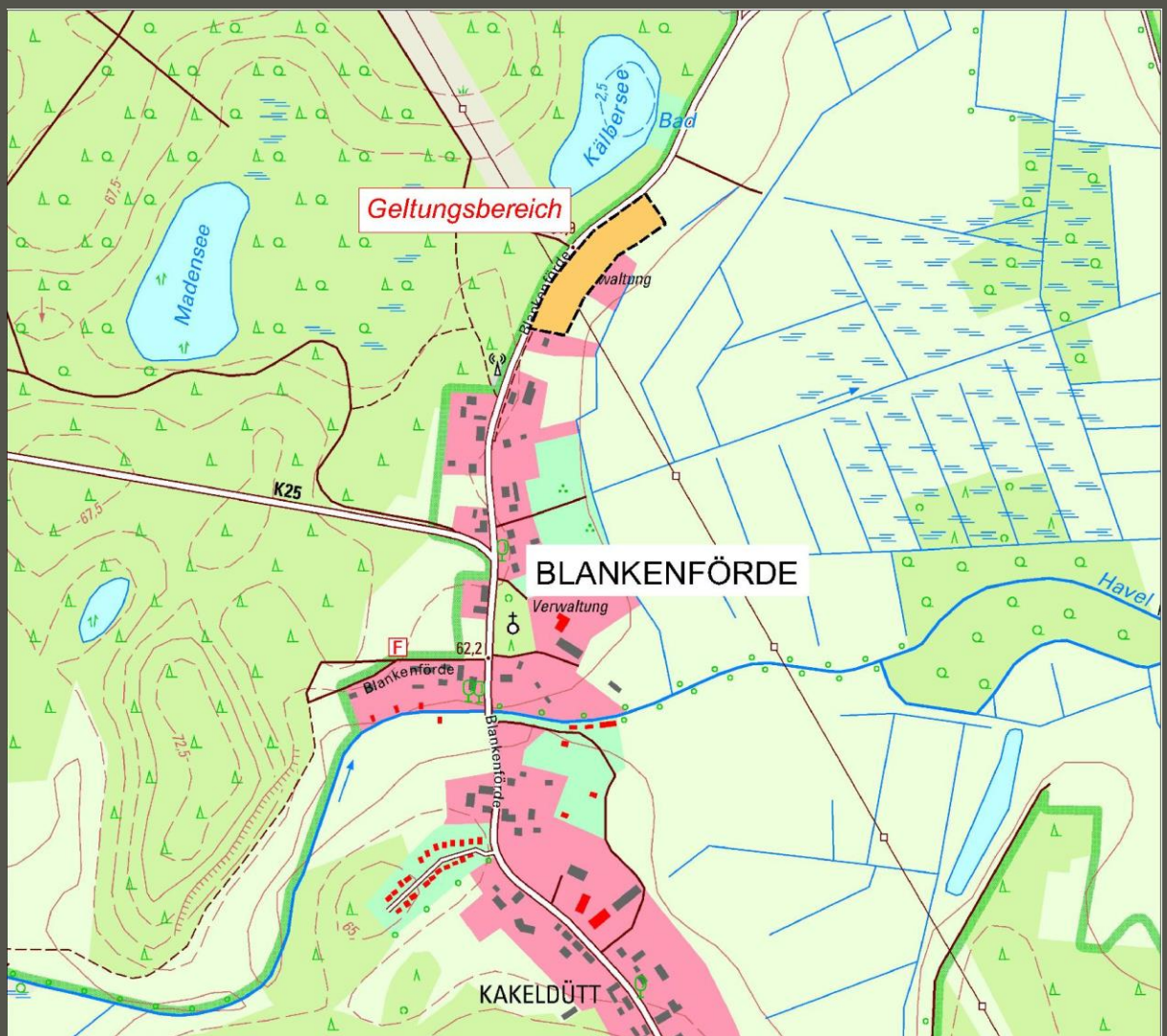
Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>2. Ohne ersichtlicher Begründung sind die bebaubaren Teile der Grundstücke als fest definierte Flächen ausgewiesen. Da dieses nicht den vorhandenen Strukturen entspricht schlagen wir den Ersatz durch Baugrenzen an der Straßen- und der rückwertigen Seite vor. Alternativ zur rückwertigen Baugrenze ist die Festsetzung einer bebaubaren Grundstückstiefe denkbar.</p> <p>3. Aufhebung der Festsetzung aus Pkt. 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Das geplante allgemeine Wohngebiet ist der angrenzenden bzw. im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung durch die Festsetzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO anzupassen.</p> <p>4. Aufhebung der Festsetzung aus Pkt. 1.2 Örtliche Bauvorschriften: Unter Berücksichtigung der Nutzung der Dachflächen als Aufstellfläche für alternativen Energieerzeugung sollten die Dachformen um Flach- und Pultdach erweitert werden und die Begrenzung der Dachneigung ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>5. Die Festsetzung der Baufeldgröße auf 400 m² und die Höchstzahl der Vollgeschosse mit 1 ist aufzuheben, da sie gerade dem angeführten dörflichen Charakter widerspricht.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der von uns erhobenen Einwände im weiteren Verfahren.</p>	<p>Zu 2. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird unter Berücksichtigung der durch das Forstamt Mirow vorgegebenen Waldabstände angepasst. Damit verschiebt sich die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke auf den östlichen, straßenabgewandten Teil. Insbesondere für das bestandsgeschützte Wohnhaus der ehemaligen Försterei entfällt damit das betreffende Baufeld vollständig.</p> <p>Zu 3. Der geforderten Festsetzung eines Dorfgebietes kann aus formellen Gründen nicht entsprochen werden, denn dazu wäre die Prägung durch einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb notwendig. Eine solche Prägung besteht allerdings nicht.</p> <p>Zu 4. Die Aufhebung der festgelegten örtlichen Bauvorschriften würde die Belange des Orts- und Landschaftsbildes negativ berühren. In diesem Zusammenhang ist auf die Stellungnahme vom 29.03.2021 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Denkmalschutzbehörde zu verweisen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ ist das Baudenkmal MST_37 Blankenförde, Blankenförde 36 „Forsthaus“ bekannt. Alle Veränderungen am Denkmal <u>und in seiner Umgebung</u>, die das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen könnten, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde. Aus Sicht der Stadt Mirow kann die Errichtung einer Kühlzelle in Containerbauweise inmitten des Flurstücks 113/5, Flur 1 Gemarkung Blankenförde eine solche denkmalrechtliche Betroffenheit auslösen.</p> <p>Zu 5. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und aller weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt bedarfsgerecht nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Allgemein werden damit die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Insofern ist die Forderung zur Aufhebung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		15.04.2021	<p>Die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft.</p> <p>Bereits mit Schreiben vom 10.03.2021 haben wir, auf Grund der Bekanntmachung im Amtsblatt 01/2021 Einwände zum o.g. B-Plan 02/2020 erhoben.</p> <p>Das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg (SBL NB) als öffentlicher Bauherr wurde mit der Planung und Realisierung des Bauvorhabens „Neubau einer Kühlzelle und Herrichtung der vorhandenen Scheune“ auf der Liegenschaft der Nationalparkverwaltung in Blankenförde beauftragt.</p> <p>Die Liegenschaft mit der Bezeichnung Gemarkung Blankenförde, Flur 1, Flurstück 113/5 befindet sich im geplanten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes. Dieses trifft ebenfalls auf das Flurstück 113/8, welches ebenfalls im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern steht, durch das Nationalparkamt Müritz genutzt und durch den SBL verwaltet wird, zu.</p> <p>Somit steht der überwiegende Teil, der vom o.g. B-Plan erfassten Fläche, in Verwaltung des SBL.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes würden die Nutzung der Fläche erheblich einschränken und der geplanten Baumaßnahme entgegenstehen.</p> <p>Darüber hinaus ist hierin eine Behinderung der ordnungsgemäßen Amtsausübung der Nationalparkverwaltung zu sehen. Im weiteren Verfahren schlagen wir die Anpassung des Bebauungsplanes wie folgt vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aufhebung der Festsetzung aus Pkt. 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Die bestehende Nutzung des landeseigenen Grundstückes 113/5 wird in der Planung nicht gewürdigt. Das geplante allgemeine Wohngebiet ist der angrenzenden bzw. im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung durch die Festsetzung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO anzupassen. 2. Trotz unterschiedlicher Eigentümer wurden die Flurstücke 113/6 und 113/5 gemeinsam bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung betrachtet. Dieses ist aufzuheben und die Grundstücke sind separat zu betrachten. 3. Ohne ersichtliche Begründung sind die bebaubaren Teile der Grundstücke als fest definierte Flächen ausgewiesen. Da dieses nicht den vorhandenen Strukturen entspricht, schlagen wir den Ersatz durch Baugrenzen an der Straßen- und der rückwärtigen Seite vor. Alternativ zur 	<p>Die Behandlung der zweiten inhaltlich nahezu identischen Stellungnahme vom 15.04.2021 erfolgt wie oben ...</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>rückwärtigen Baugrenze ist die Festsetzung einer bebaubaren Grundstückstiefe denkbar.</p> <p>4. Aufhebung der Festsetzung aus Pkt. 1.2 Örtliche Bauvorschriften: Unter Berücksichtigung der Nutzung der Dachflächen als Aufstellfläche für alternative Energieerzeugung sollten die Dachformen um Flach- und Pultdach erweitert werden und die Begrenzung der Dachneigung ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>5. Die Festsetzung der Baufeldgröße auf 400 m* und die Höchstzahl der Vollgeschosse mit 1 ist aufzuheben, da sie gerade dem angeführten dörflichen Charakter widerspricht.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und erwarten, dass unsere Korrekturen Eingang in das weitere Planungsverfahren finden.</p>	

Stadt Mirow

Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“



11. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	3
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	8
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	12
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	13
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	13
2.2.3 Schutzgut Fläche	18
2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie	18
2.2.5 Schutzgut Wasser	19
2.2.6 Schutzgut Landschaft	19
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	20
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	20
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	21
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	21
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	21
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	21
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	24
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	24
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	25
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	26
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	26
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	27
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	37
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	37
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	39
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	39
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	39
3.3 Erforderliche Sondergutachten	39
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	40
5. ANHANG	41

1. Einleitung

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ beschlossen.

Bezugnehmend auf einen entsprechenden Antrag mit Kostenübernahmeerklärung liegen der Stadt Mirow bereits konkrete Investitionsabsichten für die Errichtung eines Wohnhauses auf Teilflächen des Flurstücks 113/4, Flur 1, Gemarkung Blankenförde vor.

Der Geltungsbereich bezieht neben den Wohn- und Nebengebäuden der ehemaligen Försterei weitere Grundstücke ein. So besteht perspektivisch die Möglichkeit zur Erschließung eines zusätzlichen Bauplatzes im Süden des geplanten Geltungsbereiches auf Teilflächen des Flurstücks 113/8, Flur 1, Gemarkung Blankenförde.

Zielstellung ist entsprechend die Verdichtung des baulichen Bestandes im Bereich der ehemaligen Försterei. Durch die Überplanung wird der Norden der Ortslage Blankenförde städtebaulich abgerundet.

Die Stadt Mirow ist im System der Zentralen Orte als Grundzentrum festgelegt. Insofern erfüllt die Planung die Forderung des Programmsatzes 4.1(4) RREP MS nach Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Innerhalb des bewohnten Ortsteils Blankenförde stehen entsprechende Potenzialflächen für den Wohnungsbau derzeit nicht zur Verfügung.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus.

Die Festsetzungssystematik ist entsprechend darauf ausgelegt, dass neben der Bestandssicherung der ehemaligen Försterei nördlich ein weiteres Wohnhaus entstehen kann. Darüber hinaus beabsichtigt die Nationalparkverwaltung auf dem Flurstück 113/8 die Errichtung einer Kühlzelle mit entsprechenden Nebenanlagen und Parkstellplätzen.

Der Bebauungsplan umfasst dazu in seinem Entwurf mit Stand März 2021 drei Baufelder.

Das eingeschossige Gebäude der ehemaligen Försterei dient derzeit ausschließlich der Wohnnutzung mit bis zu drei Wohneinheiten. Das Dach mit einer Firsthöhe von 8,20 m und einer Traufhöhe von 3,60 m ist als Satteldach ausgebildet.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich entsprechend im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes an der Vorprägung der Försterei.

Bewusst hat sich die Stadt Mirow für eine Beschränkung der zu versiegelnden Grundfläche (GR=400 m²) entschieden, denn für die einbezogenen und angrenzenden Grundstücke soll der dörfliche und mit Gehölzen durchgrünte naturnahe Charakter erhalten bleiben.

Zusammengefasst beschränken sich die möglichen Neuversiegelungen auf eine Fläche von 800 m².

Die zeitliche Umsetzung des im Norden geplanten Wohnhauses und der auf dem Flurstück 13/8 durch den Nationalpark geplanten Kühlzelle lässt sich derzeit nicht genau abschätzen. Allerdings sollte die Baufeldfreimachung im Sinne der Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Konflikten außerhalb der Hauptbrutzeit in einem Zeitraum von August bis Februar des Folgejahres erfolgen.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Weitere überörtliche Planungen:

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Mirow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Mit Stellungnahme vom 28.01.2021 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Der wirksame **Flächennutzungsplan der Stadt Mirow** als Rechtsnachfolger der Gemeinde Roggentin stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 02/2020 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Hier wird im Sinne des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Es wird auf das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mirow als Rechtsnachfolger der Gemeinde Roggentin verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Planungsraum befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Blankenförde und umfasst die Wohn- und Nebengebäude der ehemaligen Försterei sowie die sich nördlich und südlich anschließenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich ist durch die als Wohnhaus genutzte ehemalige Försterei sowie die teilweise durch den Nationalpark genutzten Nebengebäude bereits baulich vorgeprägt.



Abbildung 1: ehemalige Försterei (Bestandsgebäude) mit geplantem Baufeld;
<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Südlich der ehemaligen Försterei quert eine 110 kV-Freileitung den Planungsraum und erzeugt auch aufgrund der baulichen Dominanz, den regelmäßigen Pflegemaßnahmen unterhalb der Freileitung eine erhebliche Vorbelastung des Planungsraumes.



Abbildung 2: geplantes Baufeld auf dem Flurstück 113/8; <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Innerhalb des südlich gelegenen Baufeldes dominieren nitrophile Staudenfluren im Bereich der tiefer gelegenen Grundstücksteile sowie artenarme Reitgrasbestände im Nordosten des gleichen Baufeldes.

Wenige Gehölze werden durch Holunder sowie untergeordnet durch Anflugkiefen gebildet. Gesetzlich geschützte Bäume sind nicht betroffen.

Biotope oder Lebensräume mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant.



Abbildung 3: geplantes Baufeld auf dem Flurstück 113/4; <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen des Flurstücks 113/4 werden zum Teil als Lagerplatz durch die Nationalparkverwaltung genutzt. Die Freiflächen dominiert ein ruderaler Reitgrasbestand, eine aufgeschotterte Zufahrt zur etwa 750 m² umfassenden Lagerfläche.



Abbildung 4: Blick aus dem nördlichen Baufeld in Richtung Norden, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, März 2021

An der nördlichen Grenze des Baufeldes befindet sich eine durch Abgrabung entstandene, etwa 1,5 m tiefe Mulde, die durch Anflug-Gehölze mit einem Dominanzbestand an jungen Kiefern und Birken (Stammumfänge von 20 bis 85 cm) bewachsen ist.

Darüber hinaus hat der Grundstückseigentümer insbesondere an der westlichen Grundstücksgrenze Fichten als Sichtschutz gepflanzt.

Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V, d.h. Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm in 1,3 m Höhe, werden durch das Baufeld nicht berührt.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Wohn- und Nebengebäude selbst, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme sowie das mit der Gebietsausweisung zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** sowie **Mensch und Siedlung**

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkungen aufgrund von Anliegerverkehr auf die Schutzgüter **Mensch und Siedlung** und **Tiere und Pflanzen**

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung im Bereich der geplanten Baufelder erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Unter dem Schutzgut ist insbesondere auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen abzustellen. Diese können durch physikalische, chemische oder biologische Einwirkungen beeinträchtigt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich aus der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Beeinträchtigung der im Baufeld befindlichen sowie südlich angrenzenden Wohnnutzungen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

Biotope

Methodik

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum beschränkt sich aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes und der geringen Eingriffsfläche von 400 m² je Baufeld auf die festgesetzten Baufelder.

Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern mit Stand 2013 erfolgte die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes.

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen:

Ergebnisse

südliches Baufeld

Der südliche Planungsraum wird durch Pionier-, Gras- und Staudenfluren beherrscht. Es handelt sich um Gesellschaften aus Gräsern der Arten *Calamagrostis epigejos*, *Dactylus glomerata*, *Deschampsia cespitos*, *Elytrigia repens*, *Poa pratensis*, *Poa annua*, *Carex ssp.* und *Phalaris arundinacea*.

In Richtung Osten fällt das Gelände um bis zu drei Meter ab. In den feuchteren Senken haben sich Landröhrichte auf Sekundärstandorten mit einer Gehölzdeckung von 10-30 % entwickelt.

mittleres Baufeld

Das Wohngrundstück der ehemaligen Försterei wurde durch die Anpflanzung von Robinien, Kiefern, eine Esche, einige Fichten sowie zahlreiche Ziersträucher sehr aufwendig gestaltet. Hier besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung eine deutliche Vorprägung mit hohem Vorversiegelungsgrad. Die nicht versiegelten Freiflächen werden durch Ziergehölze sowie artenarme Zierrasen begrünt.

nördliches Baufeld

Das nördliche Baufeld wird über einen bestehenden geschotterten Weg erschlossen. Der Vegetationsbestand ist gehölzfrei und setzt sich aus einem artenarmen Bestand an Gräsern zusammen.

Der sich westlich des Weges anschließende Gehölzbestand befindet sich außerhalb des Baufeldes und wird durch halbwüchsige Fichten und junge Anflug-Birken bestimmt.

Auch südlich grünen Gehölze aus Haselnuss, Rotem Hartriegel, Hainbuchen und Fichten das Baufeld ein.

Die nördliche Gehölzgruppe ist als Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte, geprägt durch junge Kiefern und Birken, anzusprechen (*vergleiche Abbildung 4*).

Östlich ist das Areal zweifach durch einen Wildschutzzaun eingefriedet. Hinter dem Zaun schließen sich ausgedehnte Grünlandstrukturen an.



Abbildung 5: Blick aus dem nördlichen Baufeld in Richtung Osten, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, März 2021

Auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen erfolgt eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*.

Streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen in Mecklenburg-Vorpommern sind der Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*), Kriechender Sellerie (*Apium repens*), Vierteiliger Rautenfarn (*Botrychium multifidum*), Einfacher Rautenfarn (*Botrychium simplex*), Herzlöffel (*Caldesia parnassifolia*), Echter Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*), Sumpf-Glanzkrout (*Liparis loeselii*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Zwerg-Mummel, Zwerg-Teichrose (*Nuphar pumila*), Karlszepter (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*), Frühlings-Küchenschelle (*Pulsatilla vernalis*), Moor-Steinbrech (*Saxifraga hirculus*), Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) und Vorblattloses Leinblatt (*Thesium ebracteatum*).

Das Vorkommen von **Pflanzenarten** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vornutzung des Planungsraumes ausgeschlossen werden.

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitat-Qualität und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer *Kartierung* des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Ergebnisse

Säugetiere

Lebensräume von Kleinsäugetern, wie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Für Biber (*Castor fiber*) und Eurasischer Fischotter (*Lutra lutra*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Gewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Lebensräume der beiden Arten werden von dem geplanten Vorhaben somit nicht berührt.

Winterquartiere von Fledermäusen (*Microchiroptera*), wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb der relevanten Baufelder.

Natürliche Sommerquartiere der europäischen Fledermäuse sind enge Ritzen sowie Hohlräume. Dabei bevorzugen einige Arten Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse. Andere Arten siedeln vorrangig in Spalten von Felsen und Höhlen. Teilweise werden auch aufgelassene Gebäude besiedelt. Die Tagesquartiere werden von April bis August genutzt.

Weder im nördlichen noch im südlichen Baufeld sind potenzielle Tagesquartiere von Fledermäusen vorhanden.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Glatt-/ Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt.

Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Art bevorzugt Gewässer mit gutem Wasserpflanzenbestand und schlammigen Grund.

Auch für die Schlingnatter ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Vorzugslebensräume der Glatt-/Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind gekennzeichnet durch einen Wechsel von vegetationslosen Flächen mit unterschiedlich dichter und hoher Vegetation und insgesamt einer gut ausgebildeten Krautschicht. Typische Lebensräume sind somit strukturreiche Heiden, Moore, Magerstandorte und lichte Wälder.

Der Geltungsbereich unterliegt einer regelmäßigen Mahd und bietet somit kaum Potential als Lebensraum dieser Art.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) reguliert ihre Körpertemperatur, wie alle Reptilien, über das Aufsuchen unterschiedlich temperierter Orte. Sie sind somit auf strukturreiche Habitate, mit Bereichen unterschiedlicher Sonneneinstrahlung, Vegetation, Relief sowie Feuchtigkeit etc. angewiesen.

Sie besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf.

Innerhalb des nördlichen und südlichen Baufeldes sind solche Vorzugslebensräume sowie potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse nicht vorhanden. Eine Betroffenheit innerhalb des Eingriffsbereichs kann auf Grund fehlender Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Dennoch ist das Einwandern von Zauneidechsen in das nördliche oder südliche Baufeld jederzeit möglich.

Amphibien

Amphibien sind auf feuchte, schattige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten angewiesen.

Die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) lebt in Sand- und Kiesgruben, Industriebrachen und Bergbaufolgelandschaften. Die Knoblauchkröte präferiert lockere, lose Böden wie z.B. Sandheiden, Magerrasen, Trockenrasen, Spargelböden und Binnendünen. Das Vorkommen dieser Arten im Planungsraum ist somit unwahrscheinlich aber möglich.

Lebensräume und potentielle Laichgewässer von Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) sind sonnenexponierte Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierter Gewässerboden.

Diese Lebensräume sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Einwandern in den Planungsraum ist dennoch nicht ausgeschlossen.

Sonstige Artengruppen

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf **Fische** (*Percidae*), **Meeressäuger**, **Libellen** (*Odonata*) und **Weichtiere** (*Mollusca*) auszuschließen.

Vorkommen streng geschützter **Käfer** (*Coleoptera*) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Vorzugslebensräume der Arten Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) sind nährstoffarme bis – mäßige Stehgewässer. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) besiedeln alte Höhlenbäume und Wälder. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nachweise des Mentrie's Laufkäfer (*Carabus menetriesi ssp. Pacholei*) sind im Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich im unteren Peenetal bekannt. Diese Art präferiert nährstoffärmere, konstant grundwassergeprägte, schlenken- und torfmoosreiche Standorte.

Die Vorzugslebensräume der genannten streng geschützten Käferarten werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese Lebensräume sind im Bereich des Planungsraumes nicht vorhanden.

Die Fläche unterliegt einer unregelmäßigen Mahd. Das Vorkommen geeigneter Futterpflanzen der Arten konnte nicht festgestellt werden. Somit ist eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Da im Geltungsbereich keine Gewässer vorhanden sind, kann eine Betroffenheit von aquatischen oder semiaquatischen Vogelarten wie z. B. Eisvogel (*Alcedo atthis*), Kranich (*Grus grus*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*) ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Nutzung kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der Offenlandbereiche, Gebäudebrüter sowie Brutvogelarten der Gehölze beschränkt werden.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie beispielsweise Grauammer (*Emberiza calandra*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) ist im Untersuchungsraum möglich. Auf Grund der unregelmäßigen Mahd der Flächen und der lückigen Vegetation sowie der Nutzungseinflüsse der Anlieger sind die Baufelder nur suboptimal als Brutplatz geeignet.

Potenziell vorkommende Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in den Gehölzen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für diese Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Gebäudebrüter wurden aufgrund der fehlenden Gebäude innerhalb des nördlichen und südlichen Baufeldes nicht untersucht

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich zusammengefasst für einwandernde Amphibien, Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie Brutvögel der Gehölz- und Offenlandbiotop.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Entsprechend reduziert sich die eingriffsrelevante Flächeninanspruchnahme auf das nördliche und südliche Baufeld mit einem Eingriffsumfang von jeweils bis zu 400 m².

Es werden keine Ackerflächen oder Wald in Anspruch genommen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung. Das landwirtschaftliche Produktionsvermögen ist mit 11 bis 18 Bodenpunkten als sehr gering einzuschätzen.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb der festgesetzten Baufelder keine Bodendenkmale.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand ist mit etwa 2-4 m als gering zu bewerten.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone *4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte*.

Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine Vorprägung durch eine 110-kV-Freileitung sowie einen etwa 50 Meter südlich des Geltungsbereiches bestehenden Funkturm eine deutlich verminderte Bedeutung für den Landschaftsraum.

Die bauliche Vorprägung durch Wohnnutzungen sowie die Siedlungsgehölze nebst der weitestgehend bestehenden Grundstückseinfriedungen erzeugen einen eher dörflichen Charakter des Planungsraumes. Die **Erlebbarkeit** und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum ist dennoch durch die angrenzenden Waldgebiete und Grünlandstrukturen von Bedeutung. Aus diesem Grund wird die an der westlichen Planungsraumgrenze verlaufende Dorfstraße mit Gehweg regelmäßig, insbesondere jedoch in den Sommermonaten stark durch heimische und touristische Besucher frequentiert.

Die **Eigenart** bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das ortsbildprägende Ensemble der ehemaligen Försterei Blankenförde.

Die **Naturnähe** und **Vielfalt** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna beschränkt sich auf die westlich des Geltungsbereiches beginnende Flächenkulisse des Müritz-Nationalparks außerhalb des Geltungsbereichs.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

In Blankenförde ist das Klima gemäßigt warm. Der Untersuchungsraum hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8.7 °C. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 565 mm Niederschlag. Damit gehört der Ort zu den niederschlagsreichen Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“ sowie teilweise innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Der Müritz-Nationalpark erstreckt sich nordwestlich des Geltungsbereiches.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ befindet sich in ca. 700 m Entfernung außerhalb des Einflussbereiches des geplanten Wohngebietes.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Die Planung dient der Bestandssicherung bzw. Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Darüber hinaus plant der Nationalpark den Neubau eine Wild-Kühlzelle.

Weil mit dieser Planung keine Immissionen erzeugt werden, die im Sinne des Immissionsschutzrechts relevant wären, lassen sich auch keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen ableiten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung generell nicht zu erwarten.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

- *Begleitung der Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung*
- *Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode oder einer Kartierung der Fläche unmittelbar vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen*
- *Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen*

Auswirkungen in der Bauphase

Biotope

Hochwertige Biotopstrukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen. Auf die angrenzenden Gehölze und weitere wertgebende Biotope sind keine Beeinträchtigungen vorhersehbar.

Avifauna

Die Errichtung von Gebäuden erzeugt innerhalb des Untersuchungsraumes und insbesondere innerhalb der festgesetzten Baufelder baubedingte Wirkungen, die für den vorliegenden Fall ausschließlich temporäre Einflüsse nach sich ziehen. Zu untersuchen ist, ob diese im Einzelfall zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Vermeidung und Minimierung

- Die Gehölze und Übergangsbereiche im Umfeld des südlichen und nördlichen Baufeldes zeichnen sich durch ihrer Biodiversität und Artendichte aus. Der Erhalt dieser Strukturen wirkt sich maßgebend auf den Schutz der lokalen Population sowie der Lebens- und Fortpflanzungsstätten der untersuchten Arten aus.
- Der Eingriffsumfang wurde durch die maßvolle Ausgestaltung der geplanten Baufelder und die Reduzierung auf Bereiche mit einer untergeordneten Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz minimiert.
- Darüber hinaus werden keine Gehölze beseitigt, die den untersuchten Vogelarten als Brutplatz dienen können.
- Überplant werden lediglich die für den Artenschutz unkritische vegetationsarmen Ruderalbiotope.
- Insbesondere die Baufeldfreimachung sollte vollständig außerhalb der Brutzeit stattfinden (Bauzeitenregelung).

Die gehölzfreien und vegetationsarmen Baufelder besitzen als Lebensraum keine hervorgehobene Rolle. Bedingt durch den direkten und indirekten Flächenverlust in der Bauphase steht die Vorhabenfläche nur begrenzt als Lebensraum zur Verfügung. Diese Wirkung kann in Folge der Anwesenheit von Menschen sowie durch Fahrzeugbewegungen bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch für Brutvögel angrenzender Bereiche hervorgerufen werden.

Die Quantifizierung eines solchen Flächenverlustes ist nur bedingt möglich. Hier sind artspezifische Verhaltensweisen heranzuziehen. So sind für jede Art unterschiedliche Fluchtdistanzen anzusetzen.

Die Faktoren Störung und Verdrängung werden mit dem Baubetrieb durch temporäre Lärmimmissionen und Erschütterungen relevant.

Es ist zu erwarten, dass sich das Vorkommen europäischer Vogelarten temporär auf angrenzende unbeeinflusste Bereiche verschieben wird. Vorhabenbedingte Störungen während der Aufzuchtzeiten sind vollständig auszuschließen.

Für Nahrung suchende, überfliegende und rastende Vogelarten lässt sich im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben kein erhöhtes Gefährdungspotenzial ableiten.

Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen von europäischen Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Vogelarten führen könnten, sind somit durch die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen.

Reptilien

Vermeidung und Minimierung

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich auch aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen Bereiche abgrenzen, die derzeit nicht von der Zauneidechse besiedelt werden. Dazu zählen vor allem die zentralen, gehölzfreien Baufelder im Süden und Norden des Geltungsbereiches.

Für diese Teilflächen lässt sich eine Gefährdung der Zauneidechsen in ihren Fortpflanzungs- und Überwinterungsplätzen ausschließen.

Sofern man die als wesentlich anzusehenden Eingriffe der Baufeldfreimachung auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März verlagert, ist für diese v Habitatstrukturen zumindest das Töten von aktiven Einzelindividuen auszuschließen (Bauzeitenregelung).

Darüber hinaus bleibt im Umfeld der festgesetzten Baufelder ein ausreichend großer Anteil an überlebenswichtigen Habitatstrukturen für die Reptilienpopulation erhalten. Diese Flächen stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zu den potenziellen Lebensräumen im Baufeld selbst.

Eine Verletzung des artenschutzrechtlichen Verbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt bei den im Geltungsbereich geplanten Eingriffen nicht vor, wenn die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang durchgängig erhalten bleibt (*Funktionserhaltung*).

Es ist davon auszugehen, dass sich die Reproduktionsstätten und die Überwinterungsplätze der Zauneidechse nicht in unmittelbarer Nähe zu den festgesetzten Baufeldern befinden. Insofern ist ein baulicher Eingriff während der Überwinterungsphase unkritisch (*Bauzeitenregelung*).

In dem verbleibenden Aktivitätszeitraum muss das Einwandern der Tiere in das Baufeld z. B. durch Leiteirichtungen effektiv verhindert werden (*Sicherung*).

Durch die o. g. Vermeidungsmaßnahmen bleibt ein Rückzugsraum für Zauneidechsen während der gesamten Bauarbeiten erhalten.

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass für die Zauneidechse keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Amphibien

Vorzugslebensräume von Amphibien werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Jedoch ist in den in den östlich benachbarten Grünlandflächen das Vorkommen von Moorfrosch, Grasfrosch und Erdkröte anzunehmen.

Das Einwandern in das Baufeld ist somit nicht auszuschließen. Wenn die Bauzeit außerhalb Hauptwanderungszeiten der Amphibien von September bis März stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzzaun aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert.

Auswirkungen in der Betriebsphase

Nach Fertigstellung der Gebäude kann das Umfeld der geplanten Baufelder vollständig besiedelt werden.

Mögliche Störungen durch Wohnnutzungen in der Betriebsphase sind jedoch nur bedingt abschätzbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Erheblichkeit etwaiger Störreize nicht abzuleiten.

Auswirkungen auf die untersuchten Artengruppen der Amphibien, Reptilien und Brutvögel sind nicht zu erwarten. Tierarten, die diese Flächen nach der Bauphase besiedeln, finden den aufgrund der Eingriffe strukturierten Lebensraum bereits so vor.

Ein erheblicher und nachhaltiger Funktionsverlust als Lebensraum für Amphibien, Reptilien und Brutvögel ist nicht zu erwarten.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichskonzepts kompensiert. Es wird für das geplante Vorhaben ein vorgeprägtes Siedlungsareal genutzt. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasserabsenkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Am Standort ist eine Versickerung von unverschmutztem Regenwasser sehr gut möglich. Für die Anordnung und Bemessung von Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der ATV DVWK, Arbeitsblatt 138, insbesondere bezüglich des Abstandes zu unterkellerten Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) ist zu beantragen.

Durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr besteht während der Bauphase die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden-, Grund und Oberflächenwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit dem Vorhaben jedoch nicht ableitbar.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Gebäude wurde auf I begrenzt. Aus der weiteren Festsetzungssystematik zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe und Dichte der bestehenden baulichen Anlagen.

Das südliche Baufeld ist durch bestehende Wohnnutzungen sowie Anlagen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur erheblich vorgeprägt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist vorliegend kein hochwertiger Landschaftsraumraum betroffen.

Bestehende Gehölze und die westlich angrenzenden Waldstrukturen bieten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes für das nördliche Baufeld eine hervorragende Eingrünung.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung der geringen Eingriffsintensität, der Begrenzung der zulässigen Firsthöhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen **nicht ableiten**.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind deshalb für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Gebietskulisse des **Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“ (LSG L 38)** umfasst nahezu die gesamte Siedlungsstruktur der Ortslage Blankenförde.

Die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“ lässt sich nur begründen, wenn sich das Planungsziel des Bebauungsplans nicht an einem nach dem Schutzgebiet der LSG-Verordnung geeigneteren Standort mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen lässt.

Bei der Suche nach Alternativen ist der Maßstab der Verhältnismäßigkeit zu Grunde zu legen. Unzumutbar erscheint ein alternativer Planungsansatz, wenn der damit in Verbindung stehende technische und finanzielle Aufwand die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Planungsziele in Frage stellen.

Die Null-Variante, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels bietet ebenfalls keine zumutbare Alternative.

Das Fehlen zumutbarer Alternativen muss durch den Planungsträger hinreichend detailliert nachgewiesen werden und gilt als zwingende Voraussetzung für eine Änderungsverordnung des Ordnungsgebers.

Vorliegend ist die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung des Umfeldes der ehemaligen Försterei in Blankenförde vorgesehen. Unbeeinträchtigte Flächen werden mit den Planungen nicht in Anspruch genommen. Durch die Inanspruchnahme durch Wohnnutzung sowie technischer und verkehrlicher Infrastruktur vorgeprägter Bereiche mit einer untergeordneten Bedeutung für die Landschaftsbildpflege konnten keine Standorte mit geringerer Eingriffsintensität innerhalb der Ortslage Blankenförde ermittelt werden.

Im Bereich der Ortslage Blankenförde befinden sich ebenfalls keine Standorte, die außerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung als geeignetere Standorte für die Erreichbarkeit der formulierten Planungsziele erscheinen.

Die Stadt Mirow kommt in ihrer abwägenden Entscheidung zu dem Ergebnis, dass keine ausdrücklich geeigneteren Standorte festgestellt werden konnten.

Für die ehemalige Försterei Blankenförde und die nördlich bzw. südlich festgesetzten Baufelder ist die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung bestehender Wohnnutzungen vorgesehen. Dabei gilt es ebenfalls, die vorhandenen Wohnnutzungen sowie die Neuschaffung von Wohnbauplätzen als überwiegendes öffentliches Interesse zu sichern.

Darüber hinaus zeigen die Interessen der Nationalparkverwaltung auf, dass weitere öffentliche Interessen berührt werden

Die dazu überplante Fläche von rund 1,0 ha befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“.

Das oben formulierte Planungsziel unterliegt § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) „Neustrelitzer Seenplatte“. Demnach sind Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, genehmigungspflichtig.

Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Stadt Mirow, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Vorangestellt wurden die dazu notwendigen Tatbestandsvoraussetzungen erläutert und das Ausmaß der aufgrund des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung vollständig erfasst und dokumentiert.

Zusammenfassend geht die Gemeinde davon aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt, es an zumutbaren Alternativen fehlt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.

Prüfung der Betroffenheit des Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“

Gebietsgröße:

45.872,00 ha

Beschreibung:

Müritzseenplatte mit breiten Schilf-Röhrichten, geschlossenen weiträumigen Misch- und Nadelforsten in den Sandergebieten, einen hohen Anteil an Waldseen, Bruchwäldern, Waldmooren und Seggenriedern, weiterhin Heidestandorten sowie offener Feldmark

Anhang I Vogelarten

Aegolius funereus, Alcedo atthis, Anser erythropus, Asio flammeus, Botaurus stellaris, Branta leucopsis, Caprimulgus europaeus, Chlidonias niger, Ciconia ciconia, Ciconia nigra, Circus aeruginosus, Circus cyaneus, Circus pygargus, Crex crex, Cygnus cygnus, Dendrocopos medius, Dryocopus martius, Egretta alba, Emberiza hortulana, Falco columbarius, Falco peregrinus, Ficedula parva, Grus grus, Haliaeetus albicilla, Hydroprogne caspia, Lanius collurio, Larus minutus, Lullula arborea, Luscinia svecica cyaneola, Mergus albellus, Milvus migrans, Milvus milvus, Pandion haliaetus, Pernis apivorus, Philomachus pugnax, Pluvialis apricaria, Porzana porzana, Sterna albifrons, Sterna hirundo, Sylvia nisoria, Tringa glareola

Zugvögel

Anas acuta, Anas clypeata, Anas crecca, Anas penelope, Anas platyrhynchos, Anas querquedula, Anas strepera, Anser albifrons, Anser anser, Anser fabalis, Aythya ferina, Aythya fuligula, Aythya marila, Bucephala clangula, Calidris alpina, Charadrius hiaticula, Corvus monedula, Coturnix coturnix, Cygnus olor, Emberiza calandra, Fulica atra, Gallinago gallinago, Jynx torquilla, Lanius excubitor, Larus ridibundus, Limosa limosa, Mergus merganser, Muscicapa striata, Netta rufina, Numenius arquata, Oenanthe oenanthe, Phalacrocorax carbo, Phoenicurus phoenicurus, Podiceps cristatus, Riparia riparia, Scolopax rusticola, Streptopelia turtur, Vanellus vanellus

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Verträglichkeitsprüfung von Plänen und Projekten sind die §§ 34 und 36 des BNatSchG sowie der § 15 des BbgNatSchAG.

Kommt die Beurteilung zu dem Ergebnis, dass es durch ein Vorhaben voraussichtlich zu unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann, hat das nach § 34 BNatSchG unmittelbare Auswirkungen auf die Entscheidung über die Zulässigkeit, soweit nicht die Voraussetzungen einer Ausnahmeprüfung vorliegen. Ein Abwägungsspielraum ist hier nicht vorhanden.

Für die Untersuchung wird die Gliederung des Leitfadens zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN 2004) verwendet.

Zur Bewertung der Erheblichkeit von Flächenverlusten und Funktionsverlusten von Lebensraumtypen und Habitaten der Arten stehen das BfN-Fachinformationssystem und die Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP (LAMBRECHT & TRAUTNER 2007) zur Verfügung.

Verfahrensablauf der Verträglichkeitsprüfung ergibt sich aus dem § 34 des BNatSchG:

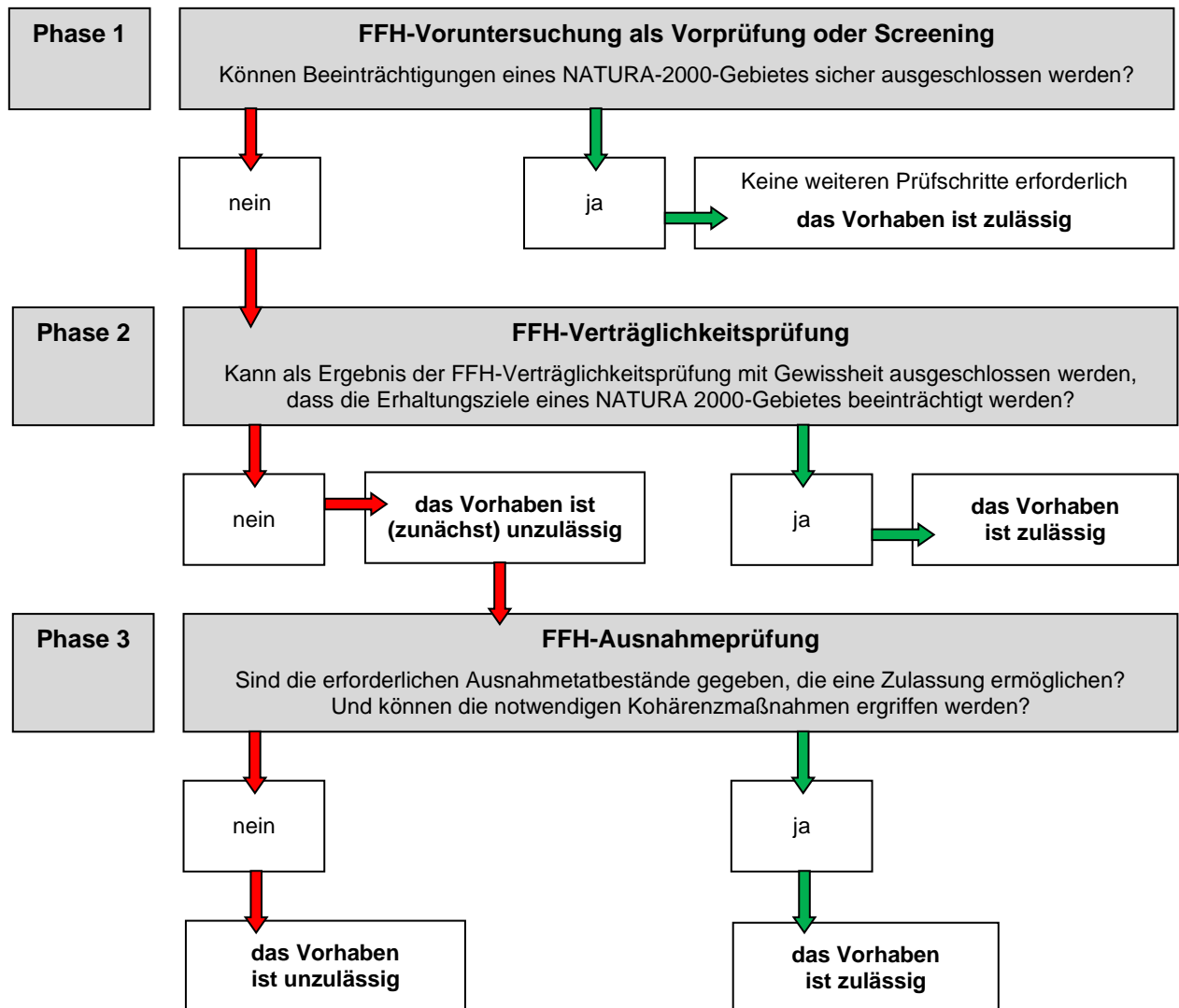


Abbildung 1: Verfahrensablauf nach § 34 BNatSchG
(BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN 2004)

Beschreibung der örtlichen Situation des SPA-Gebietes im Bereich des Vorhabenstandortes:

Der Planungsraum befindet sich mit seiner Lage am nördlichen Rand der Ortslage Blankenförde nur teilweise im Vogelschutzgebiet.

Das im Geltungsbereich festgesetzte **mittlere Baufeld** ist durch die als Wohnhaus genutzte ehemalige Försterei sowie die teilweise durch den Nationalpark genutzten Nebengebäude bereits baulich vorgeprägt und befindet sich deshalb außerhalb des Schutzgebietes.

Südlich der ehemaligen Försterei quert eine 110 kV-Freileitung den Planungsraum und erzeugt auch aufgrund der baulichen Dominanz, den regelmäßigen Pflegemaßnahmen unterhalb der Freileitung eine erhebliche Vorbelastung des Planungsraumes.

Innerhalb des *südlich gelegenen Baufeldes* dominieren nitrophile Staudenfluren im Bereich der tiefer gelegenen Grundstücksteile sowie artenarme Reitgrasbestände im Nordosten des gleichen Baufeldes. Das betreffende Grundstück grenzt unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen an.

Wenige Gehölze werden durch Holunder sowie untergeordnet durch Anflugkiefen gebildet. Gesetzlich geschützte Bäume sind nicht betroffen.

Biotope oder Lebensräume mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant.

Die Flächen des **nördlichen Baufeldes** auf dem Flurstück 113/4 werden zum Teil als Lagerplatz durch die Nationalparkverwaltung genutzt. Eine häufige Frequentierung des Grundstücks erfolgt über wiegend in den Sommermonaten durch Nationalparkmitarbeiter.

Die Freiflächen dominiert ein ruderaler Reitgrasbestand, eine aufgeschotterte Zufahrt zur etwa 750 m² umfassenden Lagerfläche.

An der nördlichen Grenze des Baufeldes befindet sich eine durch Abgrabung entstandene, etwa 1,5 m tiefe Mulde, die durch Anflug-Gehölze mit einem Dominanzbestand an jungen Kiefern und Birken (Stammumfänge von 20 bis 85 cm) bewachsen ist.

Darüber hinaus hat der Grundstückseigentümer insbesondere an der westlichen Grundstücksgrenze Fichten als Sichtschutz gepflanzt. Darüber hinaus ist das Grundstück vollständig eingefriedet.

Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus.

Die Festsetzungssystematik ist entsprechend darauf ausgelegt, dass neben der Bestandssicherung der ehemaligen Försterei nördlich ein weiteres Wohnhaus entstehen kann.

Darüber hinaus beabsichtigt die Nationalparkverwaltung auf dem Flurstück 113/8 die Errichtung einer Kühlzelle mit entsprechenden Nebenanlagen und Parkstellplätzen.

Der Bebauungsplan umfasst dazu in seinem Entwurf mit Stand März 2021 drei Baufelder.

Das eingeschossige Gebäude der ehemaligen Försterei dient derzeit ausschließlich der Wohnnutzung mit bis zu drei Wohneinheiten. Das Dach mit einer Firsthöhe von 8,20 m und einer Traufhöhe von 3,60 m ist als Satteldach ausgebildet.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich entsprechend im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes an der Vorprägung der Försterei.

Bewusst hat sich die Stadt Mirow für eine Beschränkung der zu versiegelnden Grundfläche (GR=400 m²) entschieden, denn für die einbezogenen und angrenzenden Grundstücke soll der dörfliche und mit Gehölzen durchgrünte naturnahe Charakter erhalten bleiben.

Zusammengefasst beschränken sich die möglichen Neuversiegelungen auf eine Fläche von 800 m².

Die zeitliche Umsetzung des im Norden geplanten Wohnhauses und der auf dem Flurstück 13/8 durch den Nationalpark geplanten Kühlzelle lässt sich derzeit nicht genau abschätzen. Allerdings sollte die Baufeldfreimachung im Sinne der Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Konflikten außerhalb der Hauptbrutzeit in einem Zeitraum von August bis Februar des Folgejahres erfolgen.

Alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Eingriffe wurden in Abhängigkeit der standortspezifischen Vorbelastungen sowohl in ihrer funktionellen als auch in ihrer quantitativen Intensität auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens lassen sich bei zeitlicher Differenzierung regelmäßig in drei unterschiedliche Gruppen einteilen:

Baubedingte Wirkungen – sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase des Vorhabens beschränkt.

Die damit in Verbindung stehenden Faktoren Störung, Verdrängung und Habitatverlust beziehen sich besonders auf das faunistische Arteninventar. Bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust können o. g. Faktoren Beeinträchtigungen verursachen.

Der direkte Flächenverlust entsteht im unmittelbaren Bereich des Vorhabens durch die Überbauung sowie die Umgestaltung bestehender Nutzungsstrukturen. Ein direkter Flächenverlust kann als Beeinträchtigung von Lebensräumen, Brutbiotopen und Nahrungsflächen flächenscharf dargestellt werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren - entstehen durch die bloße Existenz der baulichen Anlagen für den gesamten zeitlichen Bestand des Vorhabens.

Betriebsbedingte Wirkungen - sind vor allem stoffliche Immissionen, Lärmimmissionen und visuelle Störwirkungen, die in Abhängigkeit der Betriebsabläufe sowie der technischen Ausstattungsparameter und der damit verbundenen Immissionswirkung des Vorhabens zu Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder prioritären Arten führen können.

In Verbindung mit dem oben beschriebenen Vorhaben ist von folgenden Wirkungen auszugehen:

a) Baubedingte Wirkungen:

Da sich die Regelungsabsichten ausschließlich auf die in § 4 BauNVO definierten Nutzungen ausgerichtet sind, werden keine immissionsträchtigen Vorhaben zugelassen.

Die Ausdehnung des Wohngebietes beschränkt sich ausschließlich auf Bereiche mit entsprechender anthropogener Vorprägung.

Das mittlere Baufeld beinhaltet schon jetzt Wohnnutzungen und Infrastruktureinrichtungen der Nationalparkverwaltung. Hier soll eine vollständige Neuordnung stattfinden. Dazu werden zwei neue Baufelder mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen festgesetzt.

Baubedingte Wirkungen im Zusammenhang mit den Baufeldern sind grundsätzlich möglich, beschränken sich jedoch auf die Errichtungsphase und sind damit temporär. Im Rahmen der Bestandserhebung am Vorhabenstandort wurden die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert festgelegt. Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von Wertbiotopen oder gesetzlich geschützten Biotopen ist mit der Planung nicht vorgesehen.

Die räumliche Zuordnung des Vorhabens erfolgt unter der Maßgabe der Einhaltung eines größtmöglichen Abstandes zu Wäldern, gesetzlich geschützten Biotopen und Grünlandlebensräumen.

Neuversiegelungen werden auf einen Gesamtumfang von 800 m² beschränkt und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Weil die besagten Flächen bereits weitestgehend gehölzfrei sowie anthropogen vorbelastet erfasst wurden, sind baubedingt keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet, seine Erhaltungsziele sowie auf die relevanten Vogelarten zu erwarten.

Baumaßnahmen für ergänzende Erschließungsmaßnahmen für die mediale Erschließung werden im Interesse der Vermeidung und Minimierung ausgehend von der westlich verlaufenden Dorfstraße überwiegend in der Zeit von Oktober bis März und damit außerhalb der Vegetationsphase stattfinden. Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung des Vorhabens soll abschnittsweise erfolgen. Dabei erfolgt die Baufeldfreimachung grundsätzlich außerhalb der Brutzeit.

Die Ausdehnung der festgesetzten Baufelder orientiert sich an den bestehenden örtlichen Gegebenheiten, wie vorhandene Wege, Gehölzbestand etc.

b) Anlagebedingte Wirkungen:

Artrelevante Arealverkleinerungen, Barriere- oder Zerschneidungswirkungen treten mit dem Vorhaben nicht ein. Die Eingriffsfläche nimmt ausschließlich das bereits vorgeprägten und weitestgehend eingezäunten Flurstücke in Anspruch.

c) Betriebsbedingte Wirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Nutzungsaufnahme keine zusätzlichen Störwirkungen entstehen. Vielmehr handelt es sich um eine Verdichtung des baulichen Bestandes ohne eine Erweiterung des bestehenden Nutzungsspektrums. Es entsteht kein zusätzlicher Fahrzeugverkehr.

Zusammenfassende Bewertung der Wirkfaktoren

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wirkfaktoren lassen sich keine nachhaltigen oder erheblichen vorhabenbedingten Wirkungen auf das untersuchte Natura 2000-Gebiet ableiten. Die bau-, anlage und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß und bereits vorgeprägte Areale.

In Bezug auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind keine Einflüsse aufgrund der beschriebenen Wirkungen des Vorhabens zu erwarten.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Ein wesentliches Ziel der Natura 2000-Gebiete ist es, neben dem unmittelbaren gebietsunabhängigen Artenschutz ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete zu erhalten, zu errichten und zu entwickeln.

In das Netz sind die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie als auch die Vogelschutzgebiete nach der VogelSchRL integriert. Für diese Gebiete sind allgemeine Erhaltungsziele definiert.

Innerhalb dieser Untersuchung sind folgende Erhaltungsziele entscheidend:

„Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines natürlichen Lebensraumtyps von gemeinschaftlichem Interesse, einer in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG oder in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Art, die für ein Natura 2000-Gebiet festgelegt sind.“¹

¹ § 7 Abs. 1 BNatSchG

Demnach sind Vorhaben unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Im Rahmen dieser Beurteilung wird geprüft, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, das Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Zu berücksichtigen sind die oben aufgeführten europäischen Brutvogelarten.

Gutachterlich wird dazu eingeschätzt:

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Möglichkeit der Betroffenheit der in oben aufgeführten Vogelarten sowie deren Lebensräume geprüft.

Die Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zum Erhalt der europäischen Vogelarten sowie deren Lebensräume werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren **nicht erheblich beeinträchtigt**.

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn günstige Erhaltungszustände des Natura 2000-Gebietes nicht mehr beständig sind, Funktionen des Gebietes gestört werden oder Artenbestände abnehmen.

Lebensräume von wassergebundenen Vogelarten werden von der Planung nicht berührt. Es lässt sich damit bereits eine Verschlechterung der Erhaltungszustände aquatischer Vogelarten ausschließen.

Durch die bereits vorhandene Nutzung hat der Planungsraum keine Bedeutung für die untersuchten Vogelarten. Durch die gutachterlichen Prüfungen konnten negative Auswirkungen auf potentiell vorkommende Arten innerhalb des Untersuchungsraums nicht festgestellt werden. Veränderungen der Erhaltungszustände dieser Vogelarten lassen sich nicht ableiten.

Ungeachtet dessen wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode**
- **Erhalt von hochwertigen Gehölzstrukturen**
- **Kleinteilige Festsetzung der Baufelder**
- **festgesetzte Begrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der beschriebenen anlage- und betriebsbedingten Wirkungen und der geplanten Maßnahmen bestehen aus gutachtlicher Sicht **keine Anhaltspunkte** dafür, dass Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet vorhabenbedingt hervorgerufen werden könnten.

Den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes (Schutz der oben aufgeführten Vogelarten des Gebietes sowie den Erhaltungszielen) wird mit der Realisierung der Planung weder widersprochen, noch lassen sich Beeinträchtigungen ableiten.

Insgesamt wird deutlich, dass die begründete Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ durch das Vorhaben nicht besteht.

Es ist weder ursächlich für das Fortbestehen derzeit ungünstiger Erhaltungszustände, noch beeinflusst es den Erhaltungszustand der oben aufgelisteten Vogelarten. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele gehen vom Vorhaben nicht aus.

In Bezug auf die projektrelevanten Wirkfaktoren lassen sich **keine Beeinträchtigungen** auf das SPA-Gebiet ableiten, die auf das geplante Vorhaben zurückgeführt werden könnten.

Zusammenfassung der Vorprüfungsergebnisse

Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben bzw. der in Rede stehende Bebauungsplan ist verträglich in Bezug auf das Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Denkmalliste des Landkreises eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bei jeglichen Erd-/ Tiefbauarbeiten können zufällig archäologische Funde und Fundstellen neu entdeckt werden. Wenn Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/sein können, entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, mindestens jedoch für 5 Werktage ab Zugang der Anzeige, für die fachliche Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, werden vorliegend nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben ist nicht in der Lage schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden. Dies hätte unter Berücksichtigung der generell als störungsarm einzuschätzenden Wohnnutzung keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Planungsraum.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden, Pflanzen und Tiere** und **Wasser**, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für den Arten und Biotopschutz eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ortslage Blankenförde ist als klassisches Straßendorf anzusehen. Durch die Havel als Gewässer I. Ordnung wird das Dorf in einen nördlichen und einen südlichen Ortsteil geteilt.

Der südliche Ortsteil Kakedütt ist auch aufgrund der touristischen Bedeutung der Region baulich stark verdichtet. Eine verbliebene potenzielle Baulücke besteht rechts der Kreisstraße MSE 25 und nördlich des Gutshauses. Die Flurstücke 2 und 1/22 bilden jedoch als Gutspark eine Nutzungseinheit mit dem eigentlichen Gutshaus und stehen entsprechend nicht als Baugrundstück zur Verfügung.

Der Kreisstraße in Richtung Norden folgend verdichtet sich der bauliche Bestand bis in eine 2. Baureihe, die überwiegend einer touristischen Nutzung zugeführt ist.

Der 50 m umfassende Gewässerschutzstreifen entlang der Havel ist dann weitgehend von Wohnnutzungen freigestellt.

Auch nördlich der Havel stehen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden dörflichen Hofstrukturen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Weiterführend in Richtung Norden nimmt die Bebauungsdichte zu Gunsten großzügiger Neubauerngehöfte ab. Die Bebaubarkeit wird hier zusätzlich durch den westlich beginnenden Nationalpark eingeschränkt. Nutzbare Baulücken stehen auch in diesem Teil des Dorfes nicht zur Verfügung.

Im Norden der Ortslage Blankenförde rückt der Grenzverlauf des Nationalparks westlich bis an die Dorfstraße. Nördlich des Flurstücks 114/2 besteht eine etwa 85 Meter breite Baulücke, deren Nutzbarkeit jedoch durch eine 110-kV-Freileitung auf einen möglichen Bauplatz eingeschränkt ist. Diese Baulücke wurde als Baufeld in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/2020 integriert.

Zusammenfassend steht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der recht hohen Bebauungsdichte derzeit ein Baugrundstück zur Verfügung, welches jedoch durch die Abstandsvorgaben des Versorgungsträgers der bestehenden 110-kV-Freileitung erheblich in seinen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt ist.

Die Abrundung des nördlichen Siedlungskörpers der Ortslage Blankenförde um einen Bauplatz, für den der Stadt Mirow bereits konkrete Pläne für die Ansiedlung eines Einfamilienhauses vorliegen, erfüllt insofern die raumordnerischen Zielvorgaben, denn weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches bestehen nach Einschätzung der Stadt Mirow nicht.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt.

Gegenstand dieser naturschutzfachlichen Bewertung war es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten überlagern.

Auf Grund der unterentwickelten Ausstattung der in Rede stehenden Eingriffsbaufelder sowie der vorgesehenen Maßnahmen ist es auszuschließen, dass die ökologische Funktion des vom geplanten Vorhaben betroffenen Gebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang zerstört wird.

Für das oben beschriebene Plangebiet sind zudem keine Wirkungen auf bekannte Empfindlichkeiten streng geschützter Arten erkennbar, die die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände des erheblichen Störens wild lebender Tiere oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllen. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am geplanten Standort stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

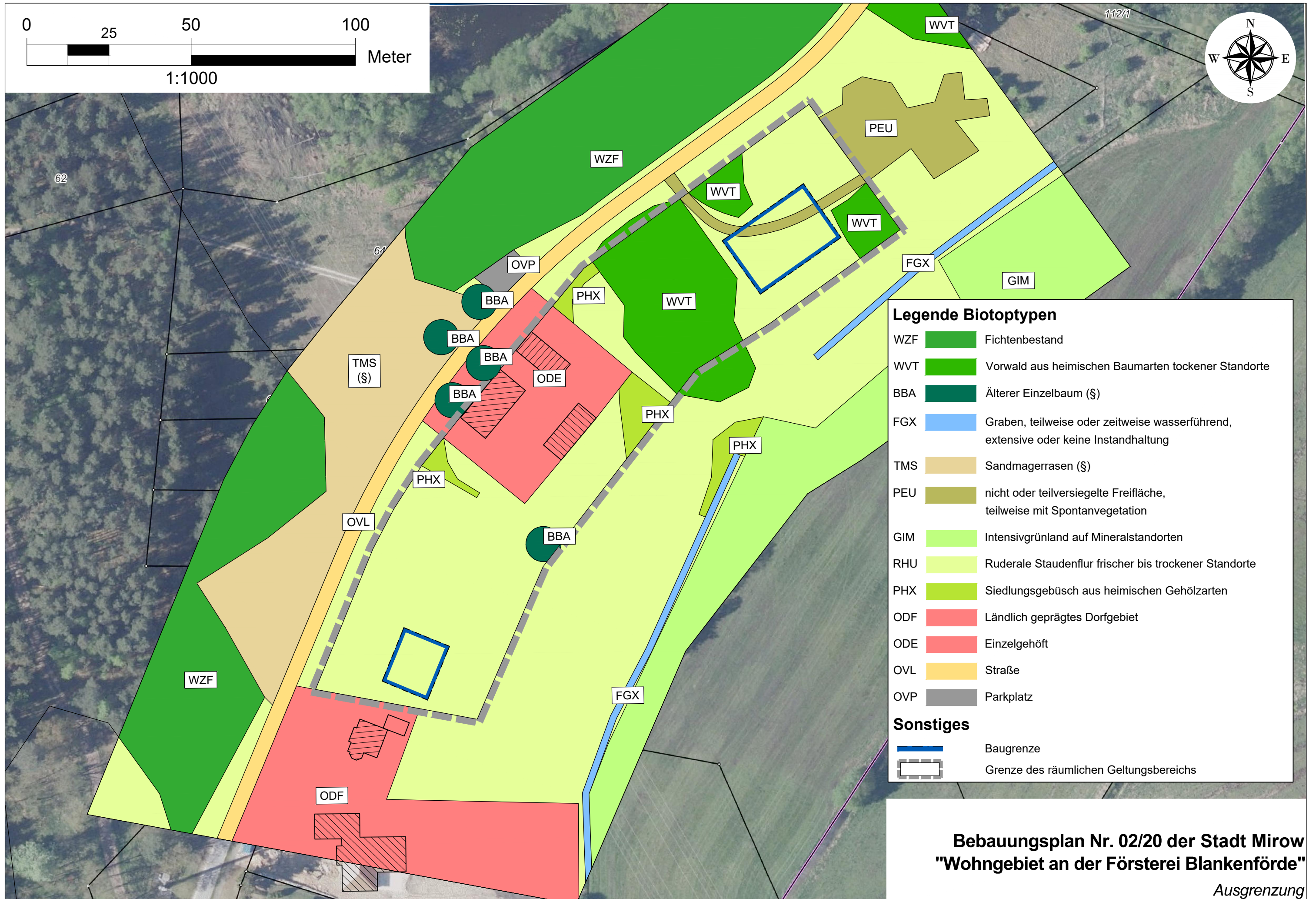
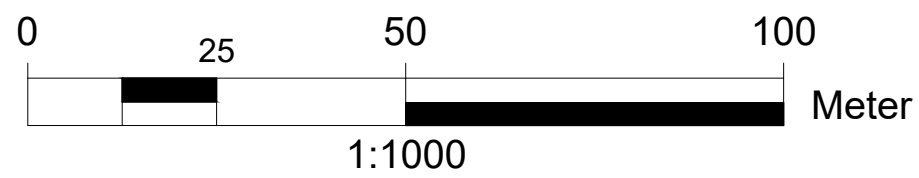
Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

5. Anhang



Legende Biotoptypen

WZF		Fichtenbestand
WVT		Vorwald aus heimischen Baumarten tockener Standorte
BBA		Älterer Einzelbaum (§)
FGX		Graben, teilweise oder zeitweise wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
TMS		Sandmagerrasen (§)
PEU		nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
GIM		Intensivgrünland auf Mineralstandorten
RHU		Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte
PHX		Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
ODF		Ländlich geprägtes Dorfgebiet
ODE		Einzelgehöft
OVL		Straße
OVP		Parkplatz

Sonstiges

	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Bebauungsplan Nr. 02/20 der Stadt Mirow
"Wohngebiet an der Försterei Blankenförde"**
Ausgrenzung