



Fortgeltender Flächennutzungsplan der Stadt Mirow i. d. F. der Änderung und Ergänzung vom 19.02.2008

Auftraggeber: Stadt Mirow
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf – Breitscheid – Straße 24
17522 Mirow

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 581020
Fax: 0395 / 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MIROW

Fortgeltender Flächennutzungsplan der Stadt Mirow i. d. F. der
Änderung und Ergänzung vom 19.02.2008

Begründung zum Bauleitplan; Umweltbericht
§ 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber: Stadt Mirow
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
R. – Breitscheid – Straße 24
17522 MIROW

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Postfach 1129
17022 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 581020
Fax: 0395 / 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. R. Nietiedt
Dipl. Ing. U. Schürmann

Genehmigte Planfassung

Hinweis: Auflagen der Genehmigung vom 19.01.2009 kursiv gekennzeichnet
--

Neubrandenburg, Februar 2008/ Januar 2009

VORWORT

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow ist am 23.06.2001 wirksam geworden; Änderungsverfahren wurden seitdem nicht durchgeführt.

Am 13.06.2004 ist das Stadtgebiet durch Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Diemitz erweitert worden.

Die Stadtvertretung Mirow hat am 30.05.2006 beschlossen, den fortgeltenden Flächennutzungsplan, in Anpassung an sich inzwischen geänderte Bedürfnisse, in Teilbereichen zu ändern und um die Darstellungen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz zu ergänzen.

Der Flächennutzungsplan wurde in digitaler Fassung, kartografisch vereint, erstellt. Der Flächennutzungsplan wird in der durch die Änderung und Ergänzung erfahrenen Form neu bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde als Sammelverfahren durchgeführt.

Die Begründung enthält in den Punkten 1 bis 5 die Erläuterungen zur Änderung und Ergänzung (einschließlich Anlagen).

Der Erläuterungsbericht zum fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Granzow, Starsow und Peetsch vom 20.06.2000 / 29.05.2001 (einschließlich der Anlagen) ist unter Punkt 6.0 angefügt.

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Grundlagen / Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.3 Geltungsbereich / Anmerkungen zum Verfahren
- 1.4 Neue Planungsannahmen
- 1.5 Stand der verbindlichen Bauleitplanung
- 1.6 Sonstige Informationen / Aktualisierung von Aussagen

2.0 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- 2.1 Einleitung
- 2.2 Teilbereich 1: Mirow, Caravanplatz
- 2.3 Teilbereich 2: Mirow, Ratzower Straße
- 2.4 Teilbereich 3: Granzow, Sender und Wohnnutzungen
- 2.5 Teilbereich 4: Peetsch, Ferienhof
- 2.6 Teilbereich 5: Rücknahme Campingplätze
- 2.7 Flächenbilanz

3.0 ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- 3.1 Rahmenbedingungen / Lage im Raum
- 3.2 Historische Grundlagen / Ortsentwicklungen
- 3.3 Bestandserfassung Natur und Landschaft
- 3.4 Flächen- und Funktionsausweisungen / Darstellungen
 - 3.4.1 Bauflächen / Gemeinbedarf
 - 3.4.2 Verkehr / Ver- und Entsorgung
 - 3.4.3 Sonstige Darstellungen
 - 3.4.4 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übereinnahmen
 - 3.4.5 Flächenbilanz

4.0 UMWELTBERICHT

- 4.1 Einleitung
- 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 4.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit
 - 4.3.1 Prüfungsablauf
 - 4.3.2 Vorprüfung
 - 4.3.3 Hauptprüfung für das FFH – Gebiet DE 2743 – 304 „Kleinsorland schnell zwischen Mirow und Wustrow“

- 4.3.4 Hauptprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 21 „Müritz“
- 4.3.5 Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung
- 4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
- 4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 4.6 Zusätzliche Angaben
 - 4.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 4.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 4.6.3 Zusammenfassung

- 5.0 ANLAGEN / BEIPLÄNE**
 - 5.1 Beiplan: Übersichtsplan Bodendenkmale
 - 5.2 Beiplan: Übersichtsplan Festpunkte (Teilpläne 1 - 3)

- 6.0 ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FORTGELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MIROW** mit den Ortsteilen Granzow, Starsow und Peetsch vom 20.06.2000 / 29.05.2001 (einschließlich Anlagen)

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Nach der politischen Wende hat die Stadt Mirow den Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 23.06.2001 wirksam geworden. Eine zwingende Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern, bestand bisher nicht.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert und ist in Anpassung an EU – Richtlinien in der Fassung vom 23.September 2004 neu bekannt gemacht worden; zuletzt geändert wurde es im Dezember 2006. Nach dem Baugesetzbuch sind die Gemeinden nicht ausdrücklich verpflichtet zur Überprüfung und Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes; über die Erforderlichkeit der Bauleitplanung entscheidet die Gemeinde allein nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Am 13.06.2004 ist das Stadtgebiet Mirow durch Fusion der Stadt Mirow mit der Gemeinde Diemitz vergrößert worden. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz liegt nur ein Entwurf der Flächennutzungsplanung vor; der Flächennutzungsplan ist nicht wirksam geworden. Nach der neuen Rechtslage wandeln sich bei einer Vergrößerung des Gebietes vorhandene Flächennutzungspläne in räumliche Teilflächennutzungspläne. Das trifft somit für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Granzow, Starsow und Peetsch zu.

Nach § 5 BauGB ist der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Nach § 204 Abs.2 Satz3 BauGB dürfen fortgeltende Pläne um Darstellungen für das restliche, noch nicht beplante Gebiet, ergänzt werden. Die Ergänzungsflächen sollen nicht erheblich größer sein als die von fortgeltenden Plänen erfassten Flächen. Neuüberplanungen dürfen nicht Diskussionen über die vorhandenen Teile bewirken.

- Das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz umfasst untergeordnete Teilflächen im Süden des heutigen Stadtgebietes, die Flächen sind nicht erheblich größer.
- Im Ergänzungsgebiet werden Entwicklungen in den vorhandenen bebauten Strukturen vorgesehen und Nutzungen nach geltendem Ortsrecht gestattet. In Kraft gesetzte Bauleitpläne sind durch Beteiligung der Nachbargemeinden, d.h. auch der Stadt Mirow, zustande gekommen. Einwände wurden im Verfahren nicht geltend gemacht. Von derart starken Wechselbeziehungen der vorhandenen Planung zur neuen Planung, die eine Neuüberplanung nicht ohne Diskussion auch über die vorhandenen Teile zulassen, muss nicht ausgegangen werden; eine Gesamtneuplanung muss nicht durchgeführt werden.

Die Stadtvertretung Mirow hat am 30.05.2006 die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Flächennutzungsplan soll um die Darstellungen für das neue Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz ergänzt werden. Gleichzeitig sollen die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan überprüft und den inzwischen geänderten Bedürfnissen der Stadt angepasst werden. Der Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mirow soll durch Zusammenfügen der „Neuplanung“ (Gebiet Diemitz und Fleeth) mit der „Altplanung“ (Stadt Mirow und Ortsteile Granzow, Starsow und Peetsch) aufgestellt werden. Das Verfahren wird als Sammelverfahren durchgeführt.

Nach § 6 Abs. 6 BauGB können vorhandene Papierplanungen im Nachhinein und anlässlich einer inhaltlichen Änderung und Ergänzung in digitaler Fassung neu bekannt gemacht werden. Die Stadtvertretung Mirow hat bestimmt, dass der Flächennutzungsplan in der geänderten und ergänzten Fassung, kartografisch vereint, neu bekannt gemacht werden soll.

1.2 Grundlagen / Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414). Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde nunmehr neben der Darlegung der Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes der Begründung einen Umweltbericht beizufügen.

Im Umweltbericht sind die nach der Anlage zum Baugesetzbuch auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelange darzulegen.

Planungsgrundlagen:

Bundesgesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Landesgesetzliche Grundlagen

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Mai 2005, in Kraft getreten am 14. Juli 2005
- RRÖP Mecklenburgische Seenplatte 1998 (GVOBl. M-V vom 22.07.1998, Nr. 20 S. 644)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2003 (GVOBl. M-V 2004, S. 2)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 13), zuletzt geändert durch Art. 4 des o.g. Gesetzes vom 21.09.1998
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr.4 des Gesetzes vom 01. August 2006 (GVOBl. M-V S.634)
- Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in M-V (gem. Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers vom 20.10.1992)
- Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) vom 8.Februar 1993 (GVOBl. M-V S.909; zuletzt geändert durch Erstes Gesetz Deregulierung und zum Bürokratieabbau vom 25.Okt. 2005 (GVOBl. M-V S.536)
- Waldabstandverordnung – WAbst VO M-V vom 20.April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S.166)

Sonstige Grundlagen

- Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan „Mecklenburgische Seenplatte“, 1997
- digitale topografische Karte des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen vom 28.06.2006
- Bestandsaufnahmen des Planverfassers, Abstimmungsgespräche
- vorhandene Bauleitplanungen verschiedener Planungsstände, Dorferneuerungsplan
- Zusarbeiten von Behörden u.a. Personen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das neue Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) ist am 30.05.2005 für verbindlich erklärt worden. Für alle Planungsregionen werden Bevölkerungsverluste vorausgesagt. Zu erwarten ist z.B. eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur. Das Flächenland Mecklenburg – Vorpommern wird noch als wirtschaftlich strukturschwach eingestuft. Als Entwicklungspotentiale werden genannt:

- die Lagegunst im Ostseeraum
- die hervorragenden natürlichen Voraussetzungen
- die Potentiale im Tourismus und auch in der Landwirtschaft
- die Entwicklungsfähigkeit im Bildungs-, Forschungs- und technologischen Bereich.

Die Umsetzung der Landesplanung erfolgt in Mecklenburg – Vorpommern auf der Ebene der Regionalen Planungsverbände. Das LEP, als „eine querschnittorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen“ ist weiter auszuformen und zu konkretisieren. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) befindet sich gegenwärtig in der Aufstellung.

Als Grundlage für die Aufstellung hat die Verbandsversammlung am 07.02.2006 einen vorgezogenen Beschluss zum Kapitel „Zentrale Orte“ gefasst. Der Stadt Mirow ist die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden. Zum Nahbereich gehören die Gemeinden Mirow, Roggentin und Schwarz. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums Neustrelitz und des Oberzentrums Neubrandenburg. Dieses neue System

bildet seit Beschlussfassung die Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage für alle raumrelevanten Planungen.

Im übrigen gilt das 1998 aufgestellte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) bis zur Beschlussfassung über das sich gegenwärtig noch in der Aufstellung befindliche Raumentwicklungsprogramm (RREP MS) fort. Für die Stadt Mirow werden darin folgende Planungsansätze formuliert (siehe auch Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan vom 20.06.2000 / 29.05.2001):

- zentraler Ort der Nahbereichsstufe mit touristischer Funktion
- räumlicher Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit
- Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs
- Bewahrung des Kleinstadtcharakters der Stadt und des dörflichen Charakters der Ortsteile.

Nach dem RROP liegt die Stadt innerhalb eines Tourismusraumes (südliche Stadtgebietsflächen) bzw. eines Tourismusedwicklungsraumes (nördliche Stadtgebietsflächen).

1.3 Geltungsbereich / Anmerkungen zum Verfahren

Der Flächennutzungsplanes der Stadt Mirow in der vorliegenden Fassung der Änderung und Ergänzung umfasst das heutige Stadtgebiet mit einer Fläche von **8326 ha**. Das ehemalige Stadtgebiet mit einer Fläche von 6550 ha ist um die 1776 ha große Fläche der ehemaligen Gemeinde Diemitz erweitert worden.

Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz (ca. 21% des heutigen Stadtgebietes) erfolgen erstmalig Darstellungen (Ergänzung des Flächennutzungsplanes) und auf Teilflächen des wirksamen räumlichen Teilflächennutzungsplanes werden Darstellungen den geänderten Bedürfnissen angepasst (Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Änderungen und Ergänzungen umfassen Teilflächen, für die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nunmehr eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Für das übrige Stadtgebiet gilt der wirksame Flächennutzungsplan fort.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Am 09.01.2007 hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs.

Am 09.10.2007 ist der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden. In Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden Darstellungen auf Teilflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes und im Ergänzungsgebiet berichtigt bzw. geändert.

Der Flächennutzungsplan ist in den Darstellung der „Flächen für Wald“ berichtigt worden; gesonderte Kennzeichnungen als Änderungsbereiche werden nicht für erforderlich gehalten. Es wurden Bauflächendarstellungen wieder zurück genommen (siehe Punkt 1.6).

In Granzow sind weitere Flächen in die Änderung mit einbezogen worden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Änderungen notwendig. Von einer frühzeitigen gesonderten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde abgesehen, da der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentlich ausgelegt hat; die Behörden sind beteiligt worden. Die Stellungnahmen wurden bei der Aufbereitung des Entwurfs berücksichtigt (siehe Punkt 2.4.).

Am Ortsausgang Mirow, Retzower Straße sind die Wohnbauflächenvorhaltungen für einen gehobenen Bedarf wieder zurück genommen worden (siehe Punkt 2.3). und in Diemitz die Sonderbauflächen Beherbergung / Tourismus südlich der Ortslage (siehe Punkt 3.2 bzw. 3.4.1).

1.4 Neue Planungsannahmen

Die 2000 / 2001 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mirow formulierten Planungsannahmen und – ziele wurden aus städtischen Entwicklungszielen heraus getroffen. Ausgangspunkt waren wachsende Einwohner- und WE - Zahlen.

Nach heute vorliegenden Prognosen ist von zurückgehenden Einwohnerzahlen und Wohnraumbedarf auszugehen. In der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte war z.B. von 1999 bis 2004 ein Einwohnerrückgang von 44.000 Einwohner zu verzeichnen. Bis 2010 wird ein weiterer Rückgang um 20% erwartet.

Der tiefgreifende Strukturwandel aller gesellschaftlichen Bereiche seit 1990 zeigte sich insbesondere in den neuen Bundesländern durch rückläufige Einwohnerzahlen und geänderte Wohnungsansprüche. Die negativen Entwicklungen, wie Arbeitslosigkeit und Überalterung haben verstärkt zugenommen.

Die aktuelle Situation der Stadt Mirow und der Region hat sich gegenüber den ersten Jahren nach der Wende wesentlich verändert. Die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen, die sich vollzogen haben und weiter vollziehen werden, waren so nicht voraussehbar.

In den vergangenen Jahren haben sich die EW-Zahlen im Stadtgebiet Mirow zum Beispiel wie folgt verändert:

Ortsteil	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	30.9.2006
Starsow	205	207	214	217	213	212	198	192
Peetsch	173	174	173	178	177	178	182	183
Granzow	127	122	106	108	113	111	105	104
Fleeth	-	-	-	-	-	77	76	72
Diemitz	96	98	102	109	114	108	103	106
Mirow	3.535	3.509	3.339	3.376	3.326	3.296	3.229	3188
Summe	4.040*	4.012*	3.832*	3.879*	3.826*	3.984	3.893	3848

* Summe ehemaliges Stadtgebiet mit den OT Mirow, Starsow, Peetsch und Granzow

In den Dörfern sind die EW-Zahlen im wesentlichen konstant geblieben. In der Stadt Mirow sind die EW-Zahlen leicht zurück gegangen. Von Dezember 2005 bis September 2006 ist in der Stadt ein EW-Verlust von 48 EW zu verzeichnen.

Zur Altersstruktur, den Zu- und Wegzügen, Geburten und Sterbefälle sind folgende allgemeine Aussagen möglich:

Bei den Wanderungsbewegungen (Zuzüge, Umzüge, Wegzüge) und den Geburten / Sterbefällen sind in den vergangenen Jahren leicht schwankende Salden in den Dörfern (Ortsteilen) festzustellen. Durchgängig negative Salden sind seit 1999 in der Stadt Mirow zu beobachten. Der Anteil der Kinder (0 - 6 Jahre) und der Anteil der Einwohner über 60 Jahre ist annähernd gleich (ca. 14% bzw. 12%). Ca. ¼ der Gesamtbevölkerung sind 7- 59 Jahre alt.

Bei der Flächennutzungsplanung ist heute von folgenden Grundsatzaussagen auszugehen:

- Rückläufige Einwohnerentwicklungen (negativer Geburten- und Sterbeüberschuss / zunehmende Abwanderung vor allem der Altersgruppe 15-30 Jahre und insbesondere von Frauen im gebärfähigen Alter)
- Verschiebung in der Altersstruktur / Überalterung der Bevölkerung
- Zunahme der Arbeitslosigkeit, der Langarbeitslosen / geringe Kaufkraft im Vergleich zur Bundesrepublik
- Rückläufige Entwicklungen im Wohnungsbau (rückgängige Wohnungsnachfragen, Haushaltszahlen, Wohnungsneubauzahlen und zunehmender Wohnungsleerstand, Wohnungsüberhang.....):

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan sind daraufhin zu überprüfen.

1.5 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

I. Übersicht für das Gebiet des wirksamen Flächennutzungsplanes

(Stadt Mirow und Ortsteile Starsow, Peetsch, Granzow)

Lfd. Nr.	Rechtskräftige, abgeschlossene Bauleitpläne / im Verfahren befindliche Bauleitpläne	Datum
1	Wohngebiet Granzower Strasse (Nr. 1/91) 1. Änderung	20.04.1994 30.11.2002
2	Wohngebiet Sozialer Wohnungsbau (Nr. 2/91) Änderung	20.04.1994 Aufstellungsbeschluss vorh.
3	GE- gebiet Am Weinberg (Nr. 3/91) 1. Änderung	05.05.1995 22.01.1997
4	Birkenstrasse (Nr. 8/91)	30.11.2002
5	Am Kanal (Nr. 9/92)	15.04.2004
6	Retzower Strasse (Nr. 10/92) 1. Änderung 2. Änderung 3. Änderung	13.03.1999 19.09.2004 16.07.2006 im Verfahren
7	Ferienpark Granzow (Nr. 12/93)	19.09.2004
8	Neuer Markt (Nr. 15/97)	16.12.2001
9	Gartenstrasse (Nr. 16/97)	03.02.2002
10	Reiterhof Ferienpark Mirow, OT Granzow (Nr. 2/2000)	16.07.2006
11	Neubau eines Sportzentrums - Tennis, Granzow	im Verfahren
12	Wellness – Sport – Ferienhof Peetsch	im Verfahren
13	Satzung Peetsch (§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB)	06.08.1997
14	Ferienanlage Granzow (13/93)	Wiederaufnahme des Verfahrens beabsichtigt
15	Vorhaben bezogener B-Plan 01/2006 Seeuferstrasse Granzow	im Verfahren

II. Übersicht für das Ergänzungsgebiet

(ehemalige Gemeinde Diemitz)

Lfd. Nr.	Rechtskräftige, abgeschlossene Bauleitpläne / im Verfahren befindliche Bauleitpläne	Datum
1	Ferienpark Diemitz	01.07.1992
2	Wohngebiet Rübenberg Diemitz	11.01.1995
3	C 25 Am Mössensee	10.05.2003
4	Biber – Park Diemitzer Schleuse (Nr. 3/99)	16.07.2006
5	Ferien- und Freizeitanlage Fleether Mühle am Rätzsee	in Kraft gesetzt, Vorhaben genehmigt u. realisiert

Ergänzende Anmerkungen:

In folgenden Bereichen waren Entwicklungskonzepte angedacht bzw. B - planverfahren eingeleitet; die B - planverfahren sind später abgebrochen worden:

- Fleether Mühle (Konzept von 1996, Tourismus und Gewerbe)
- Ehemaliges Ferienlager „Minc“ Diemitz (Planung eines Schulungs- und Freizeitzentrums)
- Ehemalige Geflügelzuchtanlage Diemitz (Machbarkeitsstudie für ein ländliches Erlebnis- und Informationszentrum).

III. Zusammenfassung

Mit den Bebauungsplänen sind konkretisierende Planungsvorstellungen entwickelt worden; die Gebiete sind nach der besonderen Art der baulichen Nutzung bestimmt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mirow mit den Ortsteilen Starsow, Granzow und Peetsch dokumentiert Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung. Der planerische Spielraum ist jedoch so nun nicht mehr gegeben. Mit der digitalen Aufbereitung werden die Darstellungen deshalb entsprechend den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne angepasst.

Das bedeutet zum einen, dass im Flächennutzungsplan folgende **Konkretisierungen** in den Darstellungen vorgenommen werden. Inhaltlichen Änderungen sind damit nicht verbunden. Grundzüge der Planung werden nicht berührt; gesonderte Kennzeichnungen als Änderungsbereiche sind somit nicht erforderlich.

- | | |
|---|---------|
| • Mirow, Granzower Strasse | WA |
| • Mirow, Schillerstrasse (sozialer Wohnungsbau) | WA |
| • Mirow, Birkenstrasse | WA |
| • Mirow, Reetzower Strasse | WA, MI |
| • Mirow, Am Kanal | WA |
| • Mirow, Neuer Markt | WA, WB |
| • Mirow, Gartenstrasse | WA, MI. |

Mit inhaltlichen Änderungen verbunden sind die Zuordnungen der Festsetzungen aus den folgenden rechtskräftigen bzw. sich noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen; die **Änderungen** werden im einzelnen im nachfolgenden Punkt 2.0 erläutert:

- Ferienpark Granzow (B-plan Nr. 12/93)
- Reiterhof Ferienpark Granzow (B-plan Nr. 2/2000)
- Seeuferstraße Granzow (Vorh.bez. B - Plan Nr. 01/2006)
- Wellness – Sport – Ferienhof Peetsch (Vorh.bez. B - Plan Nr. 01/2005)
- 3. Änderung des B-Planes Reetzower Strasse (B-plan Nr. 10/92)

1.6 Sonstige Informationen / Aktualisierung von Aussagen

Zur geplanten OU Mirow / Straßenverbindung Mirow – Wittstock:

Die im Erläuterungsbericht des fortgeltenden Flächennutzungsplanes enthaltenen Aussagen im Punkt 5.5.1 Straßenverkehr werden wie folgt aktualisiert:

Die geplante Straßenanbindung Mirow – Wittstock ist Bestandteil einer großräumigen Entwicklungsachse. Laut Landesraumentwicklungsprogramm sollen „großräumige Entwicklungsachsen im Zuge der landseitigen Transeuropäischen Verkehrsnetze zusammen mit den Verbindungen über See die räumlich – funktionalen Verflechtungsbeziehungen zu den außerhalb des Landes gelegenen Entwicklungsachsen sichern. Großräumige

Entwicklungsachsen haben im Rahmen der Anbindung des Landes an das übrige Bundesgebiet und des Zusammenwachsens Europas eine hervorgehobene Bedeutung.“

Das Vorhaben stellt die erste Teilstrecke einer geplanten leistungsfähigen Bundesfernstraßenverbindung Nordost dar, die von der geplanten Autobahn A 14 Schwerin – Magdeburg bei Wittenberge über Wittstock bis zur B 198 bei Mirow führen soll. Die Maßnahme ist als vordringliche Maßnahme im Bundesverkehrswegeplan aufgenommen.

In Mecklenburg Vorpommern ist das Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung und FFH - Verträglichkeitsprüfung abgeschlossen.

Die Untersuchungen für die Querverbindung Mirow – Wittstock werden mehr Zeit, als ehemals angedacht, in Anspruch nehmen. Die Trasse verläuft zu 50% im Land Brandenburg. Hier ist das Raumordnungsverfahren noch nicht abgeschlossen (voraussichtlich bis Mitte 2007). Erschwerend wirken sich die wertvollen Naturräume sowie die klare Absage der Bundeswehr an einer Trassenführung durch das Bombodrom aus.

Mit der Planung der Ortsumgehung Mirow ist begonnen worden. Nach Auskunft des Straßenbauamtes Neustrelitz sind Entscheidungen zur Trassenführungen, die südlich und westlich des Ortes verlaufen werden, demnächst zu erwarten.

Das Straßenbauamt Neustrelitz wird in Kürze außerdem die Planung für einen straßenbegleitenden Radweg entlang der L 25 von Mirow bis Granzow auslösen.

Neue naturschutzrechtliche Belange im Gebiet des fortgeltenden Flächennutzungsplanes:

Laut Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 ist das Gebiet Mirower Holm als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 1 der Fauna – Flora – Habitatrichtlinie vorgeschlagen. Die Abgrenzung des Gebietes wird in den Flächennutzungsplan mit übernommen.

Gegenwärtig stellt das Land M-V eine Liste zur Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten auf. Der Fachvorschlag des Umweltministeriums enthält auch das SPA 21 „Müritz“ mit einer Flächengröße von 61.167 ha (SPA = Special Protection Area, d.h. Gebiet i.S. des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutzrichtlinie bzw. Europäisches Vogelschutzgebiet). Die Gebiete des Fachvorschlags sind gemäß Kabinettsbeschluss der Landesregierung M-V (UM 40/06 vom 11.04.2006) vorläufiger Bestandteil des Netzes Natura 2000. Das SPA 21 „Müritz“ umfaßt u.a. Teile des Granzower Möschen nordwestlich von Granzow.

Berichtigung (Aktualisierung) der Darstellungen über „Flächen für Wald“

In den vergangenen Jahren sind durch das Forstamt Mirow mehrfach Aufforstungsanträge für Teilflächen im Stadtgebiet (außerhalb der Änderungs- und Ergänzungsflächen) genehmigt worden. Die Flächen sind bzw. werden aufgeforstet. In Abstimmung mit dem Forstamt Mirow wurden die Flächen bestimmt.

Der Flächennutzungsplan wird in seinen Darstellungen entsprechend berichtigt und aktualisiert; die Darstellungen von „Flächen für die Landwirtschaft“ werden zurück genommen und durch Darstellungen über „Flächen für Wald“ ersetzt.

Kennzeichnungen als Änderungsbereiche werden nicht für erforderlich gehalten.

2.0 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

2.1 Einleitung

Mit Aufstellungsbeschluss über die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurden in Anpassung an die geänderten Bedürfnisse der Stadt Mirow folgende Änderungsbereiche benannt:

- Teilbereich 1: Mirow, SO- Gebiet Caravanplatz (VE- Plan)
- Teilbereich 2 :Mirow, Retzower Strasse (Anpassung B Plan)
- Teilbereich 3: Granzow, Reiterhof, Sportanlagen, Wohngebiet (VE- Pläne)
- Teilbereich 4: Peetsch, Ferienhof Peetsch (VE- Plan).

Es handelt sich um Bereiche, für die zwischenzeitlich Bebauungsplanverfahren eingeleitet bzw. abgeschlossen wurden. Im Flächennutzungsplan sind für die betroffenen Flächen nunmehr auch die festgesetzten Nutzungen darzustellen. Es werden Grundzüge der Planung berührt; im Flächennutzungsplan werden die Änderungsbereiche dargestellt.

Die Stadt hat im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs, u. a. auch in Kenntnis der veränderten Rahmenbedingungen (siehe Punkt 1.4 Neue Planungsannahmen), geprüft, ob weitere Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes geändert werden sollen.

Im Ergebnis der Prüfung ist festgestellt worden:

Wohnbauflächen

1.0 Die Darstellungen der Wohnbauflächen werden nicht geändert. Dies wird wie folgt begründet: Der wirksame Flächennutzungsplan geht von einem Einwohnerzuwachs aus, bei der Wohnentwicklung war der Eigenbedarf maßgebend. Um den ermittelten Bedarf abzusichern, sind die Bebauungsplanverfahren „Granzower Strasse“, „Schillerstrasse“, „Retzower Strasse“, „Birkenstrasse“, „Am Kanal“, „Gartenstrasse“ und „Neuer Markt“ eingeleitet worden. An der Granzower Strasse wurden neue Bauflächen erschlossen, das Gebiet ist vollständig bebaut worden. Bei den übrigen Gebieten handelt es sich um bebaute bzw. teilweise bebaute Stadtfächen. Ziel war die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, es sollte Baurecht für Verdichtungen und Ergänzungen geschaffen werden. In den Gebieten sind einzelne Bauungen realisiert worden. Trotz des zu erwartenden EW - Rückgangs in den nächsten Jahren besteht aus Sicht der Stadt gegenwärtig nicht zwingend die Notwendigkeit Darstellungen von Wohnbauflächen zurück zu nehmen. In den umliegenden Dörfern sind die EW - Zahlen in den letzten Jahren im wesentlichen konstant geblieben; Verluste waren nur in der Stadt zu verzeichnen. Auf Grund der attraktiven landschaftlichen Lage und der Lage im Tourismusschwerpunkt - bzw. Tourismusentwicklungsraum wird davon ausgegangen, dass sich der Wohnerrückgang im Stadtgebiet im Vergleich zu anderen Gebieten nicht

in solchen Größenordnungen vollziehen wird. Nach vorliegenden Prognosen werden für den Landkreis Mecklenburg - Strelitz geringere Einwohnerverluste als in anderen Landkreisen vorausgesagt.

Von einer weiteren Nachfrage nach Wohnraum, zumindest bis 2010, wird u.a. auch auf Grund folgender Gegebenheiten ausgegangen:

- anstehender Ersatzbedarf
- hoher Anteil alleinerziehender Elternteile
- gestiegener Wohnflächenverbrauch pro WE
- hoher Bevölkerungsanteil, der sich in der Haushalts- u. Familiengründungsphase befindet
- Bedarf an alters- und pflegegerechter Wohnformen.

2.0 Im Vorentwurf wurden Flächenvorhaltungen für Ergänzungen und Abrundungen auf nördlich an das B - Plangebiet Nr. 3 „Retzower Straße“ angrenzenden Flächen beabsichtigt (Eigenheimbau in zweiter Reihe für einen Bedarf nach großen Grundstücken mit Seelage). Durch die Naturschutzbehörde wurden Ausnahmegenehmigungen zum Bauen im LSG nicht in Aussicht gestellt. Entwicklungen an diesem Standort würden dem geltenden Naturschutzrecht widersprechen. Die Wohnbauflächen wurden aus den Darstellungen wieder zurück genommen. Konkrete Antragsteller bzw. Investoren sind zur Zeit nicht bekannt. Durch die Stadt wird in Erwägung gezogen, dass bei später anstehendem Bedarf im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel dazu vorgenommen werden könnte. Voraussetzung ist allerdings, dass das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde hergestellt worden ist.

Sonstige Darstellungen

1.0 Eine zwingende Notwendigkeit, sonstige Bauflächen- / Baugebietsdarstellungen zurück zu nehmen, besteht aus gegenwärtiger Sicht nicht. Auch die ausgewiesenen Sondergebiete (auch noch nicht umgesetzte Sondergebiete) sollen weiterhin in der vorgegebenen Zweckbestimmung entwicklungsfähig sein, die Möglichkeit der Umsetzung in der bestimmten Nutzungsart soll gegeben bleiben.

Nur im Ortsteil Granzow sind auf Grund sich veränderter Rahmenbedingungen Änderungen auf einer Teilfläche am Ortseingang notwendig. Die hier als Grünfläche in der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellte Fläche entspricht in der heutigen Nutzung nicht mehr dieser Zweckbestimmung. Das Gebiet hat sich zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt und soll in dieser Nutzung nunmehr dargestellt werden. Die Fläche wird der Änderung Teilbereich 3 „Granzow, Reiterhof, Sportanlagen, Wohngebiet“ mit zugeordnet.

2.0 Im Genehmigungsschreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau vom 25.04.2001 wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Mirow über die Realisierung ihrer Planungsabsichten in Bezug auf die Campingplätze C 44 und C 45 neu nachzudenken hat. Für den C 44 wurde der Pachtvertrag durch das Forstamt Mirow nicht mehr verlängert. Der Betreiber des C 45 am Rätzsee hatte einen Campingplatz an der Fleether Mühle neu übernommen. Der Stadt wurde empfohlen, das Ergebnis im Flächennutzungsplan, ggf. in der 1. Änderung, festzuschreiben. Beide Campingplätze sind zwischenzeitlich aufgegeben. Die SO – Darstellungen sollen zurück genommen werden. Im Verfahren wird ein Änderungsbereich 5 „Rücknahme Campingplätze“ mit berücksichtigt.

In den nachfolgenden Punkten werden die Änderungen in den einzelnen Teilbereichen erläutert und in der Anlage als Übersicht dazu der Auszug aus dem Flächennutzungsplan dokumentiert. In der Übersicht ist der Stand „wirksamer Flächennutzungsplan“ und vorgenommene „Änderung“ gegenübergestellt.

2.2 Teilbereich 1: Mirow Caravanplatz

Im März 2001 ist durch den damaligen Eigentümer des Grundstücks Schloßstrasse 15 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt worden. Auf den hinteren Grundstücksflächen war die Errichtung eines Caravanplatzes vorgesehen. Auf Grund der Lage im Außenbereich bestand Planungsbedarf. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist aufgestellt worden; abschließende Beschlüsse wurden gefasst. Der Rahmenplan der Stadt Mirow wurde entsprechend geändert.

Aus finanziellen Gründen konnte das Vorhaben durch den Vorhabenträger nicht umgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist daraufhin nicht in Kraft getreten. Die Grundstücke sind später veräußert worden.

Durch den heutigen Eigentümer werden die Planungsabsichten grundsätzlich weiter mitgetragen. Zuerst soll die vorhandene Bebauung an der Schloßstrasse wieder einer Nutzung zugeführt werden (zur Zeit leerstehend). Im Anschluss daran sollen die hinteren Grundstücksflächen umgestaltet werden. Neben der Caravannutzung werden weitere Nutzungen angedacht (u.a. auch Ferienhaus- bzw. Campingplatznutzungen, Schafhaltung). Um das notwendige Baurecht herzustellen muss das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen werden. Im Bebauungsplanverfahren ist über die konkrete Nutzung abschließend zu entscheiden. Die künftigen Nutzungen dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung, insbesondere Lärm, der angrenzenden Wohnbebauung führen.

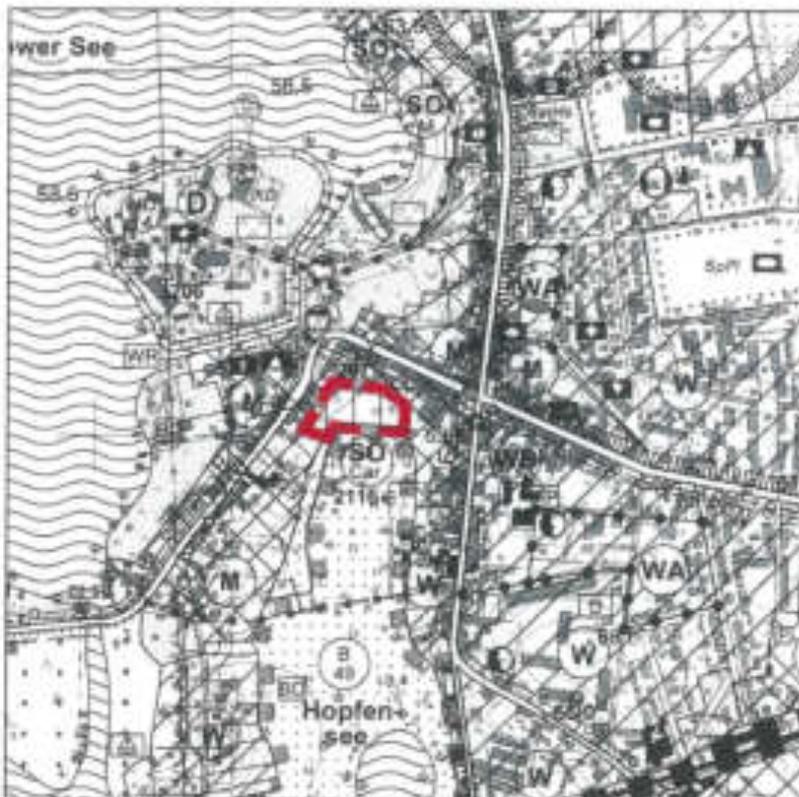
Zu beachten ist, dass das Plangebiet an ein Gewässer II. Ordnung grenzt, den Graben 206. Die gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWaG), insbesondere des § 81, Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche, sind zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) eine Gewässerbenutzung i. S. des § 3 Abs. 1 WHG darstellt und gemäß § 2 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen (ca. 0,3 ha) dem Außenbereich zugeordnet. Die Darstellungen werden geändert. Im Flächennutzungsplan wird ein Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Caravanplatz“ dargestellt.

Auszug Teilbereich 1: Caravanplatz, Mirow (0,3 ha)



Stand:
Wirksamer
Flächennutzungsplan
vom 23.06.2001



Geänderte Darstellung
und Kennzeichnung des
Änderungsbereiches

2.3 Teilbereich 2: Mirow, Retzower Strasse

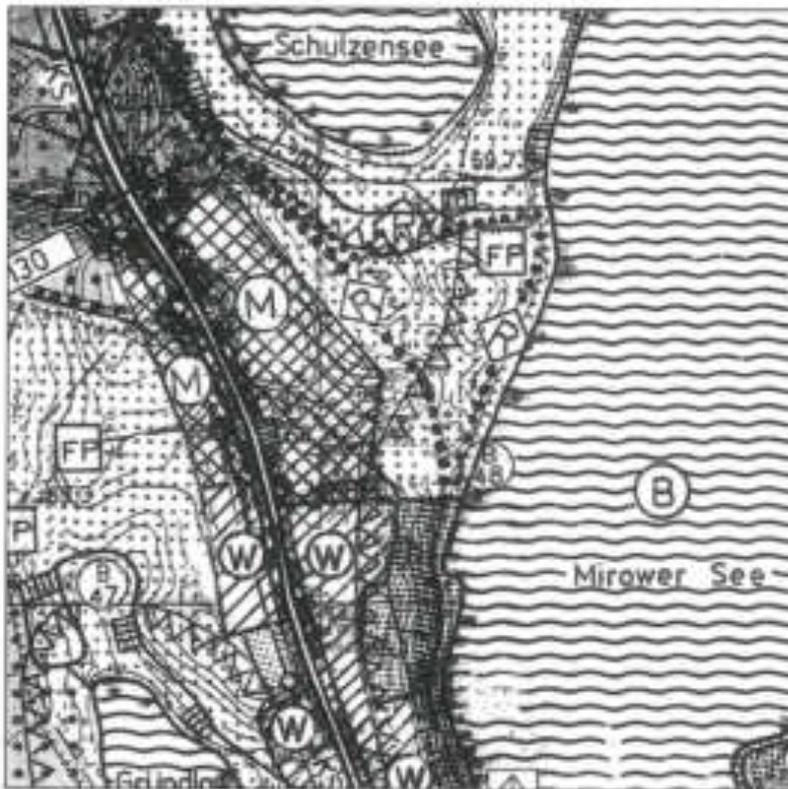
Auf Grund der verstärkten Nachfrage nach Baustandorten hat die Stadt Mirow 1992 ein Bebauungsplanverfahren „Retzower Strasse“ eingeleitet. Das Gebiet ist bebaut und liegt im Stadtbereich Mirow Dorf. Im Bebauungsplan wurde die weitere Bebauung (Ergänzungen und Abrundungen) geregelt. Über private Träger sind Baumaßnahmen realisiert worden.

Der Bebauungsplan wurde laufend den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Im Zusammenhang mit dem Bau des Verbrauchermarktes Lidl wurde ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt. Auf Grund vorgesehener Änderungen in der Erschließung sind weitere Teilflächen geändert worden. In einem 2. Änderungsverfahren wurden Flächen im Norden ergänzend in den Geltungsbereich mit einbezogen. Zur Zeit wird ein drittes Änderungsverfahren durchgeführt. Das Gebiet umfasst die ergänzend aufgenommenen B - Planflächen am nördlichen Rand östlich der Strasse. Die Festsetzungen sollen in Übereinstimmung mit den Bebauungsabsichten des Investors gebracht werden. Am Mirower See ist die Anlage eines kleinen Hafens beabsichtigt (private Boots Liegeplätze für die Anwohner). Im Flächennutzungsplan erfolgen maßstabsbedingt keine gesonderten Flächendarstellungen; das Vorhaben wird in die Darstellung über private Grünflächen mit integriert (Hinweis: Vorhaben bedarf einer strom- u. schiffahrtspolizeilichen Genehmigung). Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Im laufenden Verfahren werden nunmehr Darstellungen entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen bzw. sich noch im Verfahren befindlichen Planungen vorgenommen. Die Darstellungen werden korrigiert (WA- und MI - Darstellungen; siehe auch Punkt 1.5).

Im Bereich der ergänzend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen sind inhaltliche Änderungen vorzunehmen; Grundzüge der Planung werden berührt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen bzw. Außenbereichsflächen werden in diesem Bereich zurück genommen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt. Den straßenseitigen Bauflächen werden Darstellungen als Mischgebiet zugeordnet; für die hinteren Flächen erfolgen Darstellungen als Allgemeines Wohngebiet. Den zum See orientierten Flächen sind Grünflächen zugeordnet worden.

Im Vorentwurf wurden am Ortsausgang Mirow nach Rechlin neue Wohnbauflächen zur Abdeckung eines gehobenen Bedarfs ausgewiesen. Die Darstellungen wurden im Verfahren wieder zurück genommen. Am Standort widersprechen bauliche Entwicklungen dem geltenden Naturschutzrecht; Ausnahmeregelungen zum Bauen im LSG wurden nicht in Aussicht gestellt (siehe auch Punkt 2.1). Im Flächennutzungsplan werden keine Änderungsflächen dargestellt; die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ (Außenbereich) bleibt an diesem Standort verbindlich.

Auszug Teilbereich 2: Retzower Straße, Mirow (0,7 ha)



Stand:
Wirksamer
Flächennutzungsplan
vom 23.06.2001



Geänderte Darstellung
und Kennzeichnung des
Änderungsbereiches

2.4 Teilbereich 3: Granzow, Sonder- und Wohnnutzungen

Granzow wird maßgeblich von der Erholungsnutzung geprägt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden Ferienhausgebiete dargestellt. Den in den alten Strukturen erhalten gebliebenen Kernbereichen wurden Darstellungen als Kleinsiedlungsgebiet zugeordnet. Die Ferienpark Mirow GmbH beabsichtigt den Ort weiter baulich zu ergänzen. Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes sind folgende Baueitpläne aufgestellt worden bzw. befinden sich in der Aufstellung oder ihre Aufstellung ist beabsichtigt;

- B – Plan Ferienpark (Nr. 12/93)
- B – Plan Reiterhof (Nr. 2/2000)
- B – Plan Sportzentrum
- B – Plan Ferienanlage (Nr. 13/93)
- Vorhabenbezogener B – Plan Seeuferstraße (Nr. 1/2006).

Der B-plan Ferienpark (B-plan Nr. 12/93) ist seit dem 19.09.2004 rechtskräftig. Für eine Fläche nördlich des Weges am Friedhof, der im wirksamen Flächennutzungsplan noch Darstellungen über „Flächen für Wald“ zugeordnet sind, erfolgte die Überplanung als Ferienhausgebiet. Die südlich des Weges angrenzenden, im Flächennutzungsplan ebenfalls als Waldflächen dargestellten Ortsbereiche, wurden mit dem B-plan Nr. 2/2000 „Reiterhof Ferienpark Mirow“ überplant. Der B-plan ist am 16.07.2006 rechtskräftig geworden. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind in Anpassung an die Festsetzungen der Bebauungspläne zu ändern. Die Fläche nördlich des Weges wird in die Darstellungen „Ferienhausgebiet“ mit integriert. Die südlich gelegenen Flächen werden als Sondergebiet in der Zweckbestimmung Reiterhof dargestellt. Die Flächen werden zusammen als eine Teiländerungsfläche im Teilbereich 3 (Granzow) dargestellt und gekennzeichnet; die Abgrenzung der beiden Nutzungsarten erfolgt mit dem Planzeichen 15.14 der PlanzV.

Das B-planverfahren zur Aufstellung einer Satzung über den Neubau eines Sportzentrums Tennis auf Teilflächen des jetzigen Parkplatzes am Ortseingang östlich der Straße ruht seit einiger Zeit; die Wiederaufnahme des Verfahrens ist beabsichtigt. In Abstimmung mit den Vorhabenträger sollen im Flächennutzungsplan die Entwicklungen noch offen gehalten sein (allgemein für Sport und Erholungsnutzungen). Den Flächen werden deshalb Darstellungen von Sonderbauflächen in der Zweckbestimmung Sport / Erholung zugeordnet. Im Bebauungsplan erfolgen verbindliche Gebietsfestsetzungen; die Entscheidungen sollen in Abhängigkeit von den Interessen zukünftiger Investoren getroffen werden können.

Für die am Ortseingang westlich der Straße liegenden Flächen wurde 1993 das B-planverfahren „Ferienanlage Granzow“ eingeleitet. Die Ferienpark Mirow GmbH plante hier den Bau von Ferienhäusern. Das Vorhaben war im Flächennutzungsplan dargestellt. Später sind die Darstellungen wieder aus dem Flächennutzungsplan heraus genommen worden.

Von der Erschließung neuer Bauflächen wurde vorerst Abstand genommen. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Durch den Vorhabenträger waren gesamtörtliche Betrachtungen vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur aufzuzeigen. Zwischen den einzelnen Ämtern und Behörden hat es kürzlich erneute Abstimmungen gegeben. Im Ergebnis der Gespräche werden am Standort Entwicklungen bis maximal 38 Ferienhäuser zugelassen. Das Bebauungsplanverfahren soll wieder aktiviert werden. Im Flächennutzungsplan werden den Flächen westlich der Straße Darstellungen als Sondergebiet in der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet zugeordnet.

Die nördlich daran angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen in der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr der heutigen Nutzung. Das Gebiet wird durch eine bauliche Nutzung geprägt, im Vordergrund steht nicht mehr die Gartennutzung. Die nach Bundeskleingartengesetz zulässigen Überbauungen von 24 m² Grundfläche pro Laube wurden bereits überschritten. Die Flächen werden als Änderungsflächen mit einbezogen. Am Standort wird ausschließlich eine Wochenendhausnutzung bestimmt und damit Entwicklungen als Ferienhausgebiet ausgeschlossen. Wochenendhausgebiete dienen dem jeweiligen Eigentümer, Besitzer oder sonstigen Berechtigten zum Zwecke der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen, d.h. dem zeitweiligen Aufenthalt an den Wochenenden oder in den Ferien.

Mit Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind in Granzow Änderungen für die Vorhaben Reiterhof, Sportanlagen und Wohngebiet bestimmt worden. Im Vorentwurf wurde das geplante Wohngebiet nicht berücksichtigt, da Entwicklungen in der dargestellten Art als Kleinsiedlungsgebiet beabsichtigt waren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Seeuferstraße befindet sich gegenwärtig im Verfahren; er soll Baurecht für weitere Wohnentwicklungen in Granzow (Nachverdichtung eines bestehenden Gebietes) schaffen. Der Vorentwurf hat öffentlich ausgelegen; die Behörden sind beteiligt worden. Der Gemeinde wurde empfohlen, statt des Kleinsiedlungsgebietes (WS) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, da das eher dem Planungswillen der Gemeinde entspricht. Das B – Plangebiet umfasst zentral im Ort liegende, ehemals als Pferdeweide genutzte Flächen. Vorgesehen sind 2 – reihige Wohnbebauungen.

Die Stadt Mirow hat im Ergebnis der Prüfung bestimmt, dass im Bebauungsplan die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert werden sollen. Im Bebauungsplan wird ein WA ausgewiesen werden; im Flächennutzungsplan sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Darstellungen als WA erfolgen. Die verbleibenden, in der Nutzungsart als Kleinsiedlungsgebiet dargestellten Flächen westlich der Straße sollen in dieser

Nutzungsart weiterhin bestimmt bleiben; die vorhandenen dörflichen Strukturen (z.B. Pferdehaltung) sollen berücksichtigt bleiben.

Das Gebiet wird in die Änderungsflächen des Teilbereichs 3 Granzow mit einbezogen.

Ergänzende Anmerkungen:

In Granzow sind Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist insbesondere zu beachten:

- dass die Ortslage Granzow von einem Gewässer II. Ordnung, dem Graben Nr.2 durchflossen wird. Die gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWaG), insbesondere des § 81, Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche, sind zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) eine Gewässerumsetzung i. S. § 3 Abs. 1 WHG darstellt und gemäß § 2 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
- dass Planungen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) landschaftsverträglich zu gestalten sind; sie dürfen dem Schutzzweck des LSG nicht widersprechen.

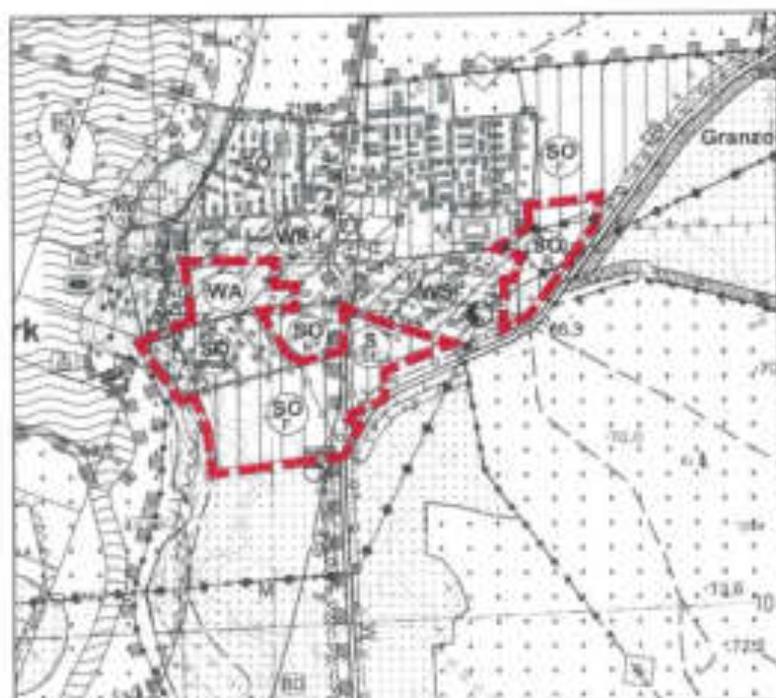
Hinweis

Durch das Straßenbauamt Neustrelitz ist der Bau eines straßenbegleitenden Radweges entlang der L 25 von Mirow bis Granzow geplant, was sich positiv auf die Nutzung der touristischen Angebote im Stadtgebiet auswirken wird.

Auszug Teilbereich 3: Sonder- und Wohnnutzungen, Granzow (ca. 7,3 ha S/SO, ca. 0,9 ha WA)



Stand:
Wirksamer
Flächennutzungsplan
vom 23.06.2001



Geänderte Darstellung
und Kennzeichnung des
Änderungsbereiches

2.5 Teilbereich 4: Peetsch, Ferienhof

Auf Antrag des Eigentümers des Flurstücks 69 in Peetsch hat die Stadtvertretung Mirow am 01.03.2005 ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wellness – Sport – Ferienhof Peetsch“ eingeleitet. Familie Heise betreibt zur Zeit eine Pizzeria mit Eisdielen und eine Bowlingbahn. Durch Umnutzung eines Stallgebäudes zum Wellnessbereich und den Bau von Ferienhäusern sollen weitere Angebote im Sinne von saisonverlängernden Maßnahmen geschaffen werden.

Die Unterbringung der Urlauber in kleinen Ferienhäusern ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen geplant. Diese Flächen liegen im Außenbereich, somit besteht Planungsbedarf. Der Ausbau des Stallgebäudes ist nach § 34 BauGB zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom Februar 2006 wurde durchgeführt.

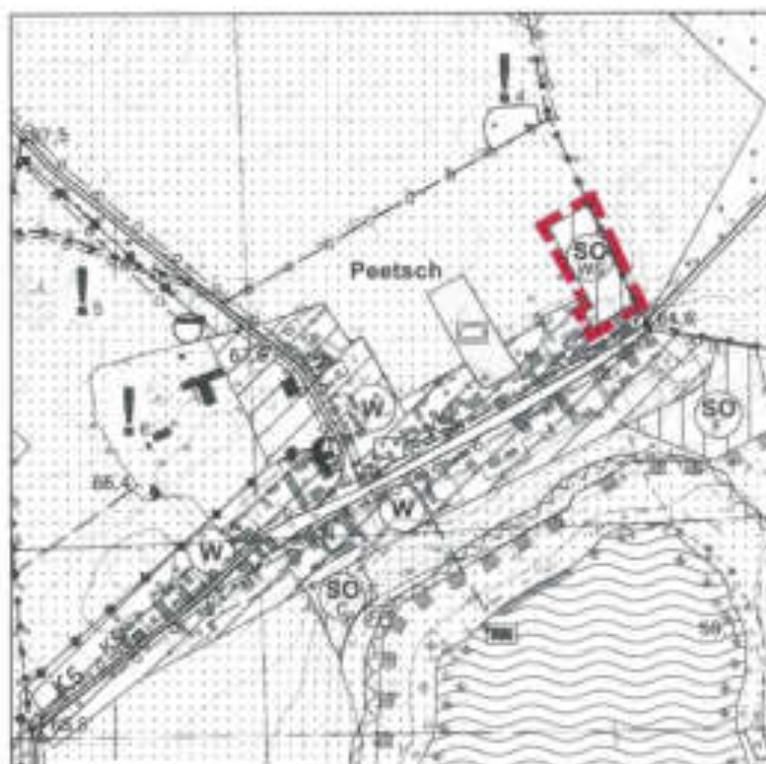
Das Plangebiet ist ca. 1,0 ha groß. Als Planungsziel ist die Errichtung von maximal 15 Ferienhäusern in naturgerechter Bauweise und mit einer natürlichen Gestaltung der Außenanlage, Stellflächen und Zufahrten formuliert worden.

Der bebauten Ortslage Peetsch sind im wirksamen Flächennutzungsplan Darstellungen von Wohnbauflächen zugeordnet; die angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ (Außenbereichsflächen) dargestellt. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden die Darstellungen geändert. Es erfolgen Darstellungen als SO - gebiet in der Zweckbestimmung „Wellness – Sport – Ferienhof“.

Auszug Teilbereich 4: Ferienhof, Peetsch (ca. 1,0 ha)



Stand:
Wirksamer
Flächennutzungsplan
vom 23.06.2001



Geänderte Darstellung
und Kennzeichnung des
Änderungsbereiches

2.6 Teilbereich 5: Rücknahme Campingplätze

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Sondergebiete in der Zweckbestimmung „Campingplatz“ in folgenden Bereichen dar:

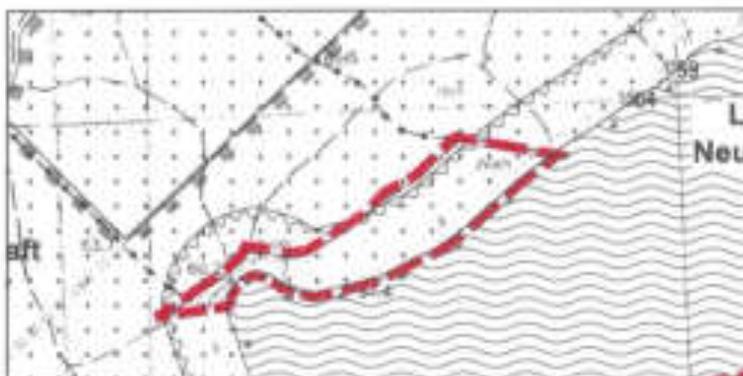
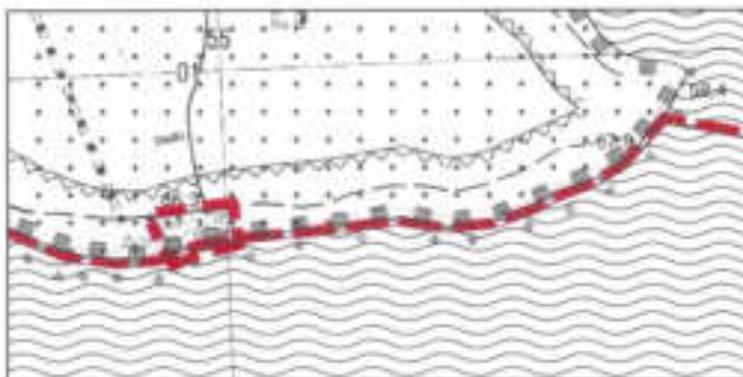
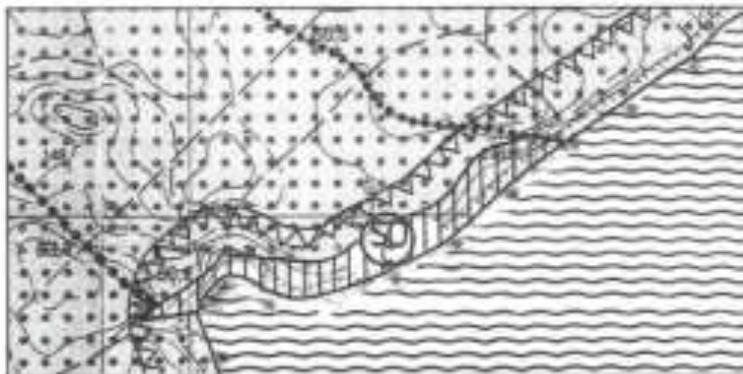
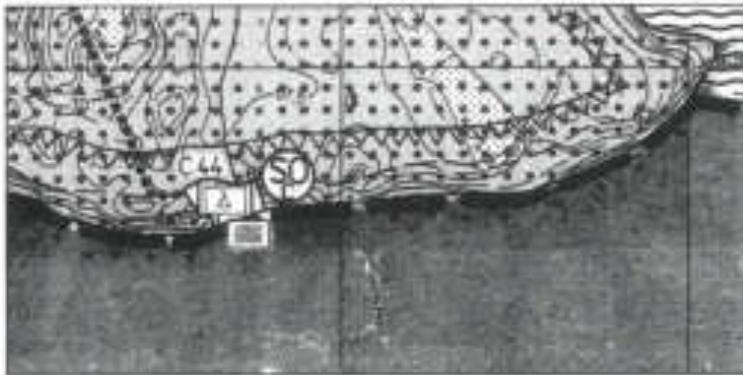
- am Mirower See südlich Jugendherberge (C 40)
- am Zotensee (C 42)
- am Vitzsee (C 44)
- am Rätzsee (C 45) und
- am Schulensee bei Peetsch (Planung).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes hat die Forstbehörde einem weiteren Betrieb der Campingplätze C 44 und C45 nicht zugestimmt. Die Stadt hat in Kenntnis der Stellungnahme dennoch entschieden, beide Campingplätze im Flächennutzungsplan darzustellen und die Bestrebungen um den Erhalt der Campingplätze zu unterstützen. Im weiteren Verfahren wurde der Pachtvertrag für den C 44 nicht mehr verlängert. Der Betreiber des C 45 hat im Jahr 2000 einen Campingplatz an der Fleether Mühle übernommen, der als Ersatz für den C 45 in der Stadt Mirow und den C 26 in der Gemeinde Diemitz geschaffen wurde. Im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes hat das Ministerium der Stadt Mirow empfohlen, in Bezug auf die Campingplätze C 44 und C 45 neu nachzudenken und das Ergebnis im Rahmen eines Änderungs- bzw. Fortschreibungsverfahrens festzuschreiben.

Beide Campingplätze sind zwischenzeitlich aufgegeben worden; ein Campingplatzbetrieb ist nicht mehr vorgesehen. Somit sind Darstellungen dieser Nutzung nicht mehr erforderlich. Die Darstellungen als SO – gebiet werden zurück genommen; die Flächen werden in die Darstellungen über „Flächen für Wald“ integriert. Der im Zusammenhang mit dem Campingplatz c 44 dargestellte Badeplatz wird zurückgenommen.

Durch den Landkreis, Wasserwirtschaftsbehörde, ist darauf hingewiesen worden, dass vor einer perspektivischen Bewaldung möglicherweise noch vorhandene unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung fachgerecht zurück zu bauen sind.

Auszug Teilbereich 5: Rücknahme C44 / C45



Stand:
Wirksamer
Flächennutzungsplan
vom 23.06.2001

Geänderte Darstellung
und Kennzeichnung des
Änderungsbereiches

2.7 Flächenbilanz

Die Änderungsbereiche umfassen folgende Flächen:

Teilbereich	Gebiet Teilfläche	Dargestellte Nutzung	Größe in ha
1	Mirow, Caravanplatz	SO _{Car}	ca. 0,4
2	Mirow, Retzower Straße 3. Änderung	MI, WA, Grünflächen	ca. 0,7
3	Granzow, Sondernutzungen Östliche Teilfläche Ortseingang Allgemeines Wohngebiet	SO _F , SO _R SO _{WOCH} SO _F S _{SE} WA	ca. 1,2 ca. 1,9 ca. 3,0 ca. 1,2 ca. 0,9
4	Peetsch, Ferienhof	SO _{WS}	ca. 0,1
5	Rücknahme Campingplätze C 44 C 45	Wald Wald	ca. 0,5 ca. 4,3

3.0 ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

3.1 Rahmenbedingungen / Lage im Raum

Das Ergänzungsgebiet umfasst die Flächen der ehemaligen Gemeinde Diemitz mit einer Fläche von 1.776 ha und folgenden Ortslagen und Wohnplätzen:

Ortslagen:

- Diemitz
- Fleeth

Wohnplätze:

- Feother Mühle
- Diemitzer Schleuse
- Forsthaus Diemitz

Die Gemeinde Diemitz entstand 1953/54 durch Zusammenlegung der Dörfer Diemitz und Feeth infolge der Verwaltungsreform von 1952. Der Gemeinde sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet worden. Maßstab der gemeindlichen Entwicklung war der zu erwartende Eigenbedarf.

Auf Grund der naturbedingt bevorzugten und bereits in der Vergangenheit ausgeprägten touristischen Nutzung weist das RROP das Kleinseengebiet an der südlichen Landesgrenze als Tourismusschwerpunktraum aus. Gleichzeitig wird dem Gebiet die Funktion eines Vorsorgezumes für Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet. Aus dieser Überlagerung ergibt sich ein erhöhter Ordnungsbedarf.

Die planerischen Aktivitäten in der Gemeinde konzentrierten sich bisher schwerpunktmäßig auf den qualitativen und quantitativen Ausbau der Fremdenverkehrswirtschaft. In der Gemeinde sind Vorhaben umgesetzt worden bzw. befinden sich in der Realisierung. In Diemitz ist ein neues Wohngebiet erschlossen worden.

Heute gehören die Gemarkungen zur Stadt Mirow, der raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet ist (siehe auch Begründung Punkt 1.2). Schwerpunkt der baulich-räumlichen Entwicklung ist die Stadt Mirow. In der Stadt konzentrieren sich Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die von den Einwohnern der umliegenden Siedlungen mitgenutzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für die Stadt Mirow Bauflächen in den unterschiedlichsten Nutzungen dargestellt. Den Ortslagen Starsow und Peetsch werden Entwicklungen in den vorhandenen bebauten Strukturen zugeordnet. Granzow soll insbesondere als Erholungsstandort ausgebaut werden.

Im Ergänzungsgebiet sollen die Darstellungen zur Flächennutzung so erfolgen, dass Wohnentwicklungen nur in den vorhandenen Strukturen gegeben sind. Für Entwicklungen im touristischen Bereich soll der Flächennutzungsplan vielfältige Möglichkeiten offen halten, die Vorhaben müssen mit dem Ziel von Natur und Landschaft vereinbar sein.

Das Ergänzungsgebiet Diemitz + Fleeth liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Mecklenburg-Strelitz. Die Grenze ist hier zugleich Landesgrenze zwischen den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg. Die Grenze im Westen bildet zugleich die Grenze zum Landkreis Müritzer.

Das Ergänzungsgebiet wird von folgenden Flächen und Gemeinden begrenzt:

- im Norden: den Stadtflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes
- im Osten: Gemeinde Wustrow (Landkreis Mecklenburg-Strelitz)
- im Süden: Gemeinde Lühme (Land Brandenburg)
- im Westen: Gemeinde Schwarz (Landkreis Müritz).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße MST 5 von Peetsch über die Fleether Mühle und Diemitzer Schleuse bis Canow und über die Kreisstraße MST 4 von Schwarz über Diemitz bis Fleether Mühle.

Die Entfernungen zu benachbarten Städten betragen:

- ca. 35 km zum Mittelzentrum Neustrelitz und
- ca. 9 km zur Stadt Mirow.

3.2 Historische Grundlagen / Ortsentwicklungen

Die erste Siedlungsstruktur entstand in ihrer Gründung bereits im 12. – 14. Jahrhundert. Die ersten urkundlichen Erwähnungen gehen zurück auf folgende Jahre:

Fleeth:	1270
Diemitz:	1282
Mühlenghöft:	1802.

Zur geschichtlichen Entwicklung und Dorfgestaltung enthält der Dorferneuerungsplan bereits detaillierte Aussagen. Auf umfangreiche Erläuterungen zur Historie wird deshalb verzichtet.

Im Folgenden nur kurze Aussagen zu Fleeth, Fleether Mühle aus den Kunst- und Geschichtsdenkmäler Mecklenburg-Strelitz, 1921 von Krüger:

- um 1241 schenkt Nikolaus von Werle dem Kloster Eldena 30 Hufen (hier wird auch ein Bach genannt mit Bestimmung zur Anlegung einer Mühle)
- das Kloster erbaute darauf das Dorf
- bald nach 1241 Bau der Mühle
- 1270 Verkauf des Dorfes an die Johanniter in Mirow
- 1692 und 1799 Mühle in Besitz der Familie Monike
- 1802 lässt Mühlenmeister Schulz das Mühlenghöft von dem Strelitzer Landbaumeister F.W.Dunkelberg erbauen (massive Putzbauten, römisch-klassizistische schwere Formen und ein Bohlendach, Mühle: 2-geschossiger, quadratischer Bau mit etwa geböschtem Sockelgeschoss)
- um 1921 ist die Ortslage Fleeth in den vorhandenen Resten in Form des Straßendorfes erkennbar.

Zur Ortsentwicklung (Ortsstrukturen heute) die folgenden Anmerkungen:

Diemitz:

Das Dorf Diemitz gehörte seit dem Jahr 1282 zum Kloster Dobbertin. Diemitz blieb über die Jahrhunderte zur Kirche Schwarz und Lärz orientiert. Bei der 1701 erfolgten Teilung Mecklenburgs wurde Diemitz dem Herzogtum Mecklenburg Schwerin zugeteilt.

Diemitz ist von der Anlage her ein altes Bauerndorf. Die Bauernstellen gruppieren sich um einen Platz, auf dem die Kirche errichtet wurde (angerähnliche Anlage). Die ehemaligen bäuerlichen Nutzungsstrukturen sind in den Ansätzen heute noch gut auf der Nordseite des Kirchplatzes anhand der zur Straße gelegenen traufständigen Wohnhäuser erkennbar.

In seinen heutigen Strukturen ist Diemitz auch den Straßendörfern zuzuordnen, die Hauptachse ist Ost-West orientiert.

Diemitz wird heute maßgeblich von der Wohn- und Erholungsnutzung geprägt, wohnverträgliches Gewerbe ist ansässig (zum Beispiel Töpferei..). Die Wohnbebauungen liegen an der Dorfstrasse; Ferienheime und bungalowartige Einzelhäuser sind auf dörflichem Gartenland errichtet worden. In Nachbarschaft zur Ortslage entstanden Erholungsflächen. Südwestlich der Ortslage befinden sich die landwirtschaftliche Produktionsanlagen des ehemaligen Broileraufzuchtbetriebes. Bis zu Wende war das VEG Geflügelzucht (Gut Diemitz) der wichtigste Arbeitgeber im Gemeindegebiet. Der tiefgreifende Strukturwandel aller gesellschaftlichen Bereiche seit 1990 hat auch in den Dörfern der ehemaligen Gemeinde Diemitz Veränderungen nach sich gezogen. Besonders stark machte sich der Wegfall der Arbeitsplätze auf dem ehemaligen Gut bemerkbar.

In Diemitz ist nach der Wende das neue Wohngebiet Rübenberg erschlossen worden. In den ersten Jahren nach der Wende wurde der Bebauungsplan auf Grund des anstehenden Bedarfs aufgestellt (u.a. auch Wunsch ehemaliger Ortsansässiger sich in ihrer Heimat wieder niederzulassen). Das Gebiet ist heute gut zur Hälfte bebaut.

Der Strandbereich ist als Sport- und Freizeitanlage weiter ausgebaut worden; an der Dorfstrasse wurden die notwendigen Stellplatzflächen ausgewiesen. Am Vitzsee ist eine Gemeinschaftssteganlage entstanden. Nordwestlich der Kirche ist in den vergangenen Jahren die Ferienanlage "Königshof" neu in Betrieb genommen worden.

Die Gemeinde Diemitz ist in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen worden. Die im Dorf durchgeführten Maßnahmen haben wesentlich zur Ortsbildverbesserung beigetragen.

Negativ auf das Orts- und Landschaftsbild wirkt sich der Gebäudeleerstand auf den in Nachbarschaft zur Ortslage liegenden Flächen aus (landwirtschaftliche Anlagen des ehemaligen Gutes, ehemalige Erholungsnutzungen im Wald östlich bzw. südlich der Ortslage).

Durch den jahrelangen Leerstand war der Zerfall der baulichen Anlagen insbesondere im Wald südlich von Diemitz (ehemals Ferienlager "Minoi"), nicht aufzuhalten. Anfang der

90iger waren Wiedernutzungen angedacht. Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde nicht zu Ende geführt; die Vorhaben sind nicht umgesetzt worden. Langfristig sind durch den Vorhabenträger nach wie vor bauliche Entwicklungen beabsichtigt. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem FFH – Gebiet; konkrete Planungsziele liegen gegenwärtig noch nicht vor. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer soll die Nutzung erst in einem später aufzustellenden Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren dazu geändert werden.

Für das bewaldete Grundstück östlich des Dorfes hat die Gemeinde 1992 einen Bebauungsplan aufgestellt. Das sich in Bau befindliche Ferienheim des ehemaligen VEB "Neubrapharm" war zum Zeitpunkt der Wende im Rohbau zu 80 % fertig gestellt. Ein Vorhabenträger aus Hamburg beabsichtigte das Grundstück zu einem Ferienpark umzunutzen. Die Flächen sind später veräußert worden. Durch den neuen Eigentümer sind Umsetzungen i. S. des rechtskräftigen Bebauungsplanes schrittweise beabsichtigt.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen im Südwesten werden durch den heutigen Eigentümer (Frau Strohm – Lömpcke) teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt (Pferdehaltung). Beabsichtigt ist, den Bereich zu einem ländlichen Erlebnis- und Informationszentrum auszubauen.

Diemitzer Schleuse

Der Siedlungsbereich wird geprägt durch das Schleusengebäude und die Schleuse. Südlich der Schleuse befindet sich eine Hofanlage, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde. 1999 ist diese Nutzung aufgegeben worden. Durch den neuen Eigentümer wurde mit dem Ausbau eines touristischen Dienstleistungsunternehmens begonnen. Das ehemalige Stallgebäude wurde saniert und zu Ferienwohnungen umgebaut.

Die Scheune beherbergt heute eine Gaststätte und ein Geschäft mit Angeboten für Wassersportler, Freizeittouristen und Angler. Die Firma Biber-Tours organisiert, naturkundlich ausgerichtete und selbst durchgeführte Gruppenreisen, die Nachfrage diesbezüglich ist stetig gestiegen.

2003 hat sich das Unternehmen ein zukunftsfähiges und wirtschaftlich tragfähiges ausgerichtetes Unternehmenskonzept erarbeiten lassen. Das Konzept wurde behördlich und gemeindlich abgestimmt; ein Bebauungsplan ist aufgestellt worden. Der Bebauungsplan ist am 15.07.2006 in Kraft getreten. Das Konzept wird schrittweise umgesetzt. Das weitläufige und landschaftlich äußerst reizvoll gelegene Gelände bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeit- und Erholungsnutzung.

Fleeth

Fleeth ist ein ehemaliges Domanialbauerndorf und folgt in seiner Längsausdehnung dem Lauf der Oberbeck. Am Kreuzungspunkt der alten Landstraßen aus Mirow und Zirtow weiten

sich die Strukturen sackähnlich auf; der Freiraum endete in einem nach Südwesten annähernd halbkreisförmig begrenzten Anger; der von Wördenland umgeben war.

Fleeth hat seine ursprüngliche Struktur weit gehend eingebüßt. Die Grundstücke sind mit zahlreichen Ferienhäusern / Ferienheimen sowie einem Hotel überbaut worden (insbesondere im Bereich südöstlich der Dorfstraße). Die alten Konturen sind dadurch aufgelöst worden.

Die Ortslage wird heute stark vom Tourismus geprägt. An der Dorfstrasse befinden sich noch Wohnnutzungen, auf den hinteren Grundstücksflächen haben sich jedoch verstärkt Erholungsnutzungen verfestigt. Der Ortsrand zur Oberbek wird ausschließlich von der Erholungsnutzung bestimmt.

In den vergangenen Jahren sind in Fleeth einzelne Straßenräume aufgewertet worden, die Badestelle an der Oberbek wurde neu hergerichtet. In Höhe der "Hotel Oase" ist der aufgeweitete Straßenraum zu einer Wendeschleife ausgebaut worden. Die Wege zur Feuerwehr und zur Badestelle sind neu gestaltet worden.

Negativ auf das Ortsbild wirkt sich der Gebäudeleerstand der „Hotel Oase“ aus.

Fleether Mühle

Bis zur politischen Wende war in Fleether Mühle der Sitz des VEG Geflügelzucht. Um das Mühlengehöft befinden sich weitere ehemals vom Gut genutzte bauliche Anlagen (Produktionshallen, Lehrlingswohnheim, 2-geschossiger Wohnblock). Nach der Wende sind die Nutzungen weggefallen. Seit 1996 gibt es einen neuen Eigentümer.

Durch den neuen Eigentümer waren Konzepte zur Umnutzung der baulichen Anlagen angedacht; ein Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet. U.a. waren Hotel und Restaurantnutzungen vorgesehen. In den ehemaligen Stallanlagen sollte eine Babynahrungsproduktionsstätte entstehen. Wohnhäuser für Angestellte waren geplant. An der "Übersetzungsstelle" sollte ein Blockhaus für Wasserwanderer errichtet werden. Der Bebauungsplan ist nicht zum Abschluss gebracht worden und das Konzept nicht umgesetzt.

Heute werden Gebäudeteile des Mühlengehöft zu Wohnzwecken genutzt (durch den Eigentümer) und ein Biergarten betrieben. Am nordwestlichen Siedlungsrand wurden Gebäude zu Ferienwohnungen ausgebaut.

Das Mühlengehöft mit seiner klar gegliederten Anlage, den bewusst einfachen, kraftvollen Bauformen des beginnenden Klassizismus und den eindrucksvollen, technisch ausgereiften Bohlenbinderdächern stellt ein bedeutendes Denkmal der Baukunst dar. Durch einen Brand im Jahr 2001 ist das Mühlengebäude leider zu großen Teilen vernichtet worden.

An der Fleether Mühle wurde nach der Wende zwischen der MST 5 und dem Rätzsee eine neue Ferien- und Freizeitanlage gebaut. Der ehemalige C 45 am Westufer des Rätzsees musste auf Grund der Waldlage aufgegeben werden. Durch den Campingplatzbetreiber wurde an der Fleether Mühle der Ersatz für den C 45 im Gebiet Mirow und dem C 26 im

Gebiet Diemitz geschaffen. Der Campingplatz ist im Juni 2000 in Betrieb genommen worden. An der Zufahrt von der MST 5 befindet sich der Parkplatz. Am Fleether Mühlengraben ist ein Wasserwanderrastplatz und ein Kanuverleih entstanden.

Für das Vorhaben wurde ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das Vorhaben ist nach § 33 BauGB im Vorab genehmigt und realisiert worden. Der genehmigte Bebauungsplan wurde später nicht bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Im Wald, südöstlich der Fleether Mühle, liegt das Forsthaus Fleether Mühle (Außenlage, Nutzung heute: Wohnhaus).

3.3 Bestandserfassung Natur und Landschaft

Naturräumliche Situation

Die Stadt Mirow liegt nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP) in der Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatte“ und wird der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ zugeordnet. Die Oberflächengestalt dieses Landschaftsraumes wurde während des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt. Charakteristisch sind die flachwelligen bis hügeligen Sanderflächen.

Das Gebiet wird von vielen kleinen Tälern durchzogen, in denen sich zahlreiche Seen befinden. Auf Grund des hohen Sanderanteils werden große Flächen forstwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsbild

Die Stadt Mirow liegt in einem einmaligen Landschaftsraum. Die Vielzahl der Seen und der ständige spannungsvolle Wechsel zwischen Wasser, Wald, Ackerflächen und Wiesen verleihen diesem Gebiet seine besondere Landschaftsästhetik.

Das Relief ist flach wellig bis hügelig.

Der Charakter der Landschaft wird durch die Morphologie, die Wald – Feld – Verteilung, die Gewässer und die Ortsbilder geprägt.

Boden

Der Raum Mirow liegt nördlich der Frankfurter Eisrandlage im Bereich des Sanders des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Es handelt sich um ein großräumiges Verbreitungsgebiet von Beckensedimenten, die die Grundmoränenablagerungen bedecken und vorrangig aus Sand, aber auch aus Beckentonen bestehen. Charakteristisch ist der Seenreichtum, der auf Abschmelzvorgänge der Inlandgletscher während des Pommerschen Stadiums zurück zu führen ist.

Als Hauptsedimente stehen im Gebiet also glazilimnisch und glazifluvial entstandene Tal- und Beckenbildungen (Sand, untergeordnet Schluff und Ton) an. Die Tal- und Beckenbildungen werden örtlich durch Sedimente einer älteren Grundmoräne durchragt (Geschiebemergel, Sand). Im Bereich einzelner Hohlformen, vorwiegend aber im Bereich der Seerinne, werden die pleistozänen Sedimente durch organogene Bildungen überlagert. Diese Flächen sind durch hohe Grundwasserstände (meist in <2m Tiefe) gekennzeichnet.

Wasser

Das Ergänzungsgebiet wird in besonderem Maße durch Wasserflächen geprägt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich:

- der Tietensee
- der Große Tannensee
- der Kleine Tannensee
- die Dollbek
- die Müritz-Havelwasserstraße mit Großer Peetschsee und Kleiner Peetschsee
- der Vitzsee
- die Oberbek
- der Fleether Mühlengraben und
- der Giesenschlag.

An das Ergänzungsgebiet grenzen folgende Gewässer:

- Rätzsee
- Drosedower Beck
- Gobenow-See
- Labussee
- Schmidtsee
- Giesenschlag
- Rochowsee
- Twernsee
- Mirower Adlersee
- Mössensee.

Das Ergänzungsgebiet umfasst Teile der Müritz – Havel - Wasserstraße (Teilbereich zwischen Labussee und Mössensee mit Kleiner Peetschsee, Großer Peetschsee und Vitzsee). Die Müritz-Havel-Wasserstraße ist Bundeswasserstraße gemäß § 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) und wird gemäß Baugesetzbuch (§ 5 Abs. 4) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Eigentümerin dieser Bundeswasserstraße ist die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Für die Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen an, in, über oder unter der Bundeswasserstraße ist eine "strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (SSG)" nach § 31 WaStrG erforderlich.

Folgende Gewässer sind nach Landeswassergesetz (LWaG) Gewässer 1. Ordnung:

- Vitzsee
- Großer Peetschsee
- Rätzsee
- Gobenow – See

- Kleiner Peetschsee
- Fleether Mühlenbach
- Mössensee
- Labussee.
- Drosedower Bek
- Dollbek
- Oberbek und

Die übrigen genannten Gewässer, soweit sie im Landkreis Mecklenburg Strelitz liegen, sind Gewässer 2. Ordnung.

Für die Gewässer gelten die Wassergesetze des Bundes und des Landes.

Gemäß § 19 LNatG M-V dürfen an Gewässern 1. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 100 m land- und gewässerwärts von der Mittellinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Gemäß § 81 LWaG M-V gilt sowohl für die Seen als auch für die im Plangebiet befindlichen offenen Vorfluter und deren verrohrte Abschnitte 7 m Uferschutzbereiche.

Folgende allgemeinen Hinweise der Wasserbehörde sind außerdem zu beachten:

- Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.
- Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch bei Nutzung der Anlagen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs.4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Ergänzungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Müritz-Seen-Park" und „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Ausgenommen davon ist das Gebiet der Mirower Heide, das Wohngebiet Diemitz Rübenberg und die Flächen nördlich der Dorfstraße von Fleeth bzw. Fleether Mühle.

Im Plangebiet liegen keine Naturschutzgebiete. Jenseits der Landesgrenze auf Brandenburger Gebiet grenzt südlich das Naturschutzgebiet "Großer Wumm- und Twernsee" an. Nordwestlich zum Plangebiet liegt das NSG „Mirower Holm“.

Naturdenkmale: Im Ergänzungsgebiet sind keine Naturdenkmale ausgewiesen.

Geschützte Biotope

Im Landkreis Mecklenburg Strelitz sind die Daten der Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope noch nicht vorliegend.

Europäisches Netz "Natura 2000"

Im Ergänzungsgebiet bzw. in Nachbarschaft zum Ergänzungsgebiet befinden sich FFH – Gebiete. Laut Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 sind folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs.1 der Fauna - Flora - Habitatrichtlinie vorgeschlagen worden:

- FFH - Gebiet "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow" (Nr.: DE 2743-304)
Das Gebiet umfasst die im LSG Neustrelitzer Kleinseenplatte gelegenen Flächen um den Rätzsee, Kleinen und Großen Tannensee im Osten des Plangebietes.
- FFH - Gebiet „Uferbereiche Großer Wummsee, Twern- und Giesenschlagsee (MV)“ (Nr. DE 2842-304)
Das FFH - Gebiet berührt das Plangebiet im Süden und schließt Teilflächen südwestlich bzw. südöstlich von Diemitz mit ein.
- FFH – Gebiet „Mirower Holm „ (Nr.: DE 2742-302)
Das FFH - Gebiet grenzt nordwestlich an das Plangebiet.

3.4 Flächen- und Funktionsausweisungen / Darstellungen

Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung unabhängig von den Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen in den Grundzügen dar. Die Ziele sind nach den voraussehbaren Bedürfnissen zu treffen und die Flächen nach objektiven Kriterien einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zuzuordnen.

Der Flächennutzungsplan unterscheidet in Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen. Bauliche Nutzungen können nach der allgemeinen Art (Bauflächen) bzw. nach der besonderen Art (Baugebiete) dargestellt werden.

In Aussicht genommene Planungen werden vermerkt.

3.4.1 Bauflächen / Gemeinbedarf

Den unbepflanzten Innenbereichsflächen (einschließlich möglicher Ergänzungs-/Abrundungsflächen) werden Bauflächendarstellungen zugeordnet. Die Entwicklungsspielräume können dadurch offener gehalten bleiben.

Für die Siedlungsbereiche, die in der Nutzung eindeutig bestimmt worden sind (z.B. rechtskräftige Bebauungspläne) erfolgen Darstellungen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung, d.h. Darstellungen von Baugebieten.

Siedlungsbereich Diemitz

Die Ortsstruktur Diemitz wird geprägt von einem "Nebeneinander" von Wohnen und Tourismus-/Erholungsnutzungen. In der alten Ortslage haben sich diese Nutzungen "vermischt". Die in Nachbarschaft zur Ortslage liegenden Bereiche wurden ausschließlich zu Erholungszwecken bebaut bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzung. Am Rübenberg entsteht ein Wohngebiet. Im Bebauungsplan ist ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Die Wohn-, Tourismus- und Erholungsnutzungen sollen auch zukünftig strukturbestimmend sein. Dabei ist insbesondere die Lage in Nachbarschaft von Waldflächen zu beachten. Die gesetzlich geforderten Waldabstände sind einzuhalten bzw. notwendige Waldumwandlungen zu beantragen; Details sind in nachfolgenden Bebauungsplänen abzuklären.

Im Flächennutzungsplan werden den einzelnen Flächen folgende Darstellungen zugeordnet:

- Die bebaute Ortslage Diemitz wäre vom Charakter her einem "Besonderen Wohngebiet" zuzuordnen. Die alte Ortslage wird geprägt von einer besonderen Eigenart, dem "Nebeneinander" von Wohnen und Erholungsnutzungen (touristischen Nutzungen), was gleichwohl auch erhalten bleiben soll bzw. weiter entwickelt werden kann. Einrichtungen, wie Läden, Handwerksbetriebe und Gaststätten sollten auch auf einen übergeordneten Einzugsbereich ausgelegt werden können.

Es ist den Gemeinden frei gestellt, ob Darstellungen nach der allgemeinen oder besonderen Art erfolgen. Die Stadt Mirow hat sich dazu bekannt, nicht überplante Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung darzustellen. Im Flächennutzungsplan werden der bebauten Ortslage Diemitz somit Darstellungen von Wohnbauflächen zugeordnet, also Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Auf die besondere touristische Prägung und den Erhalt dieser Eigenart ist in der Begründung hingewiesen worden.

- Das Gebiet "Rübenberg" wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

- Das östlich zur Ortslage liegende bewaldete Grundstück wird als SO-Gebiet "Ferienpark" dargestellt. Ehemals waren die Flächen für die Nutzung als Ferienhaus (VEB Neubrapharm*) vorgesehen. Nach der Wende ist über einen Bebauungsplan Baurecht für einen "Ferienpark Diemitz" geschaffen worden. Vorgesehen war der Ausbau zu einem Ferienobjekt mit ca. 140 Betten und gastronomischen Einrichtungen. Speziellen Gruppen wie Anglern, Wassersportlern, Radfahrern, Reitern und Wanderern sollen hier Möglichkeiten für Aktivitäten und das Erlebnis der Schönheit der Landschaft angeboten werden. Von einem Potenzial aus den Großstädten Berlin und Hamburg wurde ausgegangen und u.a. von einer Belegung der Ferienwohnungen über die Sommermonate hinaus. Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan soll der Bereich auch zukünftig einer touristischen Nutzung vorbehalten sein.
- Die südwestlich zur Ortslage liegenden bebauten Flächen sind ehemalige Anlagen des Geflügelzuchtbetriebes Diemitz. Durch den heutigen Eigentümer werden die Gebäude und umliegenden Flächen teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt (Pferdehaltung). Neben der landwirtschaftlichen Nutzung ist beabsichtigt, den Bereich zu einem ländlichen Erlebnis- und Informationszentrum auszubauen. Erste Entwicklungsgedanken sind in einer Machbarkeitsstudie Anfang 2000 dazu formuliert worden. Heute werden durch den Eigentümer neben der Landwirtschaft Sondernutzungen und zum Teil auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zur Ver- und Entsorgung sind Anschlüsse an die vorhandenen Systeme in der Ortslage notwendig. Die beabsichtigten Entwicklungen werden von der Stadt grundsätzlich mitgetragen. Im Flächennutzungsplan sollen Darstellungen von Sonderbauflächen erfolgen. Als Zweckbestimmung werden Landwirtschaft sowie Beherbergungs- und Tourismuskennzeichnungen vorgegeben. Die konkreten Gebietsfestsetzungen sollen im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung und damit verbundenen notwendigen B-Planaufstellung erfolgen.

Ergänzende Anmerkungen:

Südlich von Diemitz waren im Vorentwurf Flächenvorhaltungen für Entwicklungen in der Sondernutzung Beherbergung, Tourismus berücksichtigt worden. Das im Wald liegende, ehemals als Ferienlager genutzte Gebiet ist bis heute keiner neuen Nutzung zugeführt worden. Durch den Eigentümer ist langfristig eine bauliche Nutzung beabsichtigt; konkrete Entwicklungsziele sind momentan jedoch nicht vorliegend. Das Gebiet liegt in Nachbarschaft eines FFH – Gebietes; eine Verträglichkeitsprüfung wäre vorzunehmen. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Flächen wurden die Darstellungen vorerst wieder zurück genommen. Bei Vorliegen konkreter Nutzungsabsichten soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.



Auszug Flächennutzungsplan: Ortsbereich Diemitz

Siedlungsbereich Diemitzer Schleuse

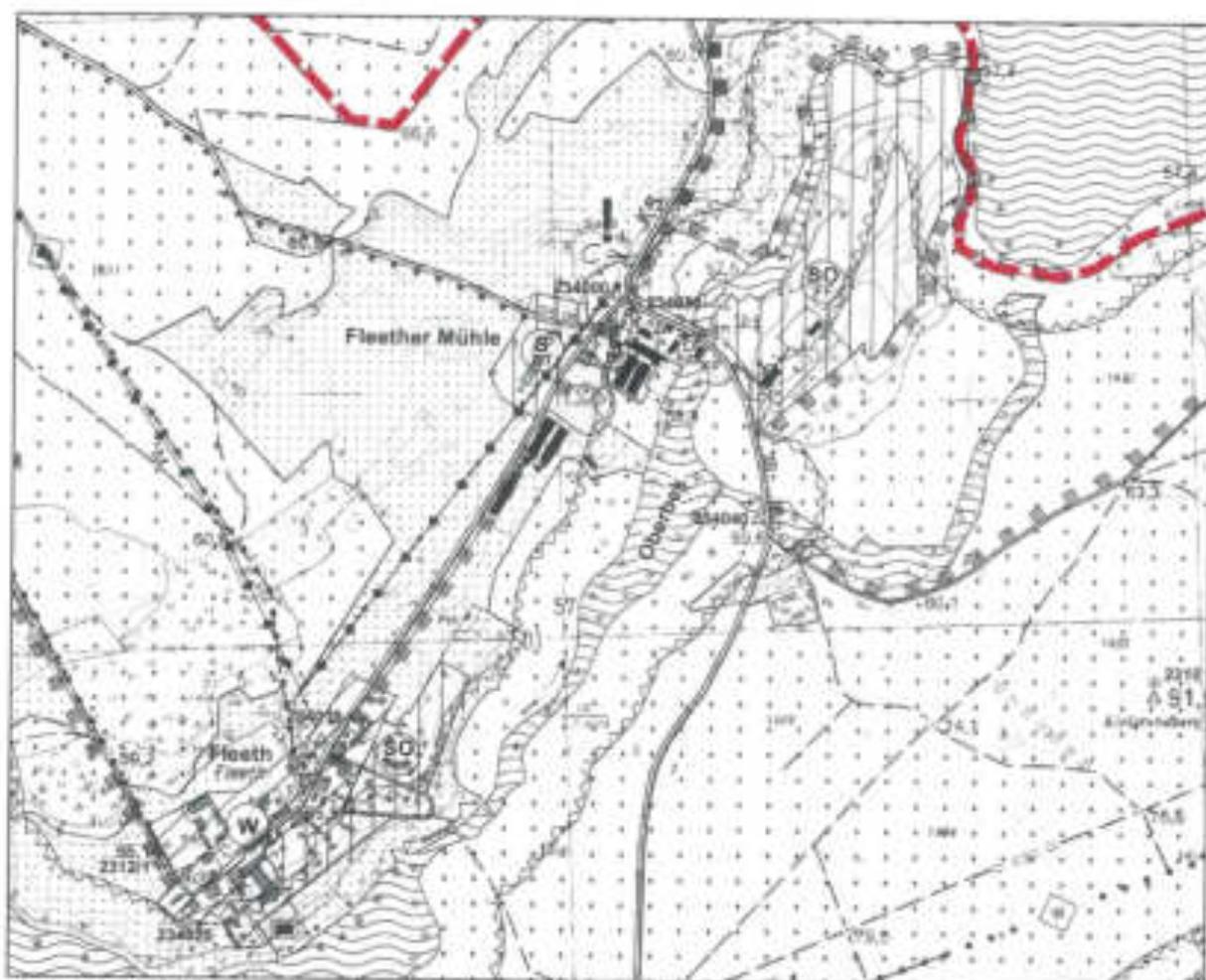
Der Siedlungsbereich Diemitzer Schleuse liegt direkt an der Müritz-Havel-Wasserstraße, die als Bundeswasserstraße nachrichtlich im Flächennutzungsplan aufgenommen ist. Die Schleuse als Bestandteil dieser Wasserstraße wird mit einem Symbol gesondert bezeichnet. Die vorhandene Bebauung nördlich der Schleuse stellt ansonsten eine Außenbereichslage dar, der Bereich wird in die Darstellungen "Flächen für die Landwirtschaft" integriert.

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle südlich der Schleuse ist in den vergangenen Jahren zu einem touristischen Dienstleistungsunternehmen umgenutzt worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan setzt entsprechende Sondernutzungen fest. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und für eine Bebauung vorgesehenen Flächen jeweils nach der besonderen Art der Nutzung den Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) bzw. den sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zugeordnet.

Nach der Zweckbestimmung werden den einzelnen Bereichen Nutzungen als Biber-Park/Herberge (SO BP), Wohnmobilstellplätze (SO CAR), Zelte/Hütten, Lagerplatz (SO CAMP), Ferienhäuser (SO FH) und Reitanlage/Reiterhof (SO R) zugeordnet.

Erholungsnutzung bestimmt. Nördlich von Fleeth, am Mössensee, befindet sich der Campingplatz C 25. Der Campingplatz, schon zu DDR – Zeiten als Natur- / Waldcampingplatz bestanden, wurde nach der Wende erweitert. Im Flächennutzungsplan werden den einzelnen Bereichen folgende Darstellungen zugeordnet:

- Den bebauten Flächen entlang der Dorfstraße werden Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung zugeordnet; es werden "Wohnbauflächen" dargestellt. Vom Charakter wären die Flächen einem "Besonderen Wohngebiet" zuzuordnen. In der Begründung wird auf die ausgeprägte touristische Nutzung verwiesen und dass diese Nutzung auch zukünftig Bestand haben bzw. entwicklungsfähig sein soll. Im Westen bildet der Weg zum Campingplatz den Ortsrand. Im Südwesten werden die vorhandenen Bebauungen (einschließlich der beiden reetgedeckten Blockhäuser) in die Darstellungen über „Wohnbauflächen“ mit einbezogen; der Bereich Hotel Oase wird mit integriert. Am Ortsausgang Richtung Fleether Mühle sollen die nördlich der Straße liegenden Flächen bis in Höhe der letzten vorhandenen Bebauung südlich der Straße mit in die Darstellungen einbezogen werden. Bauliche Entwicklungen in Form der Abrundungen bzw. Ergänzung sollen möglich sein; die Aufstellungen einer Ergänzungssatzung ist erforderlich.
- Die Randflächen zur Oberbek sind der Nutzung nach Sondergebiete, die der Erholung dienen. Unterschieden werden Gartenhausgebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. Vom Charakter her sind die Bereiche in Fleeth den Wochenendhausgebieten zuzuordnen. Wochenendhausgebiete dienen dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zwecke der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an den Wochenenden und in den Ferien. Im Gegensatz zu herkömmlichen Wohngebieten sind Wochenendhausgebiete nicht für den ständigen Aufenthalt zum Wohnen bestimmt. Das Wochenendhausgebiet unterscheidet sich vom Ferienhausgebiet zum Beispiel darin, dass das Ferienhausgebiet einem dauernd wechselnden Personenkreis dient (flukturierende Bewegungen). Innerhalb der Erholungsbereiche Fleeth werden aus städtischen Entwicklungszielen heraus Verfestigungen in der Wohnnutzung nicht gewünscht. Im Flächennutzungsplan erfolgen Darstellungen als Wochenendhausgebiet.
- Dem Campingplatz am Mössensee werden Darstellungen als Sondergebiet „Campingplatz“ zugeordnet. Teilflächen sind gleichzeitig Waldflächen. Im Flächennutzungsplan werden diese Bereiche jedoch ebenfalls in die SO – Darstellungen mit einbezogen, da die Flächen nach wie vor zum Campen genutzt werden bzw. auch weiterhin dieser Nutzung vorbehalten sein sollen (Bestandsschutz ist gegeben).



Auszug Flächennutzungsplan: Ortsbereich Fleeth / Fleether Mühle

Siedlungsbereich Fleether Mühle

Nach dem vom Eigentümer 1996 vorgestellten Entwicklungskonzept zur Fleether Mühle sind touristische und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen diese Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin offen gehalten bleiben und Nutzungen der baulichen Anlagen auch zukünftig möglich sein. Konkrete Gebietsfestsetzungen sind aus Sicht der Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht sinnvoll, da von Änderungen ausgegangen werden muss. Nach Aussage des Eigentümers sind ehemals angedachte Entwicklungen aus heutiger Sicht nicht mehr umsetzbar, neue Ideen und Vorstellungen werden erwogen bzw. müssen gefunden werden.

Der Bereich der Fleether Mühle einschließlich der umliegenden Bebauung soll vorwiegend touristischen Sondernutzungen vorbehalten sein. Aus städtischen Entwicklungszielen heraus werden Entwicklungen in der Wohnnutzung allgemein nicht befürwortet, sondern nur in Verbindung mit der Sondernutzung in Form von Wohnungen zum Beispiel für Betriebsinhaber. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Vorhandene

Wohnnutzungen können im verbindlichen Bauleitplan durch Festsetzung als Wohngebiet auch weiterhin in der Nutzung festgeschrieben werden.

Im Flächennutzungsplan werden den bebauten Bereichen an der Mühle einschließlich der Bebauung an der Straße Richtung Dorf Fleeth (ehemaliges Lehrlingswohnheim / Wohnblock) Darstellungen von Sonderbauflächen zugeordnet und als Zweckbestimmung Beherbergungs- und Tourismusnutzungen vorgegeben. Eine entsprechende Zuordnung von Baugebieten kann erst dann erfolgen, wenn konkrete Nutzungen (Vorhabenträger) bekannt sind. In die Darstellungen nicht mit einbezogen werden die ehemaligen Stallanlagen östlich der Straße nach Fleeth. Sie sollen im Außenbereich verbleiben.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe ehemaliger Campingplätze im Gebiet Mirow und Diemitz ist an der Fleether Mühle Ersatz geschaffen worden. Der im Juni 2000 fertig gestellten Ferien- und Freizeitanlage nördlich der MST 5 (Familien – Freizeit – und Ferien – Naturcamp am Rätzsee) werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Darstellungen als Sondergebiet "Ferien- und Freizeitanlage" zugeordnet. Das Sondergebiet wird in den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt, einschließlich der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen.

Als Nutzungsart wird ein „Naturcampingplatz“ dargestellt, zulässig sind Zelte, Wohnwagen/ Wohnmobile, Verwaltungs- sowie dem Plangebiet dienende Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen, Betriebswohnungen.

Auszug Flächennutzungsplan: siehe bei Fleeth

Sondergebiete "Campingplatzgebiete"

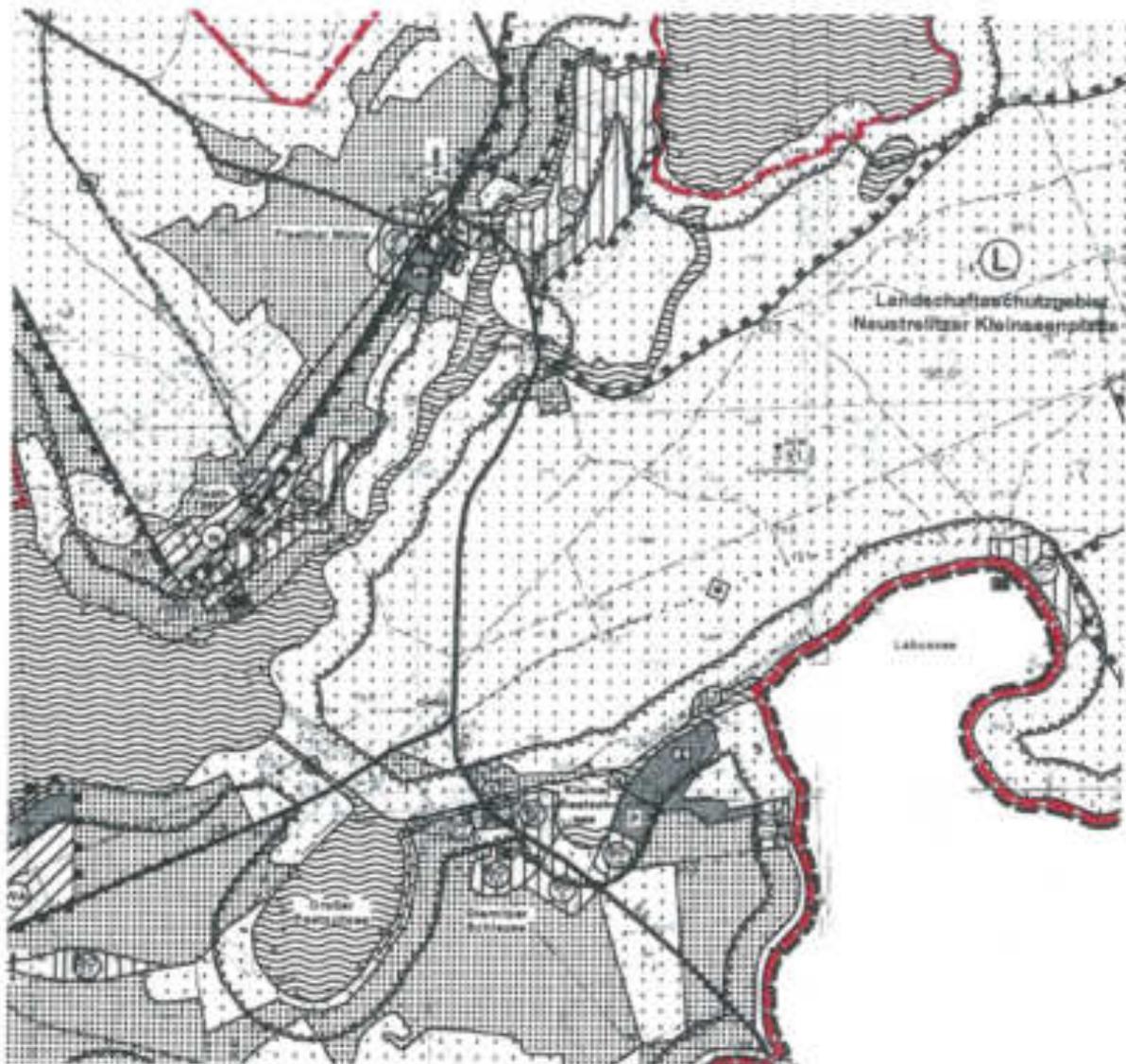
Im Ergänzungsgebiet befinden sich heute folgende Campingplätze:

- C 24 Naturcampingplatz Bibercamp
- C 25 Naturcampingplatz Mössensee
- C 26 Campingplatz Fleether Mühle.

Der C 24 Bibercamp liegt am Nordufer des Labussees. Im Flächennutzungsplan erfolgen im Bestand Darstellungen als SO - gebiet in der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet".

Für den C 25 (Bestand und Erweiterung) ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Es erfolgten Festsetzungen als SO-Gebiet "Campingplatz"; Teilflächen wurden als Grünflächen bzw. Flächen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden dem gesamten Gebiet SO „Campingplatz“ - Darstellungen zugeordnet. Der Naturcampingplatz ist unterteilt in den FKK-Bereich Hügelland und den Textilbereich.

Der C 26 ist Bestandteil der Ferien- und Freizeitanlage Fleether Mühle am Rätzsee (siehe vorhergehende Erläuterungen).



Auszug Flächennutzungsplan: Sondergebiete Campingplatz

Gemeinbedarf

Die Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches befinden sich in den benachbarten Städten (Mirow, Wesenberg, Neustrelitz ...). Im Ergänzungsgebiet sind heute nur noch folgende Einrichtungen vorhanden; im Flächennutzungsplan erfolgen symbolische Darstellungen.

- | | |
|----------|--|
| Diemitz: | Kirche
Spiel-/ Sportanlagen an der Badestelle
Gemeindezentrum
Feuerwehr |
| Fleeth: | Kirche
Spiel-/Sportanlagen an der Badestelle
Feuerwehr. |

Läden zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sind nicht mehr vorhanden. In Fleeth am Weg zum See wird lediglich ein Kiosk betrieben. In Diemitz befindet sich eine Gaststätte. Der Hotel- und Gaststättenbetrieb in Fleeth ist eingestellt worden.

3.4.2 Verkehr / Ver- und Entsorgung

Strassen und Wege

Im Ergänzungsgebiet befinden sich keine Straßen in Baulast des Bundes oder Landes. Die zum Straßenhauptnetz gehörenden Kreisstraßen MST 4 und MST 5 sind im RROP den "Straßen für den bedeutsamen flächenerschließenden Verkehr" zugeordnet. Im Flächennutzungsplan werden diese Straßen als "örtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt. Im Plangebiet werden Wege dargestellt, die überörtliche bzw. örtliche Bedeutung haben. Das Plangebiet wird von ausgeschilderten Rad- und Wanderwegen geschnitten.

Folgende Radfernwege schneiden das Plangebiet:

- Mecklenburgische Seenplatte
- Radfernweg Berlin – Kopenhagen.

Die Ortsteile werden durch eine öffentliche KOM-Linie der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg Strelitz angefahren, es verkehren Schulbusse.

Das Ergänzungsgebiet wird von der **Müritz – Havel - Wasserstraße** geschnitten.

In Diemitz befindet sich eine **Schleuse**.

Ver- und Entsorgung

Aufgabenträger für die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist der Wasserzweckverband Strelitz. Die Ortslagen Diemitz, Diemitzer Schleuse, Fleeth und Fleether Mühle werden heute aus der Wasserfassung Mirow versorgt. Die ehemals vorhandenen Wasserwerke Diemitz und Fleeth wurden still gelegt und die Trinkwasserschutzzonen dieser Wasserfassungen sind aufgehoben. Die Ortslagen und Erholungsbereiche sind an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Stadt Mirow angeschlossen.

Bei zukünftigen Maßnahmen sind folgende Hinweise der Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg Strelitz zu beachten: Eine Überplanung der ehemaligen Fassungszone der öffentlichen Wasserversorgung Diemitz und Fleeth ist erst nach ordnungsgemäßem Rückbau der wasserwirtschaftlichen Anlagen und Verfüllung der Brunnen möglich.

Die Löschwasserversorgung kann über die Entnahme aus den öffentlichen Seen abgesichert werden.

Im Ergänzungsgebiet befinden sich Energieversorgungsleitungen und Trassen der Telekommunikation, die Versorgung ist über die vorhandenen Netze abgesichert.

Im Ergänzungsgebiet befinden sich keine Eignungsräume für Windenergieanlagen. Auf Grund der landschaftlich exponierten Lage wird im gesamten Gebiet die Errichtung von Windenergieanlagen auch nicht zugelassen.

Biomasseanlagen können gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zugelassen werden.

3.4.3 Sonstige Darstellungen

Grünflächen

Zu den Grünflächen gehören Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe. Im Ergänzungsgebiet sind folgende Grünflächen vorhanden:

- Friedhöfe in Diemitz und Fleeth
- Spiel- und Sportplätze in Diemitz und Fleeth
- Badeplätze in Diemitz und Fleeth / im Bereich der Campingplätze
- Park in Fleether Mühle.

Maßstabsbedingt sind im Flächennutzungsplan nur symbolische Darstellungen möglich.

Wasserflächen

Im Ergänzungsgebiet befinden sich zahlreiche Seen, das Gebiet wird von Seen begrenzt. Wasserwanderer und Wassersportler finden im Gebiet ideale Bedingungen.

Die Wasserdarstellungen entsprechen der Bestandssituation. Die Müritz - Havel - Wasserstraße mit Schleuse ist als Bundeswasserstraße entsprechend ausgewiesen. Die Alte Müritz – Havel – Wasserstrasse führt vom Abzweig der Müritz – Havel - Wasserstrasse bis zum Ende des Mirower Sees.

Im Uferbereich der Gewässer sind zahlreiche Nutzungen vorhanden. Maßstabsbedingt sind Darstellungen jeder einzelnen Steganlage, Bademöglichkeit oder Bootshausanlage nicht möglich. Der Fortbestand folgender Anlagen ist jedoch insbesondere zu sichern; im Flächennutzungsplan werden die Nutzungen symbolisch dargestellt:

- gemeindliche Badeplätze am Vilzsee (Diemitz) und an der Oberbek (Fleeth)
- Badeplätze am Labussee (C 24), am Mössensee (C 25), am Rätzsee (C 26), am Kleinen Peetschsee (Biber – Park)
- Gemeinschaftsteganlagen der Ortslage Diemitz am Vilzsee

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Darstellung der "Flächen für die Landwirtschaft" und über "Wald" entsprechen der Bestandsituation. In die Darstellungen der "Flächen für die Landwirtschaft" mit einbezogen sind auch Feldgehölze, Feuchtgebiete, Grünlandflächen sowie die Siedlungen im Außenbereich. Landwirtschaftsbetriebe sind im Gebiet selbst nicht mehr ansässig. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt durch im Stadtgebiet ansässige Wiedereinrichter dem bzw. Wiedereinrichter aus dem Umland (z.B. Frau Strohm - Lömpcke aus Schwarz, Landkreis Müritz, die Bioland Ranch Zempow, Land Brandenburg).

Dargestellt sind ca. 282 ha "Flächen für die Landwirtschaft", das sind ca. 16 % des Ergänzungsgebietes.

Der Waldanteil im Ergänzungsgebiet mit ca. 1282 ha und anteiligen ca. 68 % ist hoch.

3.4.4 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Ergänzungsgebiet sind Flächen nach Nr. 3 (Altlastverdachtsflächen) zu berücksichtigen.

Im Altlastenkataster des Landkreises sind folgende Altlasten (Altablagerungen) erfasst:

- Deponie Diemitz (östlich der Ortslage Diemitz)
- Deponie Fleeth (nördlich Fleether Mühle).

Es handelt sich um ehemalige Müllkippen (Wildverkippen), die im Flächennutzungsplan mit dem Symbol ! (Warnvermerk) gekennzeichnet werden.

Im Flächennutzungsplan sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich zu übernehmen (§5 Abs.4 BauGB).

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Ergänzungsgebiet Bodendenkmale bekannt.

Unterschieden werden **Bodendenkmale** und **Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden**.

Folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind zu beachten.

1. Auf den als **Bodendenkmal** gekennzeichneten Flächen kann angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung dieser Bodendenkmale einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden.
2. In den **Bereichen, in denen sich Bodendenkmale befinden**, kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sicher gestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
3. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für

Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf.

Baudenkmale

Im Ergänzungsgebiet sind lt. Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg/Strelitz folgende Objekte unter Denkmalschutz gestellt:

- Diemitz Dorfstraße 16, Wohnhaus
- Diemitz Kirche mit Feldsteinmauer
- Fleeth Fleeth 10, Ferienhaus
- Fleeth Fleeth 11, Ferienhaus
- Fleeth Friedhof, Bronzeglocke
- Fleether Mühle B599Nr. 1, Wassermühle (1802) mit angebautem Sägewerk (um 1900) und Speicher (1802).

Auf Grund des Maßstabes erfolgt im Flächennutzungsplan keine Darstellung der Einzeldenkmale, im Textteil des Flächennutzungsplanes wird auf die Baudenkmale und die zu beachtenden Hinweise des Landesamtes hingewiesen.

Gewässerschutz- / Trinkwasserschutzzonen

Gemäß § 19 LNatG M-V sind an Gewässern mit einer Größe von 1 ha und mehr 100 m Uferschutzzonen zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan sind die Gewässerschutzstreifen nachrichtlich übernommen worden.

Gemäß § 81 LWaG M-V sind die Uferbereiche an Gewässern im 7 m Bereich ab Böschungskante landeinwärts geschützt. Maßstabsbedingt sind im Flächennutzungsplan keine derartigen Grenzdarstellungen möglich.

Die Wasserfassungen Diemitz und Fleeth sind nicht mehr in Betrieb; die Trinkwasserschutzzonen sind aufgehoben worden.

Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Die Schutzgebiete / -objekte sind nachrichtlich übernommen worden; detaillierte Angaben zu den einzelnen Gebieten bzw. Objekten sind Punkt 3.3 zu entnehmen.

Bundeswasserstraßen

Die das Ergänzungsgebiet querende Bundeswasserstraße mit Schleuse ist nachrichtlich übernommen worden; im Flächennutzungsplan wird die Müritz-Havel-Wasserstraße und Diemitzer Schleuse entsprechend dargestellt.

3.4.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt 8326 ha. Das Ergänzungsgebiet (ehemalige Gemeinde Diemitz) umfasst 1776 ha, das sind 21% des Stadtgebietes.

Nutzungsart	Fläche (ha)	Anteil an der Gesamtfläche
Ergänzungsgebiet gesamt	1776,0	100%
Bauflächen	ca. 66,5	3,74
Wohnbauflächen / Wohngebiet	<u>ca. 19,8</u>	1,11
• Diemitz (Dorf)	ca. 8,7	
• Diemitz (Rübenberg)	ca. 5,0	
• Fleeth	ca. 6,1	
Sonderbauflächen / Sondergebiete	<u>ca. 46,7</u>	2,63
• SO WOCH Fleeth	ca. 3,4	
• SO FP Diemitz	ca. 1,5	
• S LBT Diemitz	ca. 3,8	
• SO FF Fleether Mühle	ca. 11,0	
• S BT Fleether Mühle	ca. 4,1	
• SO Biberpark (gesamte Flächen)	ca. 6,2	
• SO c (C 24)	ca. 2,7	
• SO c (C 25)	ca. 14,0	
Verkehrsflächen	ca. 6,20	0,35
Überörtliche / örtliche Hauptverkehrsstraßen	ca. 5,8	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz	ca. 0,4	
Grünflächen	ca. 9,3	0,53
Park Fleether Mühle	ca. 0,8	
Badeplatz Diemitz	ca. 1,0	
Badeplatz Fleeth	ca. 0,4	
Friedhof Diemitz	ca. 0,3	
Privates Grün (Biberpark)	ca. 1,0	
Zeltplatz Diemitz Schleuse (Biberpark)	ca. 3,4	
Privates Grün Diemitz Rübenberg	ca. 2,4	
Wasserflächen	ca. 206,71	11,64
Tietensee	ca. 1,60	
Großer Tannensee	ca. 3,01	
Kleiner Tannensee	ca. 0,97	
Dollbek	ca. 5,41	
Vitzsee	ca. 157,86	
Oberbeck	ca. 10,98	
Fleether Mühlengraben	ca. 3,34	
Giesenschlag	ca. 6,45	
Müritz- Havel-Wasserstraße mit	ca. 17,09	
• Großen Peetschsee	(ca. 12,60)	
• Kleinen Peetschsee	(ca. 2,66)	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	ca. 1487,29	83,74
Landwirtschaft (Außenbereich)	ca. 282,10	(15,88)
Wald	ca. 1205,19	(67,86)

4.0 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

4.1.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow wird in Teilbereichen geändert und um die Darstellungen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz ergänzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1 a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

In die Umweltprüfung werden alle geplanten Vorhaben (Bauflächen) einbezogen, für die noch keine genehmigten verbindlichen Bauleitpläne vorliegen.

Zum gegenwärtigen Planungsstand sind dies:

1. der Caravanplatz Mirow (Änderung, Teilbereich 1),
2. das Allgemeine Wohngebiet Seeuferstraße Granzow (Änderung, Teilbereich 3),
3. die Ferienanlage Ortseingang Granzow (Änderung, Teilbereich 3),
4. Sonderbaufläche Sport / Erholung Granzow (Änderung, Teilbereich 3),
5. das Sondergebiet Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch (Änderung, Teilbereich 4),
6. die Sonderbaufläche Landwirtschaft / Beherbergung / Tourismus Diemitz und
7. die Sonderbauflächen Beherbergung / Tourismus Fleether Mühle.

Die Vorhaben Nr. 6 und 7 befinden sich innerhalb des Ergänzungsgebietes.

Auf Grund der Vielzahl der geplanten Vorhaben erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung Vorhaben bezogen und wird einschließlich einer Kurzdarstellung der geplanten Vorhaben sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen tabellarisch aufbereitet.

Bei einer auf die zu betrachtenden Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter) bezogenen Gliederung würde der Zusammenhang verloren gehen und die Nutzung der Aussagen erschwert werden.

Für das Vorhaben Nr. 2 wird gegenwärtig der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 01/2006 „Seeuferstraße Granzow“ aufgestellt. Alle relevanten Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung zu diesem Planverfahren untersucht und im Umweltbericht dokumentiert.

worden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar. Es wird daher auf den Umweltbericht zum Vorhaben bezogenen B-Plan Nr. 01/2006 verwiesen. Ausgewählte Aussagen werden an dieser Stelle wiedergegeben. Außerdem wurde die Verträglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 21 „Müritz“ geprüft.

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1 a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Standorte der Vorhaben Nr. 1, 4, 6 und 7 wurden bereits in der Vergangenheit ganz oder teilweise baulich genutzt.

Hinsichtlich der von den geplanten Vorhaben ausgehenden oder auf sie einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV-Verkehrslärmverordnung, 18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

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

Die Standorte der Vorhaben 1, 2, 3 und 6 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Müritz – Seen – Park“. Der Standort Nr. 7 liegt im LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Die Stadt Mirow bzw. die Vorhabenträger stellen für die innerhalb des LSG geplanten Vorhaben Anträge auf Ausnahmegenehmigung.

Gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Gewässern in einem Abstand von bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die Standorte der Vorhaben 1-6

liegen nicht innerhalb von Gewässerschutzstreifen. Das Vorhaben Nr. 7 betrifft die Umnutzung der an der Oberbek gelegenen Gebäude der Fleether Mühle.

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms "Mecklenburgische Seenplatte". Der Norden des Stadtgebietes ist als Tourismusentwicklungsraum und als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die Seenrinne nördlich von Mirow sowie die wasser- und waldreichen Bereiche im Süden des Stadtgebietes sind als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Die Seenrinne im Norden und der Raum Granzow sowie der südliche Teil des Stadtgebietes sind als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Auf Grund der Überlagerung der Funktionen ergibt sich ein erhöhter Ordnungsbedarf. Die Funktionen sind sorgfältig untereinander abzustimmen mit dem Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen der Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden. Das an der Grenze zum Land Brandenburg liegende Naturschutzgebiet "Wummsee und Twemsee" ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan "Mecklenburgische Seenplatte" weist Teile des Stadtgebietes als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus.

Die bauliche Entwicklung von Siedlungen soll vorrangig durch die Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen.

Neue Standorte für Freizeitwohnanlagen sollen in der Regel nur innerhalb bebauter Ortslagen oder in Anbindung an diese ausgewiesen werden. Im Rahmen der Nachnutzung kommen vorrangig touristische Altstandorte wie Betriebsferienheime u. Ä. in Frage.

Die geplanten Vorhaben entsprechen den naturschutzfachlichen Zielen für die Entwicklung der Siedlungen und des Tourismus.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen sollen in bestehende Siedlungsbereiche integriert werden.

Ein Teillandschaftsplan liegt für die Stadt Mirow vor.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorhaben Nr. 1: Caravanplatz Mirow (Änderung des F-Planes, Teilbereich 1)

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
Auf dem rückwärtigen Teil des gleichzeitig im Stadtkern und am Stadtrand gelegenen Grundstücks Schlossstraße 15 ist ein Caravanplatz mit einer Kapazität von 25 – 30 Caravans bzw. Wohnmobilen geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Mühlenstraße.	<p><u>Mensch</u> im Umfeld Besondere Wohngebiete (WB) mit einer mittleren Schutzbedürftigkeit</p> <p>Von Campingplätzen, die selbst eine hohe Schutzbedürftigkeit aufweisen, können Störungen auftreten.</p>	<p>Nachbarschaft WB/SO Car grundsätzlich verträglich</p> <p>Beeinträchtigungen durch An- und Abreiseverkehr und Beleuchtung möglich</p>	keine Beeinträchtigung der Wohnfunktion	<p>An- und Abreise nur zwischen 7.00 und 22.00 Uhr</p> <p>Ausschluss lärmintensiver Freizeitbetätigungen und Veranstaltungen</p> <p>Schutz der Nachbarschaft vor Lichtimmission durch entsprechendes Beleuchtungskonzept</p>
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (ehemalige Hof- und Nutzgartenflächen weit gehend ohne Vegetation, 1 Obstbaum) südöstlich angrenzend Niederungsgebiet Hopfensee mit Schilf-Landröhricht und großen Weiden</p> <p>Abstand zum FFH – Gebiet DE 2743-304 3100 m</p>	<p>Schaffung von Vegetationsflächen durch geplante Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern</p> <p>Keine Beeinträchtigung des Schutzgebietes</p>	Spontane Entwicklung ruderaler Trittfuren	<p>randliche Eingrünung mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern u.a. als Pufferzone zur angrenzenden Niederung</p> <p>Erhaltung des vorhandenen Obstbaumes</p>
	<p><u>Boden</u> Autschüttungen mit Bauschutt</p>	teilweise Versiegelung des Standortes	keine Versiegelung	
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter				
Klima / Luft Landschaft Kultur- und Sachgüter	<p><u>Wasser</u> Das Plangebiet grenzt an den Graben Nr. 206, ein Gewässer II. Ordnung</p>	Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis.		

**Vorhaben Nr. 2: Wohngebiet Seeuferstraße Granzow
(Änderung des F-Planes, Teilbereich 3)**

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
Die ca. 0,94 ha umfassende Pferdekoppel südlich der Seeuferstraße in Granzow war im rechtskräftigen F-Plan als Kleinsiedlungsgebiet WS dargestellt. Über einen Vorhaben bezogenen B-Plan wird das Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 14 WE geschaffen.	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 9.3.1 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (Pferdekoppel) 13.8.4 Ziergarten (mit Fichtenreihe am nördlichen Rand 5 Bäume (2 Ulmen, 1 Linde, 2 Ahorn, Biotoptyp 2.7.1 älterer Einzelbaum)</p> <p>Lage im LSG „Müritz-Seen-Park“</p> <p>Abstand zum Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 21 „Müritz“ ca. 250 m</p>	<p>Reduzierung der Vegetationsfläche</p> <p>Naturschutzgenehmigung gemäß § 65 b LNatG M-V erforderlich</p> <p>keine Beeinträchtigung des Schutzgebietes</p>	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	<p>Erhaltung und Schutz der nach § 26 a LNatG M-V geschützten Bäume</p> <p>rändliche Eingrünung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (Hecke 3 m breit, 400 m lang)</p> <p>Anpflanzung von 14 Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße sowie auf den Grundstücken</p> <p>externe Kompensationsmaßnahmen auf dem Gut Hohenfelde (1,14 ha Aufforstung, Entwicklung von Sandtrockenrasen auf 1 ha Ackerland)</p>
	<p><u>Boden</u> schwach humoser, meist trockener Sand mit geringem Ertragspotenzial und Vorbelastung durch Nährstoffeintrag auf Grund der langjährigen Weidenutzung</p>	teilweise Versiegelung des Bodens	keine Versiegelung	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum
<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p> <p>Mensch Klima / Luft Landschaft</p>	<p><u>Wasser</u> Der verrohrte Vorfluter L 04 durchquert die Baufläche.</p> <p>Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Standorttyp A 1, Flurabstand > 2-5 m).</p>	Verringerung der Grundwasserneubildung	keine Verringerung der Grundwasserneubildung	<p>Berücksichtigung des Uferbereichs nach § 81 LWaG bzw. Umverlegung des Gewässers nach Plangenehmigung</p> <p>Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Nutzung als Brauchwasser</p>

**Vorhaben Nr. 3: Ferienanlage Ortseingang Granzow
(Änderung des F-Planes, Teilbereich 3)**

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
Auf einer Fläche von ca. 3ha am südlichen Ortsrand von Granzow soll eine Ferienanlage mit maximal 38 Ferienhäusern entstehen.	<p><u>Mensch</u> Der Standort liegt nahe der L 25 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 1709 Kfz/24h und einem SV-Anteil von 58 Kfz (Stand: 2005) Im Norden schließen sich Wochenendhäuser an. Wochenend- und Ferienhausbereiche gehören zu den Siedlungsflächen mit hoher Schutzbedürftigkeit.</p>	<p>Belastung des Standortes durch Verkehrslärm</p> <p>Die benachbarten Nutzungen sind miteinander verträglich.</p>	Keine Erholungsnutzung auf einem durch Lärm belasteten Standort	Schallimmissionsprognose u. ggf. Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte 13.3.4 Nicht oder teilweise versiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (zeitweilig als Parkplatz genutzte unbefestigte Fläche) 14.7.3 Wirtschaftsweg nicht versiegelt</p> <p>Ausweisung der gehölzgeprägten Uferzone als geschützter Landschaftsbestandteil beabsichtigt</p> <p>Abstand zum Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 21 ca. 445m</p> <p>Lage im LSG</p>	<p>Reduzierung der Vegetationsfläche</p> <p>Keine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes</p>	Keine Reduzierung der Vegetationsfläche	<p>Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Gliederung der Ferienanlage</p> <p>Freihaltung einer mindestens 20m breiten Pufferzone am westlichen Rand für Ausgleichsmaßnahmen (z.B. lockerer Gehölzbestand mit breitem Krautsaum zum Wanderweg)</p>
	<p><u>Boden</u> Sandboden mit sehr geringem Ertragspotential</p> <p>Der Standort ist unversiegelt.</p>	Teilweise Versiegelung	Keine Versiegelung	

	<p><u>Wasser</u> Der Standort liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens des Granzower Möschen. Das Grundwasser ist im Nordwesten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (Standorttyp A1, Flurabstand >2-5m). Im Südosten ist es relativ geschützt (Standorttyp B4, Flurabstand >5-10 m).</p> <p>Hinweis: Das Plangebiet Granzow wird von einem Gewässer II. Ordnung durchflossen.</p>	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung</p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis.</p>	<p>Keine Reduzierung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Versickerung des Niederschlagswassers</p>
<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p> <p>Klima / Luft Kultur- und Sachgüter</p>	<p><u>Landschaft</u> Der Standort in Ufernähe befindet sich in exponierter Lage südlich des Ortes. Der bisherige Ortsrand ist kompakt eingegrünt.</p>	<p>Die Bebauung des prägnanten Standortes wird das Landschaftsbild erheblich verändern.</p>	<p>Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p>	<p>Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Grundfläche) und Berücksichtigung gestalterischer Belange (Dachform und -farbe) im Bebauungsplan</p> <p>Landschaftsverträgliche Gestaltung auf Grund der Lage im LSG</p> <p>Wirksame Eingrünung der Ferienanlage mit einheimischen Bäumen und Sträuchern</p>

**Vorhaben Nr. 4: Sonderbaufläche Sport / Erholung Granzow
(Änderung des F-Planes, Teilbereich 3)**

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
<p>Nach der Verlagerung des Reiterhofes ist auf dem Standort des Parkplatzes und des Reiterhofes am südlichen Ortsrand ein Sportzentrum geplant. Die Freizeiteinrichtungen mit saisonverlängernder Wirkung werden vorwiegend in Gebäuden entstehen. (Anmerkung: Die Entwicklungen sollen im Flächennutzungsplan jedoch offen gehalten sein, allgemein für Sport- bzw. auch Erholungsnutzungen)</p>	<p><u>Mensch</u> Im Norden schließen sich Wohnbauflächen an. Westlich der Straße befindet sich ein Wochenendhausgebiet. Beide Gebiete weisen eine hohe Schutzbedürftigkeit auf.</p>	<p>Sportanlagen können Lärm verursachen.</p>		<p>Schallimmissionsprognose und ggf. Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (Reiterhof) 14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche, gegliedert durch Reihen junger Hainbuchen südöstlich Kiefernwaldchen, an der Dorfstraße Baumreihe</p>	<p>keine wesentliche Reduzierung des Vegetationsflächenanteils Beseitigung der Hainbuchenreihen</p>	<p>Erhaltung der Hainbuchenreihen</p>	<p>Erhaltung und Schutz des Kiefernwaldchens und der Baumreihe an der Straße</p>
	<p>Abstand zum Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 21 410 m</p>	<p>Keine Beeinträchtigung des Schutzgebietes</p>		
<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p>	<p><u>Boden</u> Standort ist teilweise versiegelt</p>	<p>keine wesentliche Änderung des Versiegelungsgrades</p>		
	<p><u>Landschaft</u> Der Ortseingang wird durch den Parkplatz und das vorhandene Grün geprägt.</p>	<p>Durch bauliche Anlagen wird das Landschaftsbild verändert.</p>		
<p>Wasser Klima / Luft Kultur- und Sachgüter</p>				

Vorhaben Nr. 6: Sonderbaufläche Landwirtschaft / Beherbergung / Tourismus Diemitz

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
<p>Die Anlagen des ehemaligen Geflügelzuchtbetriebes südwestlich von Diemitz werden teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt (Pferdehaltung). Der Standort soll zu einem ländlichen Erlebnis- und Informationszentrum entwickelt werden, in dem Landwirtschaft, Beherbergungseinrichtungen und sonstige touristische Angebote miteinander verbunden werden.</p>	<p><u>Pflanzen und Tiere</u> Biotoptypen 9.3.2 intensivgrünland auf Mineralstandorten 14.5.5 Tierproduktionsanlagen 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete</p> <p>Gehölze einzeln oder in Gruppen (Kiefer, Birke, Eiche, Robinie, Apfel, Holunder) Der Standort ist bebaut und stark anthropogen vorbelastet.</p>	keine wesentliche Änderung des Vegetationsanteils	keine Änderung des Vegetationsanteils	<p>Erhaltung des Gehölzbestandes</p> <p>randliche Eingrünung und Gliederung des Geländes mit einheimischen Bäumen und Sträuchern</p>
<p>Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter</p> <p>Mensch Boden Wasser Klima/Luft Kultur- und Sachgüter</p>	<p><u>Landschaft</u> Die wenig eingegrünten, teilweise ungenutzten Gebäude in schlechtem Zustand beeinträchtigen das Landschaftsbild.</p>	Aufwertung des Landschaftsbildes durch Sanierung, Umnutzung bzw. Ersatzbebauung	keine Aufwertung des Landschaftsbildes	landschaftliche Einbindung durch randliche Eingrünung

Vorhaben Nr. 7: Sonderbauflächen Beherbergung / Tourismus Fleether Mühle

Kurzdarstellung des Vorhabens	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes		Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
		bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	
Das Planungsziel für den Siedlungsbereich Fleether Mühle besteht in der Umnutzung der vorhandenen Gebäude bzw. Bauflächen zu touristischen Zwecken, (Konkrete Vorhaben liegen gegenwärtig nicht vor).	<u>Pflanzen und Tiere</u> Biototypen 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete	keine Reduzierung der Vegetationsfläche	keine Veränderung des Vegetationsflächenanteils	Erhaltung des Gehölzbestandes
Nicht erheblich beeinträchtigte Schutzgüter	<u>Landschaft</u> Die Umnutzung ist verbunden mit der Sanierung nutzbarer Gebäude und dem Abriss unbrauchbarer Bausubstanz	Aufwertung des Ortsbildes	keine Aufwertung des Ortsbildes	Berücksichtigung gestalterischer Belange bei der Sanierung und ggf. Ergänzung des Gebäudebestandes.
Mensch Boden Wasser Klima/Luft Kultur- und Sachgüter				

4.3 Prüfung der FFH - Verträglichkeit

4.3.1 Prüfungsablauf

Teile des Stadtgebietes liegen innerhalb der FFH-Gebiete DE 2742-302 "Mirower Holm", DE 2743-304 "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow" und DE 2842-304 "Uferbereiche Großer Wummsee, Twern- und Giesenschlagsee" sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA 21 "Müritz". Die Grenzen der Schutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die FFH-Gebiete und die Europäischen Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz "Natura 2000". Seine Aufgabe ist es, den Fortbestand oder ggf. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Anhang I der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Biotope (natürliche Lebensraumtypen) und der im Anhang II der FFH-RL aufgeführten Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet zu gewährleisten. Die Europäischen Vogelschutzgebiete dienen dem Schutz der Lebensräume und Brutstätten der im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) aufgeführten wildlebenden europäischen Vogelarten und der Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete auch der nicht im Anhang I aufgeführten regelmäßig auftretenden Zugvögel.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er grundsätzlich unzulässig (§ 18 Abs. 1 LNatG M-V).

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können. Bei der Prüfung von Planungen nach § 35 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung, ob eine Handlung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes verursachen können.
- Hauptprüfung: Verträglichkeitsprüfung bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das Natura 2000-Gebiet maßgeblichen Bestandteile.
- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen: Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des

Bundesnaturschutzgesetzes in MV", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 durchzuführen.

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 18 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit des Planes im Rahmen der Hauptprüfung einschließlich der Entscheidung über die Zulassung im Wege der Ausnahme und der Entscheidung über den erforderlichen Kohärenzausgleich trifft bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die Gemeinde.

4.3.2 Vorprüfung

In Punkt 4.2 sind die Abstände der geplanten Vorhaben zu den nächstgelegenen Schutzgebieten wie folgt angegeben:

Vorhaben	FFH - Gebiet DE 2742-302	FFH - Gebiet DE 2743-304	FFH - Gebiet DE 2842-304	SPA 21
1. Caravanplatz Mirow		3.100 m		
2. Allgem. Wohngebiet Seeuferstr. Granzow				250 m
3. Ferienanlage Granzow				445 m
4. Sonderbaufläche Sport / Erholung Granzow				410 m
5. Sondergebiet WS Peetsch		200 m		
6. Sonderbaufläche LBT Diemitz			460 m	
7. Sonderbaufläche BT Fleether Mühle		136 m		
Wo keine Abstände angegeben sind, liegen diese über 1000 m.				

Für die Vorhaben 1, 3, 4 und 6 gilt, dass der Abstand der baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBauO zu allen Natura 2000-Gebieten mindestens 300 m beträgt (Anlage 5 B Nr. 1, 8). Sie gehören somit zu den Vorhaben, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu führen. Diese Regelvermutung gilt für die Vorhaben 5 und 7 auch bezüglich des EU-Vogelschutzgebietes SPA 21 "Müritz".

In die weitere Vorprüfung werden somit nur die Vorhaben 2, 5 und 7 sowie die Natura 2000 - Gebiete innerhalb des 300 m-Bereiches (DE 2743-304, 2842-304 und SPA 21) einbezogen.

- 1. Feststellung, ob die Vorhaben 2, 5 und 7 die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG erfüllen:**

a) Feststellung, ob es sich um eine Handlung innerhalb eines FFH - Gebietes handelt

Die Standorte der Vorhaben 2, 5 und 7 liegen außerhalb der FFH-Gebiete. Somit stellen sie keine Handlungen innerhalb eines FFH - Gebietes dar.

b) Feststellung, ob es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt

Eingriffe in Natur und Landschaft sind 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.

Die Vorhaben 2, 5 und 7 stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

c) Feststellung, ob es sich um nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen bzw. nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung handelt

Für Sondergebiete oder –bauflächen, die der Erholung dienen, ist keine Genehmigung nach dem BImSchG erforderlich.

Die Vorhaben Nr. 2, 5 und 7 stellen keine nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung dar.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Vorhaben Nr. 2, 5 und 7 das Kriterium b nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG erfüllen.

2. Feststellung, ob das Vorhaben Nr. 2, 5 und 7 geeignet sind, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen:

In der Anlage 5 b sind Beispiele für Vorhaben aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG zu führen. Dazu zählen bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBauO M-V außerhalb eines Mindestabstandes von 300 m (5 b Nr. 1.8)

Die geplanten Bauflächen der Vorhaben Nr. 2, 5 und 7 weisen zu den Natura 2000 – Gebieten einen Abstand von weniger als 300 m auf. In der Regel ist ein Vorhaben dieser Art geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung eines FFH - Gebietes herbei zu führen.

4.3.3 Hauptprüfung für das FFH-Gebiet DE 2743-304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“

Im Rahmen der Hauptprüfung ist zu untersuchen, ob und inwieweit die Vorhaben Nr. 5 Sondergebiet Wellness-Sport-Ferienhof in Peetsch und Nr. 7 Sonderbaufläche Beherbergung / Tourismus Fleether Mühle das FFH-Gebiet DE 2743-304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Das FFH - Gebiet DE 2743-304 stellt einen repräsentativen Ausschnitt der Neustrelitzer Kleinseenlandschaft mit Seen, Mooren und Wäldern unterschiedlicher Ausprägung mit einer Fläche von 1.500 ha dar. Zu seinen maßgeblichen Bestandteilen gehören die FFH - Lebensraumtypen sowie die FFH - Arten.

Das Schutzgebiet umfasst folgende FFH-Lebensraumtypen:

- 3110 Oligotrophe, sehr schwach mineralische Gewässer der Sandebenen (Littorelletalia uniflorae)
- 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3160 Dystrophe Seen und Teiche
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculon fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore
- 7210* Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Carex davallianae
- 7230 Kalkreiche Niedermoore
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- 91D0* Moorwälder
- 91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Als FFH-Arten werden genannt:

- Sumpf-Glanzkraut
- Gemeine Flussmuschel
- Bauchige Windelschnecke
- Große Moosjungfer
- Eremit*
- Bachneunauge
- Steinbeißer
- Kammmolch
- Mopsfledermaus
- Biber
- Fischotter

*prioritärer Lebensraumtyp bzw. prioritäre Art

Zu den Schutzerfordernissen zählen u.a.:

- Erhalt der nährstoffarmen kalkhaltigen Gewässer mit typischer Armeleuchteralgenvegetation und charakteristischem Gesamtarteninventar, insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Hydrologie und Nährstoffarmut (Ausschluss bzw. Minimierung von Nährstoffeinträgen und Wasserstandsabsenkungen), Schutz der Uferbereiche vor Vertritt, Verbau, Befestigung und ähnliche Einflüssen (3140).
- Erhalt der natürlichen eutrophen Gewässer mit typischer Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation sowie charakteristischem Gesamtarteninventar, insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Hydrologie und Trophie (Ausschluss bzw. Minimierung von Nährstoffeinträgen und Wasserstandsabsenkungen), Schutz der Uferbereiche vor Verbau, Befestigung, Vertritt und ähnliche Einflüssen (3150)
- Erhalt der sauren Moorgewässer mit typischem Gesamtarteninventar, insbesondere durch Sicherung der natürlichen Hydrologie, der Nährstoffarmut und des standörtlich bedingten, spezifischen Chemismus in einem naturnahen Zustand ohne Nutzungen u.a. durch Vermeidung von Nährstoffeinträgen und Wasserstandsabsenkungen, Schutz der Uferbereiche vor Verbau, Befestigung, Vertritt und ähnliche Einflüssen (3160)
- Erhalt der natürlichen Fließgewässer mit flutender Unterwasservegetation und ihrem charakteristischen Gesamtarteninventar insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung unverbaute, unbegradigter und durchgängiger Fließgewässer natürlicher Hydrologie und Trophie (Ausschluss bzw. Minimierung von Nährstoffeinträgen, Wasserstandsabsenkungen, Lauf- und Strukturveränderungen) (3260).
- Erhalt überwiegend durch Torfmoose geprägter Übergangs- und Schwingrasenmoore auf Torfsubstraten mit oberflächennahem oder anstehendem nährstoffarmem Bodenwasser und charakteristischem Gesamtarteninventar insbesondere durch Erhaltung oder Wiederherstellung hoher Wasserstände, Ausschluss von Nährstoffeinträgen und Trittbelastungen (7140).
- Erhalt flächenhafter Röhrichte mit Dominanz der Schneide (*Cladium mariscus*) in der Uferzone nährstoffarmer kalkreicher Gewässer, am Rande von Durchströmungsmoorkomplexen sowie in kalkreichen Niedermooren insbesondere durch die Sicherung bzw. Wiederherstellung optimaler Wasserstände, Vermeidung der Eutrophierung und durch den Schutz vor mechanischen Einwirkungen, die eine Beeinträchtigung oder direkte Beseitigung verursachen können (7210*).
- Erhalt kalkreicher Niedermoore mit charakteristischem Gesamtarteninventar insbesondere durch Erhalt bzw. Wiederherstellung hydrologischer Verhältnisse mit dauerhafter Quellfähigkeit und hohen Grundwasserständen sowie Verhinderung von Nährstoffeinträgen, Pflegemanagement in Abhängigkeit vom Wasserhaushalt ggf. als späte periodische Mahd, sukzessionshemmende Maßnahmen ggf. erforderlich (7230).
- Erhalt und Förderung des charakteristischen rotbuchendominierten Baumartenspektrums und der typischen Bodenvegetation auf bodensauren armen bis kalkhaltig-neutralen, mittleren bis reichen Standorten, insbesondere durch Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandsstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen und charakteristischem Arteninventar sowie von Naturverjüngung (9110, 9130).
- Erhalt des charakteristischen Baumartenspektrums und Gesamtarteninventars naturbelassener nährstoffarmer Moorstandorte mit hohen Grundwasserständen, Erhalt oder Wiederherstellung natürlicher hydrologischer Verhältnisse sowie der Nährstoffarmut, Einrichtung von Pufferzonen, i.d.R. keine forstliche Bewirtschaftung (91D0*).
- Erhalt des charakteristischen Baumartenspektrums und Gesamtarteninventars durch Erhalt oder Wiederherstellung hoher Grundwasserstände, der natürlichen Quellfähigkeit

und Überflutungsdynamik, Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandsstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen sowie von Naturverjüngung, i.d.R. überwiegend keine forstliche Bewirtschaftung (91EO*).

- Erhalt bzw. Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen der auf Gewässer-, Moor- und Waldlebensraumtypen angewiesenen FFH-Arten

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen der Vorhaben wurden entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand und dem Detaillierungsgrad eines Flächennutzungsplanes im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Punkt 4.2 beschrieben.

Ein Vergleich mit den Erhaltungszielen und Schutzerfordernissen zeigt für das Vorhaben Nr. 5 Sondergebiet Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch:

- Die Ortslage Peetsch liegt innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes Kleinseengebiet.
- Das Dorf Peetsch existiert seit mehreren Jahrhunderten. Der überwiegende Teil der bebauten Ortslage liegt innerhalb des 300 m-Bereiches des FFH-Gebietes. Mit der geplanten Bebauung entwickelt sich das Dorf vom Schutzgebiet weg.
- In Ergänzung des vorhandenen touristischen Angebots sind 15 Ferienhäuser geplant. Ein Stallgebäude soll zu einem Wellnessbereich umgenutzt werden. Damit trägt das Vorhaben zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur mit saisonverlängernder Wirkung bei.
- Die geplante Bebauung soll auf Gartenflächen sowie Ackerbrachen auf Sandboden entstehen. Die Badestelle am Schulensee ist vorhanden.
- FFH - Lebensraumtypen werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Somit werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens Nr. 5 nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH - Gebietes DE 2743-304 führen.

Bisher gibt es in Peetsch nur das Landhotel mit einer Kapazität von 30 Betten.

Bei den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten (Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiet) handelt es sich um Angebotsplanungen. Sie sind noch nicht durch in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne mit mindestens Planreife i.S. des § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB untersetzt und somit nicht hinreichend konkretisiert, um in der Verträglichkeitsprüfung Berücksichtigung zu finden.

Rechnet man mit 3 Betten je Ferienhaus, ergibt sich für das geplante Vorhaben eine Kapazität von 45 Betten. Insgesamt würde der Ort über ca. 75 Betten verfügen. Diese Größenordnung wird als angemessen im Verhältnis zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes angesehen.

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen des Ferienhofes zählt die Nutzung der umgebenden Landschaft für landschaftsgebundene Erholungsformen wie Wandern, Naturerlebnis, Wassersport einschließlich Baden, Rad fahren und Reiten durch die Gäste. Auf Grund der Lage des Dorfes in der wald- und gewässerreichen Landschaft der Mecklenburgischen

Kleinseenlandschaft werden sich die Gäste des Ferienhofes jedoch nicht nur auf die innerhalb des FFH - Gebietes liegenden Bereiche wie Schulensee, Peetschsee oder Rätzsee orientieren, sondern den gesamten attraktiven Landschaftsraum erkunden. Die Entfernung zum Zotensee beträgt zum Beispiel nur ca. 3 km.

Zum Baden werden die vorhandenen Badestellen genutzt. Die Region verfügt über ein dichtes Netz von Rad- und Wanderwegen sowie über ein umfangreiches Angebot für Wassersportler. Diese Angebote sollen in naturverträglicher Weise weiter entwickelt werden. Dabei werden Möglichkeiten zur Besucherlenkung berücksichtigt.

Es wird eingeschätzt, dass auch durch die betriebsbedingten Auswirkungen des Sondergebietes Wellness – Sport - Ferienhof in Peetsch keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH - Gebietes DE 2743-304 zu erwarten ist.

Für das Vorhaben Nr. 7 Beherbergung / Tourismus Fleether Mühle ist folgendes festzustellen:

- Auch die Ortslage Fleether Mühle existiert seit langem und liegt innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes Kleinseengebiet.
- Der größte Teil der bebauten Ortslage liegt innerhalb des 300 m-Bereiches des FFH-Gebietes.
- Die geplanten Sonderbauflächen umfassen die bereits bebauten Flächen mit Ausnahme der ehemaligen Stallanlagen südwestlich des Parks. Die vorhandene Bebauung, insbesondere das denkmalgeschützte Mühlengehöft, bzw. die bebauten Flächen sollen zu touristischen Zwecken umgenutzt werden.

Die Integration von Erholungseinrichtungen in bestehende Siedlungsbereiche entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Entwicklung des Tourismus.

- FFH-Lebensraumtypen werden bei der Umnutzung der bereits bebauten Flächen nicht erheblich beeinträchtigt.

Somit werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens Nr. 7 nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 2743-304 führen.

Bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen wird auf die Aussagen zum Vorhaben Nr. 5 verwiesen. Angaben zur Kapazität der Beherbergungseinrichtungen sind in der Phase der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht möglich.

Die Stadt Mirow geht davon aus, dass die Gäste der Fleether Mühle die attraktive Landschaft innerhalb und außerhalb der zahlreichen Schutzgebiete erkunden sowie über die Bestimmungen zum Schutz dieser Gebiete in Kenntnis gesetzt und diese einhalten werden. Es wird eingeschätzt, dass auch durch die betriebsbedingten Auswirkungen des Sondergebietes Beherbergung / Tourismus Fleether Mühle keine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2743-304 zu erwarten ist.

4.3.4 Hauptprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 21 „Müritz“

Im Rahmen der Hauptprüfung ist zu untersuchen, ob und inwieweit das Vorhaben Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet Seeuferstraße in Granzow das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 21 „Müritz“ in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen kann.

Das SPA 21 „Müritz“ umfasst die Müritzseenplatte mit breiten Schilf-Röhrichten, geschlossenen welträumigen Misch- und Nadelforsten in den Sondergebieten, einem hohen Anteil an Waldseen, Bruchwäldern, Waldmooren und Seggenriede, Heidestandorten sowie der offenen Feldmark mit Gehölzen und eine Gesamtfläche von 50.968 ha.

Das SPA 21 ist Teil der neuen Kulisse zur Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten, die gegenwärtig aufgestellt wird. Das SPA 21 ist entsprechend Kabinettsbeschluss der Regierung M-V (UM 40/06 neu vom 11.4.2006) vorläufiger Bestandteil des Netzes Natura 2000.

Die Informationen zur Gebietscharakterisierung (Arbeitsmaterial im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, Arbeitsstand April 2007) nennen folgende Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmeerfordernis:

Art	Brut	Rast A1/1%	A1	SPEC	RL M-V
Bekassine	x			3	2
Bläsgans		1%			
Blaukahichen	x		x		
Eisvogel	x		x	3	3
Fischadler	x		x	3	
Flusseeeschwalbe	x		x		2
Gännesäger	x	1%			2
Graugans		1%			
Haubentaucher	x	1%			3
Heidelerche	x		x	2	
Kiebitz	x	1%		2	2
Kolibbenente		1%			
Kormoran		1%			
Kranich	x	1%	x	2	
Löffelente	x	1%	x	3	2
Mittelspecht	x		x		
Neuntöter	x		x	3	
Ortolan	x		x	2	
Raubwürger	x			3	3
Raufußkauz	x		x		
Reiherente	x	1%		3	3
Rohrdommel	x		x	3	1
Rohrweihe	x		x		
Rotmilan	x		x	2	
Saatgans (Tundra-)		1%			
Schwarzmilan	x		x	3	
Schwarzspecht	x		x		
Seeadler	x		x	1	
Sperbergrasmücke	x		x		
Tafelente	x	1%		2	2
Tüpfelsumpfhuhn	x		x		

Wachtel	x			3	
Wachtelkönig	x		x		
Wanderfalke	x		x		1
Weißstorch	x		x	2	3
Wendehals	x			3	2
Wespenbussard	x		x		
Ziegenmelker	x		x	2	1
Zwerggans		A1	x	1	
Zwergschnäpper	x		x		

Die Schutzerfordernisse werden wie folgt definiert:

- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen für störungsempfindliche Großvogelarten sowie Höhlenbrüter
- Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen für Greifvögel, Höhlen- und Waldbrüter
- Erhaltung bzw. Entwicklung vertikal reich strukturierter Wälder (insbesondere Nadelwälder) mit hohen Altholzanteilen (hier lockere Bestände, die von Dickungen unterbrochen sind) in ungestörten Räumen für Höhlenbrüter und Eulen
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und -sümpfen insbesondere für Kraniche
- Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand > 20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände) insbesondere für Großvogelarten, Wat- und Wasservögel
- Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes für Wasservögel, Röhrichtbrüter und Großvogelarten (Greifvögel, Kranich)
- Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen für störungsempfindliche Großvogelarten und Wasservögel
- Erhaltung der Wasserröhrichte für Röhrichtbrüter und Wasservögel
- Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität für Wasservögel und Seeschwalben
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert
- Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage für Wasservögel
- Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände für Röhrichtbrüter, Greifvögel und Kraniche
- Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (zum Beispiel Wegraine, Sölle, Seggen-

- Flöße, Feldgerölze, Hecken etc.) für Greifvögel, Kraniche, Höhlen-, Hecken-, Gebüsch- und Rosenbrüter
- Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden für Großvogelarten, Hecken-, Gebüsch- und Bodenbrüter
- Erhaltung des Strukturreichtums in Feuchtlebensräumen (zum Beispiel Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen) u.a. für Gebüsch-, Hecken- und Höhlenbrüter
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkoidung, Uferabbrüche, Steilwände etc.) u.a. für Eisvögel
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlicher Überlindungsdynamik für Wat- und Wasservögel, Wiesenbrüter und Großvogelarten
- Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänsestopplätzen.

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens wurden in der Umweltprüfung im Rahmen des Bauverfahrens untersucht und im Umweltbericht zum Vorhaben bezogenen B-Plan Nr. 01/2006 beschrieben. Ausgewählte Aussagen werden in Punkt 4.2 wiedergegeben.

Der Standort, bestehend aus einer Pleisekoppel und einem Ziergarten mit randlichem zu erhaltenden Baumbestand, befindet sich inmitten der Ortslage Granzow und ist auf allen Seiten von bereits bebauten Flächen umgeben. Der Abstand zum SPA 21 „Müritz“ beträgt ca. 250 m.

Ein Vergleich mit den Schutzanforderungen zeigt, dass durch das Vorhaben folgende Lebensräume nicht erheblich beeinträchtigt werden:

- störungsarme Wälder mit unterholz- und baumartenreicher Altholzbeständen,
- vertikalt reich strukturierte Wälder (insbesondere Nadelwälder) mit hohen Altholzanteilen (lockere Bestände, die von Dickungen unterbrochen sind),
- intakte Waldmoore und -sümpfe
- störungsarme Moore und Sümpfe mit Wasserständen über 20 cm,
- lange störungsarme Ufer in en sowie möglichst störungsfreie Wasserflächen, große unzerschnittene Land- und Wasserflächen,
- Wasserröhrichte,
- Hochwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und der erforderlichen Wasserdurchlässigkeit,
- gut durchlichtete fischreiche Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung, ausgeglichene Soggründe und Schilfröhrichte.

- strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen,
- insektenreiche Offenlandschaften auf Sandböden,
- strukturreiche Feuchtlebensräume,
- natürliche und naturnahe Fließgewässer,
- Bereiche mit einer natürlichen Überflutungsdynamik sowie
- störungsarme Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen.

4.3.5 Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000-Gebiete

Gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 32 bis 38 BNatSchG, den §§ 18 und 28 LNatG M-V und dem Erlass vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004, wurde seitens des Bürgermeisters der Stadt Mirow geprüft, ob durch die im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mirow dargestellten Vorhaben die Natura 2000-Gebiete

- DE 2742-302 "Mirower Holm",
 - DE 2743-304 "Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow",
 - DE 2842-304 "Uferbereiche Großer Wummsee, Twen- und Giesenschlagsee"
- sowie
- SPA 21 "Müritz"

in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden können.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde seitens der Stadt Mirow festgestellt, dass die Realisierung der o.g. Vorhaben 1-7 nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Tabellen zu den Vorhaben 1-7 in Punkt 4.2 enthalten Vorschläge für die auf dem jeweiligen Standort zum gegenwärtigen Planungsstand relevanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Darstellung von Ausgleichsflächen im Bereich der Bauflächen erfolgt auf Grund ihrer Kleinteiligkeit nicht. Ob und in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Bauflächen erforderlich werden, hängt u.a. vom Maß der baulichen Nutzung, d.h. vom Ausmaß des Eingriffs, sowie von der Art und dem

Umfang der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen ab. Entsprechende Festsetzungen werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann dann festgestellt werden, ob Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erforderlich werden. In der Regel ist das der Fall.

Ausnahmen dürfen die Vorhaben Nr. 4, 6 und Nr. 7 darstellen, auf deren Standort umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen möglich sind (Nr. 4) bzw. bei denen es vorrangig um die Umnutzung der vorhandenen Gebäude geht (Nr. 6 und 7).

Die Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich aus dem Kompensationsdefizit sowie der Art und der Kompensationswertzahl der Maßnahmen.

Folgende Maßnahmen bieten sich für den Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB an;

- die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes in der Niederung zwischen dem Mirower See und dem Zotzensee und dem Schulzensee
- die Umwandlung von Ackerflächen im Einzugsbereich von Seen zur Minimierung von Stoffeinträgen

Eine Zuordnung einer Ausgleichfläche oder –maßnahme zu einem speziellen Vorhaben ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Für das Vorhaben Nr. 2 sind externe Kompensationsmaßnahmen auf dem Gut Hohenfelde vorgesehen (siehe 4.2).

In Umsetzung der EU WRRL wird für weitergehenden Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen empfohlen, sich mit dem Wasser- und Bodenverband „Obere Havel – Obere Tollense“ in Neubrandenburg abzustimmen.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellungen zu den Vorhaben 1 - 5 beruhen auf verbindlichen Bauleitplanungen verschiedener Planungsstände. Hier liegen bereits konkrete Vorstellungen zur Entwicklung der Bauflächen vor.

Bei den Vorhaben 6 und 7 handelt es sich um die Nach- bzw. Umnutzung bereits bebauter Flächen, so dass standortbezogene Alternativen nicht bestehen. Hinsichtlich der Zweckbestimmung der Sonderbauflächen kann derzeit nur eine grobe Orientierung vorgegeben werden, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren ist.

4.6 Zusätzliche Angaben

4.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung.

Ob es bei der Nachbarschaft des geplanten Sportzentrums in Granzow zu den angrenzenden Bauflächen mit einer hohen Schutzbedürftigkeit zu Immissionsschutzkonflikten kommt, hängt u.a. von der Art der geplanten Sportanlagen sowie von deren Bauausführung ab und kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht werden. Bei Bedarf sind dann entsprechende Schutzmaßnahmen festzusetzen.

4.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung der geplanten Vorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstehen.

Die in den B-Plänen festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

4.6.3 Zusammenfassung

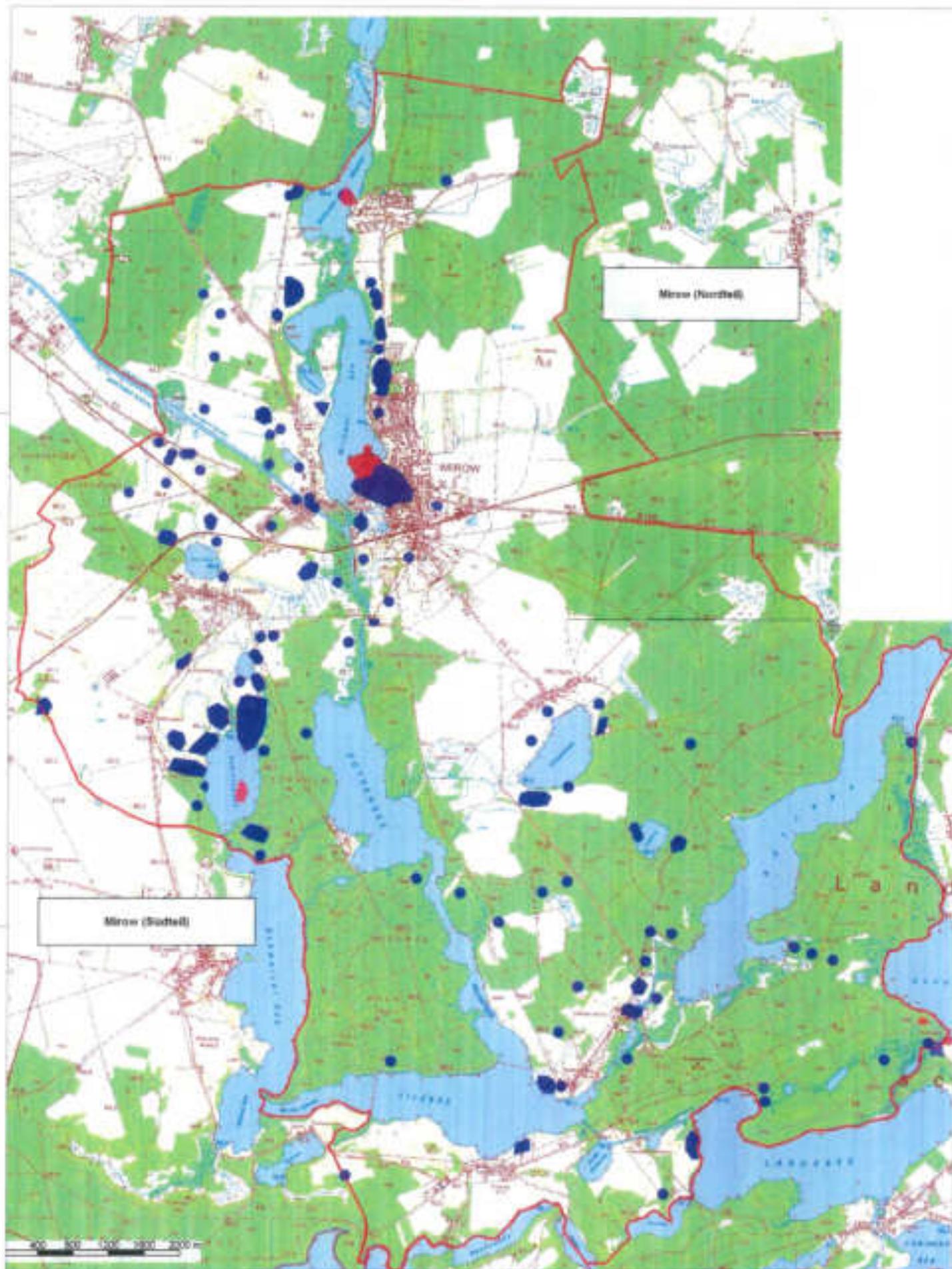
Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow wird in Teilbereichen geändert und um die Darstellungen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz ergänzt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In Punkt 4.1.1 werden die Vorhaben aufgeführt, die in die Umweltprüfung einbezogen werden, da für diese noch keine genehmigten verbindlichen Bauleitpläne vorliegen:

1. der Caravanplatz Mirow
2. das Allgemeine Wohngebiet Seeuferstraße Granzow
3. die Ferienanlage am Ortseingang Granzow
4. die Sonderbaufläche Sport / Erholung Granzow
5. das Sondergebiet Wellness-Sport-Ferienhof Peetsch
6. die Sonderbauflächen Landwirtschaft / Beherbergung / Tourismus Diemitz und
7. die Sonderbauflächen Beherbergung / Tourismus Fleether Mühle.

5.0 ANLAGEN / BEIPLÄNE

- 5.1 Beiplan: Übersichtsplan Bodendenkmale
- 5.2 Beiplan: Übersichtsplan Festpunkte



- Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs. 5 DSchG M-V (nicht veränderbar)
- Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs. 1 DSchG M-V (veränderbar nach Genehmigung)

Projekt: **Flächennutzungsplan STADT MIROW
l. d. F. der Änderung und Ergänzung**
 Typus: **Übersichtsplan Bodendenkmale**
 Quelle: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
 Datum: 10.03.2010
 Maßstab: 1:50000

A.S.S. GmbH Neustädterburg
 Architekturbüro, Stadtplanung, Landschaftsplanung
 August-Meeritz-Str. 1, 17232 Neustädterburg
 Tel.: 03993 581133, Fax: 03993 581131

Fixed-point overview of the location, height and weight

Scale: none



Fixed-point overview of the location, height and weight

Scale: none



Project: Flächennutzungsplan STADT MIROW
i. d. F. der Änderung und Ergänzung

Beispiel: Fixed-point overview of the location, height and weight - Part plan No. 2

Source: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern /
Amt für Geodäsie, Vermessungs- und Katasterwesen vom Feb. 2007

Author: Dipl.-Ing. R. Nollert 200702090103Bsp1n_Festpunkte.dwg

A & S Groß Neubrandenburg
architekten · stadtplanner · beratende ingenieure
August-Millich-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 681020, Fax: (0395) 6810215

Phase: Fortsetzung
Datum: 19.02.2009
Scale: 1:1000



