

STADT MIROW – LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

**Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2009
„Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“**



Begründung zur Satzung vom 25.11.2014
(§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit dem Vorhabenträger und der Stadt Mirow

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Neubrandenburg, November 2014

IMPRESSUM

Auftraggeber: Frau Dr. Renate Stroh
Dorfstraße 28
17252 Mirow, OT Diemitz
Tel. 0172/8033743

über
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte und
Stadt Mirow
R. – Breitscheidstraße 24
17252 Mirow
Tel.: 039833 2800

Planverfasser: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Dipl. -Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage städtebaulicher Ideenskizzen für die Nutztierarche Biohof Diemitz angefertigt.

Verfasser Ideenskizzen: Dr.-Ing. Carsten Liesenberg
Architekt für Stadtplanung
Budapester Straße 64
18057 Rostock
Tel.: 0381 4983283
Fax: 0381 4983282

Hinweis:

Seit dem 01.03.2010 gelten folgende neue gesetzliche Grundlagen des Naturschutzrechts:

- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
Artikel 1 des o.g. Gesetzes umfasst das novellierte Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
und
- das Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66)
Artikel 1 umfasst das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V).

Die Aussagen in der Begründung wurden nicht korrigiert; es hat sich zwar der Rechtsbezug, aber nicht der Inhalt geändert.

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANUNGSANLASS / ENTWICKLUNGZIELE

2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.0 VERFAHREN / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Städtebauliches Konzept

5.2 Planfestsetzungen

5.3 Örtliche Bauvorschriften

5.4 Erschließung / Sonstige Hinweise

5.5 Grünordnungskonzept / Ausgleichsmaßnahmen

5.6 Flächenbilanz

6.0 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

6.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6.2.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

6.2.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6.2.6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

6.2.6.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

6.2.6.3 Bilanzierung

6.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

6.3.3 Zusammenfassung

7.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

7.1 Rechtliche Grundlagen

7.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

7.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

7.4 Vorprüfung

7.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

1.0 PLANUNGSANLASS / ENTWICKLUNGSZIELE

Frau Strohm beabsichtigt das Gelände des ehemaligen Geflügelzuchtbetriebes Diemitz – Fleeth am Ortsausgang Diemitz, Richtung Schwarz, zu einem barrierefreien Urlaubs- und Erlebnishof auszubauen. Frau Strohm hat die landwirtschaftlichen Anlagen und die Hofstelle einige Jahre nach der Wende übernommen. Der Hof verfügt derzeit über ca. 80 ha landwirtschaftliche Nutzflächen, die ökologisch bewirtschaftet werden. Die Futterflächen werden über Pensionsrinder und einige Pferde genutzt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen am Ortsende von Diemitz ist eine extensive Schaf- und Schweinehaltung in Aufbau.

Auf Grund der geringen Niederschläge und der sehr niedrigen Bodenwertzahlen in der Gemarkung stehen dem Betrieb zur Absicherung der wirtschaftlichen Existenzfähigkeit nur wenige Entwicklungsoptionen offen. Dies wäre zum einen der Einstieg in eine moderne Geflügel- oder Schweineproduktion auf hohem Intensitätsniveau oder zum anderen die Nutzung der touristischen Potentiale der Region durch die Integration entsprechender Angebote in den landwirtschaftlichen Betrieb. Letzteres scheint für den Standort in Diemitz die passendere Entwicklungsperspektive zu sein.

In Diemitz und den umliegenden Orten gibt es eine große Anzahl von privaten Gästezimmern oder Ferienwohnungen. Trotz der insgesamt günstigen Entwicklung des Tourismus ist die Auslastung der privat angebotenen Betten insbesondere in der Nebensaison gering. Dagegen fehlt es vor allem für Familien mit Kindern an kleinräumig erreichbarer Infrastruktur zur Freizeitgestaltung. Kleinere Bettenanbieter können anders als große Ferienanlagen oder Campingplätze die notwendige Infrastruktur nur begrenzt zur Verfügung stellen.

Die Hofstelle des Biohofs Diemitz soll deshalb saniert und zu einem Urlaubs- und Erlebnishof ausgebaut werden. Neben barrierefreien Übernachtungsmöglichkeiten sollen vor allem Freizeit- und Erlebnisangebote, die Besuchern und Bewohnern der Region gleichermaßen offen stehen, geschaffen werden. Der Betrieb hat eine Anerkennung als Nutztierarche. Bereits jetzt werden vom Aussterben bedrohte Nutztierassen gehalten. Die Erhaltung der Vielfalt in der Landwirtschaft, aber auch in Natur und Landschaft ist entsprechend ein wichtiges Thema auf dem Betrieb. Über verschiedene Angebote soll dies auch den Besuchern nahe gebracht und mit dem Vorhaben ein Beitrag zum Ausbau der touristischen Infrastruktur geleistet werden.

Zur Herstellung von Baurecht besteht Planungsbedarf. Frau Strohm hat die Einleitung zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ beantragt. Die Stadtvertretung Mirow hat am 27.01.2009 den

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan soll folgende Planungsziele sichern:

- den Bestand des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes durch vertragliche Erweiterungen der Nutzung (Hofladen, Reiten / Tierhaltung, pädagogische Angebote, Übernachtungsmöglichkeiten, gewerbliche bzw. gemeinnützige Nutzung bestehender Werkstätten, Wohn- und Büroräume für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter) zu sichern und touristische Infrastrukturangebote zu schaffen
- das Potential einer barrierefreien Anlage auszuschöpfen
- die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten
- die Vorhaben mit übergeordneten Planungszielen (Schutzgebiete, regionale Entwicklungsziele) in Übereinstimmung zu bringen
- mit der Umnutzung, dem Ausbau und der baulichen Ergänzung der bestehenden baulichen Anlagen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren

2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Inhalt ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2 a und § 4c BauGB.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

Kartengrundlage

Katasterkarte, Katasteramt Landkreis Mecklenburg Strelitz (Gemarkung 131429/ Diemitz, Flur 1), Stand: Januar 2009

Entwicklung des Bebauungsplaners aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs.3 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Mirow verfügt seit dem 23.06.2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Mirow und die Ortsteile Granzow, Starsow und Peetsch. 2004 ist das Stadtgebiet durch Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Diemitz erweitert worden. 2007/2008 hat die Stadt Mirow den Flächennutzungsplan um die Darstellungen für das neu hinzugekommene Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz ergänzt; auf Teilflächen im wirksamen Flächennutzungsplan wurden Darstellungen geändert. Der Flächennutzungsplan i.d.F. der Änderung und Ergänzung ist am 21.03.2009 wirksam geworden.

Den am Ortsende von Diemitz liegenden landwirtschaftlichen Anlagen sind Darstellungen als Sonderbaufläche in der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Beherbergung, Tourismus“ zugeordnet worden. Die Entwicklungsabsichten zum Ausbau der Hofstelle zu einem ländlichen Erlebnis- und Informationszentrum wurden im Aufstellungsverfahren berücksichtigt; sie sollten weitestgehend offen gehalten bleiben. Die konkreten Gebiets- bzw. Nutzungsfestsetzungen wurden der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Sonstiges Sondergebiet „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Grünordnungsplan / Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vorbereitung von Bebauungsplänen in Grünordnungsplänen darzustellen. Im Rahmen der B –Planbearbeitung erfolgt keine gesonderte Erarbeitung und Dokumentation; die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in Form des Umweltberichtes Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Umweltbericht erfolgt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft. Wesentlicher Inhalt ist die Erstellung einer Eingriffs - Ausgleichs – Bilanzierung; die Maßnahmen zur Kompensation werden festgelegt (siehe Punkt 6.0).

3.0 VERFAHREN / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Am 27.01.2009 hat die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Vorentwurf vom Februar 2009 war Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungen.

Am 26.05.2009 hat die Stadtvertretung den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Am 27.10.2010 hat die Stadtvertretung Mirow die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft; der Satzungsbeschluss konnte aufgrund der noch fehlenden Nachweise über die Flächenverfügbarkeit von Teilflächen an der heutigen MST 4 noch nicht gefasst werden.

Die Stadt Mirow und der Vorhabenträger haben sich zur Inanspruchnahme der Flächen verständigt; der B-Plan wurde im Bereich der MST 4 geändert. Der überarbeitete Entwurf vom 02.03.2010 (2. Entwurf) hat erneut ausgelegen. Am 27.04.2010 wurde der Abwägungsbeschluss gefasst. Der Satzungsbeschluss konnte noch nicht gefasst werden, da die Finanzierung nicht nachgewiesen wurde.

Im März 2011 sind durch den Vorhabenträger geänderte Planungsabsichten vorgetragen worden. Priorität hat die Präsenz des Vorhabenträgers am Standort in unmittelbarer Nähe der Stallanlage. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes mit Wohnunterkunft für den Betriebsinhaber nordwestlich zum Stallgebäude. Die Option für Anbauten am Westgiebel des Stalles soll jedoch weiterhin berücksichtigt bleiben.

Am 21.06.2011 hat die Stadtvertretung den überarbeiteten Entwurf für das Teilgebiet 1 (3. Entwurf) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Nach der Auslegung ist das Verfahren ausgesetzt worden. Bezüglich der Finanzierung bestand weiterhin Klärungsbedarf.

Im September 2014 hat der Vorhabenträger dem Amt mitgeteilt, dass die Finanzierung nunmehr geklärt ist und das Verfahren abgeschlossen werden kann. Der Abwägungsbeschluss und der Durchführungsvertrag wurden ausgearbeitet. Am 25.11.2014 hat die Stadtvertretung Mirow die abschließenden Beschlüsse zum Bauleitplan gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im M 1:1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 4,66 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung 131429 / Diemitz: FS 103/5, 104/2, 91/5, 91/2, 91/6 und 103/4.

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Diemitz und südlich der Kreisstrasse MST 4. Das Plangebiet umfasst die Anlagen der ehemaligen Broilermastanlage am Ortsende von Diemitz und wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden / Nordosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der Ortsverbindungsstraße Diemitz – Schwarz (MST 4)
- im Süden / Südosten von dem Weg Diemitz – Großer Wummsee
- im Südwesten / Westen von Ackerflächen und
- im Osten von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diemitz.

4.0 AUSGANGSBEDINGUNGEN

Das Plangebiet ist mit Stall- und Wirtschaftsgebäuden unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Bauzustand bebaut. Von Schwarz kommend sind drei Gebäude, in Reihe angeordnet, vorhanden:

- ein Stallgebäude (1. Gebäude zur Straße)
- eine Bergehalle (2. Gebäude zur Straße) und
- ein weiteres Stallgebäude (3. Gebäude zur Straße).

Das Stallgebäude an der MST 4 dient der Schweine-, Schaf- und Pferdehaltung.

Die Bergehalle und das am westlichen Rand liegende Stallgebäude (ein später errichtetes Stallgebäude der ehemaligen Broilermastanlage) werden zurzeit zur Lagerung genutzt.

Die Flächen nördlich des an der MST liegenden Stallgebäudes und der Bergehalle sind Weide- bzw. Auslaufflächen für Schweine, Schafe und Pferde. Das ehemalige Kadaverhaus ist nord / nordwestlich im Abstand zur Bergehalle errichtet worden.

Nordwestlich bzw. südöstlich des Stallgebäudes befinden sich alte Kläranlagen.

Das Plangebiet wird in Norden / Nordosten von der Verbindungsstraße Diemitz – Schwarz (Kreisstraße MST 4) tangiert. Von dieser Straße zweigt am Ortsrand von Diemitz ein Weg zum Großen Wummsee ab. Der Weg begrenzt das Plangebiet im Süden / Südosten.

Die Zufahrt zu den Anlagen erfolgt von diesem Weg aus. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet liegt im Bereich zwischen dem Stallgebäude an der MST und der Bergehalle. Nördlich der Zufahrt ist ein Löschwasserteich vorhanden. Ehemals erfolgten von dem Weg zum Großen Wummsee aus auch an der süd / südwestlichen Grenze des Stallkomplexes Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Anlagen. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit war von der MST aus vorhanden.

Parallel zum südlich angrenzenden Weg, zwischen Bergehalle und Weg, befinden sich weitere bauliche Anlagen (Unterstellhalle / Werkstatt und ein weiteres Gebäude). Die Gebäude werden über eine parallel zum Weg verlaufende befestigte Zuwegung erschlossen. Unmittelbar am Abzweig des Weges von der MST 4 war ein weiteres Wirtschaftsgebäude in Nutzung (heute Ruine und zum Abbruch vorgesehen).

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen, mit Ausnahme des kleinen Gebäudes an der Zufahrt sollen erhalten bleiben. Sanierungen, Um- und Ausbauten sind beabsichtigt.

Ein Wiederaufbau des ruinösen Gebäudes am Abzweig des Weges von der MST wird gegenwärtig nicht in Erwägung gezogen; im Bebauungsplan soll die Option jedoch offen gehalten bleiben.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt. Neben den Gebäuden sind Erschließungsflächen mit Betonplatten / Betonbefestigungen vorhanden. Nördlich der Bergehalle befinden sich Siloflächen und südwestlich der Unterstellhalle / Werkstatt ist eine alte Rampe vorhanden.

Das Plangebiet liegt im LSG „Müritz - Seen - Park“. Im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsabsichten angezeigt worden; eine Ausnahmegenehmigung zum Ausbau des Hofes wurde in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Ausnahmegenehmigung beantragt und mit Schreiben vom 18.11.2009 erteilt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

An die MST 4 grenzen nördlich Waldflächen an; weitere Waldflächen liegen nordwestlich bzw. westlich des Stallkomplexes.

Die an das Plangebiet im Norden und Westen angrenzenden Flächen bis zum Wald gehören zum landwirtschaftlichen Betrieb und werden als Acker bzw. Grünlandflächen genutzt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ soll Baurecht schaffen für die beabsichtigten Umnutzungen und Erweiterungen.

Diemitz liegt umgeben von Wasser, Wiesen, Weiden, Wald und Acker in einem Tourismusschwerpunktraum. Auf Grund der Lage in dieser stark frequentierten Urlaubsregion ist ein Bedarf an familienfreundlichen und behindertengerechten Freizeit- und Infrastrukturangeboten vorhanden. Das Gelände der ehemaligen Broilermastanlage liegt in der Urlaubsregion verkehrsgünstig; die MST 4 tangiert das Plangebiet unmittelbar.

Durch den Eigentümer der Hofstelle ist der Ausbau des Biohofes Diemitz zu einem barrierefreien Urlaubs- und Erlebnishof geplant. Es sollen unterschiedliche Freizeit-, Erlebnis- und Informationsangebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden.

Das Plangebiet wird auch zukünftig über die vorhandene Zufahrt verkehrlich erschlossen. Von der MST 4 aus soll die alte Zufahrt wieder ermöglicht werden.

Der Bedarf an Stellflächen soll auf dem Gelände mit abgesichert werden.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, da landschaftlich wertvolle und weniger beeinträchtigte Flächen nicht in Anspruch genommen werden. Es werden bebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

Das Konzept orientiert sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen; der ursprüngliche Charakter bleibt im Wesentlichen erhalten. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird durch die verträglichen Erweiterungen der Nutzung gesichert.

5.2 Planfestsetzungen

Für das Plangebiet erfolgen Festsetzungen nach § 11 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ (SO LEF)**.

Das Sonstige Sondergebiet „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ dient der Unterbringung der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Erholungs- und Freizeitnutzung. Das Gebiet wird in drei Teilgebiete gegliedert, die sich in der Art der Nutzung unterscheiden. Ein Teilgebiet bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten und der Betriebsinhaber wird in unmittelbarer Nähe des Stalles wohnen. Der Kernbereich soll schwerpunktmäßig als Erlebnisbereich ausgebaut werden.

Die Flächen am westlichen Plangebietsrand sind vorwiegend für die Ferienwohnnutzung (Beherbergung) sowie Wohnungen für Mitarbeiter und Angestellte vorgesehen.

Mit dieser Gliederung bleibt der landwirtschaftlich genutzte Teilbereich vom Erholungs- und Erlebnisbereich abgekoppelt nutzbar, was aus veterinärmäßigen Gründen vorteilhaft ist.

Im Bebauungsplan werden für die einzelnen Teilgebiete die zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird bestimmt, dass die festgesetzten Nutzungen nur insoweit zulässig sind, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§9 Abs. 2 BauGB).

In den einzelnen Teilgebieten werden folgende Nutzungen zugelassen:

Teilgebiet 1: Nördliches Plangebiet / Bereich parallel zur MST 4 mit Stall und Ruine

Der nördliche Teil des Plangebietes einschließlich des Stallgebäudes an der MST 4 und der Flächen am Abzweig der Verkehrswege (Bereich Ruine) soll überwiegend der Tierhaltung vorbehalten bleiben. Die Freiflächen sind für die Weidehaltung bzw. weiter als Auslaufflächen vorgesehen.

Tierbegegnungen und Einblicke in die praktische Landwirtschaft sollen möglich sein.

Der Abriss des ruinösen Wirtschaftsgebäudes ist unumgänglich; im Bebauungsplan soll die Option einer Wiederbebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung offen gehalten bleiben.

Im Bereich der Stallanlage sind bauliche Ergänzungen vorgesehen. Durch den Bau eines Hofladens und entsprechender Nebenräume sollen die Bedingungen für die Direktvermarktung verbessert werden. Im Hofladen werden sowohl die eigenen Produkte des Hofes als auch andere Erzeugnisse aus der Region angeboten. Durch den Ausbau eigener Zerlege- und Kühlräume wird die Möglichkeiten der Ab-Hof-Vermarktung weiter verbessert werden. Die Bauvorhaben können in Form von Anbauten am Westgiebel des Stallgebäudes umgesetzt werden.

Da es für die Unterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes von außerordentlicher Bedeutung ist, dass der Betriebsinhaber in unmittelbarer Nähe des Stalles wohnt, hat der Vorhabenträger im Rahmen der Aufstellung des B-Planes seine Planungsabsichten korrigiert und als vordringliche Maßnahme die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes im Teilgebiet 1 zur Unterbringung von Büro, Lager, Schlacht- und Kühlräume sowie einer Wohnunterkunft für den Betriebsinhaber mit vorgesehen. Die Unterbringung von Ferienwohnungen soll nicht ausgeschlossen sein. Die Option für Anbauten am Westgiebel des Stallgebäudes soll jedoch weiterhin berücksichtigt bleiben.

Am Stallgebäude sind kleinere Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Um die Arbeitswirtschaft und die Bedingungen der Schweinehaltung zu verbessern, sind kleinere bauliche Maßnahmen (Befestigungen der Ausläufe) notwendig. Am Westgiebel des Stallgebäudes an der MST 4 wird die Option für mögliche Anbauten berücksichtigt. Diese Anbauten verkürzen den Waldabstand des Gebäudes mit Bestandesschutz nicht noch weiter und sind insofern unproblematisch. Nordwestlich im Abstand zum Stallgebäude ist die Errichtung des Mehrzweckgebäudes vorgesehen.

Die Umsetzung des gesamten Vorhabens erfolgt schrittweise.

Durch den Vorhabenträger ist beabsichtigt, die Schmutzwasserentsorgung über eine eigene Kläranlage (Pflanzenkläranlage) abzusichern. Die Kläranlage soll nördlich der Hauptzufahrt parallel zum Weg, d.h. auf Teilflächen der Teilgebiete 1 und 2 entstehen.

Im Teilgebiet 1 werden somit folgende Nutzungen zugelassen; im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Nutztieren (z. B. Schweine, Schafe, Pferde u. a. sowie Weide- und Auslaufflächen)
- Einrichtungen zum Erleben von in Gehegen naturnah gehaltenen Nutztieren (z.B. Tierbegegnungsgehege)
- alle im Zusammenhang mit der Tierhaltung stehenden Nebenanlagen
- Büro- und Lagerräume / Unterstellräume
- Räume für die Ab-Hof-Vermarktung (z. B. Zerlege- und Kühlräume, Hofladen, Sanitärräume)
- Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
- Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserableitung (z.B. Pflanzenkläranlagen)
- Wohnung für den Betriebsinhaber und
- 1-2 Ferienwohnungen

Bei der Ausgrenzung der Baufelder wird die vorhandene Bebauung berücksichtigt, im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Baugrenzen.

Im Bereich des Stallgebäudes wird ein zusammenhängendes Baufeld 1 ausgewiesen; unterteilt in das Feld 1a (Stallgebäude und geplante Anbauten) und 1b (Bereich der baulichen Ergänzung). Im Bereich der Ruine wird ein Baufeld 2 vorgegeben, dass z.T. den Ruinenstandort und angrenzenden Flächen bis zur 20KV-Leitung berücksichtigt. Der Bestandsschutz ist hier nicht mehr gegeben. Der Vorhabenträger kann bei Bedarf im ausgewiesenen Bereich neue bauliche Anlagen errichten.

Das Baufeld 2 liegt außerhalb der 30m - Waldabstandsfläche.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den vorhandenen Bauhöhen und Überbauungen. Für das Stallgebäude an der MST (Baufeld 1a) werden maximale Bauhöhen (Firsthöhen) von 8,0 m festgesetzt und im Baufeld 1b wird die bauliche Höhe auf maximal 7,0m begrenzt. Als Bezugspunkt wird die OK Erschließungsstraße vor Mitte Haus des dem Objekt vorgelagertem Erschließungsabschnittes bestimmt. Für eine Wiederbebauung im Bereich der Ruine wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 6,5 m über den Bezugspunkt festgelegt.

Die maximal zulässigen Überbauungen werden durch Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) bestimmt. Durch das vorhandene Stallgebäude im Baufeld 1a sind zurzeit ca. 1072m² überbaut; im Bebauungsplan werden Überbauungen mit einer maximalen Grundfläche von 1400m² zugelassen. Für das Baufeld 1b wird die Grundfläche

mit 400m² vorgegeben. Im Bereich der Ruine (Baufeld 2) wird eine Überbauung in der Größe von einer max. GR 350m² zugelassen.

Im Baufeld 1a wird die abweichende Bauweise festgesetzt; Gebäudelängen > 50m sollen auch zukünftig zulässig sein. Für das Baufeld 1b und 2 wird die offene Bauweise festgelegt.

Der Stallkomplex war ehemals auch über eine Zufahrt von der MST 4 aus erschlossen. Die Zufahrt von der Kreisstraße aus soll wieder hergestellt werden. Im Bebauungsplan wird der Ein- / Ausfahrtbereich festgesetzt. Die Zufahrt wird nur landwirtschaftlichen Fahrzeugen gestattet. Die Hauptzufahrt zum Urlaubs- und Erlebnishof erfolgt nach wie vor vom südlich an das Plangebiet angrenzenden Weg aus.

Teilgebiet 2: südliches Plangebiet mit Bergehalle und Unterstell- / Werkstattgebäude

Die südöstlichen, parallel am Weg liegenden Plangebietsflächen sollen zukünftig zum Erlebnisbereich umgestaltet werden. Am Standort der Bergehalle soll der zentrale Erlebnis- und Spielbereich entstehen. Vorgesehen ist der Um- und Ausbau der vorhandenen Bergehalle zu einer Spiel- und Erlebnisscheune (Aufenthaltshaus).

Der Gebäudekomplex Unterstellhalle / Werkstatt am Weg wird als Mehrzweckgebäude ausgebaut. Umgestaltungen (Nutzungen) für Ausstellungen werden in Erwägung gezogen. Vorgesehen sind Sanierungen für gewerbliche (kleingewerbliche Nutzungen) und gemeinnützliche Zwecke sowie Nutzungen als Bergeraum, Werkstatt und Reithalle. Die auf dem Betrieb bereits vorhandenen Reitmöglichkeiten sollen durch tier- und reittherapeutische Angebote ergänzt werden. Außerdem soll in diesem Mehrzweckgebäude ein Hofladenimbiss (Hofcafe) entstehen.

Im Teilgebiet 2 liegt die Hauptzufahrt zur Hofstelle. An der Zufahrt sollen Stellflächen für Tagesgäste und Besucher entstehen. Die nördlich der Zufahrt parallel zum Weg liegenden Flächen sind für die Errichtung der Pflanzenkläranlage vorgesehen. Geplant ist eine Teichanlage mit Pflanzenklärzone und integriertem Feuerlöschteich, die sowohl Flächen des Teilgebietes 1 als auch 2 umfasst.

Die vorhandene Kiefer und die große Birke bleiben erhalten; im Bebauungsplan werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Ein neuer Baum an der Zufahrt soll den Eingangsbereich betonen. Die Freiräume werden mit Rasenflächen, ergänzenden Gehölz- und Schmuckpflanzungen, mit Aufenthalts- und Spielbereichen gestaltet.

Im Teilgebiet 2 werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Gebäude, Anlagen, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung durch Erleben von naturnah gehaltenen Nutztieren (z. B. Reithalle, Tierbegegnungsgehege u. a.)
- Büro- und Lagerräume, Werkstatt
- Ausstellungsräume und Räume für kleingewerbliche Nutzungen
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke
- Schank- und Speiseeinrichtungen (Hofladenimbiss, Hofcafe)
- Stellflächen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
- Anlagen und Einrichtungen zur Schmutzwasserableitung (z.B. Pflanzenkläranlagen)

Bei der Baufeldausgrenzung sind die vorhandenen Bebauungen maßgebend. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Baugrenzen. Das Baufeld 3 umfasst die Bergehalle und der Gebäudekomplex am Weg wird als Baufeld 4 ausgewiesen. Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen Bauhöhen und Überbauungen maßgebend. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

Baufeld 3 (Bergehalle)	max. zul. Firsthöhe 8,50 m über Bezugspunkt (Bezugspunkt siehe Anmerkungen zum Teilgebiet 1)
	max. zul. Grundfläche 1125 m ² (45x25m) offene Bauweise
Baufeld 4 (Unterstellhalle / Werkstatt)	max. zul. Firsthöhe 8,50 m über Bezugspunkt (Bezugspunkt siehe Anmerkungen zum Teilgebiet 1)
	max. zul. Grundfläche 900 m ² (18x50m) offene Bauweise

Teilgebiet 3: westliches Plangebiet mit ehemaligen Broilerstall

Im Teilgebiet 3 sind bauliche Anlagen zu Ferienwohnzwecken und Beherbergung sowie Wohnen geplant. Der alte Broilerstall bleibt erhalten und soll um- und ausgebaut werden. Geplant ist die Errichtung von festen Unterkünften (barrierefreie Ferienappartements, Gruppen- und Sanitärräume sowie einfachen Kinderunterkünfte, Größenordnung: ca. 20 -25 Betten).

Auf den zum Wald orientierten Flächen ist vorrangig die Errichtung von Wohnunterkünften für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Mitarbeiter und Angestellte), einschließlich Büro geplant. Im Teilgebiet 3 soll die Errichtung von Saisonferienunterkünften möglich sein.

Die Ferienunterkünfte dienen zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnen; sie sollen einem wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.

Im Bebauungsplan wird ein zusammenhängendes Baufeld (Baufeld 5) ausgegrenzt, das in die Teilflächen Baufeld 5.1 und 5.2 unterteilt ist. Nordwestlich des ehemaligen Kadaverhauses wird eine zusätzliche Baufläche (Baufeld 6) ausgewiesen.

Das Baufeld 5.1 ist ausschließlich der Unterbringung des touristisch genutzten freizeitmäßigen Wohnens vorbehalten. Der vorhandene Stall soll zu einem Empfangs- und Gemeinschaftsgebäude umgenutzt werden; die Unterbringung von Ferien- und Mitarbeiterunterkünften ist mit beabsichtigt. Die Geschosszahl wird verbindlich mit 1 vorgegeben. Die Bebauung soll parallel zum Weg ausgerichtet bleiben, die zulässigen Firstrichtungen werden vorgegeben.

Die Baufelder 5.2 und 6 dienen der Errichtung von Ferienunterkünften; die Unterbringung von Büroräumen und Wohnunterkünften wird mit in Erwägung gezogen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Gebiet auf max. 7,00 m über OK des zum Gebäude gehörenden Erschließungsweges begrenzt.

Für das Teilgebiet 3 wird die offene Bauweise und eine GRZ 0,2 vorgegeben.

Das Teilgebiet 3 wird nordwestlich von Waldflächen berührt. Zu beachten sind die 30 m - Waldabstandsflächen; hier sind Bebauungen nicht zulässig.

Um zukünftig auf dem Hof Reiter- und Abenteuerferien anbieten zu können, werden neben den festen Unterkünften Flächen für das sporadische Aufstellen von Zelten, z.B. für Reiter / Reitergruppen gebraucht. Auch Abstellflächen für die Pferdeanhänger werden benötigt. Das Flächenangebot ist ausreichend. Verbindliche Standorte werden mit dem Bebauungsplan nicht vorgegeben; die Anordnung auf dem Gelände soll offen gehalten sein. Empfohlen wird die Anordnung nördlich der festen Ferienunterkünfte an der Grenze zum Teilgebiet 1.

Wie bereits im Punkt 4.0 erwähnt war die Hofstelle ehemals auch an der südöstlichen Plangebietsgrenze vom angrenzenden Weg aus befahrbar. Eine Nebenzufahrt von diesem Weg aus soll auch zukünftig wieder möglich sein. Der unbefestigte Weg ist gut befahrbar und die Gehölzpflanzungen am Weg sind lückenhaft. Im B-Plan wird die Zufahrt als Nebenzufahrt nur für die Nutzer der Anlagen und Einrichtungen im Teilgebiet 3 (d.h. für die Feriengäste und Bewohner in diesem Teil) festgesetzt. Bis zur Hauptzufahrt ist der Weg in Bitumen befestigt. Im Bereich bis zur Nebenzufahrt muss der Weg auch zukünftig unbefestigt bleiben; Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich bzw. werden auch nicht vorgesehen.

Die wegebegleitenden Gehölzpflanzungen am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes bleiben erhalten. Auf dem Grundstück bleiben die vorhandenen Gehölze erhalten; es erfolgen Festsetzungen von Erhaltungsgeboten. In Teilbereichen parallel zum Weg wurden ergänzende Bepflanzungen vorgesehen (Festsetzung von Anpflanzgeboten).

Im Teilgebiet 3 werden im Einzelnen folgende Nutzungen zugelassen:

- Ferienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser / Hausgruppe,
- Ferienwohnungen/ Ferienunterkünfte sowie Saisonferienunterkünfte
- Anlagen für das sporadische Aufstellen von Zelten für Reiter / Reitergruppen einschließlich der Pferdeboxen / Pferdeanhänger)
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel- und sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
- Stellplätze und Carportanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Verwaltungs- und Büroräume
- Wohnungen und Unterkünfte für Mitarbeiter und Angestellte.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 LBauO M-V können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen.

In die Satzung werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer der Hauptgebäude und zu Werbeanlagen mit aufgenommen, da aus naturschutzrechtlichen Gründen zu gewährleisten ist, dass sich der Gesamtkomplex harmonisch in die Landschaft einfügt.

Zugelassen werden nur Fassaden in Beton, Putz und Holz (einschließlich deren Mischformen) in grauen, naturbelassen oder in erdfarbenen Tönen.

Die Dachflächen sind aus brandschutztechnischen Gründen mit harten Dacheindeckungen zu versehen. Die Dachflächen sollen geneigt ausgebildet werden (15°-45°), wobei untergeordnete Gebäudeteile mit Flachdächern (auch als Grasdach) zugelassen werden können. Im Plangebiet sind die Dächer im Grundton einheitlich auszubilden; zulässig sind nur Dacheindeckungen in rot/ rotbraune Tönen.

Energiepolitisches Ziel der Bundesrepublik ist eine Verringerung der Nutzung von fossilen Energieträgern; der Anteil der erneuerbaren Energien soll gesteigert werden. Durch den Vorhabenträger ist die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen beabsichtigt. In den örtlichen Bauvorschriften werden keine Einschränkungen diesbezüglich vorgenommen. Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäuden unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,80m bei Schriftzügen gestattet. Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig.

Nicht zugelassen werden Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen.

5.4 Erschließung / Sonstige Hinweise

Die Ortslage Diemitz ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der Stadt Mirow angeschlossen. Die Stadt Mirow hat die Ver- und Entsorgung dem

Wasserzweckverband Strelitz übertragen. In der Stellungnahme des Zweckverbandes zum Vorentwurf vom 26.03.2009 wurden für das Plangebiet folgende Vorgaben formuliert:

- *Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen; das Grundstück unterliegt lt. Wasserabgabebesatzung der Beitragspflicht.*
- *Ein Anschluss an die zentrale, öffentliche Schmutzwässerung ist auf Grund der Lage des Grundstücks und des damit verbundenen Erschließungsaufwandes nicht wirtschaftlich. Es ist daher vom Vorhabenträger für die Schmutzwässerung eine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende dezentrale Lösung zu wählen.*

Im Rahmen weiterer Gespräche und Abstimmungen wird die Trinkwasserversorgung über einen eigenen Brunnen erfolgen; für die Schmutzwasserentsorgung ist die Errichtung einer Pflanzenkläranlage vorgesehen.

Durch den Vorhabenträger sind folgende Hinweise der Wasserbehörde und des Fachbereiches Brandschutz des Landkreises zu beachten:

- *Für Gewässerbenutzungen (Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser in Gewässer II Ordnung und Grundwasser) aus der geplanten Kläranlage ist bei der Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.*
- *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 dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.*
- *Für das Gebiet ist ein Bohrbrunnen oder Löschwasserteich zur Einhaltung des § 3 des Brandschutzgesetzes M-V erforderlich.*
- *Der anfallende Stalldung ist nach den als allgemein anerkannten Regeln der Technik eingeführten Bestimmungen der VVJGSA (Verwaltungsvorschrift JGS-Anlagen / Wasserwirtschaftliche Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften) zu lagern.*
- *Auf dem Gelände sind Aufstellungs- und Bewegungsflächen der Feuerwehr erforderlich.*
- *Die erfolgte Reduzierung im Waldgesetz auf 30m Abstand zwischen Wald und möglicher Bebauung ist zwar für Windbruch ausreichend, eine Gefahr durch Waldbrand bleibt bestehen und sollte möglichst mit Brandschutzstreifen reduziert werden.*

Diemitz ist energie- und fernmeldetechnisch versorgt.

Im Plangebiet befindet sich eine 20-kV Freileitung, die in ihrem Verlauf zu beachten ist. Notwendige Umverlegungen sind rechtzeitig mit dem Unternehmen abzustimmen.

Die Stadt Mirow geht davon aus, dass die Erschließung des Plangebietes über die vorhandenen Systeme und die geplanten eigenen Anlagen grundsätzlich abgesichert werden kann. Die notwendigen Abstimmungen zur Ver- und Entsorgung sind mit dem zuständigen Unternehmen rechtzeitig zu führen.

Die verkehrliche Anbindung ist über die MST und den südöstlich angrenzenden Weg mit der vorhandenen Zufahrt gegeben. Dieser randlich zum Plangebiet verlaufende Weg ist in der Karte „Wanderreiten Mecklenburg-Strelitz“ des Landkreises als Reitwanderweg dargestellt. Von der MST und dem Weg aus sind Nebenzufahrten geplant. Die Nebenzufahrt an der MST ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässig. Vor Bauausführung ist die Zustimmung des Straßenbulasträgers einzuholen. Die Nebenzufahrt am Weg ist nur den Nutzern der Anlagen und Einrichtungen im Teilgebiet 3 gestattet.

5.5 Grünordnungskonzept / Ausgleichsmaßnahmen

Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen des Teilbereichs 1 sind wie bisher als landwirtschaftliches Betriebsgelände, Weide und Auslauf sowie als Tierbegegnungsgehege zu nutzen. In den Teilbereichen 2 und 3 werden vorrangig Anlagen für Spiel und Sport sowie zur Freizeitgestaltung entstehen. Im Teilbereich 3 sind auch Grünflächen für das sporadische Aufstellen von Zelten sowie gärtnerisch gestaltete und genutzte Flächen geplant. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teile der Bauflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bzw. die zulässige Grundfläche bestimmt.

Pflanzbindungen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze sollen im Wesentlichen erhalten werden. Mit einem Erhaltungsgebot werden jedoch nur die von Robinien dominierten Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten an der nördlichen Grenze der Teilfläche 1 und an der südöstlichen Grenze der Teilfläche 3 sowie die Kiefer und zwei große Birken in der Teilfläche 2 festgesetzt.

Es wird eingeschätzt, dass von dem nicht eingemessenen Gehölzbestand ca. 300 m² Siedlungsgehölz und ca. 100 m² Siedlungsgebüsch nicht erhalten werden können. Die Beseitigung der meist unmittelbar an den Gebäuden wachsenden Gehölze wird sich bei der Sanierung der Bausubstanz nicht vermeiden lassen und wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Teil des Unternehmenskonzepts ist es, den Gästen die einheimischen Wildobstarten nahe zu bringen. Daher soll die Ergänzung des Gehölzbestandes mit dem Anpflanzen einheimischer Gehölze mit essbaren Früchten verbunden werden.

Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

- An dem aus jungen Kiefern bestehenden Wald nordwestlich des Plangebietes, d.h. am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103/4 ist auf einer Länge von 40 m ein 5 m breiter Waldrand, bestehend aus einheimischen Sträuchern und einem vorgelagerten Krautsaum, anzulegen. Strauchzone und Krautsaum sollen sich unregelmäßig verzahnen. Für die Strauchzone sind folgende Gehölze zu verwenden:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzdichte: 1 Strauch / 3 m², Pflanzqualität: leichte Sträucher

Der Krautsaum ist durch gelenkte Sukzession zu entwickeln und soll eine Breite von mindestens 1 m aufweisen.

Die für diese Maßnahme erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung wurde beantragt. Die Forstaufforstungsgenehmigung wurde am 28.12.2009 erteilt; die Verlängerung der Genehmigung wird durch den Vorhabenträger eingeholt.

- Die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sind locker mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzdichte: 1 Gehölz / 4 m²

Die o.g. Straucharten sind um folgende Baumarten zu ergänzen (Pflanzqualität Heister Höhe \geq 175/200):

Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Essbare Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die Pflanzgebote an der südöstlichen Plangebietsgrenze dienen der Ergänzung des Bestandes auf dem angrenzenden Wegeflurstück.

- Innerhalb des Plangebietes sind 9 Laubbäume als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, bei Obstbäumen 12-14 cm zu pflanzen.

Neben Obstbäumen wie Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche und Walnuss in unterschiedlichen robusten lokal bewährten Sorten können auch die Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* ‚Edulis‘) und die Elsbeere (*Sorbus torminalis*) verwendet werden. Ein Baum soll die Hauptzufahrt betonen. Die übrigen Baumstandorte sind frei wählbar.

Empfohlen wird eine hainartige Anpflanzung in regelmäßiger Anordnung mit einem Abstand von 15 m zur Entwicklung einer Obstwiese.

Die Pflanzgebote sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der Beherbergungseinrichtungen folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

Die Pflanzgebote dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

5.6 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	ca. 4,66 ha	100 %
Teilgebiet 1	ca. 1,77 ha	38,0 %
Teilgebiet 2	ca. 0,77 ha	16,5 %
Teilgebiet 3	ca. 2,12 ha	45,5 %

6.0 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Anlagen des ehemaligen Geflügelzuchtbetriebes südwestlich von Diemitz werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Landwirtschaftsbetrieb verfügt derzeit über 90 ha landwirtschaftliche Nutzflächen, die ökologisch bewirtschaftet werden. Der Bestand des Betriebes soll durch eine verträgliche Erweiterung der Nutzung wie Hofladen, Reiten, pädagogische Angebote, Übernachtungsmöglichkeiten, gewerbliche bzw. gemeinnützige Nutzung bestehender Gebäude sowie die dazu gehörigen Wohn- und Büroräume gesichert werden.

Durch Sanierung und Umnutzung des erhaltenswerten Gebäudebestandes, den Abriss des alten Broilerstalls und der Ruine und den maßvollen Neubau von Wohn- und Beherbergungsgebäuden sollen Freizeitangebote für verschiedene Zielgruppen entstehen und das Potenzial einer barrierefreien Anlage ausgeschöpft werden.

Zur Schaffung des Baurechts wird der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ aufgestellt. Das 4,66 ha umfassende Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ festgesetzt und in drei Teilgebiete mit unterschiedlicher Nutzung gegliedert:

1. landwirtschaftliche Nutzung und Wohnen für den Betriebsleiter (Nordosten)
2. Erlebnisbereich (Kernbereich)
3. Wohnen und Beherbergung (Westen).

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 5.0 der Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

§ 2 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass ein Umweltbericht mit festgelegten Angaben in die Begründung aufzunehmen ist.

6.1.2 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 BauGB soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bereits in der Vergangenheit baulich genutzt. Mit der Überplanung dieser Flächen wird dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

Gemäß § 20 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 18.01.2005 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die Bestimmungen zum Waldabstand werden eingehalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park“. Die Ausnahmegenehmigung nach Ziffer II.1 des Beschlusses X-5-10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 wurde beantragt und mit Schreiben vom 18.11.2009 erteilt.

Fachplanungen

Diemitz liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms „Mecklenburgische Seenplatte“ (RROP). Als allgemeines Ziel für die Siedlungsplanung wird formuliert, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte hat. Gliedernde Freiflächen sollen erhalten, aber auch neu geschaffen werden. Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan „Mecklenburgische Seenplatte“ weist das Plangebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Die Sanierung bestehender Bausubstanz, die Umnutzung von bebauten Flächen und die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Innerörtliche Freiräume und Grünzäsuren sollen dabei erhalten, gestaltet bzw. neu geschaffen werden. Neue Bauflächen sollen durch Begrünungsmaßnahmen in die Landschaft und in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden werden.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Mirow nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Stadt Mirow hat 3.633 Einwohner (Stand 18.02.2009).

Davon leben 94 Personen im Ortsteil Diemitz.

Innerhalb des Plangebietes gibt es bislang keine Wohnbebauung. Die Ortslage Diemitz liegt ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung der Einwohner ausgeschlossen werden kann.

Die Möglichkeiten für die Haltung und das Erleben von Nutztieren sind so bemessen, dass durch die Kombination von Landwirtschaftsbetrieb, Wohnen, Beherbergung und sonstigen touristischen Angeboten keine Beeinträchtigung der Bewohner oder der Gäste des Biohofes Diemitz zu erwarten ist.

6.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.

Das Gebiet um Mirow liegt aus pflanzengeografischer Sicht in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet Westmecklenburgs und der Ostseeküste sowie dem subkontinentalen Bereich mit der Uckermark und Mittelbrandenburg. Hier fehlen bereits die ausgesprochen atlantischen Einflüsse, ohne dass die kontinentalen größere Bedeutung erlangen.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt. Südlich von Mirow kämen mittlere bis arme Traubeneichen-Buchenwälder des Übergangsbereiches (Petraeo-Fagetum) vor.

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen zur Bestandserfassung wurden innerhalb des Plangebietes folgende Biotoptypen erfasst:

14.5.5 Tierproduktionsanlagen	ODT
-------------------------------	-----

Der größte Teil des Plangebietes ist mit Ställen und Lagergebäuden bebaut und wird nach wie vor für die Tierhaltung genutzt. Gegenüber der früher intensiv betriebenen Broilermast werden gegenwärtig verschiedene Tierarten in geringer Anzahl artgerecht gehalten.

Auf dem Betriebsgelände, insbesondere im Norden an der Kreisstraße MST 4 und am Löschwasserteich, befinden sich von Robinien dominierte Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten (Biotoptyp 13.1.2). An der Hauptzufahrt steht eine Baumgruppe aus Birken und einer Kiefer. Einzelne große Birken stehen am südwestlichen Rand des Reitplatzes und unmittelbar hinter der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Einzeln oder in Gruppen haben sich Holunderbüsche angesiedelt (Biotoptyp 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten).

Robinien verschiedener Altersgruppen prägen die Bepflanzung des Weges an der südöstlichen Plangebietsgrenze. Sie wurde durch junge Birken und Ebereschen ergänzt.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete	OBD
-------------------------------------	-----

Auf den ungenutzten Flächen im Nordwesten des Plangebietes hat sich eine aus Gräsern, Ruderalfluren und einzelnen Holunderbüschen geprägte Pflanzendecke entwickelt.

Fauna

Es wurde geprüft, ob sich in den Gebäuden Tierarten wie Fledermäuse oder Rauch- bzw. Mehlschwalben angesiedelt haben. Anzeichen für das Vorkommen Gebäude bewohnender Tierarten wurden nicht festgestellt.

Weitere Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind dem artenschutzrechtlichen fachbeitrag (Punkt 7.0) zu entnehmen.

Die Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit orientiert sich an den Wertstufen der Regenerationsfähigkeit und der Gefährdung gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (Biotoptypenkatalog M-V mit Bewertung und Status).

Code	Biotop	Wertstufe		Gesamtbewertung
		Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten	-/1	-	gering
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	-	gering
14.5.5	Tierproduktionsanlage	-	-	-
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	-	gering

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt wie die Ortslage Diemitz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Müritz-Seen-Park“. Gemäß Punkt II.(1) des Beschlusses Nr. X-5-10/62 vom Juni 1962 ist es im LSG unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten dürfen nur im Einvernehmen mit der Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden. Die Naturschutzgenehmigung vom 18.11.2009 liegt vor.

Das nördliche Ufer des Twernsees ist Bestandteil des FFH-Gebietes DE 2842-304 „Uferbereiche Großer Wummsee, Twern- und Giesenschlagsee M-V“.

(FFH-Verträglichkeitsprüfung siehe Punkt 6.2.3)

Auswirkungen der Planung

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 3,95 ha bzw. 83,7 %. Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf ca. 3,45 ha bzw. 73,1 % der Gesamtfläche. Der Rückgang der Vegetationsfläche betrifft unbebaute Flächen des Betriebsgeländes, d.h. Auslauf- und Weideflächen, sowie Brachflächen der Dorfgebiete mit einem geringen Biotoppotenzial.

Es wird eingeschätzt, dass ca. 300 m² Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten und ca. 100 m² Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten nicht erhalten werden können.

Auf Teilen des Wohn- und Beherbergungsbereiches wird sich das Artenspektrum ändern. Anstelle der Auslauf-, Weide- und Brachflächen werden gärtnerisch genutzte Flächen entstehen.

6.2.1.3 Schutzgut Boden

Der Raum Mirow liegt im Verbreitungsgebiet von Beckenablagerungen, die sich südlich und südwestlich an den Sander des Pommerschen Eisvorstoßes anschließen. Die glazilimnischen Sedimente bestehen überwiegend aus meist feinkörnigen Sanden und

untergeordnet aus Schluffen und Tonen. Die genannten Beckensedimente werden örtlich von einer älteren Grundmoräne durchragt.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines schwach geneigten Hanges, der nach Südosten hin abfällt. Um Diemitz stehen großräumig Hochflächensande mit einem geringen Ertragspotenzial an. Die Böden des Plangebietes sind infolge der langjährigen baulichen Nutzung beeinträchtigt und vorbelastet.

Gegenwärtig sind von dem 4,66 ha umfassenden Plangebiet ca. 0,57 ha bebaut und versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 12,1 %.

Wenn das Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 1,07 ha überbaut und versiegelt werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 22,7 % und einem Anstieg um 0,50 ha bzw. 10,6 %.

Die Flächenversiegelung stellt auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit eine erhebliche nachhaltige Umweltauswirkung dar.

6.2.1.4 Schutzgut Wasser

Diemitz liegt am Südufer des Vitzsees. Die Entfernung vom Plangebiet zum See beträgt ca. 400 m.

Im Teilbereich 1 befindet sich ein Löschwasserteich, der erhalten wird.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Hydrologischen Kartierung M 1:50 000 (HK 50), Karte der Grundwassergefährdung. Sie gibt den Geschützteitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche. Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

- A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.
- B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.
- C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Das Plangebiet ist dem Standorttyp A 1 (ungespanntes Grundwasser im Lockergestein, Anteil der bindigen Bildung an der Versickerungszone < 20 %, Flurabstand > 5-10 m) zuzurechnen. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung weist der Raum um Diemitz eine sehr hohe Bedeutung auf. Im Durchschnitt versickern 20 – 25 % des Niederschlags.

Trinkwasserschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

Die mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Versiegelung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, zur Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Andererseits sichern das große Grundstück, das geringe Maß der baulichen Nutzung und der anstehende sandige Boden, dass ein hoher Anteil Vegetationsfläche erhalten wird und eine Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin möglich ist.

Ein Teil des Niederschlagswassers wird im Löschwasserteich gesammelt, so dass die mit der ergänzenden Bebauung verbundene Versiegelung nicht zu einer wesentlichen Verminderung der Grundwasserneubildung führen wird. Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

6.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Hinsichtlich von Luftschadstoffen dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf. Durch das geplante Vorhaben ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft nicht zu erwarten.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Stadtgebiet von Mirow liegt innerhalb der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenlandschaft“, die durch eine Vielzahl von Seen und den ständigen spannungsvollen Wechsel zwischen Wasser, Wald und in geringem Maße auch Ackerflächen und Wiesen geprägt wird. Das Landschaftsbild weist eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf.

Die teilweise ungenutzten Gebäude innerhalb des Plangebietes beeinträchtigen in ihrem schlechten Zustand gegenwärtig noch das Landschaftsbild. Durch die Sanierung und Umnutzung dieser Gebäude bzw. durch den Abriss und Neubau wird das Landschaftsbild aufgewertet.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird die landschaftliche Einbindung verbessert.

6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilen die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

6.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung sind die unter Ziffer 6.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 0,49 ha bzw. 10,4 %
- Reduzierung der Vegetationsfläche um ca. 0,49 ha
- Beseitigung von bis zu 400 m² Gehölzpflanzung
- keine Verminderung der Grundwasserneubildung
- Aufwertung des Landschaftsbildes.

Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- keine Vergrößerung der Versiegelung
- keine Reduzierung der Vegetationsfläche
- keine Beseitigung von Gehölzen
- keine Aufwertung des Landschaftsbildes.

6.2.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

Das Nordufer des Twernsees liegt innerhalb des FFH-Gebietes DE 2842-304 „Uferbereiche Großer Wummsee, Twern- und Giesenschlagsee M-V“. Das in einem stärker reliefierten Gelände liegende zweiteilige Natura 2000-Gebiet umfasst die teilweise mit buchenreichem Mischwald bestandenen Ufer- und Randbereiche von mesotrophen Seen und stellt die Ergänzung zu einem Seenschutzgebiet im Land Brandenburg dar.

Maßgebliche Bestandteile sind Gewässer- und Wald-Lebensraumtypen sowie als geschützte Arten der Fischotter und die Bauchige Windelschnecke. Der Abstand zwischen dem FFH-Gebiet und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 350 m.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.

§ 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.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 16 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit eines Planes im Rahmen der Hauptprüfung trifft bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Gemeinde.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben die Kriterien nach § 2 Abs.2 UVPG teilweise erfüllt:

- Die geplante Bebauung gehört nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG und Anlage 1 Landes-UVP-gesetz.
- Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zusätzlich wurde festgestellt, dass die baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBauO M-V einen Abstand von mehr als 300 m zu dem FFH-Gebiet aufweisen (Anlage 5 B Nr. I.8). Somit gehört der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ zu den Vorhaben, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes i.S.d. § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG zu führen.

Gemäß § 35 BNatSchG i.V. mit den § 18 und 28 LNatG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 – 38 BNatSchG in M-V“ wurde seitens des Bürgermeisters der Stadt Mirow geprüft, ob für den vorliegenden Bebauungsplan eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt

werden muss. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Stadt Mirow festgestellt, dass mit dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ kein Plan vorliegt, der geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2842-304 herbei zu führen, so dass auf eine FFH-Hauptprüfung verzichtet werden kann.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungsziels nicht vermeiden. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch die Inanspruchnahme baulich genutzter und stark vorbelasteter Flächen minimiert. Dies trifft auch auf die Auswirkungen durch die Reduzierung der Vegetationsfläche zu, da davon ausschließlich Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial betroffen sind.

Durch die Entwicklung des bereits bebauten Standortes kann die extensive Siedlungsentwicklung vermieden werden. Die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen kann unterbleiben.

Damit sich die Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügt, werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden erlassen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,50 m begrenzt.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Rodung von Gehölzen wird außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchgeführt. Sie ist ausschließlich im Zeitraum vom 16. August bis zum 15. März des Folgejahres zulässig.

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

- die Entwicklung eines 5 m breiten naturnahen Waldrandes auf 40 m Länge am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103/4,
- das Anlegen von lockeren Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von 720 m² an der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches
- das Anpflanzen von 9 Bäumen.

6.2.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Das Landschaftsprogramm M-V nennt als Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen im Raum Mirow die Verbesserung der Waldstruktur und die langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten. Dazu gehört auch die Entwicklung naturnaher Waldränder.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 102/5 ein jüngerer Kiefernbestand ohne naturnahen Waldrand.

Die Festsetzung 2.1 dient der Entwicklung eines naturnahen Waldrandes innerhalb des Plangebietes. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches fortzusetzen. Dazu werden westlich des Plangebietes am Rand des Flurstücks 103/4 auf einer Gesamtlänge von 30 m Initialpflanzungen in Teilabschnitten von jeweils ca. 10 m Länge und 5 m Breite nach den Kriterien der Festsetzung 2.1 vorgenommen. Das gesamte Flurstück 103/4 der Flur 1, Gemarkung Diemitz befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 103/4, Flur 1, Gemarkung Diemitz gelegenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ festgesetzten Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Vorhabenträger gem. § 135a Abs.1 BauGB auf eigene Kosten. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

6.2.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

6.2.6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.

Wie in Punkt 6.2.2.1 beschrieben, kann eine Fläche von 0,49 ha zusätzlich versiegelt werden. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 1 ermittelt.

Als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird die Rodung von Gehölzen auf einer Fläche von bis zu 400 m² ohne anschließende Versiegelung in die Bilanzierung einbezogen.

Die Umgestaltung der übrigen unversiegelten Flächen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und keine Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust dar.

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp / Bezeichnung	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versieg. x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
14.5.5	Tierproduktionsanlage	2640	0	$(0+0,5) \times 0,75 = 0,375$	990
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	2286	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	2572
Kompensationsflächenbedarf aus Totalverlust					3562

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp / Bezeichnung	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten	300	0/1	$1 \times 0,75 = 0,75$	225
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	100	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	75
Kompensationsflächenbedarf aus Funktionsverlust					300

Tabelle 3: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Kompensationsflächenbedarf aus Flächenversiegelung mit Totalverlust	3562
Kompensationsflächenbedarf aus Funktionsverlust	300
Gesamtsumme	3862

6.2.6.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächenäqui- valent
1.	Entwicklung eines naturnahen Waldrandes am nordwestlichen Rand des FS 103/4, davon 200 m ² im Plangebiet und 150 m ² außerhalb des Plangebietes	350	2	3	1	1050
2.	Anlegen von lockeren Gehölzpflanzungen an der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes	720	2	3	1	2160
3.	Anpflanzen von 9 Bäumen	225	2	3	1	675
Gesamtumfang der Kompensation						3885

6.2.6.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 6.2.6.1 = 3.862 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 6.2.6.2 = 3.885 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme dem Biotopwert vor der Maßnahme entspricht.

6.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan überplant die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes südwestlich von Diemitz. Durch die beabsichtigte Entwicklung unter Umnutzung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. So weit alternative Festsetzungen zum Beispiel zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen denkbar sind, wurden im Zuge der Erarbeitung des Vorhabenkonzepts und der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten geprüft. In Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die die vorhandene Bebauungsstruktur aufgreift, das Landschaftsbild aufwertet und dem Vorhabenträger möglichst viel Spielraum lässt.

6.3 Zusätzlich Angaben

6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c 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 Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.3.3 Zusammenfassung

Für die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes südwestlich von Diemitz zu einem barrierefreien Urlaubs- und Erlebnishof, in dem Landwirtschaft, Beherbergungseinrichtungen und sonstige touristische Angebote miteinander verbunden werden, wird ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das 4,66 ha umfassende Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ festgesetzt.

Detaillierte Angaben zur Planung sind Punkt 5.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbereich beschrieben und bewertet werden.

Eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthält Punkt 6.1.1 des Umweltberichtes. Da ortsspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes

aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet. Sie sind einschließlich ihrer Berücksichtigung in Punkt 6.1.2 dargelegt. Die Umnutzung und Nachverdichtung des Plangebietes entspricht dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden und somit dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Punkt 6.2 des Umweltberichtes enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Erfasst wurden die Schutzgüter:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter kommen nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Folgendes ist besonders hervorzuheben:

- Das Plangebiet ist auf Grund der vorhandenen Bebauung durch menschliche Einflussnahme stark überformt.
- Das Plangebiet umfasst mit der Tierproduktionsanlage, den Brachflächen der Dorfgebiete und den Siedlungsgehölzen Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial.
- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park“
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören im Wesentlichen:

- Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 0,49 ha auf 1,07 ha bzw. 22,7 % des Plangebietes.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um ca. 0,49 ha auf 3,45 ha bzw. 73,1 % der Gesamtfläche.
- Es wird eingeschätzt, dass ca. 300 m² Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten und ca. 100 m² Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten nicht erhalten werden können.

Beeinträchtigungen der Einwohner der Stadt Mirow und insbesondere des Ortsteiles Diemitz sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung, die Reduzierung der Vegetationsfläche und die Eingriffe in den Gehölzbestand.

Das Nordufer des Twernsees ist Teil des FFH-Gebietes DE 2842-304 „Uferbereiche Großer Wummsee, Twern- und Giesenschlagsee M-V“. Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 6.2.3) wurde festgestellt, dass der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ nicht zu erheblichen

Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

In den Punkten 6.2.4 und 6.2.5 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben:

- Die zusätzliche Versiegelung lässt sich weder vermeiden noch ausgleichen. Durch die Inanspruchnahme der durch menschliche Einflussnahme überformten Flächen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft verringert.

- Das Anlegen lockerer Gehölzpflanzungen am südwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand, die Entwicklung eines naturnahen Waldrandes am nordwestlichen Rand des Flurstücks 103/4 (davon 40 lfd. m innerhalb und 30 lfd. m außerhalb des Geltungsbereiches) sowie das Anpflanzen von 9 Bäumen dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde als Punkt 6.2.6 in den Umweltbericht eingefügt, da gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und des Gesamtumfanges der Kompensation zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

In Punkt 6.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten wird erläutert, dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind. Alternative Festsetzungen zum Beispiel zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zu Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft.

Als technisches Verfahren bei der Umweltprüfung wird in Punkt 6.3.1 die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) genannt.

Die Umweltüberwachung (Punkt 6.3.2) beschränkt sich auf die Kontrolle der Pflanzgebote.

6.0 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

7.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Abschnitt 5 den Schutz und die Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Gemäß § 42 Abs. 5 gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1.

Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. So weit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Bestimmungen gelten auch für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten bei nach § 19 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 also nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der **Europäischen Vogelarten** nach Art. 1 VRL ergeben sich somit aus § 42 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 42 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Von den Verboten des § 42 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 43) oder eine Befreiung (§ 62) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG).

7.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Bauleitplanungen bedürfen selbst zwar keiner Befreiung, da § 42 Abs. 1 BNatSchG kein Planungsverbot begründet. Dagegen bedürfen aber die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, nach dem EuGH-Urteil vom 10.01.2006 einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz. Für den Prozess der Bauleitplanung ist erforderlich, aber auch ausreichend, wenn den zur Verwirklichung der jeweiligen Planung erforderlichen Vorhaben eine Befreiung erteilt werden kann, mithin eine so genannte „objektive Befreiungslage“ vorliegt. Die Feststellung der „objektiven Befreiungslage“ kann durch eine Inaussichtstellung der Befreiung unter Benennung der Bedingungen, die der künftige Bauherr bei der Umsetzung des Bauleitplanes zu beachten hat, durch die im Lande Mecklenburg-Vorpommern für die Erteilung artenschutzrechtlicher Befreiungen zuständige obere Naturschutzbehörde (LUNG) vorgenommen werden.

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den

artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 Abs. 1 und 62 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 7.3 folgende Auflistung enthält die 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Als begründende Antragsgrundlage ist der artenschutzrechtliche Beitrag des Umweltberichtes mit einer kurzen Darstellung der Planungsziele des Bauleitplans in Text und Plan einzureichen.

7.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus

Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus
Landsäuger	Castor fiber	Biber
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

7.4 Vorprüfung

Die Stadt Mirow hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Plangebietes sowie den Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt.

- Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen. Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet. Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Weichtiere, die Libellen, die Falter, die Lurche, die Europäische Sumpfschildkröte, der Biber sowie der Fischotter leben in Gewässern, an ihren Ufern bzw. in sonstigen Feuchtlebensräumen wie Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore und Seggenriede. Käferarten wie der Breitrand und der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigen Stillgewässer als Lebensraum. Derartige Lebensräume kommen im Plangebiet nicht vor.
- Kriechtiere wie die Schlingnatter und die Zauneidechse bevorzugen warme, trockene Standorte wie sonnige Böschungen und Waldränder. Der Waldrand nordwestlich des Plangebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Käferarten wie der Eremit und der Heldbock besiedeln alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigen ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen.
Als Brutstätten der genannten Käferarten geeignete Bäume kommen im Bereich der geplanten Bau- und Verkehrsflächen nicht vor.
- Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher. Diese sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.
- Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von dörflichen Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.
Es wurde geprüft, ob sich in den vorhandenen Gebäuden Fledermäuse angesiedelt haben. Anzeichen für das Vorkommen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.
Die Nutzung des Standortes als Nahrungsgebiet wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 6.2.3) wurde festgestellt, dass die Umnutzung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der im FFH-Gebiet DE 2842-304 „Uferbereiche Großer Wummsee, Twern- und Giesenschlagsee M-V“ besonders geschützten Arten (Fischotter und Bauchige Windelschnecke) führen wird.
- Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, störungsarme Moore und Sümpfe, fischreiche Gewässer, natürliche und naturnahe Fließgewässer,

störungsarme Grünlandflächen, insbesondere Feuchtwiesen, sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an Ackerbegleitbiotopen. Angesichts der verbreiteten Störungen im Plangebiet und der wald- und wasserreichen Landschaft mit einem hohen Lebensraumpotenzial im Umfeld des Standortes ist das Vorkommen von Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden, mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die Inaugenscheinnahme des Gehölzbestandes ergab keine Hinweise für das Vorkommen von Vogelnestern. Die Beseitigung von ggf. vorhandenen, für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann vermieden werden, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 16. August bis 15. März des Folgejahres durchgeführt wird. Im Rahmen einer Begehung der Gebäude im Plangebiet ergaben sich keine Hinweise für das Vorkommen von hausbewohnenden Vogelarten in bzw. an den Gebäuden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das langjährig bebaute Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Diemitz nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesen Bereichen nicht vor.

7.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicher zu stellen, dass die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes südwestlich von Diemitz zu einem barrierefreien Urlaubs- und Erlebnishof nicht gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Mirow geprüft, ob im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Barrierefreier Urlaubs- und Erlebnishof / Biohof Diemitz“ durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das bereits seit langem bebaute Gebiet die Lebensraumsprüche dieser Arten nicht erfüllt, so dass die o.g. streng geschützten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Gebiet nicht vorkommen. Da keine Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, entfällt die Prüfung, ob die geplanten Nutzungen bzw. diese Nutzungen vorbereitende Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Im Ergebnis der Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Mirow festgestellt, dass die geplante Entwicklung des Gebietes am Ortsrand von Diemitz die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

