

Grünordnungsplan

zum

Bebauungsplan

Nr. 03/99

„Biber-Park Diemitzer Schleuse“

der Stadt Mirow

Auftraggeber: Stadt Mirow
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Verfasser: Günther & Pollok
Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel. 04821/64038 Fax. 63575
e-mail: info@guenther-pollok.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Mathias Günther,
Landschaftsarchitekt BDLA/IFLA
Itzehoe, 1.3.2005

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	1
2.	Lage und Abgrenzung des „Biber-Parks“	2
3.	Art und Umfang des geplanten Vorhabens	2
3.1	Sondergebiet „Biber Park“	2
3.2	Sondergebiet „Herberge“	3
3.3	Sondergebiet Ferienhaus	3
3.4	Sondergebiet Reitanlage - Reitplatz mit Betriebsgebäude und Pferdeboxen für Wanderreiter	4
3.5	Sondergebiet Wohnmobile südwestlich der Schleuse	4
3.6	Sondergebiet Wohnmobile (Camp)	5
3.7	Sondergebiete Zelte	5
3.8	Sondergebiet Camp.....	5
3.9	Weitere bauliche Einrichtungen	6
3.9.1	Sanitärgebäude für die Camps	6
3.9.2	Sanitärgebäude für den Wassersportverein Kleiner Peetsch See	6
3.9.3	Schutzhütte für Pferde	6
3.10	Erschließung	6
3.10.1	Verkehr	6
3.10.2	Strom, Trinkwasser	7
3.10.3	Abwasser	7
4.	Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung	7
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	8
6	Beschreibung des Bearbeitungsgebietes	9
6.1	Gegenwärtige Nutzungen	9
6.2	Vorhandene Planungen	11
7	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	13
7.1	Schutzgut Boden	13
7.2	Schutzgut Wasser.....	14

7.3	Schutzgut Klima / Luft.....	14
7.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	14
7.5.	Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	20
8.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	21
9	Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung/ Kompensationsmaßnahmen.	23
10.	Bilanz Eingriff - Kompensation	25

Anlagen: Lageplan Bestand i.M. 1:2.000
Lageplan Planung i.M. 1:2.000



Lage des Vorhabens

1. Planungsanlass

Die Fa. Biber-Tours hat 1999 den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb an der Diemitzer Schleuse mit dem Ziel erworben, ein touristisches Dienstleistungsunternehmen aufzubauen.

Nach liebevoller Sanierung und Umbau sind in den alten Stallgebäuden die Ferienwohnungen des Biber-Hofs entstanden. Insgesamt 60 Betten in neun Ferienwohnungen geben Einzelreisenden, Familien oder auch Gruppen jetzt ganzjährig die Möglichkeit, aktive Ruhe und Erholung zu genießen.



Weiterhin wurde das Wohnhaus für den Eigentümer mit seiner Familie hergerichtet, die Scheune bietet jetzt Platz für eine Gaststätte sowie ein Geschäft mit Angeboten insbesondere für Wassersportler und Angler.

Auf den weitläufigen, durch Wald und Wasser gegliederten, nur noch extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen entstanden spezielle Angebote für Bogenschützen und Reiter.

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen bei der Organisation und Durchführung von naturkundlich ausgerichteten geführten Gruppenreisen, bei denen die Teilnehmer unter einfachen Bedingungen leben und in Zelten übernachten, konnte die Fa. Biber-Tours auch diese Zielgruppen für Erlebnistage in dem weitläufigen Gelände begeistern. Die Nachfrage für diese Abenteuer „vor der Haustür“ stieg stetig und hält auch heute immer noch an. Zur Zeit werden die Gäste von 12 Arbeitskräften, davon seit August 2003 auch eine Auszubildende, betreut.



Die zunehmende große Nachfrage nach den Freizeitangeboten der Firma Biber-Tours erfordert ein zukunftsfähiges Unternehmenskonzept, das auch genehmigungsrechtlich abgesichert sein muss. Daher hat sich das Unternehmen entschlossen, ein umfassendes Einwicklungskonzept für den Aufbau des Biber-Parks zu erarbeiten und dieses in den nächsten Jahren in mehreren Abschnitten umzusetzen.

Als erste planungsrechtliche Voraussetzung erfolgt jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Mirow.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das BÜRO FÜR INTEGRIERTE STADTPLANUNG SCHARLIBBE (BIS-S), Aukrug-Innien (städtebauliche Planung) beauftragt. Der erforderliche Grünordnungsplan wird vom Büro GÜNTHER & POLLOK LANDSCHAFTSPANUNG, Talstraße 9, 25524 Itzehoe, erarbeitet. Der Grünordnungsplan besteht aus einem Textteil, der Bestand, Bewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung bearbeitet, sowie aus Lageplänen, in denen die planungsrelevanten Informationen eingetragen sind.

2. Lage und Abgrenzung des „Biber-Parks“

Der „Biber-Park“ liegt in der Stadt Mirow, südlich der Stadt Mirow im Landkreis Mecklenburg-Strelitz. Die Katasterbezeichnung lautet: Gemarkung 131429 / Diemitz, Flur 1, Flurstück 151

Das durch landwirtschaftliche Flächen und Wald geprägte Gelände reicht im Westen vom Ufer des „Großen Peetsch Sees“ nach Osten bis zum Ufer des „Labusses“. Am Nordrand verläuft ein Kanal mit einer Schleusenanlage. Mit dieser „Diemitzer Schleuse“ überwinden die Schiffe die Wasserspiegeldifferenz zwischen dem „Großen Peetsch See“ und dem „Labussee“. Im Verlauf dieses Kanals liegt der „Kleine Peetsch See“.



Die südliche Grenze des „Biber-Parks“ ist im Gelände nicht zu erkennen. Sie verläuft über weitläufige landwirtschaftliche Flächen und durch einen Nadelforst.

Das gesamte Gebiet wird von der Kreisstraße 5 von Nordwesten nach Südosten durchschnitten.

3. Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Die Fa. Biber-Tours verfolgt mit dem Konzept zur Einrichtung des „Biber-Parks“ das Ziel, naturverbundenen Menschen die Möglichkeit zu geben, die attraktive Landschaft der Neustrelitzer Kleinseenplatte zu erleben und hier einige erholsame Tage oder auch ihre Ferien zu verbringen.

Die nachfolgend beschriebenen Bausteine sind die Grundlage für die Entwicklung von Freizeitangeboten für unterschiedliche Zielgruppen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf den saisonverlängernden Angeboten.

3.1 Sondergebiet „Biber Park“

Dieses Sondergebiet umfasst die ehemalige Hofanlage mit dem Gebäudebestand und den bisher schon als Freizeitfläche genutzten Bereichen zwischen der Kreisstraße und dem Ufer des „Kleinen Peetsch Sees“. Die bisherigen Nutzungen werden in dem Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Hinzu kommen zwei Bereiche westlich der Kreisstraße, die heute landwirtschaftlich genutzt werden.

Direkt südlich der Brücke der Kreisstraße 5 über den Kanal, auf der immer viele Menschen den Schließvorgang beobachten, soll ein öffentlicher Parkplatz entstehen. Auch heute nutzen bereits viele Besucher diese Fläche zum Abstellen ihrer Fahrzeuge.

Die Parkplätze und die Zufahrt werden soweit erforderlich mit einer wasser- und luftdurchlässigen Trag- und Deckschicht befestigt.



Zusätzlich ist in diesem Bereich ein Standort für die geordnete Sammlung von Wertstoffen vorgesehen. Viele Wasserwanderer und Schiffsbesatzungen, die vor der Schleuse warten müssen, nutzen die Zeit, um ihre Wertstoffe in den von der Gemeinde an der Straße aufgestellten Container zu entsorgen. Die bestehende Situation ist, wie das Foto zeigt, sehr unbefriedigend und soll daher verbessert werden.



Der dritte Teilbereich dieses Sondergebietes liegt etwas weiter südlich an der Kreisstraße ebenfalls auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Dort sollen die Stellplätze für die Mieter der Ferienwohnungen angelegt werden, die in den ehemaligen Hofgebäuden entstanden sind.

Auch diese Anlage soll nur soweit wie erforderlich mit einer Schottertragdeckschicht befestigt werden und unversiegelt bleiben. Das Niederschlagwasser versickert auf den Flächen oder in seitlich angeordneten Mulden.

3.2 Sondergebiet „Herberge“

Südlich der ehemaligen Hofanlage soll nach Umsetzung der genehmigten Waldumwandlung eine einfache Übernachtungsmöglichkeit für Rad- und Wasserwanderer sowie für alle Gäste, die nur eine Nacht bleiben wollen, eingerichtet werden. Die maximale Grundfläche dieses Gebäudes beträgt 120 m².

Die sanitären Einrichtungen befinden sich in dem Gebäude der Gaststätte, in der auch ein stärkendes Frühstück angeboten wird.

Hinzu kommen zwei Wohnungen für Personal bzw. Auszubildende einschl. der erforderlichen Sanitärräume mit einer Gesamtnutzfläche von 100 m².

Das Gebäude wird in Holzbauweise errichtet. Für die Fassaden wird Holz oder Ziegelmauerwerk verwendet. Das Dach wird als Satteldach ausgebildet.

3.3 Sondergebiet Ferienhaus

Südwestlich der Kreisstraße werden auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, nach Norden durch einen Nadelforst und nach Westen durch ein von Bäumen umstandenes Kleingewässer abgeschirmt, 12 Ferienhäuser errichtet. Eine in der Nähe der Kreisstraße angeordnete Stellplatzanlage sowie die Fahrwege zu den Gebäuden werden mit einer luft- und wasserdurchlässigen Tragdeckschicht hergestellt.

Die maximale Grundfläche der Gebäude wird für 10 Ferienhäuser mit 80 m² und für 2 Ferienhäuser mit 120 m² festgelegt. In den beiden größeren Häusern sollen auch Seminare und Veranstaltungen für kleiner Gruppen durchgeführt werden.

Durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb des Gebietes und entlang des Südrandes erfolgt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

3.4 Sondergebiet Reitanlage - Reitplatz mit Betriebsgebäude und Pferdeboxen für Wanderreiter

Als Ergänzung des Freizeitangebotes wird den Gästen des „Biber-Parks“ und anderen Interessierten bereits seit einigen Jahren die Möglichkeit geboten, am Reitunterricht teilzunehmen oder in die Umgebung auszureiten.

Weil dieses Angebot sehr gut angenommen wird, sollen südlich des Sondergebietes „Ferienhaus“ auf einer landwirtschaftlichen Fläche eine Reitanlage mit einem Betriebsgebäude und zwei Reitplätzen entstehen.

In dem Betriebsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² werden ein Aufenthaltsraum, Sanitär- und Sozialräume, Abstell- und Lagerräume sowie 5 Pferdeboxen eingerichtet, die von Wanderreitern als einfache Übernachtungsmöglichkeit und zum Unterstellen ihrer Pferde angeboten werden.

Die erforderlichen Flächen für Fahrzeuge werden auch hier mit einer Schottertragdeckschicht befestigt und bleiben unversiegelt. Das Niederschlagwasser versickert auf den Flächen oder in seitlich angeordneten Mulden.

Der Abstand des Gebäudes zum Waldrand unterschreitet den gesetzlichen Abstand. Es wird von der Unteren Forstbehörde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

3.5 Sondergebiet Wohnmobile südwestlich der Schleuse

Zunehmend ist die Nachfrage von Wohnmobilisten, die einige Tage im Biber-Park verbringen möchten oder nur einen schönen Stellplatz für eine Übernachtung suchen.

Da diese Gäste nicht auf einem normalen Stellplatz stehen dürfen, will die Fa. Biber-Tours westlich der Brücke der K 5 über den Kanal auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in einem Abstand von 20 Metern zum Waldrand des Nadelholzbestandes Wohnmobilstellplätze anlegen.

Sanitäre Einrichtungen für diese Gäste befinden sich im Gebäude der Gaststätte.

Im Zufahrtsbereich von der Kreisstraße, wo bereits der Sammelbehälter für Wertstoffe aufgestellt werden soll, soll auch eine Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile eingerichtet werden.

Sowohl die Zufahrt als auch die Stellplätze sollen nur soweit wie es erforderlich ist mit einer Schottertragdeckschicht befestigt werden und unversiegelt bleiben. Das Niederschlagwasser versickert auf den Flächen oder in seitlich angeordneten Mulden.

3.6 Sondergebiet Wohnmobile (Camp)

Zu den besonderen Angeboten der Fa. Bieber-Tours gehört auch die Durchführung von thematischen Camps, die mehrfach im Jahr für besondere Zielgruppen ausgerichtet werden und die dann über ein Wochenende oder mehrere Tage stattfinden. In der Vergangenheit waren das u.a. die Bogenschützen und die Besitzer von Schlittenhunden.

Da einige dieser Zielgruppen mit Wohnmobilen anreisen, soll nordöstlich der Kreisstraße auf einer landwirtschaftlichen Fläche ein Wohnmobilstellplatz für die Teilnehmer solcher Veranstaltungen ausgewiesen werden. Besondere Befestigungen oder Veränderungen der Geländeoberflächen sind nicht erforderlich. Es werden auch keine einzelnen Stellplätze gekennzeichnet. Die Vorschriften der Campingplatzverordnung werden beachtet.



3.7 Sondergebiete Zelte

Östlich des „Kleinen Peetsch Sees“ wird entsprechend dem Camp für Wohnmobile eine Fläche für das Aufstellen von maximal 40 Zelten ausgewiesen.

Bei dieser Flächen handelt es sich nicht um einen Campingplatz, wie er üblicherweise angelegt wird, sondern um einen temporär genutzten Lagerplatz zur Durchführung von Abenteuer- und Themencamps sowie für Wasser- oder Radwanderer, die ihr Zelt mitbringen und die nur für eine Nacht bleiben wollen.

Besondere Befestigungen oder Veränderungen der Geländeoberflächen sind nicht erforderlich. Es werden auch keine einzelnen Stellplätze gekennzeichnet. Die Vorschriften der Campingplatzverordnung werden beachtet.

3.8 Sondergebiet Camp

Westlich des "Labussees" wird auf einer landwirtschaftlichen Fläche ein weiteres Sondergebiet für die Durchführung von Abenteuer- und Themencamps mit maximal 35 Personen ausgewiesen. Hier können Zelte und maximal drei Hütten mit einer Länge von maximal 15 m je Gebäude und einer maximalen Gesamtgrundfläche von insgesamt 175 m² errichtet werden. Die Dächer der Gebäude sind zu begrünen. Die Höhe der Gebäude darf 3,00 m nicht überschreiten (Fußbodenoberkante bis Dachoberkante). Die Gründung erfolgt mit Punktfundamenten.

Diese einfachen Hütten in Holzbauweise sollen als Ergänzung der Zelte bei ungünstiger Witterung, wie sie besonders im Frühjahr und Herbst vorherrscht, den Teilnehmern als Unterkunft dienen.

Besondere Befestigungen oder Veränderungen der Geländeoberflächen sind nicht erforderlich. Es werden auch



keine einzelnen Stellplätze gekennzeichnet. Die Vorschriften der Campingplatzverordnung werden beachtet.

3.9 Weitere bauliche Einrichtungen

3.9.1 Sanitärgebäude für die Camps

Die Sondergebiete für die Durchführung von Camps erfordern nach der Campingplatzverordnung auch sanitäre Einrichtungen. Diese sollen zentral in einem neuen Gebäude an dem Weg eingerichtet werden, der von der Kreisstraße nach Osten zum „Labussee“ führt.

Das Gebäude wird eine maximale Grundfläche von 120 m² haben und soll in Holzbauweise errichtet werden.

3.9.2 Sanitärgebäude für den Wassersportverein Kleiner Peetsch See

Entlang des südlichen und des östlichen Ufers des „Kleinen Peetsch Sees“ haben die Mitglieder des Wassersportvereins Kleiner Peetsch See ihre Liegeplätze.

Für den Wassersportverein soll die Errichtung eines Sanitärgebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² ermöglicht werden.

3.9.3 Schutzhütte für Pferde

Auf der landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem „Labussee“ im Osten und dem Nadelforst an der Kreisstraße, soll die Errichtung einer einfachen Schutzhütte mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² für Pferde zulässig sein.

3.10 Erschließung

3.10.1 Verkehr

Der „Biber-Park“ wird heute von der Kreisstraße 5 aus über unbefestigte Wege erschlossen. Diese wurden bisher überwiegend von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Aufgrund des sandigen Bodens gibt es auch nach starken Niederschlägen keine Probleme.

Zukünftig werden auf einem Teil der geplanten Erschließungswege und vor allem auf den Stellplätzen auch Pkws fahren. Daher kann es in einigen Bereichen erforderlich werden, die Verkehrsflächen durch eine Tragdeckschicht aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu verstärken.

Die Breite der Fahrwege wird entsprechend den jeweiligen Erfordernissen festgelegt. Innerhalb des Sondergebietes „Ferienhaus“ und zur Erschließung der Sondergebiete für die Durchführung von Camps ist eine Ausbaubreite von 2,5 Metern vorgesehen. Bei Fahrzeugbegegnungen kann hier auch auf die Randflächen ausgewichen werden.

Für die Erschließung der Stell- und Parkplätze sowie der Wohnmobilstellplätze westlich des Sondergebietes „Biber-Park“ am Kanal werden Breiten von 4,50 Meter für den Begegnungsverkehr gewählt.

Das Niederschlagwasser kann, soweit es von den Verkehrsflächen abfließt, seitlich versickern. Dadurch sind besondere Entwässerungseinrichtungen nicht erforderlich.

3.10.2 Strom, Trinkwasser

Alle neuen Verbrauchsstellen werden an das Netz des örtlichen Versorgers angeschlossen. Die beiden geplanten Sanitärgebäude sind über den vorhandenen Trinkwasseranschluss der vorhandenen Gebäude im SO1 zu versorgen.

Für das Ferienhausgebiet SO3 ist ein separater Anschluss erforderlich.

3.10.3 Abwasser

Angestrebt wird ein Anschluss aller Gebäude an die Abwasserleitung des Wasserzweckverbandes Strelitz. Eine zentrale Pumpstation ist innerhalb des Sondergebietes „Biber-Park“ vorhanden.

Die beiden geplanten Sanitärgebäude müssen aufgrund ihrer Lage dezentral entsorgt werden. Das Abwasser wird in Sammelbehälter zwischengespeichert und bei Bedarf zum Klärwerk nach Mirow abgefahren. Eine ausreichende Zuwegung für die Transportfahrzeuge wird hergestellt. Dieses Vorhaben wird der Wasserbehörde angezeigt.

Für das Ferienhausgebiet SO3 ist ein kundeneigenes Abwasserpumpwerk einzurichten.

Das Abwasser der Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile wird in einem Tank gesammelt und dann in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband abgefahren und dosiert der Kläranlage zugeführt werden. Dieses Vorhaben wird der Wasserbehörde angezeigt.

4. Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind „gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens [...] sowie das Klima“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Dies erfolgt im vorliegenden Planungsfall für die Erstellung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 03/99 „Biber-Park Diemitzer Schleuse“.

Über die Belange des Naturschutzes in der Satzung ist wie im Bauleitplan nach § 21 BNatSchG in Verbindung mit dem § 1a BauGB zu entscheiden.

Eingriff

Die Ausweisung des Bebauungsgebietes bzw. die Bereitstellung der Bauflächen mittels des Bebauungsplans ist gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 12 LNatG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei dem geplanten Vorhaben kann die Veränderung der Nutzung der Grundfläche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dieses basiert

auf der vorgesehenen Errichtung von baulichen Anlagen mit Zuwegungen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Die Stadt Mirow beabsichtigt, in dem beschriebenen Gebiet die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im bisherigen Außenbereich zu schaffen. Es soll die Möglichkeit zum Ausbau eines bereits bestehenden touristischen Betriebes gegeben werden. Der Flächennutzungsplan sieht in seiner im Parallelverfahren bearbeiteten, geänderten Fassung die Flächen mit der gleichen Zweckbestimmung vor.

Zur Sicherung einer touristischen Entwicklung der Stadt Mirow ist eine Vermeidung des Eingriffs nicht möglich.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 175 S. 40, und in der Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Amtsblatt Nr. L 73 S. 5, die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Objekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.3.1999 wesentliche Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 2. August 2001. Das UVPG wird u. a. durch Einfügung der §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u. a. durch Aufnahme des „§ 2a Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist in § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Gemeinde prüft die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der Abwägung.

Mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 9. August 2002 wurde das UVP Gesetz in das Landesrecht übernommen.

Gemäß der in der Anlage 1 zum LUVPG M-V zusammengestellten Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" ist der

- Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung,
- eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes,
- eines Freizeitparks,
- eines Parkplatzes ...

für den kein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wurde, soweit der in den Nummern 18.1, 18.2, 18.3, 18.4 oder 18.6 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

In der Anlage 1 zum UVP Gesetz sind unter den genannten Nummern folgende Schwellenwerte angegeben

18.1 Für Feriendörfer, Hotelkomplexe oder sonstige große Einrichtungen für die Ferien und Fremdenbeherbergung bei einer Bettenzahl von über 100 oder mit einer Gästezimmerzahl von mehr als 80 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Diese Schwellenwerte werden durch das Vorhaben nicht erreicht.

18.2 Für den Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes mit einer Stellplatzzahl von mehr als 50 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Es ist kein ganzjährig betriebener Campingplatz geplant, sondern nur Flächen für temporäre Camps.

18.3 Bau eines Freizeitparks

Das geplante Vorhaben umfasst keinen Freizeitpark.

18.4 Bau eines Parkplatzes mit einer Größe über 0,5 ha ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Das geplante Vorhaben umfasst keinen Parkplatz in dieser Größe.

18.6 Bau eines Einkaufszentrums

Das geplante Vorhaben umfasst kein Einkaufszentrum.

Da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Vorprüfung oder einer UVP nicht erreicht werden oder entsprechende Vorhaben nicht geplant sind, wird zum Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

6 Beschreibung des Bearbeitungsgebietes

6.1 Gegenwärtige Nutzungen

Land- und Forstwirtschaft

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist landwirtschaftliche- oder forstwirtschaftliche Fläche.

Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt zur Zeit nur sehr extensiv. Die Ackerflächen liegen zum Teil brach und werden als Pferdweide genutzt. Andere Ackerflächen wurden mit Gräsermischungen eingesät, um die Bodenerosion zu verhindern und um zukünftig Mähflächen für die Futtergewinnung zu erhalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehen ausgedehnte Waldflächen. Gem. § 20 LWaldG ist in der Regel zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher

Anlagen ein Abstand von 50 m zum Wald einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar. In einer gemeinsamen Vor-Abstimmung mit der unteren und der oberen Forstbehörde wurden für die Vorhaben die erforderlichen Abstände zu den Waldflächen festgelegt.

Wasserwirtschaft / Gewässer

Die den Plangeltungsbereich im Norden begrenzenden Gewässer „Große Peetsch See“, „Kleiner Peetsch See“ und „Labussee“ sind Bestandteile der Müritz-Havel-Bundeswasserstraße. Die Lage von Kabeln und Leitungen muss bei Bedarf bei zu gegebener Zeit erkundet werden.

Östlich des „Großen Peetsch Sees“ befindet sich in eine Senke ein Tümpel, der aber keine wasserwirtschaftliche Funktion besitzt.

Die Gewässer nehmen das aus dem Einzugsgebiet abfließende Niederschlagwasser auf. Weitere Entwässerungseinrichtungen sind nicht vorhanden

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagwasser wird vor Ort versickert.

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Naturschutz

Der gesamte Raum ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Entlang der Ufer der Seen bestehen Gewässerschutzstreifen (§ 7LNatSchG M-V) in einer Breite von 100 Metern.

Den Schutz des Baumbestandes außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt seit dem 27.10.2003 die Baumschutzverordnung (BaumSchVOMST). Sie gilt für den Planbereich, solange der B-Plan noch keine Planreife besitzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich zahlreiche, gemäß § 20 LNatG M-V geschützte Biotope (u.a. Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Röhrichtbestände, naturnahe Bruchwälder, Magerrasen). Auf Grund des Vorhandenseins vielfältiger Landschaftsstrukturen, insbesondere der Seen mit ihren Uferbereichen, besitzt das Gebiet einen hohen landschaftsästhetischen Wert.

Konflikt mit dem Vorhaben: Teile des Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und sind im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Denkmalschutz

Im Bereich des Vorhabens besteht am Ufer des "Labussees" ein flächenhaftes Bodenmerkmal gemäß §1 Abs. 3 DSchG M-V. Es handelt sich um eine bronzezeitliche Siedlung.

Konflikt mit dem Vorhaben: In diesem Bereich ist die Festsetzung des Sondergebietes „Camp“ sowie die Errichtung eines Sanitärgebäudes geplant. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung des Vorhabens mit dem Landesamt für Bodendenkmalkunde Neustrelitz. Als Ergebnis der Abstimmung wird vom Archäologischen Landesmuseum im Schreiben vom 4.11.2004 die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im SO 8 bestätigt. Art und Umfang von Auflagen werden im Genehmigungsverfahren außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Verkehr

Am Nordrand des Biber-Parks verläuft die Müritz-Havel-Wasserstraße als Bundeswasserstraße. Sie hat an der Diemitzer Schleuse einen Höhenunterschied von 1,10 m zu überwinden. Die Schleuse ist ein beliebtes Ausflugsziel in der Region.

Im "Kleinen Peetschsee" bestehen ca. 40 Liegeplätze für Sportboote.

Die Kreisstraße 5 durchschneidet den Plangeltungsbereich von Nordwesten nach Südosten.

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Wohnen und Gewerbe

In den umgebauten Gebäuden der ehemaligen Hofanlage wurden Betriebsleiterwohnungen, Ferienwohnungen, ein Ladengeschäft und eine Gastronomie mit den erforderlichen Nebenanlagen eingerichtet.

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Erholung

Das Bearbeitungsgebiet besitzt aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, der strukturreichen Landschaft sowie der Schleuse im Verlauf der Bundeswasserstraße eine sehr hohe Bedeutung für die Erholung. Beeinträchtigend ist der Fahrzeugverkehr auf der Kreisstraße, der zum Teil mit einer zu hohen Geschwindigkeit fährt und dadurch Radfahrer und Wanderer gefährdet.

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

6.2 Vorhandene Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Mirow liegt gemäß Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Es bestehen dort gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus.

Aufgrund der naturbedingt bevorzugten und bereits in der Vergangenheit ausgeprägten touristischen Nutzung, weist das Regionale Raumordnungsprogramm das Kleinseengebiet an der südlichen Landesgrenze als Tourismusschwerpunktraum aus (PROP MS, Pkt. 7.2.1 (1)).

Des Weiteren liegt die Stadt Mirow in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Pkt. 4.4 (2). Wegen der Überlagerung der Tourismusfunktion mit dem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich ein erhöhter Ordnungsbedarf, der sich vor allem an qualitativen Zielstellungen orientieren muss.

Entsprechend raumordnerischen Zielen ist in Tourismusschwerpunkträumen durch raumordnende Maßnahmen eine vornehmlich qualitative, markt- und nachfragegerechte, behutsame Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben (RROP MS, Pkt. 7.2.1 (1)).

In einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege besonders zu beachten (LROP M-V, Pkt. 3.3).



Als Gebiet mit besonderen Funktionen im Naturschutz und in der Landschaftspflege sind Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftsplanung zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden (LROP M-V, Teil D, Pkt. 3(2)).

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Planänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren mit den entsprechenden Darstellungen.

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Landschaftsplan:

Die Stadt Mirow verfügt über keinen Landschaftsplan; ein Landschaftsplan ist auch bisher nicht in der Bearbeitung.

Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde

Dass WSA Eberswalde plant die Übernahme des südlichen Ufers der Müritz-Havel- Wasserstraße direkt unterhalb der Schleuse in das Eigentum des WSA.

Oberhalb der Schleuse sollen ggf. noch Spundwände zur Sicherung des Ufers gerammt und die Möglichkeiten für einen Landgang geschaffen werden.

Die Flächen der Fa. Biber Tours werden vorübergehend für eine Behelfsbrücke benötigt.

7 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

7.1 Schutzgut Boden

Geologie / Topografie

Die Gemarkung der Stadt Mirow liegt am südlichen Rand der Mecklenburgischen Seenplatte im Naturraum „Neustrelitzer Kleinseenland“. Das eiszeitlich geformte, flachwellige Hügelland mit Höhen zwischen 60 und 80 m über NN wird von vielen langen und relativ schmalen Rinnenseen durchzogen (Wasserspiegellhöhen liegen zwischen 57 und 58 m).

Nach der Geologischen Oberflächenkarte stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (obere Sande in Mächtigkeiten von mehr als 2,0 m) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Beeinträchtigungen: Nicht erkennbar

Bewertung: Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologische Formationen vor.

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Bodentypen/-arten

Detaillierte Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt in einer Grundmoränenlandschaft am Nordrand der in Ost-West-Richtung verlaufenden südlichen Hauptendmoräne („Frankfurter Stadium“ der Weichsel-Vereisung) aus lehmigen und kiesigen Sanden.

Auf den aufliegenden, überwiegend mächtigen Sanddecken herrschen Sandböden (Sandbraunerden) vor, durchsetzt mit sandigen Lehmböden, deren Bodenwasserhaushalt meist noch ausgeglichen ist. Die Ackerwertzahlen sind niedrig, sie liegen zwischen 11 und 22.

Organische Nassböden (Flachmoortorf) finden sich südlich der Mündung des Kanals in den „Labussee“. In diesem Bereich hat sich ein Bruchwald sowie ein rasiges Großseggenried entwickelt.

Beeinträchtigungen: Nicht erkennbar

Bewertung: Organische Nassböden sind empfindlich gegen Veränderungen des Bodenwasserspiegels.

Bei den Sandböden besteht Erosionsgefahr durch Wind.

Konflikt mit dem Vorhaben: Versiegelung des Boden durch Gebäude und Verkehrsflächen

7.2 Schutzgut Wasser

Der „Große Peetsch See“, der „Kleine Peetsch See“ und der „Labussee“ umschließen den Geltungsbereich auf drei Seiten.

Östlich des „Großen Peetsch Sees“ befindet sich in einer Senke ein Tümpel, der aber keine wasserwirtschaftliche Funktion besitzt.

Angaben zur Gewässergüte liegen nicht vor.

Das regional verbreitete obere Grundwasser ist nach der hydrogeologischen Karte gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in Teilflächen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte in Abhängigkeit von der Geländehöhe 0,5 bis 10,0 m.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Bauliche Einrichtungen innerhalb eines 7 Meter Uferstreifens sind gem. § 82 LWaG beim Staatlichen Umweltamt Neubrandenburg zu beantragen.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	Nicht möglich, da keine ausreichenden Informationen vorliegen.
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

7.3 Schutzgut Klima / Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Das Gemeindegebiet liegt im Bereich des mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas mit kontinentaler Tönung, das heißt mäßig warm bis warm. Es liegt mit Jahresniederschlägen von durchschnittlich 650 mm im feuchten Feuchtigkeitsbereich, wobei die meisten Niederschläge im Sommer fallen (350 mm).

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Die Gewässer besitzen eine temperaturnausgleichende Funktion. In den Wäldern erfolgt eine Frischluftbildung. Gleichzeitig haben sie einen reduzierenden Einfluss auf die Windgeschwindigkeit, den Luftaustausch und können daher kleinräumige Temperaturdifferenzen hervorrufen.
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

7.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen einer Kartierung konnten am 26.9.2002 die folgenden Biotoptypen festgestellt werden. Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ für Mecklen-

burg-Vorpommern. Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ für Mecklenburg-Vorpommern. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß Anlage 9 „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Es besteht im Geltungsbereich eine Verzahnung der folgenden Biotoptypen:

Erlen- und Birkenbruch nasser, eutropher Standorte (Biotoptyp-Kürzel: WNR)

Dieser Erlen- und Birkenbruch hat sich in der Nordostecke des Geltungsbereiches entwickelt. Es besteht eine Verbindung zum Kanal. Die Geländeoberfläche im Bruchwald liegt etwa in Höhe des mittleren Wasserspiegels des Kanals. Wasserstandsänderungen wirken damit direkt auch in den Bestand hinein.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	4
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Kiefernbestand (Biotoptyp-Kürzel: WZK)

Innerhalb des „Biber-Parks“ sind mehrere Kiefernbestände vorhanden:

- Am Nordwestrand des Gebietes am Ufer des „Labussees“,
- am Südrand des Gebietes, durchschnitten von der Kreisstraße,
- am Südufer des „Kleinen Peetsch Sees“,
- westlich der Hofanlage,
- als kleine Insel in der landwirtschaftlichen Fläche westlich der Kreisstraße

Heimische Laubholzarten sind nur in sehr untergeordneter Anzahl vorhanden. Verstreut finden man *Quercus robur*, *Betula pendula*, *Sorbus aucuparia* und *Fagus sylvatica*. Als Sträucher sind *Rubus idaeus*, *Rubus fruticosus* und *Sorbus aucuparia* anzutreffen.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	1
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Naturnaher Waldrand (Biotoptyp-Kürzel: WRR)

Am Südrand des Kiefernbestandes westlich der Hofanlage wird, als Ersatz für eine Waldumwandlung an anderer Stelle, ein naturnaher Waldrand mit einer Wildobstwiese entwickelt. Zur Zeit besteht hier noch eine Ackerbrache. Es werden *Malus sylvestris* und *Pyrus commuis* sowie *Corylus avellana* und *Prunus spinosa* angepflanzt und dauerhaft erhalten.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	3
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten (Biotoptyp-Kürzel: WYS) Entlang der Kreisstraße Allee gem.§ 7 (1) LNatG M-V)

Entlang der Kreisstraße stehen von der Brücke über den Kanal bis zum Kiefernwald am südlichen Rand des Gebietes Robinia pseudoacacia in dichten, stabilen Beständen, die sich durch Sämlinge stark vermehren.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	1
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (Biotoptyp-Kürzel: BWB) (Allee gem.§ 7 (1) LNatG M-V)

Westlich der Kreisstraße, südöstliche des „Kleinen Peetsch Sees“ läuft eine doppelte Lindenreihe (Tilia cordata) einen Hang herab. Diese Bäume wurden vermutlich als Gestaltungselement eines Landschaftsgartens angepflanzt. Weitere Strukturen dieser Art sind Obstbaumpflanzungen am Niederungsrand oder Säuleneichen als Landmarke am Ufer des „Labussee“.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	3
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Älterer Einzelbaum (Biotoptyp-Kürzel: BAA)

Große Hybridpappeln stehen im Bereich der Hofanlage beidseitig der Kreisstraße. Die mächtigen Bäume weisen Stammdurchmesser von mehr als 100 cm auf. Auffällig ist der hohe Anteil an Totholz in der Krone, der für diese Baumart in diesem Alter typisch ist.

Entlang des Verbindungsweges von der Kreisstraße zum „Labussee“ besteht eine Baumreihe aus alten Salix alba, bei denen zum Teil schon Kronenteile abgestorben sind.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	4
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Jüngerer Einzelbaum (Biotoptyp-Kürzel: BBJ)

Westlich der Brücke über den Kanal haben sich innerhalb einer Frischweide bzw. ruderalen Staudenflur einige Baumweiden (Salix spec.) durch Samenanflug entwickelt.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	1
Konflikt mit dem Vorhaben:	In diesem Bereich sollen die Wohnmobilstellplätze ausgewiesen werden.

Kanal (Biototyp-Kürzel: FKK)

Die Ufer des Kanals zwischen dem „Großen Peetsch See“ und dem „Labussee“ sind durchgehend baulich gesichert. Im Bereich der Schleuse wurden Stahlpundwände eingebaut. Die anderen Strecken sind mit Pfahlreihen oder Rundholzbündeln gegen Ufererosion gesichert.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	1
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffarmer Seen (Biototyp-Kürzel: SGA)

Diesem Biototyp sind der „Große Peetsch See“, der „Kleine Peetsch See“ und der „Labussee“ zuzuordnen. Die Gewässer liegen alle außerhalb des Geltungsbereiches der Planung.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	4
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Naturnaher Tümpel (Biototyp-Kürzel: SKT)

Östlich des „Großen Peetsch Sees“ liegt in einer Senke ein Tümpel. Um das Gewässer herum steht ein dichter Saum aus Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*). In dem Gewässer wachsen u.a. Froschlöffel, Scheinzyper-Segge, Gemeine Teichsimse, Flatter-Binse und Flutender Schwaden.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	3
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (Biototyp-Kürzel: VSX)

Entlang der Ufer des „Kleinen Peetsch Sees“ und des „Großen Peetsch Sees“ sind von der natürlichen Vegetation dichte Gehölzsäume erhalten geblieben, die von der Schwarzerle dominiert werden. Daneben sind auch Ebereschen und Eichen, Holunder und Strauchweiden vorhanden.

Am „Labussee“, wo das Ufer steil ansteigt, treten die Erlen zurück und werden durch andere Arten Eichen, Rotbuchen, Robinien, Sandbirken und vereinzelt Kiefern ersetzt. Dazu kommen Wildrosen, Weißdorn und Hasel.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	3
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Rasiges Großseggenried (Biotoptyp-Kürzel: VGR)

Westlich des Erlen- und Birkenbruchs schießt sich ein Rasiges Großseggenried an, das randlich durch einen deutlichen Geländesprung von ca. 1,0 Meter begrenzt wird. Gestalterisch betont wird diese Kante noch durch einige Obstbäume, die wohl in Zusammenhang mit der bereits beschriebenen Lindenreihe als Elemente eines Landschaftsgartens gepflanzt wurden.

Dominierende Art ist das Rasige Großseggenried. Neben der Sumpf-Segge kommen vereinzelt Sumpf-Labkraut und Gemeiner-Gilbweiderich vor. Am Rand nimmt dann die Große Brennnessel erheblich zu.

Beeinträchtigungen: Nicht erkennbar

Bewertung: 2

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Silbergrasflur (Biotoptyp-Kürzel: TPS) mit Übergang zum Sandmagerrasen (Biotoptyp-Kürzel: TM)

Westlich des beschriebene Tümpels haben sich diese Biotoptypen entwickelt. Die Fläche liegt am Rand des Kiefernbestandes und fällt stark nach Westen ab. Es ist anzunehmen dass dieser Bereich früher auch landwirtschaftlich nicht genutzt wurde. Allerdings findet eine Gehölzentwicklung erst in der letzten Zeit mit Kiefernssämlingen statt.

Beeinträchtigungen: Zunehmende Gehölzentwicklung.

Bewertung: 3

Konflikt mit dem Vorhaben: Nicht erkennbar

Sonstiges Feuchtgrünland (Biotoptyp-Kürzel: GFD)

Westlich der Brücke über den Kanal haben sich auf kleinem Raum verschieden Grünlandbiotope entwickelt. In dem im Winter und Frühjahr zeitweise auch mal überstauten Bereich, haben sich die Arten des Sonstiges Feuchtgrünlands entwickelt.

Beeinträchtigungen: Nicht erkennbar

Bewertung: 2

Konflikt mit dem Vorhaben: Der Biotoptyp wird nicht in Anspruch genommen. Neben der Fläche, auf dem etwas trockeneren Bereichen, sollen die Wohnmobilstellplätze ausgewiesen werden. Die Hauptnutzung durch die Fahrzeuge erfolgt allerdings im Sommer.

Frischweide (Biotoptyp-Kürzel: GMW)

Zwischen dem Sonstigen Feuchtgrünland und der Kreisstraße hat sich dieser Biotoptyp entwickelt. Auf diese Fläche, die häufiger gemäht wird, stellen auch jetzt schon die Besucher der Schleuse zeitweise ihre Fahrzeuge ab.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	3
Konflikt mit dem Vorhaben:	Bei Bedarf soll eine Befestigung der Geländeoberfläche für die Park- und Wohnmobilstellplätze erfolgen. Dadurch wird ein Teil des Bio- toptyps beseitigt werden.

Ruderale Staudenflur (Biototyp-Kürzel: RHU)

Um das Sonstigen Feuchtgrünland herum und im Übergang zur höher gelegenen Ackerfläche hat sich aufgrund der nur in größeren Abständen durchgeführten Mahd eine Staudenflur entwickelt, in der die Große Brennnessel dominiert.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	3
Konflikt mit dem Vorhaben:	Die Nutzung als Wohnmobilstellplatz macht eine häufigere Mahd oder sogar eine Befestigung der Geländeoberfläche erforderlich. Dadurch wird ein Teil des Biototyps beseitigt werden.

Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (Biototyp-Kürzel: ABO)

Die offenen Flächen westlich der Kreisstraße wurden bis vor einigen Jahren noch als Acker genutzt. Inzwischen ist hier ein Getreideanbau nicht mehr wirtschaftlich. Der Eigentümer hat daher zur Vermeidung von Bodenerosion und als Futtergrundlage für die Pferde eine Einsaat mit Gräsern vornehmen lassen. Aufgrund des Sandbodens und der langen Trockenheiten ist die Saat sehr unterschiedlich aufgekommen. Da sich noch keine geschlossene Grasnarbe gebildet hat, wird die Fläche diesem Biototyp zugeordnet.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	1
Konflikt mit dem Vorhaben:	Ein großer Teil und auch die intensivste Nutzung ist auf dieser Fläche geplant.

Ackerbrache mit Magerkeitsanzeiger (Biototyp-Kürzel: ABM)

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Kreisstraße werden schon länger nicht mehr als Acker genutzt. Nach einigen Jahren der Brache wurden die Flächen wieder mit Pferden beweidet oder auch in sehr großen Abständen gemäht. Eine Düngung erfolgte nicht. Da die Gräser noch nicht dominieren, werden diese Flächen als Ackerbrache mit Magerkeitszeiger angesprochen. Wenn weiterhin keine Nährstoffe zugeführt werden, werden die Magerkeitszeiger zunehmen und soweit auch die bereits beginnende Verbuschung aufgehalten wird, können sich wertvolle Trocken- und Sandmagerrasen entwickeln. Voraussetzung ist aber weiterhin eine extensive Nutzung, das heißt extensive Beweidung oder Mahd ohne Nährstoffzufuhr.

Beeinträchtigungen:	Zunehmende Verbuschung
Bewertung:	2
Konflikt mit dem Vorhaben:	Auf einem Teil dieser Flächen werden die Sondergebiete für die Durchführung der Camps ausgewiesen. Die Fläche südlich des Weges von der Kreisstraße zum „Labussee“ wird zukünftig wieder intensiver als Pferdeweide genutzt.

Hausgarten mit Großbäumen (Biotoptyp-Kürzel: PGB)

Dieser Biotoptyp umgibt die ehemalige Hofanlage und reicht bis an das Ufer des „Kleinen Peetsch Sees“. Dieser Bereich schließt die den Ferienwohnungen und der Gastwirtschaft zuzuordnenden Flächen ein.

Auch die außerhalb des Waldes liegenden Flächen des „Sportbootvereins Kleiner Peetsch See“, die von der Kreisstraße erreichbar sind, werden diesem Biotoptyp zugeordnet.

Beeinträchtigungen:	Nicht erkennbar
Bewertung:	2
Konflikt mit dem Vorhaben:	Nicht erkennbar

Besondere Tiervorkommen

Angaben über besondere Tiervorkommen liegen für den Geltungsbereich und angrenzende Flächen nicht vor.

7.5. Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild wird geprägt von den großflächigen, offenen landwirtschaftlichen Flächen, den ausgedehnten Wäldern und den vielen Seen.

Die Besonderheit der Landschaft liegt in der stark wechselnden Sichtweite und den ständig wechselnden Perspektiven, die sich aufgrund der stark strukturierten Randlinien und der erheblichen Reliefenergie ergeben.

Beeinträchtigungen:	Eine Hochspannungsleitung durchquert auf Gittermasten den westlichen Teil des Gebietes und stellt in der sonst völlig von technischen Bauwerken freien Landschaft eine Beeinträchtigung dar.
Bewertung:	Besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Störungen durch technische Bauwerke. Wichtige Sichtbeziehungen können durch Veränderungen besonders auf Geländekuppen leicht verloren gehen.
Konflikt mit dem Vorhaben:	Bauliche Vorhaben können zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut Boden

Vermeidung:

Die Eingriffe lassen sich nicht vermeiden, da bisher auf nicht bebauten Flächen Gebäude errichtet werden sollen, um das Vorhabensziel zu erreichen.

Minimierung:

Der Umgang der überbaubaren Grundfläche für die Gebäude wird auf das für die Nutzung unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Verkehrsflächen werden nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt und dann durch eine wasser- und luftdurchlässige Tragdeckschicht.

Schutzgut Wasser

Vermeidung:

Es erfolgt keine Nutzung von Oberflächenwasser. Grundwasser wird nur dem örtlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen.

Minimierung:

Das von den Gebäuden und den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagwasser wird versickert.

Durch die Einrichtung einer Wohnmobilver- und Entsorgungsstation wird die Gefahr der Grundwasserunreinigung durch Abwässer aus den Wohnmobilen verringert.

Schutzgut Luft / Klima

Vermeidung:

Das Vorhaben ist jedoch von geringer Größe, so dass keine wahrnehmbaren Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Vermeidung:

Es werden keine geschützten Biotope beeinträchtigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

Alle Bauvorhaben werden außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe + 1,5 m) der Alleebäume durchgeführt. Während der Bauphase sind grundsätzlich Schutzvorkehrungen nach DIN 18920 zu treffen.

Minimierung:

Die zum Erreichen des geplanten Vorhabens erforderlichen Flächennutzungen werden auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt. Es gehen überwiegend nur Flächen der Werteinstufung 1 (Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger) verloren.

Es erfolgt dies für die Ferienhäuser mit Verkehrsflächen und Gehölzpflanzungen, die Stellplätze, die Reitanlage mit dem Betriebsgebäude sowie die gepflegten Grünflächen um dieses Gebiet.

Keine Beeinträchtigung sondern eine Aufwertung als Lebensraum ergibt sich durch die Ausweisung von naturnahen Grünflächen westlich des „Sondergebietes Ferienhaus“ und der Waldentwicklung am Ufer des „Großen Peetsch Sees“.

Die „naturnahe Grünfläche“ wird zukünftig weitgehend der Sukzession überlassen. Eine Nährstoffzufuhr erfolgt nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich wertvolle Trocken- und Magerrasen entwickeln werden. Ein Kompensationserfordernis ergibt sich daher nicht.

Die „gestaltete Grünfläche“ wird voraussichtlich ebenfalls nicht intensiv genutzt und gepflegt. Auf dieser Fläche besteht aber die Möglichkeit, zur Unterstützung der angrenzenden Nutzungen in den Sondergebieten Gehölze zu pflanzen und häufiger zu mähen. Daher entsteht für diese Fläche ein Kompensationserfordernis, das in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt ist.

Flächen mit der Werteinstufung 1 (Ackerbrache mit Magerkeitsanzeiger) werden zwar für die Sondergebiete zur Durchführung der Camps in Anspruch genommen, aber nicht beseitigt. Bei Ermittlung der erforderlichen Kompensation wird daher ein Erheblichkeitsfaktor eingeführt.

Auf einem Teil dieser Flächen werden die Sondergebiete für die Durchführung der Camps ausgewiesen. Die Randbereiche sind für eine landwirtschaftliche Nutzung zu klein. Im Bebauungsplan werden sie daher als naturnahe Grünflächen festgesetzt. Von der Nutzung her werden sowohl die Sondergebiete als auch die Randbereiche weiterhin extensiv beweidet oder gemäht. Eine Nährstoffzufuhr erfolgt nicht. Die temporäre Nutzung durch die Zelte oder die Wohnmobile wird nicht zu einem Verlust der Biotoptypen führen. Es ist sogar davon auszugehen, dass durch diese Nutzung auch immer wieder offene Sandflächen entstehen, auf denen sich wieder Pioniervegetation entwickeln kann.

Ein Kompensationserfordernis ergibt sich daher nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung:

Veränderungen des Ortsbildes sind nicht zu vermeiden.

Minimierung:

Daher werden die neuen Gebäude vorwiegend in der Nähe der ehemaligen Hofanlage und damit am Siedlungsschwerpunkt entwickelt.

Das „Sondergebiet Ferienhaus“ schließt sich südlich an eine Waldfläche und westlich an den Baumbestand der Kreisstraße an. Durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb der Gebiete und in einer Breite von 5 Metern entlang des Südrandes erfolgt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Standorte für die Sanitär- und Betriebsgebäude für den Reitbetrieb, den „Wassersportverein Diemitzer Schleuse“ sowie für die Camps liegen an bestehenden Gehölzstrukturen.

Die Sondergebiete für die Camps östlich der Kreisstraße liegen in einer Senke parallel zum Kanal, dessen Ufer gehölzbestanden sind. Im Nordosten schränkt der Bruchwald die Sicht ein, im Süden steigt das Gelände um mehrere Meter an.

Für das Sondergebiet für das Camp am „Labussee“ (SO8) besteht ein besonderes Erfordernis zum Schutz des Landschaftsbildes vor Veränderungen. Innerhalb dieses Gebietes darf

- die Höhe der Gebäude maximal 3,0 m betragen, gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur Dachoberkante und
- der First der Gebäude darf die Höhe von NN +69,00 m nicht überschreiten, damit sie aus westlicher Richtung gesehen nicht über die Geländeoberkante der Geländekuppe hinausragen.

Alle Gebäude werden nur eingeschossig mit einem Sattel- oder Flachdach erstellt. Vorzugsweise wird für die Fassade Holz oder Ziegelmauerwerk verwendet, das Dach ebenfalls mit Pfannen oder einem Gründach versehen.

Durch die Verwendung der landschaftstypischen Baumaterialien Holz oder Ziegelmauerwerk und die zurückhaltende Farbgebung werden sich die Gebäude unauffällig in die Landschaft einfügen.

Zusätzlich erfolgt eine Umpflanzung aller neuen Gebäude mit standortgerechten einheimischen Arten. Es werden folgende Gehölzarten in der Qualität 1x v Str 60 bis 100 cm bzw. IHei 80 –100 cm verwendet: *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*, *Rosa canina*, *Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*. Der Pflanzabstand beträgt 1x 1 m.

9 Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung/ Kompensationsmaßnahmen

Die Ausweisung neuer Sondergebiete für unterschiedliche Nutzungen im Geltungsbereich und die damit verbundene Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sowie sonstigen Nutzungen kann grundsätzlich zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren und des Orts- und Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs wurden beachtet.

Der Kompensationsbedarf für die verbleibenden, nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen wird gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, (Heft 3 der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern), Anlage 10, nach dem Indikatorprinzip ermittelt. Das heißt, dass der Biotoptyp mit seiner Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser, Klima usw. widerspiegelt.

Die erfassten Biotoptypen sind in Kapitel 7 bereits einer Bewertung auf Grundlage der „Eingriffsregelung ...“ unterzogen worden.

Gemäß Anlage 10, Kapitel 2.4.1 erfolgt die Bestimmung des Kompensationserfordernisses nach der Biotopwertansprache.

Die Versiegelung des Bodens durch Bauwerke wird durch den Faktor 0,5 bei Vollversiegelung und den Faktor 0,2 bei Teilversiegelung berücksichtigt.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung geht abweichend von der in der oben angeführten Schrift vorgegebenen Berechnung mit einem weiteren Faktor, dem Erheblichkeitsfaktor ein. Dieses ist notwendig, da die Durchführung der geplanten Camps nicht zu einem Verlust der Biotopfunktion führt, sondern nur zu einer geringen, temporären Beeinträchtigung des Lebensraumes für einige Tierarten.

Die Berechnung des Flächenäquivalents für die Kompensation erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Kompensation

Die Kompensation für die verbleibenden Eingriffe erfolgt am Ufer des „Großen Peetsch Sees“ auf der Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger. Durch Sukzession wird sich auf einer Fläche von rund 12.200 m² ein standortgerechter, naturnaher Wald als Teil der natürlichen Vegetationszonierung des Seeufers entwickeln. Die Einordnung in die Wertstufe 3 für diese Kompensationsmaßnahme erfolgt gem. Anlage 11 II. der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ als Maßnahme der selbständigen Vegetationsentwicklung.

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt durch die Anpflanzung von Wildobst-Bäumen entlang der Randlinie dieser Fläche. Damit wird eine innerhalb des Planungsbereiches typische Eigenart aufgegriffen (verstreute Obstbaumpflanzungen) und gleichzeitig die Nutzungsgrenze zum Grünland markiert. Gepflanzt werden *Pyrus communis* und *Malus sylvestris* als 2xv Hochstämme StU14/16 cm.

Die Berechnung des Flächenäquivalents für die Kompensation erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme verbleiben keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mehr.

10. Bilanz Eingriff - Kompensation

10. Bilanz Eingriff									
Biotop-code	Biototyp	Flächenverbrauch m ²	Gepl. Nutzung	Wertstufe ¹	Kompensations-erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Erheblichkeit ²	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent Kompensation
GMW	Frischweide	1.190	Gestaltete Grünfläche	3	4,0	0,0	0,3	1,00	1.428
		1.100	Verkehrsfläche		4,0	0,2	1,0	1,00	4.620
		500	Wohnmobilstellplatz		4,0	0,0	1,0	1,00	2.000
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis tockener Minaralstandorte	500	Gestaltete Grünfläche	3	4,0	0,0	1,0	1,00	2.000
		250	Verkehrsfläche		4,0	0,2	1,0	1,00	1.050
		650	Wohnmobilstellplatz		4,0	0,0	1,0	1,00	2.600
WYS	Laubgehölzbestand nichtheimischer Arten	220	Heuherberge	0	1,0	0,5	1,0	1,00	330
ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	1.360	Ferienhäuser	1	1,0	0,5	1,0	1,00	2.040
		2.400	Verkehrsfläche		1,0	0,2	1,0	1,00	2.880
		2.000	Anpflanzung		1,0	0,0	0,0	1,00	0
		6.000	Naturbetonte Grünfläche		1,0	0,0	0,0	1,00	0
		200	Betriebsgebäude		1,0	0,5	1,0	1,00	300
		28.000	Gestaltete Grünfläche		1,0	0,0	0,3	1,00	8.400
ABM	Ackerbrache mit Magerkeitszeigern	13.400	Sondergebiete Wohnmobile, Zelte und Hütten (ohne Grundfläche der Hütten)	2	2,0	0,0	0,6	1,00	16.080
		200	20 Hütten		2,0	0,5	1,0	1,25	625
		800	Gestaltete Grünfläche		2,0	0,0	0,3	1,25	600
		145	2 Sanitärgebäude		2,0	0,5	1,0	1,25	453
		350	Zuwegung SO Zelte		2,0	0,2	1,0	1,25	963
		43.600	Naturbetonte Grünflächen		2,0	0,0	0,0	1,25	0
Summe									46.369

Kompensation							
Biotop-code	Biotoptyp	Fläche m²	Maßnahme	Wert- stufe	Wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent Kompensation
ABO	Ackerbrache ohne Magerkeits-zeiger	11.592	Sukzession zur Waldentwicklung	3	4	1,0	46.369

)¹ Gem. Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung": Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status

)² Der "Korrekturfaktor Erheblichkeit" wird eingeführt, da ein Teil der geplanten Nutzungen nicht zu einem Verlust der Biotope führt, sondern die Nutzung zur weiteren Entwicklung und zum Erhalt beiträgt. Dieses bezieht sich nur auf die Sondergebiete "Zelte", "Zelte und Hütten" eingeschränkt, "Wohnmobile" und die naturbetonten Grünflächen. Der Erheblichkeitsfaktor gibt das Maß der Beeinträchtigung des Biotoptyps an. Die Beseitigung entspricht dem Faktor 1,0.