

1. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Mirow

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§6 Abs. 5 BauGB)

Ziel: Änderung der Darstellungen in Teilflächen an der Wesenberger Chaussee auf Grund der geplanten Verlagerungen und Erweiterungen der ortsansässigen Einkaufsmärkte ALDI und EDEKA (Änderung GE- / e GE in SO- gebiet)

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	10.03.2009
Plananzeige / Landesplanerische Stellungnahmen	03.06.2009 / 31.07.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12.03.2009 durch Auslegung B-Plan
Frühzeitige Abwägung / Entwurfsbeschluss	26.05.2009
Öffentliche Auslegung Entwurf / Beteiligungen	27.06.2009 –28.07.2009
Beschluss zum überarbeiteter Entwurf	02.03.2010
Erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung	22.03.2020-07.04.2010
Abschließende Beschlussfassung (Abwägung, F- Planbeschluss)	15.06.2010
Genehmigung Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Das Plangebiet liegt außerhalb und in ausreichenden Abständen zu Schutzgebieten.

Im B-Plan sind konkrete Maßnahmen (wie z.B. Regelungen zum Lieferverkehr, zur Versiegelung der Flächen, zum Umgang mit den Bodendenkmalen, Uferschutzstreifen Anpflanzgebote) festgelegt worden, so dass nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Umweltbelange fanden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung; sie wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren als Teil der Begründung beigefügt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In Auswertung der Beteiligung zum Vorentwurf, Entwurf und überarbeiteten Entwurf sind die Hinweise und Anregungen beachtet worden.

Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht (keine Alternativen).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT MIROW

1. Änderung des Flächennutzungsplanes (gem. §1 Abs. 3 BauGB)

Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht (§ 5 Abs. 5 und § 2 a BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 PLANUNGSANLASS / VERFAHREN
- 2.0 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG
- 3.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN
- 4.0 UMWELTBERICHT

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Mirow und dem Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte durch

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

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. R.Nietiedt**
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin

Planfassung 1. Änderung vom 15.06.2010

1.0 PLANUNGSANLASS / VERFAHREN

Die Stadt Mirow hat in den 90 iger Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt. 2004 wurde das Stadtgebiet um das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Diemitz erweitert. Die Stadt Mirow hat 2007 / 2008 den Flächennutzungsplan um die Darstellungen für das neu hinzu gekommene Gebiet ergänzt und im Verfahren Teilflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes geändert. Im Verfahren der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächennutzungsplan in digitaler Fassung erstellt. Am 19.01.2009 hat die Stadtvertretung die abschließenden Beschlüsse gefasst. Der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow ist am 21.03.2009 neu bekannt gemacht worden.

Auf Grund der geplanten Verlagerungen und Erweiterungen der ortsansässigen Einkaufsmärkte ALDI und EDEKA am südöstlichen Ortsrand sind Darstellungen von Sondergebietsflächen erforderlich. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen mit Darstellungen als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet überplant.

Die Planung der Standorterweiterung der Verbrauchermärkte ist in der Größenordnung im Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Am 17.04.2007 hatte die Stadt Mirow zur Schaffung von Baurecht das Planverfahren zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ der Stadt Mirow eingeleitet. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen waren grundsätzliche Fragen zu klären; von einer Einbeziehung der Änderungsflächen in das zu diesem Zeitpunkt noch laufende Änderungs- und Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurde abgesehen.

Die Bedenken wurden zwischenzeitlich ausgeräumt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erweitert und die Stadt Mirow hat beschlossen, dass das Verfahren als Bebauungsplan weiter geführt werden soll. Den nunmehr geplanten Bauvorhaben wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Am 15.01.2009 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Im Parallelverfahren zum B- Plan soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Am 10.03.2009 hat die Stadtvertretung Mirow das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Mit der 1. Änderung des am 21.03.2009 neu bekannt gemachten Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen an der Wesenberger Chaussee geändert werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deshalb abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig unterrichtet und am 12.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Am 26.05.2009 hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow den Entwurf der 1. Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf ist danach geändert worden. Auf einer Teilflächen wurden die Darstellungen der Nutzungsart geändert. Die Stadtvertretung Mirow hat am 02.03.2010 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden bestimmt. Der überarbeitete Entwurf hat vom 22.03.2010 bis 07.04.2010 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Nachbargemeinden wurden beteiligt.

Am 15.06.2010 hat die Stadtvertretung die abschließenden Beschlüsse gefasst.

2.0 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Das Änderungsgebiet umfasst den ehemaligen Aldi - Standort (jetzt Penny) und die östlich daran angrenzenden Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 2,5 ha. Mit dem Bebauungsplan werden z.T. bebaute Flächen (ehemaliger Aldi- Markt) und teilweise brach liegenden Flächen (Flächen um Tankstelle bzw. zwischen Tankstelle und Telekomanlagen) überplant. Die vorhandene Tankstelle an der B 198 wurde mit dem Bebauungsplan nicht überplant.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind den Flächen an der B 198 Darstellungen als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet zugeordnet worden.

Mit der 1. Änderung sollen Darstellungen von Sondergebieten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Für Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (vorhandene Tankstelle) bleiben die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes verbindlich.

Das Änderungsgebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- im Süden von der B 198 und den südlich davon liegenden Friedhofsflächen
- im Norden von einem Gewässer II. Ordnung (Graben), dem Vorfluter Z036
- im Westen von Wohnbauflächen und
- im Osten von Gewerbeflächen (Anlagen der Deutschen Telekom).

3.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

Die beiden ortsansässigen Einzelhandelseinrichtungen ALDI und EDEKA wollen sich flächenmäßig vergrößern. An den derzeitigen Standorten ist dies nicht möglich.

Geplant sind Verlagerungen und die gemeinsame Neuansiedlung am südöstlichen Stadtrand. Die Existenzsicherung bestehender Märkte in Mirow wird dadurch gewährleistet.

Für den ALDI Discountermarkt ergibt sich ein höherer Flächenbedarf im Bereich des Pfandwesens und die Lagerräumlichkeiten entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Warenlogistik. Geplant sind insgesamt 1030 m² Nettoverkaufsflächen.

Der alte EDEKA Markt in der Schillerstraße ist aus Unternehmensperspektive nicht länger an diesem Standort haltbar; als Alternative zur geplanten Umsiedlung würde die Schließung des Standortes in Mirow drohen. Der EDEKA Markt ist als einziger Vollversorger für die Versorgung im gesamten Nahbereich des Grundzentrums Mirow jedoch wichtig. Geplant ist ein neuer EDEKA Markt mit einer zukünftigen Verkaufsraumfläche (netto) von ca. 1100 m².

Um wettbewerbsfähig zu bleiben, ist die Vergrößerung der Märkte mit einer guten örtlichen und überörtlichen Verkehrsanbindung fußläufig sowie mobil erforderlich. Dies ist am südöstlichen Ortsrand an der Wesenberger Chaussee (Bundesstraße B 198) im Bereich des ehemaligen ALDI Marktes bis zur Tankstelle gegeben. Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes sollen in gut erreichbarer Lage Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden, die sowohl den Versorgungs- als auch den Discount – Einkauf ermöglichen.

Im Rahmen der B –Planbearbeitung wurde die Einzelhandelsstruktur der Stadt untersucht, das vorliegenden Einzelhandelskonzept, Stand 28.09.2007/ 12.12.2007 ist 2009 überarbeitet worden und liegt nunmehr in neuer Fassung vor.

Auf den östlichen Brachflächen des Plangebietes ist die Errichtung des neuen ALDI Discounter und EDEKA Super- bzw. Verbrauchermarktes vorgesehen. Auf den Flächen zwischen der neuen Bebauung und der Bundesstraße werden die Stellflächen angeordnet.

Über eine neue Ein- und Ausfahrt werden die beiden Nahversorgungseinrichtungen verkehrlich an die Bundesstraße angebunden.

Im Bebauungsplan ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgungszentrum im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird mit höchstens 2.130 m² bestimmt.

Auf dem ehemaligen Standort des Aldi Marktes (jetzt Penny) sind keine baulichen Veränderungen geplant.

Die Fläche des ehemaligen Aldi Marktes wurde in den Bebauungsplan mit einbezogen, um verbindliche Regelungen für die zukünftige Nutzung mit zu treffen. Vorgesehen waren ursprünglich Festsetzungen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel im Sinne des § 11 BauNVO; ausgeschlossen werden sollten Verkaufsraumflächen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im B- Planverfahren wurde eine Überarbeitung des Entwurfs dahin vorgenommen, dass diese Flächen ebenfalls dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel- Nahversorgung zugeordnet wurden.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen im Bereich des Eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. des Gewerbegebietes am Ortsausgang nach Wesenberg wie folgt geändert:

- Den Flächen werden Darstellungen als Sondergebiet Nahversorgungszentrum zugeordnet. Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,5 ha. Im Flächennutzungsplan sind Darstellungen von Gewerbegebietsflächen bzw. eingeschränkte Gewerbegebietsflächen zurück zu nehmen.

Die durch die geplanten Erweiterungen zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Aus der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Hinweise bei der weiteren Vorbereitung der Vorhaben zu beachten:

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale der Farbe BLAU bekannt. Zum Umgang mit diesen Denkmälern sind die Bedingungen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten (siehe dazu im Einzelnen Stellungnahme in der Verfahrensakte).
2. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

4.0 UMWELTBERICHT

Im Zuge der geplanten Verlagerung und Erweiterung der ortsansässigen Einkaufsmärkte ALDI und EDEKA wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mirow für das Gewerbegebiet am östlichen Ortseingang nördlich der Bundesstraße 198 geändert.

Im Rahmen der 1. Änderung, die eine Fläche von ca. 2,5 ha umfasst, werden den Flächen Darstellungen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgungszentrum zugeordnet. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 01/07 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ aufgestellt, dessen Festsetzungen die Grundlage für die Darstellungen im F-Plan bilden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben worden, der als Punkt 12 in der Begründung zum B-Plan enthalten ist.

§ 1 a Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Abschichtung bei der Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppelprüfungen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Rahmen der 1. Änderung des F-Planes soll von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht werden. Die Stadt Mirow hat sich für einen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar. Es wird daher auf den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 01/07 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ verwiesen. Die wesentlichen Aussagen dieses Umweltberichts sollen an dieser Stelle wiedergegeben werden.

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung wurden die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft sowie
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

erfasst.

Folgendes ist besonders hervorzuheben:

- Die westlich angrenzenden Wohnbauflächen weisen eine hohe Schutzbedürftigkeit gegenüber schädlichen Umweltauswirkungen auf.
- Im Plangebiet dominieren bebaute, gewerblich genutzte Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial, Extensivgrünland mit einem mittleren bzw. hohen Biotoppotenzial und Freiflächen des Siedlungsbereiches mit einem meist geringen Biotoppotenzial.
- Im Plangebiet stehen sandige Sedimente mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate an.
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.
- Der Standort wird im Norden durch ein Gewässer zweiter Ordnung, den Vorfluter Z 036, begrenzt.
- Das Vorhaben berührt in der Farbe BLAU gekennzeichnete Bodendenkmale.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören im Wesentlichen:

- Ohne den Ausschluss des nächtlichen Lieferverkehrs würden die Einwohner im benachbarten Wohngebiet erheblich beeinträchtigt.
- Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 1,35 ha auf 1,98 ha.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um ca. 1,35 ha. Betroffen sind im Wesentlichen Grünlandflächen, Freiflächen des Siedlungsbereiches und 5 jüngere Linden.
- Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, zur Erhöhung der Abflussrate und zur stärkeren Belastung der Vorfluter.
- Das geplante Vorhaben beeinträchtigt das Landschaftsbild am östlichen Stadtrand.
- Erdarbeiten im Bereich der Bodendenkmale werden zur Veränderungen bzw. zur Beseitigung der Bodendenkmale führen.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung, die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen und der Verlust von Grünland- und Gartenflächen. Die Linden würden zu größeren Einzelbäumen heranwachsen.

Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete im Umfeld von Mirow kann auf Grund der großen Abstände zum Plangebiet ausgeschlossen werden:

- FFH-Gebiet „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304) ca. 3 km
- FFH-Gebiet „Mirower Holm“ (DE 2742-302) ca. 3,5 km

- SPA 21 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (DE 2642-401) ca. 8 km
- SPA 23 „Buchholzer – Krümmeler Heide“ (DE 2741-401) ca. 6 km.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben:

- Durch den Ausschluss des Lieferverkehrs zwischen 22.00 und 6.00 Uhr wird die erhebliche Störung der Nachtruhe im angrenzenden Wohngebiet vermieden.
- Der Uferbereich des Vorfluters Z 036 wird von Bebauung frei gehalten.
- Die Neuversiegelung, die Verringerung der Oberflächenwasserretention und der Verlust von Lebensräumen sind zur Umsetzung des Vorhabens unvermeidbar.
- Zum Schutz der Insekten werden bei der Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt.
- Die Anpflanzung von 23 Bäumen der Art Spitzahorn im Bereich der geplanten Stellplätze und einer 7-reihigen Strauchhecke mit Überhängern am östlichen Plangebietsrand dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und der landschaftlichen Einbindung des geplanten Vorhabens. Ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft in nördlicher Richtung lässt sich nicht verwirklichen.
- Für eine vollständige Kompensation soll außerhalb des Plangebietes auf dem teilweise versiegelten Flurstück 10/16 der Flur 23 Gemarkung Mirow ein naturnaher Wald mit einer Fläche von 15.667 m² entwickelt werden.
- Die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale wird baubegleitend sichergestellt.

Andere Flächen, die die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten in verkehrsgünstiger Lage bieten, stehen nicht zur Verfügung, so dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind.

Als technische Verfahren werden im Umweltbericht zum B-Plan die schalltechnische Untersuchung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999) genannt.

Die Umweltüberwachung umfasst die Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie des Einsatzes umweltfreundlicher Natriumdampfhochdrucklampen.