

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01/2007

„Standorterweiterung Verbrauchermarkt“
Stadt Mirow, Landkreis Mecklenburg – Strelitz

Mirow, 16.04.2010

Verfahrensstand: Abwägung / Satzung

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	AUSGANGSSITUATION	5
2.1	Stadt Mirow	5
2.2.1	Die Einzelhandels-Versorgungsstruktur in der Stadt Mirow	5
2.2.2	Umsiedlung von Verbrauchermarkt / Lebensmitteldiscounter	6
3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	8
4.1	Lage und Geltungsbereich	8
4.2	Bestand	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Bodenverhältnisse und Topographie	9
4.5	Trinkwasserschutzzonen	9
4.6	Naturschutz	9
5	PLANUNGSKONZEPT	10
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4	Verkehrliche Erschließung	11
6.4.1	Fahrverkehr.....	11
6.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
6.4.3	Ruhender Verkehr.....	12
6.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	13
6.5.1	Äußere Gestaltung.....	13
6.5.2	Werbeanlagen.....	13
7	GRÜNORDNUNG	13
8	IMMISSIONSSCHUTZ	13
9	VER- UND ENTSORGUNG	14
10	STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	15
11	KOSTEN UND FINANZIERUNG	15
12	UMWELTBERICHT	16
12.1	Einleitung	16
12.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	16
12.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen und ihre Berücksichtigung.....	17
12.1.3	Naturräumliche Einordnung	19
12.1.4	Schutzgebiete	19
12.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
12.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und Beschreibung möglicher Auswirkungen	21
12.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	29
12.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	30
12.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
12.3	Zusätzliche Angaben	32
12.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	32
12.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	32
12.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Mirow besteht durch ortsansässige Einzelhandelseinrichtungen die Situation, dass sich diese flächenmäßig vergrößern d.h. erweitern möchten. An ihren derzeitigen Standorten bestehen dazu keine effektiven Möglichkeiten. Aus diesem Grund soll durch die Verlagerung der Einzelhandelseinrichtungen diese Möglichkeiten der Erweiterung geschaffen werden, um die Standorte für die Märkte zukünftig und langfristig sichern zu können.

Im Zusammenhang mit einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches auch gesamtstädtebaulich von Bedeutung. So kann die Versorgungsfunktion vom Tagesbedarf bis zum langfristig, gehobenen Bedarf erreicht werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teilweise brachliegende Fläche am östlichen Ortsrand, die aufgrund ihrer Lage in Kombination mit der angrenzenden Bebauung den Vorzug zur Überplanung als Sondergebiet – Standorterweiterung Verbrauchermarkt - gibt. Sie bietet Möglichkeiten, um in Funktion und Gestalt ein als Einheit nutz- und erlebbares Einzelhandelszentrum zu schaffen, das mit seiner Umgebung räumlich und gestalterisch eng verbunden werden kann. Darüber hinaus führt die Überplanung zur Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils und zu einer Abrundung des Ortsrandes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der erneuten öffentlichen Auslegung lt. § 4a Abs. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ zur Standorterweiterung von zwei Verbrauchermärkten auf einer innerörtlichen Fläche zwischen dem vorhandenen Einkaufsgebiet (ehemaliger ALDI-Standort) und der Tankstelle an der Wesenberger Chaussee geschaffen werden und darüber hinaus soll die Fläche der vorhandenen Einkaufseinrichtungen (Standort des alten ALDI) als sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungszentrum - gesichert werden.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren hat sich eine veränderte Situation des Einzelhandels an dem Planungsstandort Wesenberger Chaussee entwickelt. Es werden künftig die Lebensmittel - Discounter Penny und ALDI sowie der Vollversorger EDEKA das Einkaufszentrum mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten bilden. Der Standort *wird* somit bestimmend für das Einzelhandelsangebot des Grundzentrums Mirow.

Ziel ist die Standortentwicklung für die Umsiedlung von zwei ortsansässigen Märkten:

- EDEKA als Vollversorger mit ca. 1.100 m² Verkaufsraumfläche (netto) sowie
- ALDI als ein Lebensmittelmarkt - Discounter mit einem begrenzten Angebot auf einer Verkaufsraumfläche von ca. 830 m² (netto) und der Möglichkeit der Erweiterung um ca. 200 m²(netto) Verkaufsraumfläche.

Bei den geplanten Vorhaben geht es um die Existenzsicherung bereits bestehender Märkte der Stadt Mirow. Um wettbewerbsfähig zu bleiben ist die Vergrößerung der Märkte mit einer guten örtlichen und überörtlichen Verkehrsanbindung fußläufig sowie mobil erforderlich.

Für den ALDI – Discountmarkt hat sich gezeigt, dass u. a. im Bereich des Pfandwesens ein erhöhter Flächenbedarf durch die Installation flächenintensiver Rückgabesysteme besteht, zudem erfüllen die Lagerräumlichkeiten nicht mehr die Anforderungen an eine zeitgemäße Warenlogistik. Am derzeitigen Standort mit einer Verkaufsfläche von ca. 630 m² bestehen aufgrund der baulichen Struktur keine Erweiterungsmöglichkeiten. Daher soll ein Neubau auf der brachliegenden Nachbarfläche mit der Möglichkeit für eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche um zusätzlich 200 m² entstehen. Weiterhin ist auf dieser Fläche auch der Neubau des EDEKA – Marktes geplant, damit dieser aus der Schillerstraße umsiedeln kann. Durch den gemeinsamen Standort wird von einem Synergieeffekt ausgegangen, so dass beide Märkte sich stärken und damit die Wettbewerbsfähigkeit.

Der alte EDEKA - Markt ist aus Unternehmensperspektive an dem Standort Schillerstraße nicht länger haltbar. Als Alternative zur geplanten Umsiedlung droht demnach die Schließung des Standortes. Der EDEKA - Markt ist jedoch der einzige Vollsortimenter im gesamten

Nahbereich. Die ansässigen Discountmärkte können den Attraktivitätsverlust im Falle einer Schließung des Vollversorgers nicht ausgleichen und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Mirow würde Schaden nehmen. Außerdem könnte durch die räumliche Nähe zu den benachbarten Grundzentren (Röbel, Wesenberg, Rechlin) ein Wettbewerbsnachteil für den Standort Mirow entstehen.

Durch den geplanten Neubau eines größeren ALDI – Discounters entstehen 630 m² Verkaufsfläche an Leerstand auf dem alten Standort des ALDI - Marktes. Der entstehende Leerstand wird einer Nachnutzung durch den Lebensmittel - Discounter „Penny“ zu geführt, der die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente weiter nutzt. Durch die Standortverlagerung des Penny-Discounters erhöht sich dessen Verkaufsfläche um etwa 130 m².

Im Zusammenhang mit den landesplanerischen Zielen wurde die Erhöhung an Verkaufsfläche gutachterlich betrachtet mit dem Ergebnis, dass eine Vereinbarung gegeben ist.

Insgesamt sind die geringen negativen wettbewerblichen und städtebaulichen Effekte in Zusammenhang mit der Standortverlagerung und Flächenausdehnung des Penny-Discounters tolerierbar.

Die innenstadtrelevanten Sortimente werden bzw. bleiben jedoch für den Markt ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf den schützenswerten Innenstadthandel zu vermeiden.

So ist eine Nachnutzung von Bereichen, die nicht zu den innenstadtrelevanten bzw. den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, vorgesehen. Es könnten sich an dem Standort aber auch aufgrund der günstigen verkehrsmäßigen Anbindung und unter dem Aspekt, dass der Standort zu einem zentralen Versorgungsbereich gehört, Nutzungen für soziale, kulturelle bzw. sportliche Einrichtungen oder für Dienstleistungseinrichtungen etablieren.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Wesenberger Chaussee, die als Bundesstraße – B 198 noch durch den Ort führt und später an die geplante Ortsumgehung anschließt.

Der aufgegebene Standort des EDEKA - Marktes liegt in einem Mischgebiet und der bestehende Standort des alten ALDI - Marktes ist als eingeschränktes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Aus dem jeweiligen Gebietscharakter ergeben sich die allgemein zulässigen Anlagen gemäß Baunutzungsverordnung. Die Planung der Standorterweiterung der Verbrauchermärkte ist in der Größenordnung im Misch- bzw. Gewerbegebiet nicht zulässig. Das vorliegende Einzelhandelsgutachten der Stadt Mirow vom 28.09.2007 und ergänzt am 12.12.2007 kommt zu der Aussage, dass sich unter Abwägung betriebswirtschaftlicher, wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Aspekte der Planungsstandort für die Standortverlagerung (Neubau der Verbrauchermärkte EDEKA / ALDI) verbunden mit einer Flächenausweitung als Alternative zur derzeitigen Konstellation erweist. Der entstehende Leerstand sollte dabei einer Nachnutzung zu geführt werden, wobei innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollten.

In Ergänzung der gutachterlichen Bewertung des Einzelhandels in Mirow von 2007, wurde aufgrund der jüngsten Entwicklung im Einzelhandel in Mirow durch den Gutachter (GSM des Einzelhandels mbH) im August 2009 die veränderten Bedingungen (d.h. Nachnutzung des Leerstandes durch den Lebensmittel-Discounter Penny) hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen bewertet. Im Ergebnis stellt der Gutachter heraus, dass durch die konzentrierte Ansiedlung im Lebensmittelbereich in der Wesenberger Chaussee, der Versorgungsbereich aufgewertet wird, negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht zu erwarten sind.

Die Stadt nutzt ihre Möglichkeit durch Überplanung die gewünschten Nutzungen entsprechend festzusetzen.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadt Mirow

Die Kleinstadt Mirow liegt inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte, am Südeinde des Mirower Sees, der über eine ganze Kette von Seen, Flüssen und Kanälen mit der Müritz und der Havel verbunden ist. Die Städte Mirow und Wesenberg sowie drei Gemeinden bilden zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte mit Sitz Mirow und liegen im Südwesten des Landkreises Mecklenburg - Strelitz. Der Amtsbereich zählt ca. 8.900 Einwohner, davon entfallen auf die Stadt Mirow ca. 3.750 Einwohner. Die außergewöhnliche Landschaft der Mecklenburgischen Seenplatte und der damit verbundene Tourismus prägen das Gebiet und die Stadt Mirow. Die Entwicklung der Stadt wird durch ihre Erholungs- und Tourismusfunktion bestimmt. Die Angebote an Ferienparks, Hotels, Pensionen, Privatunterkünften in Boots-, Ferienhäuser und Appartements sowie ein Hafen mit Strom- und Wasserversorgung bieten vielen Touristen (u. a. Wassersportler, Segler, Kanuten, Camper usw.) die Möglichkeit für einen längeren Aufenthalt bzw. für einen Urlaub.

Dazu bietet die Stadt Mirow mit Schlossinsel und Schloss, den Kavalieregebäuden, dem Torhaus, der Johanniterkirche und der Liebesinsel mit Grabmal sowie der Hubschleuse (Tor zur Müritz) eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Darüber hinaus gibt es in der Stadt ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot (Inselfest, Kirchenkonzerte, Vorträge im Museum, Führungen durch den Müritz Nationalpark usw.).

Für den Freizeitbereich sind in Mirow mehrere Kanustationen, Bootsverleih, Fahrradverleih, Schifffahrtsgesellschaften zu finden und Möglichkeiten für Kutschfahrten, Reiten, Wasserski und Fitness können genutzt werden.

Die Stadt Mirow ist über die Bundesstraße 198 mit Wesenberg, der Stadt Neustrelitz und mit Plau am See verbunden. 27 km westlich besteht Anschluss an das Autobahnnetz (A 19 von Berlin nach Rostock, Abf. Röbel).

Der Flugplatz mit zwei Landebahnen im benachbarten Lärz wurde in einen zivilen Verkehrslandeplatz überführt, mit dessen Entwicklung man sich in der von Touristen stark frequentierten Müritz-Region große Perspektiven verspricht.

In dem Zusammenhang entwickelten sich die Einkaufseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten.

2.2 Umsiedlung mit Erweiterungsmöglichkeiten von zwei Verbrauchermärkten einem Vollversorger und einem Discountmarkt

Das Konsumverhalten der Verbraucher hat sich geändert und durch den Anstieg der Mobilität vollzieht sich eine Neuorientierung, die mit Veränderungen der Handelslandschaft einhergeht d.h. Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten.

Für die Veränderung der Einzelhandelslandschaft besitzt auch die Entwicklung zur Freizeitgesellschaft Relevanz:

Das Einkaufen befriedigt nicht nur die Versorgungsbedürfnisse der Verbraucher, sondern hat einen zunehmenden Freizeit- und Erlebniswert. Der Kunde möchte nicht nur Erlebnis- bzw. Versorgungseinkauf oder nur Discount - Shopping, er will beides.

Einkaufs-Standorte mit hoher städtebaulichen Qualität, einem hohen Erlebniswert und einer guten Erreichbarkeit (u. a. fuß- und verkehrsmäßig) sind gefragt.

2.2.1 Die Einzelhandels-Versorgungsstruktur in der Stadt Mirow

Die Stadt Mirow hat 3.717 Einwohner (Stand: 30.06.2006). Ein wichtiger Wirtschaftszweig der Region sind der Tourismus und die Förderung von Maßnahmen zum weiteren Ausbau des Tourismus als attraktiver Magnet.

Derzeitig erhöht sich die o. g. Einwohnerzahl einschließlich der Einwohner des Amtsbereiches in den Sommermonaten durch die Touristen, die Tagesgäste sowie sporadische Gäste aus weiter entfernt liegenden Orten um das ca. 2-3 -fache.

Davon ausgehend ist die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzenden Waren des täglichen sowie des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anderer Branchen zu sichern.

Einzelhandel – Lebensmittel stellt sich in der Stadt Mirow wie folgt dar:

Stand: 2007 / 2008

<u>Einzelhandel</u>	<u>Standort</u>	<u>Verkaufsaumfläche</u> m ² VK
ALDI	Wesenberger Chaussee	ca. 630 m ²
EDEKA	Schillerstr.	ca. 1.100 m ²
LIDL	Retzower Str.	ca. 620 m ²
Netto	Mühlenstr.	ca. 715 m ²
PENNY (Leerstand zum 30.12.08)	Peetscher Weg	ca. 500 m ²
Bäckereien/ Backshops • Scheurenbrand • Reinhard • Mecklenburgische Backstuben	- Retzower Str., Mühlenstr. - Schloßstr., Peetscher Str., - Mühlenstr., Schillerstr.	ca. 110 m ²
Fleischer Pape	- Mühlenstr. - Retzower Str.	ca. 100 m ²
Schlecker	u.a. Wesenberger Chaussee	ca. 180 m ²
Getränkemarkte	u.a. Wesenberger Chaussee	ca. 380 m ²

Aus dieser Auflistung ergibt sich für die **Lebensmittelmärkte eine Verkaufsfläche von ca. 4.335 m²**. Ausgehend von dem Einzugsbereich der Stadt Mirow mit einer Einwohnerzahl von 3.717 liegt die Stadt bei **1,16 m² Verkaufsfläche je Einwohner**, dabei ist der jährliche Zuwachs durch Touristen / Camper / Tagesgäste in der Haupt- und Nebensaison noch nicht berücksichtigt.

Für die Stadt Mirow liegt nun ein Einzelhandelsgutachten mit Stand: 28.09. / 12.12.2007 vor. Diesem Gutachten können zur Entwicklung des Einzelhandels die aktuelle Bestandsanalyse (Erhebungen und Beobachtungen des Einzelhandelsangebotes vor Ort) und Analyse der geplanten Vorhaben mit Prognosen bis 2020 entnommen werden.

2.2.2 Umsiedlung von Verbrauchermarkt / Lebensmitteldiscounter

Durch die Stadt ist beabsichtigt, eine Umsiedlung mit einer Neuformulierung von räumlichen Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Flächen von ortsansässigen Super- bzw. Verbrauchermärkten und Discountmärkten an der Wesenberger Chaussee planungsrechtlich zu sichern.

Für den Standort sprechen die positiven Faktoren

- sehr gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr über die Wesenberger Chaussee und die Bundesstraße – B 198, die als Durchgangsstraße in Richtung Wesenberg führt,
- ausreichende Flächengröße und problemlose Topografie des Areal,

- Fläche für die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Pkw-Stellplätzen ist möglich,
- gute ÖPNV-Anbindung,
- Fuß- und Radwegeanbindung für die angrenzenden Wohnquartiere,
- Standortumfeld ist bereits als Einzelhandelsstandort bekannt,
- Einsehbarkeit in vollem Umfang gegeben;

Positiv hervorzuheben ist besonders die Lage an der Bundesstraße (B 198), die damit einhergehende gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit und Werbewirksamkeit des Standortes.

Der o. g. Bereich wird mit der Überplanung zu einem zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles entwickelt und bietet den Vorteil einer städtebaulichen Konzentration der Nahversorgung an einem Standort.

• Umsiedlung Lebensmittel-Discounter ALDI

Der Lebensmittel-Discounter ALDI beabsichtigt eine Umsiedlung auf die Fläche, die durch den hier vorliegenden Bebauungsplan überplant wird. Auf dieser Fläche bestehen dann für den Discounter die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsraumfläche. Diese wird erforderlich einmal aufgrund der durchzuführenden Änderungen im Bereich der Pfandflaschenrücknahme und zum anderen durch Anpassung der Einzelhandelsortimente, um dem Trend der Konsumenten zu entsprechen, preiswert einkaufen zu können und den damit erforderlichen zusätzlichen Lagerkapazitäten.

Heutige Verkaufsraumfläche: 640 m²

Geplante Verkaufsraumfläche: 830 m²

(mit der Option einer Erweiterung um 200 m² auf 1.000 m²)

Darüber hinaus möchte der Discounter ALDI in Standortgemeinschaft mit dem Vollversorger/Verbrauchermarkt EDEKA gehen und das in ortsverbundener Lage. Damit besteht eine günstigere Nahversorgung für die fußläufigen und mobilen Konsumenten an einem städtebaulich günstigen Standort.

• Umsiedlung Lebensmittel- Markt EDEKA

Der Lebensmittel – Vollversorger EDEKA möchte seinen Standort in der Stadt im Wohngebiet aufgeben und in eine zentral-periphere Lage Ortes, die mobil gut erreichbar ist, verlegen. Dazu möchte der Markt in Standortgemeinschaft mit dem Discounter ALDI wechseln.

Die Umsiedlung soll in das Gebiet erfolgen, für das derzeit ein verbindlicher Bauleitplan als „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ aufgestellt wird. Mit diesem neuen Standort erhält der Lebensmittel-Vollversorger auch in Anpassung an das geänderte Verbraucherverhalten Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft (u. a. Verkaufsraumfläche, Parkplätze).

Heutige Verkaufsraumfläche: 1.100 m²

Geplante Verkaufsraumfläche: 1.100 m²

Durch die Umsiedlung der o.g. ortsansässigen Lebensmittel - Einzelhandelseinrichtungen mit den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten an Verkaufsraumfläche um ca. 190 m² und durch die Option einer Erweiterung um weitere 200 m² auf ca. 390 m² ergibt sich in der Stadt Mirow eine **zusätzliche Verkaufsfläche je Einwohner von ca. max. 0,1m²** (Touristen und Gäste berücksichtigt).

Ein attraktiver Einzelhandel ist wichtig für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde.

2.3 Überplanung - Fläche vorhandener Einkaufshandelsstandort (Bereich alter ALDI)

Die Fläche des vorhandenen Einkaufsstandortes mit dem alten ALDI - Markt ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Flächennutzungsplan dargestellt, damit ist zwar der Bestandsschutz gewährleistet, aber Änderungen nur bedingt möglich.

Der gesamte Planungsbereich kann als ein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich der Stadt Mirow definiert werden, da hier eine fußläufige Versorgung für das angrenzende sind die zentrenrelevanten Sortimenten in dem Bereich des alten ALDI – Marktes zwingend auszuschließen.

Es erfolgt eine Überplanung der Fläche, um diese gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festzusetzen und damit eine konzentrierte Versorgungsfunktion des Grundzentrums in Mirow abzurunden.

3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dar.

Da die beabsichtigte Nutzung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abgeleitet werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, die o. g. Flächen künftig als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand und direkt nördlich an der Wesenberger Chaussee / Bundesstraße B 198. Die Fläche der angrenzenden Wesenberger Chaussee von der Anbindung jetziger ALDI - Standort bis zur Tankstelle ist auf eine Länge von ca. 100 m Bestandteil des Plangebietes.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 m.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,8 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 35/1, 34, 33/1, 49/5, 49/15, 50/1, 51, 52, 53, 54, 49/1, 32, 31, 28, 27/3, 26/4, 25/5, 23/3, 22/1 und Teilflächen der Flurstücke 26/3, 25/4, 24/3 der Flur 10 der Gemarkung Mirow und den Straßenraum als Teilfläche des Flurstückes Nr. 32 der Flur 14 der Gemarkung Mirow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Graben und einen Feldweg,
- im Osten durch die Tankstelle,
- im Süden durch die Wesenberger Chaussee / B 198
- im Westen durch die Wohnbebauung an der August – Bebel - Str.

4.2 Bestand

Das Plangebiet teilt sich hinsichtlich des vorhandenen Bestandes in zwei unterschiedliche Bereiche.

Der westliche Bereich ist bereits bebaut mit einem Gebäudekomplex und den dazugehörigen Stellplatzflächen. In dem Gebäudekomplex befinden sich Einzelhandelseinrichtungen u. a. Schlecker, ein Getränkemarkt und neu der Penny – Markt.

Die Fläche ist zu ca. 90 % versiegelt und die restlichen ca. 10 % sind Grün- bzw. Rasenfläche.

Der östliche Bereich ist unbebaut und wird hauptsächlich von Grünland eingenommen, wobei Feuchtgrünland mit Rohrglanzgrasanteilen dominiert. Daneben kommen auch Frischwiesen vor. Außerdem sind Biotop der Siedlungsbereiche vorhanden, wie Nutz-, Zier- und Bauerngärten, teilweise mit Obstbaumbeständen, sowie artenarmer Zierrasen und Straßenbegleitgrün. Auf dem Flurstück Nr. 32 steht auf der Fläche mit dem Obstbaumbestand und dem Garten ein bewohnter Bungalow, der im Zuge der Baufreimachung abgebrochen wird.

Ein weiteres Einzelgebäude (Art: Scheune) befindet sich auf dem Flurstück Nr. 52 unmittelbar an der Wesenberger Chaussee, das im Zusammenhang mit der Schaffung der Baufreiheit für die Zufahrt zum sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N1) abgerissen wird.

Nördlich wird das Plangebiet von einem extensiv unterhaltenem Graben und einem versiegelten Weg begrenzt. Am Rand der Tankstelle, die an das Plangebiet grenzt, befinden sich einige jüngere Einzelbäume, vornehmlich Linden.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Wesenberger Chaussee an das örtliche und das überörtliche Straßennetz verkehrsmäßig erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt ebenfalls über die Wesenberger Chaussee.

Im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes verlaufen übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Lage der Versorgungsanlagen und –leitungen sowie mögliche Anbindepunkte wurden bei den Versorgungsträgern abgefordert und sind in der Planzeichnung grob dargestellt. Für die weitere Planung ist der genaue Bestand mit den Versorgungsträgern vor Ort abzustimmen und entsprechend zu berücksichtigen.

4.4 Bodenverhältnisse und Topographie

Das Gelände ist relativ eben. Eine Untersuchung zum Baugrund wird im Zuge der weiteren Planung erfolgen.

4.5 Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

4.6 Naturschutz

Das Plangebiet ist überwiegend durch Biototypen mit allgemeiner, z.T. aber auch hoher Wertigkeit gekennzeichnet. Sowohl die Frischwiesen als auch das Feuchtgrünland gehören zu den besonders wertvollen, jedoch nicht geschützten Biotopen. Das Plangebiet besitzt demnach einen naturschutzfachlichen Wert. Im Bereich des extensiv bewirtschafteten Grünlandes ist das Potenzial für die Ansiedlung einer großen Anzahl an Pflanzenarten und Insek-

ten gegeben. Die Siedlungsgehölze, die z. T. dem gesetzlichen Schutz gemäß Baumschutzsatzung des Landkreises Mecklenburg - Strelitz unterliegen, stellen innerhalb der Siedlungsbereiche Rückzugsräume für Vögel und Insekten dar. Anspruchsvolle Arten sind aufgrund der umgebenden Nutzung und der angrenzenden Straße jedoch nicht zu erwarten.

5 PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht auf der östlichen Brachfläche des Plangebietes die Errichtung des neuen ALDI – Discounters und die Errichtung des EDEKA – Super- bzw. Verbrauchermarktes vor. Die erforderlichen Stellplätze werden vor den Nahversorgungseinrichtungen in Richtung Süden angeordnet. Über eine Ein- und Ausfahrt ist die Fläche dann verkehrsmäßig für den Besucher- und Anlieferverkehr an die Wesenberger Chaussee angebunden.

Bei den Nahversorgungseinrichtungen handelt es sich um eingeschossige Gebäude mit einer rechteckigen Grundform, die nebeneinander unter Einhaltung von Abstandsflächen stehen. Als Dachform für das Hauptdach wird einheitlich ein flachgeneigtes Satteldach geplant. Die Anlieferung erfolgt über eine teilweise überdeckte Laderampe, die die vorhandene Bebauung nicht störend beeinflussen kann.

Auf der bereits bebauten Fläche des Plangebietes sind z. Z. keine baulichen Veränderungen geplant.

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der neuen Vorhaben auf der östlichen Fläche des Plangebietes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgungszentrum - (N1) im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Plangebiet sind zwei unterschiedliche Nahversorgungseinrichtungen:

- EDEKA - Vollversorger (Super- bzw. Verbrauchermarkt) und
- ALDI - Discounter

mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.130 m² vorgesehen. Darin enthalten ist die Option einer Erweiterung um 200 m² Verkaufsraumfläche für den ALDI – Discounter und die Verkaufsraumfläche für den separaten Backshop im EDEKA – Markt.

Differenzierungen nach Sortimenten für den Bereich „Food“ und den Bereich „Nonfood“ (Drogeriewaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel....) bzw. der prozentuale Anteil an Gütern des täglichen, mittelfristigen – und langfristigen Bedarfs werden nicht vorgenommen.

Für das westliche Plangebiet mit dem vorhanden baulichen Bestand wird dieser nach Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum - (N2) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird der bestehenden Nutzung und der geplanten Nutzung insbesondere bezüglich des Leerstandes durch den Umzug des ALDI – Marktes entsprochen. Der Leerstand (alter ALDI) wird künftig durch den Lebensmittel - Discounter Penny, der bislang am Peetscher Weg seinen Standort hatte, belegt. Die Verlagerung stärkt den Standort als Nahversorgungszentrum an der Wesenberger Chaussee.

Es erfolgen jedoch Einschränkungen, um die Zulässigkeit von Zentrums schädigendem Einzelhandel zu unterbinden. Gemäß der Empfehlung der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) und einer Auflistung der Sortimentszuordnung nach Standortrelevanz in Mecklenburg-Vorpommern zur planungsrechtlichen Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe für

das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Nahversorgungszentrum- (N2) festgesetzt. Es werden innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen. Damit werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bewusst im Stadtzentrum konzentriert, um das Stadtzentrum zu stärken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die höchst zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter zu dokumentieren und das städtebauliche Konzept zu sichern.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist für das Sonstige Sondergebiet die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Dies stellt das Höchstmaß dar, welches nach BauNVO zulässig ist. Hierdurch wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, u. a. begründet in Kenntnis des relativ großen Stellplatzbedarfes.

Für das sonstige Sondergebiet ist eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Höhenbeschränkung von 10,0 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden festgelegt. Die Höhe des Erdgeschoss - Fertigfußbodens darf dabei maximal bei 68.50 über HN (Höhennull) liegen. Hierdurch wird eine Integration in das städtebauliche Umfeld gerade auch im Hinblick auf den vorhandenen Gebäudebestand der Nachbarschaft geschaffen und die geplante Nutzung als Einkaufszentrum signalisiert.

Der Bereich des vorhandenen Gebäudekomplexes wird in seinem Bestand nach Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Bauweise und die Baugrenzen werden Grundstrukturen definiert. Für das sonstige Sondergebiet – Nahversorgungszentrum - gilt die abweichende Bauweise (a), d.h. Gebäudelänge von mind. über 50 m wird geplant und es wird die offene Bauweise mit der Abweichung (a) geplant, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf, aber nicht muss.

Diese Festsetzung dient der freien Entwicklungsmöglichkeit bezüglich der Gebäudelängen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist so bemessen, dass eine variable Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird. Die Baugrenzen sind auch durch die notwendigen Abstände zu Straßen und Wegen des öffentlichen Raumes und dem nördlich angrenzenden Graben (Gewässer II. Ordnung) bestimmt.

Für den vorhandenen Gebäudekomplex im westlichen Plangebiet (sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungszentrum -) ergibt sich keine Änderung zur Bauweise, sie wird in ihrem Bestand festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend dem Bestand aber unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen (u. a. zum Graben – 7 m) festgesetzt.

6.4 Verkehrliche Erschließung

6.4.1 Fahrverkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die Wesenberger Chaussee. Die Wesenberger Chaussee ist in dem Bereich gleichzeitig die Bundesstraße B 198 und damit ist das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrserschließung des sonstigen Sondergebietes - Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N2) mit den bestehenden Einkaufseinrichtungen ist durch die bereits vor-

handene Ein- und Ausfahrt zu dem Gebiet sicher gestellt. Für das sonstige Sondergebiet – Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N1) mit den geplanten Versorgungseinrichtungen ALDI / EDEKA wird eine neue Verkehrsanbindung an die Wesenberger Chaussee unter Einbeziehung des fußläufigen Verkehrs geplant. Aufgrund bestehender Interessenkonflikte ist eine Mitnutzung der bestehenden westlichen Verkehrsanbindung zum sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (N2) nicht möglich. So entsteht zwischen der Zu- und Ausfahrt sonstiges Sondergebiet –Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N2) und der Ausfahrt zur Tankstelle eine eigenständige Zu- und Ausfahrt zum sonstigen Sondergebiet- Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N1). Diese Zu- und Ausfahrt wird in Verbindung mit der Zufahrt zum Friedhof als 4-armige Kreuzung ausgebildet. Die Zufahrt zum Friedhof ist gleichzeitig eine Zufahrt zum Gewerbebetrieb Dachdeckerei. Der weiter westlich vorhandene Zugang zum Friedhof wird für den Fahrverkehr gesperrt und ist nur noch für den Fuß- und Radverkehr nutzbar. Dazu wird der Grünstreifen durchgängig gestaltet und am Beginn des Zugangs wird eine weitere Maßnahme (u.a. Steinsäule oder Poller) realisiert, um so den Fahrverkehr an der Stelle zu unterbinden.

Die Abstimmung zu den Verkehrsanbindungen des Plangebietes an die Wesenberger Chaussee und zum erforderlichen öffentlichen Straßenraum erfolgte am 10.09.2008 beim Straßenbauamt Neustrelitz. Das Ergebnis war Bestandteil des Entwurfes zum B-Plan (Stand:Sept.08). Mit der Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 05.03.2009 zu dem Entwurf liegen nun Anregungen und Hinweise vor, die sofern sie für die Satzung über den Bebauungsplan relevant sind, eingearbeitet wurden (sh. Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung und die Abwägung zur Stellungnahme). Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Flächen für die ordnungsgemäße Verkehrserschließung der Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz. Die technische Lösung wird mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Verkehrserschließung vorgelegt.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet mit den geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen für die Nutzer des ÖPNV, d.h. die Umlandbewohner sowie Touristen bequem erreichbar.

6.4.3 Ruhender Verkehr

Eine Stellplatzfläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel bereits ausreichend im Plangebiet vorhanden.

Für die geplanten Vorhaben im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (N1) - wird im Plangebiet eine Stellplatzfläche neu errichtet. So sind für das neue Einkaufszentrum d.h. für den Verbrauchermarkt und den Discounter je 20 m² Verkaufsraumfläche mind. 1 Stellplatz herzustellen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind dann mind. 107 Stellplätze nachzuweisen. Unter Beachtung des regionalen und überregionalen Verkehrsaufkommens insbesondere durch die Touristenströme in der Hauptsaison wird entsprechend mehr Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Darüber hinaus werden auf der Stellplatzanlage auch Fahrradabstellanlagen integriert. Sie liegen um das Einkaufszentrum jeweils den Eingangsbereichen zugeordnet.

6.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

6.5.1 Äußere Gestaltung

Mit den Bauvorschriften sind nur die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Stellplätze sollten eine wasserdurchlässige Pflasterung erhalten, um den Grad der Bodenversiegelung gering zu halten.

6.5.2 Werbeanlagen

Für Werbezwecke ist im Teil A-Planzeichnung des Bebauungsplans ein Standort benannt, der auf das Einkaufszentrum aufmerksam machen kann. Aus gestalterischen Gründen sind dann nur noch Einzelwerbungen am Gebäude vorgesehen.

Besonders auffällige Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Bei den Beleuchtungsanlagen sollten unter Berücksichtigung von Artenschutzbelangen ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) verwendet werden.

7 GRÜNORDNUNG

Der Charakter von Sondergebieten mit verhältnismäßig großen Baustrukturen erschwert eine Einbindung in die Landschaft. Der Zielkonflikt besteht zwischen dem Schutz des Landschaftsbildes und optimaler Nutzung mit sparsamem Baulandverbrauch. Zu dem Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt.

Aussagen und die Festsetzungen zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen und –flächen für den Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Eingrünung mit Einzelgehölzen und eine Strauchhecke mit Überhältern als Abschirmung zur angrenzenden freien Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verwirklicht.

Außerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück 10/16 der Flur 23 Gemarkung Mirow ein naturnaher Wald entwickelt, um den verbleibenden Ausgleichsbedarf für das Plangebiet zu kompensieren.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt mit der Schalltechnischen Untersuchung des TÜV NORD zum Bebauungsplan Nr. 01/ 2007 vom 03.09.2008 vor.

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb der geplanten Handels- und Nahversorgungseinrichtungen die Richtwerte an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte.

Geräuschimmissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße im Umkreis bis zu 500 m vom Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt sofort, nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Der Schutz der Nachbarschaft ist gesichert, wenn eine Belieferung der Handelseinrichtungen im sonstigen Sondergebiet – Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum-(N2) und des westlich befindlichen Marktes im sonstigen Sondergebiet – Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N1)- im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ausgeschlossen wird. Im Bebauungsplan wurde diese Lärminderungsmaßnahme textlich festgesetzt.

9 VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des Versorgungsträgers, das südlich im Plangebiet an der Wesenberger Chaussee liegt, zu sichern. Diese Trinkwasserleitung (PE 110 x10) ist im Bebauungsplan, Teil A – Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers nachrichtlich dargestellt.

Eine Hausanschlussleitung (PE 40) führt auf dem Flurstück Nr. 33 zum vorhanden Gebäude-Komplex (alter ALDI) und versorgt diesen. Die Leitungstrasse ist ebenfalls im Bebauungsplan, Teil A – Planzeichnung nachrichtlich ausgewiesen, jedoch ohne Leitungsrecht, da es sich um einen Hausanschluss handelt.

• Löschwasser

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG) in Teichen, Zisternen o. ä. auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zu erfolgen.

Bei dem bestehenden Gebäudekomplex wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des Bauantrages der Nachweis zur Löschwasserabsicherung erbracht wurde.

Für die geplanten Vorhaben im sonstigen Sondergebiet sind zur Gewährleistung des Grundschutzes eine Löschwasserbereitstellung von 3.200 l/min. über mind. 2 Std. zu sichern.

Eine Vorbehaltsfläche für die Einrichtungen zur erforderlichen Löschversorgung wurde im Bebauungsplan, Teil A - Planzeichnung ausgewiesen.

• Schmutzwasser

Im Plangebiet werden die anfallenden Schmutzwassermengen über eine herzustellende Schmutzwasserleitung aufgenommen und sind in das bestehende Kanalnetz des Entsorgungsträgers der Stadt einzuleiten. Der Anbindepunkt liegt nordwestlich am Plangebietsrand (Höhe Flurstück 35) und ist in der Planzeichnung des B-Planes dargestellt. Im Zuge der weiteren Planung sind die technischen Abstimmungen hinsichtlich des Anschlusses an die zentrale öffentliche Schmutzentwässerung mit dem Wasserzweckverband Strelitz zu führen und der Wasser- und Bodenverband ist einzubeziehen, wenn es den vorhandenen Graben betrifft. Es kann der Anschluss an die öffentliche, zentrale Schmutzentwässerung über eine Leitung im freien Gefälle erfolgen. Mit der Erschließungsplanung zur Entsorgung wird die technische Lösung vorliegen.

• Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück entsprechend den a.a.R.d.T. zu sammeln und zu versickern. Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlich angrenzenden Graben (Gewässer II. Ordnung - Z36) möglich ist. Die notwendigen Antragsunterlagen zur Erteilung der wasserbehördlichen Erlaubnis werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg - Strelitz eingereicht.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist mit dem Versorgungsträger - E.ON edis AG, Regionalbereich Mecklenburgische Seenplatte - abzusichern. An der Wesenberger Chaussee (südlich) befinden sich NS-Kabel und MS- Kabel sowie nördlich des vorhandenen Gebäudekomplexes liegt zur Versorgung des Gebäudes ein Hausanschlusskabel. Der benannte Leitungsbestand wurde nachrichtlich in dem Bebauungsplan, Teil A – Planzeichnung dargestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist über den Träger des Fernmeldenetzes abzusichern.

- **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der Abfälle / Müllentsorgung wird gemäß der in der Stadt Mirow geltenden Abfall- und Entsorgungssatzung gewährleistet.

- **Gasversorgung**

Eine Gasleitung des Unternehmens E.ON edis AG liegt an der Wesenberger Chaussee. Von dieser Leitung führt quer durch das Plangebiet eine Versorgungsleitung zu dem vorhandenen Gebäude (Anbindung Ostseite alter ALDI). Die Leitungstrasse wurde in den Bebauungsplan, Teil A-Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Eine Gasversorgung der geplanten Bebauung ist mit dem Versorgungsträger im Zuge der weiteren Planung abzustimmen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha

Aufschlüsselung wie folgt:

- Öffentliche Verkehrsfläche (Wesenberger Chaussee) ca. 0,29 ha
- Als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N1) ausgewiesen sind ca. 1,77 ha
davon entfällt auf die
 - überbaubare Grundstücksfläche ca. 7.020 m²
 - Stellplatzfläche ca. 5.400 m²
 - Anpflanzfläche ca. 1.440 m²
- Als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (N2) ausgewiesen sind ca. 0,71 ha
davon entfällt auf die
 - überbaubare Grundstücksfläche ca. 1.980 m²
 - Stellplatzfläche ca. 2.300 m²

11 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ (N1) werden durch den Investor getragen. Diese werden durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

12 UMWELTBERICHT

Nach § 2 BauGB sind mit dem Verfahren des verbindlichen Bauleitplanes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im Baugesetzbuch (BauGB) in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 festgelegt.

Für die Beurteilung von Umweltauswirkungen, die von diesem Bebauungsplan ausgehen, werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet. Außerdem werden übergeordnete Planungen und Schutzgebietsausweisungen in die Betrachtungen miteinbezogen und Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung gegeben.

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand an der Wesenberger Chaussee (B 198) im Bereich des jetzigen Aldi-Standortes bis zur Tankstelle und damit ca. 800 m vom Ortskern entfernt. Die genaue Lagebeschreibung und Benennung der einbezogenen Flurstücke ist dem Kapitel 4.1 zu entnehmen.

Ziel der Planung ist es für die angestrebte Erweiterung und Umsiedlung der ortsansässigen Einkaufsmärkte ALDI und EDEKA die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets sollen in gut erreichbarer Lage Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden, die sowohl den Versorgungs- als auch den Discount-Einkauf ermöglichen. Der östliche Teil des Plangebietes wurde daher als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel - Nahversorgungszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Fläche des bestehenden ALDI-Marktes wurde in den Bebauungsplan mit einbezogen, um so den Standort als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO zu sichern.

Für das Sonstige Sondergebiet ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Dies stellt das Höchstmaß dar, welches nach BauNVO zulässig ist. Dies begründet sich mit dem relativ großen Stellplatzbedarf und der somit erforderlichen hohen Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke. Es ist eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 10 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden festgelegt. Die festgesetzte Bauweise lässt Gebäudelänge über 50 m zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die Wesenberger Chaussee.

Die ausführliche Beschreibung und Begründung zur Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Grünordnerische Maßnahmen

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzung von 23 Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen
- Maßnahme A 1: Anpflanzung einer Strauchhecke mit Überhältern zur Abgrenzung der Stellplatzflächen gegenüber der angrenzenden Landschaft
- Außerhalb des Plangebietes: Auf dem Flurstück 10/16 der Flur 23 Gemarkung Mirow Entwicklung von 15.667 m² naturnahen Wald. Zur Erreichung des Entwicklungszieles werden die auf der Fläche vorhandenen Versiegelungen zurückgebaut. Es erfolgt eine Initialpflanzung aus 2.800 einheimischen standortgerechten Gehölzen, der Rest soll sich über Sukzession entwickeln.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf von Grund und Boden

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 2,8 ha. Entsprechend der städtebaulichen Kennzahlen (siehe Kap. 10) und der festgelegten Grundflächenzahl von 0,8 ist mit folgenden Versiegelungen zu rechnen:

- Versiegelungen durch Verkehrsfläche: ca. 0,29 ha
- Versiegelungen durch Sondergebiet: ca. 1,69 ha (überbaubare Fläche, Stellplatzfläche)

Derzeit beträgt die versiegelte Fläche im Plangebiet ca. 0,63 ha.

12.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Entsprechend des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren zum B-Plan Nr. 1/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt Mirow“ der Gemeinde Mirow ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005) sowie § 13 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 11.07.2005) zu beachten. Dieser Verpflichtung wird im Zuge der Umweltprüfung mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes bzw. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einschließlich der Übernahme der naturschutzrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan nachgekommen.

Hinsichtlich der Beurteilung der Lärmbelastung und möglicher Anforderungen an den Schallschutz innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz mit der entsprechenden Verordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmverordnung) herangezogen. Für das Vorhaben wurde eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Fachplanungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005)

Leitvorstellung der Raumordnung ist die einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP 1998)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte trifft folgende allgemeine Aussagen bezüglich der regionalen Entwicklungsgrundsätze:

Planungen, Vorhaben und Maßnahmen zur Entwicklung der Region sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, die vorhandenen naturräumlichen, siedlungsstrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potenziale in den einzelnen Teilräumen zu sichern und zu entwickeln sowie der Abwanderung aus den einzelnen Teilräumen entgegenzuwirken. Dabei sollen die einzelnen Teilräume der Region unter Berücksichtigung ökologischer Belange je nach Eignung und Leistungsfähigkeit so entwickelt werden, dass sich ihre spezifischen Funktionen und Strukturen möglichst gegenseitig ergänzen und ausgleichen sowie zu einem bestmöglichen Leistungsaustausch in der Region führen.

Mirow befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes und ist im Gegensatz zur weiteren Umgebung nicht Teil eines Vorsorge- bzw. Vorranggebiets für den Naturschutz.

Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, Umweltministerium 2003)

Aufgrund seiner Lage im Bereich der mecklenburgischen Seenplatte befindet sich die Gemeinde Mirow innerhalb eines für den Tourismus und das Landschaftserleben bedeutenden Bereiches. Mirow ist durch Wanderwege gut erschlossen und in der Nähe befinden sich verschiedene Erholungsformen (Wasserwanderrastplätze, Vergnügungspärke o.ä.). Die Siedlungsbereiche selbst inklusive des Plangebiets üben jedoch keine besonderen Funktionen für das Naturerleben aus. Eine hohe Bedeutung besitzen diesbezüglich lediglich die Gewässer, die den Ort Mirow in Nord-Süd-Richtung durchziehen (Mirower See) und die Seen nördlich und südlich der Gemeinde miteinander verbinden. Diese wertvolleren Bereiche liegen vom Plangebiet westlich etwa 800 m entfernt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP, LAUN 1996)

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan besitzt der östliche Ortsteil der Gemeinde Mirow einschließlich des Plangebiets keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Der westliche Ortsteil (ca. 500 m vom Plangebiet entfernt) ist Teil eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Hinsichtlich der Anforderungen an das Siedlungswesen, Industrie und Gewerbe werden folgende Anforderungen gestellt:

- Entwicklung von Siedlungen sowie Industrie- und Gewerbegebieten vorrangig auf innerörtlichen bebauten Flächen
- Siedlungstätigkeit im Umland der Städte ist zu begrenzen
- harmonische Einbindung neuer Bebauungsflächen durch Gestaltungsfestlegungen und Begrünungsmaßnahmen in die vorhandenen Landschaftsbild- und Siedlungsstrukturen
- Minimierung des Versiegelungsgrades

- Beanspruchung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt nur, falls keine Alternativen vorhanden sind; keine Neuausweisung in Bereichen mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt sowie in überflutungsgefährdeten Bereichen
- Siedlungsentwicklung soll so erfolgen, dass die Entstehung von Verkehr so gering wie möglich gehalten wird und die Mobilitätsanforderungen in hohem Maß durch den ÖPNV und die Bahn befriedigt werden können
- Erhalt regionstypischer Siedlungsstrukturen
- keine Erweiterung / Verdichtung von Splitter- bzw. Streusiedlungen
- Erhalt von Strukturen und Einzelobjekten im Siedlungsbereich mit Lebensraumfunktion für Tier- und Pflanzenarten
- Rückbau von landschaftsbildstörenden Anlagen und Gebäuden, die nicht mehr genutzt werden

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den von der Planung betroffenen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Da die beabsichtigte Nutzung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, die o.g. Flächen künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelszentrum im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen.

Agenda 21

Die Agenda 21 ist ein entwicklungs- und umweltpolitisches Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert. Mit der Entwicklungsvorstellung von nachhaltiger Entwicklung (sustainable development) sollen durch anzupassende Wirtschafts-, Umwelt- und Entwicklungspolitik die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Chancen künftiger Generationen zu beeinträchtigen.

12.1.3 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenlandschaft“, die Bestandteil der Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatte“ ist. Die Großlandschaft ist durch einen hohen Sanderanteil und einige Endmoränen gekennzeichnet und wird ackerbaulich sowie großflächig auch forstwirtschaftlich genutzt. Die zahlreichen kleinen Seen durchziehen die Landschaft in Form von Tälern und prägen den Landschaftscharakter.

12.1.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten. Folgende Schutzgebiete befinden sich in der engeren oder weiteren Umgebung:

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müritz-Seen-Park (Mecklenb.-Strelitz)“

Das LSG „Müritz-Seen-Park (Mecklenb.-Strelitz)“ erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung durch den westlichen Stadtbereich von Mirow und liegt ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Es stellt die Verbindung zwischen den Seen im Norden (z.B. Mirower See) und im Süden von Mirow (z.B. Zötzensee, Schwarzer See) dar. Nördlich besteht Anschluss an das LSG „Mecklenburger Großseenland (Müritz)“ und im Süden schließt direkt das LSG „Müritz-Seen-Park“ an.

Das LSG ist mit Beschluss vom Juni 1962 in Kraft getreten und durch die Änderungsverordnungen vom 04.02., 13.07. und 27.07.1994 geändert worden.

Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Gesamtflächengröße von 2.200 ha und wurde festgesetzt:

1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes
3. wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung

Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern und dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park (Mecklenb.-Strelitz)“ durch das Vorhaben wird ausgeschlossen.

Europäische Schutzgebiete

Die FFH-Gebiete „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ (DE 2743-304) und „Mirower Holm“ (DE 2742-302) befinden sich südöstlich bzw. südlich von Mirow in einer Entfernung von knapp 3 bzw. ca. 3,5 km.

Des Weiteren sind zwei SPA-Gebiete aufzuführen. Das SPA „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (DE 2642-401, MV Nr. 21) befindet sich östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 8-9 km, das SPA-Vorschlagsgebiet „Buchholzer-Krümmeler Heide“ (DE 2741-401, MV Nr. 23) liegt westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 6 km.

Die europäischen Schutzgebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt, so dass Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete

An weiteren Schutzgebieten ist der Müritz-Nationalpark anzuführen, der mit einer Fläche von 319 km² ein herausragendes Großschutzgebiet von internationaler Bedeutung darstellt. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 9 km.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Zerrinsee bei Qualzow“ ist mit Beschluss vom 08.01.1975 in Kraft getreten, besitzt eine Größe von 33 ha und liegt in nördlicher Richtung ca. 4 km vom Plangebiet entfernt. Das NSG „Mirower Holm“ liegt südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ebenfalls ca. 4 km, ist mit der Verordnung vom 05.03.1996 in Kraft getreten und besitzt eine Flächengröße von 58 ha.

Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die genannten Schutzgebiete durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und Beschreibung möglicher Auswirkungen

12.2.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen

- wohnen
- arbeiten
- sich versorgen
- sich bilden
- in Gemeinschaft leben
- sich erholen

Die Anlage eines Sondergebietes mit Einkaufsmärkten stellt insbesondere für die Versorgungsfunktion einen wichtigen Aspekt dar. Die Verbindung einer preisgünstigen Einkaufsmöglichkeit in Form des Discounters ALDI mit der Möglichkeit zum Einkauf in einem Super- bzw. Verbrauchermarkt mit Vollversorgerqualität entsprechen den Versorgungsbedürfnissen der Verbraucher.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht das östliche Plangebiet im Wesentlichen aus Grünflächen und wird innerhalb des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet dargestellt. Der jetzige Aldimarkt ist als eingeschränktes Gewerbegebiet und die westlich angrenzenden Flächen als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich befindet sich die Bundesstraße B 198 mit einer Tankstelle.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung potenziell Auswirkungen auf die Wohnumfeld-, Erholungs- und Gesundheitsfunktion durch akustische und visuelle Beeinträchtigungen sowie Barrierewirkungen und zusätzliche Verkehrsbelastungen möglich.

Außerhalb stellt die Bundesstraße B 198 eine Lärmbeeinträchtigung des Plangebiets dar.

Bewertung

Belastungsquellen außerhalb des Plangebietes

Da auch innerhalb des Gebietes von Lärmentwicklungen auszugehen ist und das Gebiet keine Wohn- und Erholungsfunktion zu erfüllen hat, sind Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße vernachlässigbar.

Belastungsquellen, die vom Plangebiet ausgehen

1. Lärmbelastung

Die Regulierung von Geräuschemissionen im Rahmen der Bauleitplanung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis der Untersuchung ist eine Verträglichkeit mit der Festsetzung der lärmindernden Maßnahmen, dass eine Belieferung der Handeleinrichtungen und des Marktes in den Sonstigen Sondergebieten im Nachtzeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig ist, gegeben (siehe Kap. 8 „Immissionsschutz“).

2. Schadstoffemissionen

Durch die Vergrößerung bzw. zusätzliche Ansiedlung von Einkaufsmärkten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen ist mit dem zusätzlichen Ausstoß von Schadstoffen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die B 198 sowie den bestehenden ALDI im Westteil des Plangebiets werden diese zusätzlichen Schadstoffausstöße als nicht erheblich eingestuft.

3. Visuelle Barrierewirkung

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bringt eine Beeinträchtigung mit sich, da die Bauweise relativ hohe Gebäude zulässt und Freiflächen großflächig versiegelt werden. Eine Eingrünung des Gebiets und damit eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes ist durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen teilweise gegeben.

12.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass [...] die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume [...] auf Dauer gesichert ist.

Zu diesem Schutzgut kann auch die Biologische Vielfalt (Biodiversität) gefasst werden, die ein Ausdruck für die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt und die Vielfalt an Lebensräumen ist. Hierzu zählen auch die abiotische Naturraumausstattung (vgl. Schutzgüter Boden, Wasser & Klima), Anteile geschützter Arten, Biotopverbundfunktionen u.a.

Beschreibung

Bei den bestehenden Standortvoraussetzungen würden sich ohne menschliche Eingriffe als potenziell natürliche Vegetation Kiefern-Buchenwald und arme Traubeneichen-Buchenwälder einstellen.

Aktuell handelt es sich bei der Fläche hauptsächlich um Extensivgrünland, das in der Ausprägung als Frischwiese und sonstiges Feuchtgrünland anzutreffen ist. Daneben kommen einzelne Wohngebäude mit Gärten und Biotope der Siedlungen vor. Im östlichen Bereich des Gebiets befinden sich einige junge Einzelbäume, vornehmlich Winterlinden. Zudem sind die Freiflächen des jetzigen Aldimarktes mit Bäumen bestanden und grünen diesen ein.

Das Plangebiet ist somit überwiegend durch Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung gekennzeichnet. Auch wenn Biotope mit hoher Wertigkeit fehlen, besitzt das Plangebiet naturschutzfachlich einen Wert. Die extensiv genutzten Grünlandbereiche bieten die Grundlage für eine artenreiche Pflanzen- und Insektenvielfalt. Die Siedlungsgehölze stellen innerhalb der Siedlungsbereiche Rückzugsräume für Vögel und Insekten dar. Eine Vorbelastung besteht durch die angrenzenden Siedlungsbereiche, auf der anderen Seite besteht jedoch ein

Übergang zur freien Landschaft. Anspruchsvolle, störungsempfindliche Tiere sind jedoch aufgrund der Nähe zur Straße nicht zu erwarten.

Unter Kap. 12.1.4 wurde dazu bereits auf vorhandene Schutzgebiete eingegangen.

Bewertung

Durch die Erschließung und Überbauung werden größtenteils Biotoptypen mit *allgemeiner* Bedeutung für den Naturhaushalt in Anspruch genommen. Als besonders erheblich sind die zusätzlichen Bodenversiegelungen zu bewerten, die Eingriffe im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG darstellen.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung ist das Gebiet aufgrund der angrenzenden anthropogen genutzten Bereiche (Gewerbe-/Mischgebiet, Tankstelle, Bundesstraße) eher als weniger bedeutend einzuschätzen. Dennoch ergeben sich im Zuge der Überplanung des Gebiets Beeinträchtigungen durch den Verlust von Gehölz- und Grünlandstrukturen. Sie stellen aufgrund ihrer geringen Größe und der angrenzenden Nutzung allerdings nur untergeordnet Habitate für besondere Arten dar. Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist innerhalb des Plangebietes kaum eine Erhaltung besonderer Strukturen zu verwirklichen. Eine Durchgrünung ergibt sich durch die Anpflanzung von 24 Hochstämmen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Ausgleichsmaßnahme im östlichen Bereich des Gebiets. Als Maßnahme A1 ist hier die Anpflanzung einer Strauchhecke mit Überhältern vorgesehen, die die intensiv genutzten Flächen des Sondergebietes gegenüber der angrenzenden Landschaft abgrenzt. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Insekten durch Beleuchtungseinrichtungen werden ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampen) zum Einsatz kommen, die das umweltfreundlichste Beleuchtungssystem darstellen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (vgl. Kap. 12.1.1) sowie der Eingriffsminimierung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften entstehen werden.

12.2.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht die gesetzliche Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Prüfung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen bzw. baulichen Verdichtungen.

Ausgangsformen der Bodenbildung sind laut Geologischer Karte der Deutschen Demokratischen Republik (1960) sandige Sedimente des Alt- und Jungmoränengebiets. Aus spätglazialen Tal- und Beckensanden mit Grundwassereinfluss haben sich als Bodenformen Sand-Braungley und Podsol-Gley entwickelt.

Alllastenverdachtsflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Bewertung

Gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern (LADL, IWU 1995) werden die Bodenstandorte im Plangebiet in ihrer Bedeutung als *mittel bis gering* eingestuft. Die bauliche Umnutzung des Standortes stellt aufgrund der großflächigen Versiegelung einen erheblichen Eingriff in die Bodenstandorte dar. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener bzw. teilverdichteter Bodenbereiche durch Überbauung mit Verkaufsgebäuden sowie Stellplätzen. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodengenese und die Grundwasserneubildung verloren. Insgesamt ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 1,35 ha

12.2.1.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Grundwasser

Das nutzbare Grundwasserdargebot sowie die Grundwasserneubildungsrate der sandigen Standorte sind im Umfeld des Plangebietes als *hoch* einzuschätzen. Mit Flurabständen von 2 bis 5 m und einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von < 20 % ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Laut Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale ergibt sich eine *sehr hohe* Bewertung des Schutzgutes Wasser im Plangebiet.

Laut Auskunft durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz liegt das Gebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Oberflächengewässer

Im Norden wird das Gebiet durch einen extensiv unterhaltenen Graben begrenzt. Im Plangebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Die nächsten größeren Gewässer sind die Müritz-Havel-Wasserstraße in ca. 1 km und der Mirower See in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet.

Bewertung

Der Eingriff ist hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen, da durch Versiegelungen die Versickerungsrate herabgesetzt wird. So wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung herabgesetzt. Aufgrund der hohen Grundflächenzahl von 0,8 wird der überwiegende Teil des Plangebiets versiegelt. Zudem ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser zentral zu sammeln und abzuleiten.

Daneben kann es baubedingt oder durch nicht ordnungsgemäß gewartete Fahrzeuge zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, vor allem bei Havarien, kommen. Da von einem ordnungsgemäßen Umgang mit den vorhandenen Anlagen, Fahrzeugen u.ä. auszugehen ist, werden diese Beeinträchtigungen als weniger erheblich eingeschätzt.

Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer ergeben sich nicht. Am Graben nördlich des Plangebiets wird gemäß § 81 LWaG ein Uferschutzstreifen bis zu einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen freigehalten.

12.2.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet wird im Gegensatz zu anderen Regionen Mecklenburgs durch stärkere kontinentale Einflüsse geprägt, die in südöstlicher Richtung zunehmen. Es befindet sich innerhalb des Klimagebiets des ostmecklenburgischen Kleinseen- und Hügellandes, in dem das Relief eine spezielle Ausprägung des Mesoklimas bewirkt. Luv-Lee-Effekte und Temperaturunterschiede zwischen tiefer und höher gelegenen Gebieten charakterisieren das Klima in der Region. Wasserflächen wirken ausgleichend.

Das Lokalklima im Plangebiet wird vor allem durch die Kaltluft produzierenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Siedlungsgehölze geprägt, die eine lufthygienische Ausgleichsfunktion wahrnehmen.

Bewertung

Aus klimatischer Sicht kommt es durch die Versiegelungsmaßnahmen zu lokalen Temperaturerhöhungen, die aufgrund der Nachbarschaft zu großflächigen, Kaltluft produzierenden Ausgleichsflächen als weniger erheblich zu bewerten sind. Die geplante Rodung von Gehölzen führt kleinflächig zu einem Verlust Frischluft produzierender, Wind bremsender und filternder Elemente hoher klimatischer Wirksamkeit.

Auswirkungen auf die Lufthygiene durch Emissionen aus dem entstehenden Verkehrsaufkommen sind nicht vollständig auszuschließen, werden jedoch als weniger erheblich eingestuft, zumal die Bundesstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine stark befahrene Straße ist, bereits ein Einkaufsmarkt vorhanden ist und somit eine Vorbelastung besteht.

12.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem urban geprägten Mirow und der offenen Landschaft bzw. der Landschaftsbildeinheit „Ackerlandschaft bei Leussow“. Diese Einheit ist durch ein flachwelliges bis ebenes Relief und den Wechsel zwischen Feldern und großen, monotonen Kiefernforsten geprägt.

Bewertung

Die Landschaftsbildeinheit wird hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit lediglich als *mittel* beurteilt. Vorbelastungen im Gebiet stellen die nahe gelegenen Siedlungs- bzw. gewerblich genutzten Bereiche, die Bundesstraße sowie die Tankstelle dar.

Die Erschließung des Gewerbegebietes stellt dennoch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, da es die Art des Vorhabens nur bedingt zulässt, das Einkaufszentrum sinnvoll in das Stadtbild zu integrieren und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen. Von sehr erheblichen Beeinträchtigungen ist jedoch, auch unter Berücksichtigung der Durchgrünung des Plangebiets, nicht auszugehen.

12.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können z.B. Kunstobjekte oder Bau- und Bodendenkmale gehören. Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter zu erwarten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bewertung

Es ergeben sich durch die Erschließung des Baugebietes voraussichtlich keine Beeinträchtigungen.

12.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Zur Berücksichtigung der wechselseitigen energetischen und stofflichen Beziehungen zwischen den Ökosystembestandteilen Mensch, Tier,

Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft ist die Vernetzung der Umweltkomponenten untereinander zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf diese Vernetzungen darzustellen und zu bewerten.

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Aufzählung der Schutzgüter ist somit als Ausdruck eines ökosystemaren Umweltansatzes zu verstehen, der zeigen soll, dass die einzelnen Umweltgüter nicht isoliert nebeneinander bestehen, sondern es vielmehr gegenseitige Abhängigkeiten untereinander gibt.

Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Menschen • Wohn-/ Wohnumfeldfunktion • Erholungsfunktion	(Die Wohn-/ Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion sind nicht in ökosystemare Zusammenhänge eingebunden)
Boden • Lebensraumfunktion • Speicher- und Reglerfunktion • Natürliche Ertragsfunktion • Boden als natur-/ kulturgeschichtliche Urkunde	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen • Boden als Standort für Biotope/ Pflanzengesellschaften • Boden als Lebensraum für Bodentiere • Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) • Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch (Boden-Tiere) • Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs • anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Altlasten, Versiegelungen)
Grundwasser • Grundwasserdergebotsfunktion • Grundwasserschutzfunktion • Funktion im Landschaftswasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung • Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren • Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens • oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften • Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern • oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung für die Bodenentwicklung • Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser-Mensch (Grundwasser-Oberflächengewässer, Grundwasser-Pflanzen) • anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers
Oberflächengewässer • Lebensraumfunktion • Funktion im Landschaftswasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit des ökologischen Zustandes (Morphologie, Vegetation, Tiere, Boden) von der Gewässerdynamik • Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Tieren und Pflanzen) • Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen • Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation / Nutzung) • Gewässer als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer-Pflanzen, Gewässer-Tiere, Gewässer-Mensch • anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
Klima • Regionalklima • Geländeklima • klimatische Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen • Geländeklima als Standortfaktor für die Vegetation und die Tierwelt • Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation / Nutzung und größeren Wasserflächen • Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich • anthropogene Vorbelastungen des Klimas

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Luft <ul style="list-style-type: none"> • lufthygienische Belastungsräume • lufthygienische Ausgleichsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • lufthygienische Situation für den Menschen • Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion • Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen, städtebauliche Problemlagen) • Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-Mensch • anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen
Pflanzen <ul style="list-style-type: none"> • Biotopschutzfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) • (Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere) • anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Tiere <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation / Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima / Bestandsklima, Wasserhaushalt) • spezifische Tierarten / Tierartengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen / -komplexen • anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen
Landschaft <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbildfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation / Nutzung, Oberflächengewässer • Leit- / Orientierungsfunktion für Tiere • anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes

Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) von Bedeutung. Wechselwirkungen ergeben sich besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u.a. auch von den vorliegenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften. In direktem Zusammenhang stehen auch Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Für die menschliche Gesundheit ist u.a. Klima- und Gewässerschutz von Bedeutung.

Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und das Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst. Mit der Beseitigung von Gehölzbeständen geht auch deren lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staub- und Schadstofffilterung) verloren. Dies kann wiederum die lufthygienische Situation für den Menschen beeinflussen.

Bewertung

Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Erschließungsflächen und die Bebauung wirkt sich am nachteiligsten auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Die das Gebiet charakterisierende Biotopausstattung einschließlich der daran gebundenen faunistischen Beziehungen werden vollständig überformt.

Der Verlust von Gehölzflächen des Siedlungsbereiches besitzt neben den versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen die größten nachteiligen Auswirkungen auf die schutzgutabhängigen Wechselwirkungen. Dadurch gehen landschaftsbildprägende Elemente des Naturhaushalts verloren, die besonders innerhalb der Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Klima und Landschaftsbild wichtige Bedeutung besitzen.

Die klimatische bzw. die lufthygienische Situation sind bei Einhaltung der Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes von dem Vorhaben nicht erheblich betroffen.

12.2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung und in Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer Biotopausprägung eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen.

Die Umweltauswirkungen bringen den versiegelungsbedingten Verlust von Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes durch Verlust der weiteren Bodengenese, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Infiltrationsleistungen mit sich. Des Weiteren stellt der Verlust von Biotopen, hier sind insbesondere Frisch- und Feuchtgrünland sowie einige Einzelbäume zu nennen, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wodurch Elemente mit faunistischen, vegetativen und klimatischen Funktionen verloren gehen.

Die getroffenen Erhaltungsfestsetzungen können dazu beitragen, Auswirkungen weitestgehend zu minimieren.

Erhebliche klimatische Auswirkungen sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage am Stadtrand eher nicht zu erwarten.

Nachfolgend sind die Umweltwirkungen zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	potenzielle Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Lärmimmissionen ausgehend von der Bundesstraße B 198	–
	• Veränderung der Sichtbeziehungen durch die neue Bebauung	x
	• verstärkter Ausstoß von Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	x
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Biotop- und Nutzungstypen v.a. der Siedlungsbereiche einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbeziehungen	xx
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	xx
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Flächenversiegelungen	xx
Klima / Luft	• Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Erhöhung des Versiegelungsgrades (Ein-/ Ausstrahlungsbilanz, Wasserhaushalt, Flächenaufheizung)	x
	• lokalklimatische Auswirkungen durch die Beseitigung von Gehölzbiotopen und Staudenfluren als frischluftproduzierende, windbremsende und filternde Elemente	x
	• verstärkter Ausstoß von Schadstoffemissionen aus dem erhöhten Verkehr	x
Landschaft	• Negatives Erscheinungsbild hoher Einkaufsmärkte	x
	• Verlust positiv landschaftsbildprägender Strukturelemente durch Versiegelungen und kleinflächige Beseitigung von Gehölzen	xx
Kultur-/ Sachgüter	• voraussichtlich keine Beeinträchtigungen	–
Wechselwirkungen	• Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Boden und Grundwasser durch Versiegelungen	xx
	• Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Landschaft, Biotop und Klima/ Luft durch Eingriffe in kaltluftproduzierende Grün-	xx

	landflächen und den Gehölzbestand	
	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen Erholungseignung, Landschaft und Kultur- und Sachgüter durch Bebauung 	x

Erläuterungen zur Übersicht:

- x x x sehr erhebliche Umweltauswirkungen
- x x erhebliche Umweltauswirkungen
- x weniger erhebliche Umweltauswirkungen
- unerhebliche bzw. positive Umweltauswirkungen

12.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

12.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit den oben aufgeführten Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden.

Bei Durchführung der Planung wird sich das brach liegende Gebiet zu einem anthropogen genutzten Einkaufszentrum mit großflächigen Versiegelungen und einem erhöhten Verkehrsaufkommen entwickeln. Derzeit bestehende Freiflächen werden mit in das Bauungskonzept einbezogen und mit hohen Gebäuden bzw. Stellplatzflächen überbaut, was Versiegelungen und Verlust von Biotopen mit sich bringt. Die Fläche wird in den Ortsrand mit den angrenzenden Nutzungen einbezogen und stellt aufgrund seiner guten Erreichbarkeit zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem PKW einen günstigen Standort dar. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde.

Eine Durchgrünung des Gebietes ist aufgrund der Bauweise nur ansatzweise möglich, soll jedoch trotzdem einen gewissen naturschutzfachlichen Wert besitzen. Die Anpflanzung von 23 Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen bewirkt eine gestalterische Aufwertung des Einkaufsstandortes. Durch die Anpflanzung einer Strauchhecke (Ausgleichsmaßnahme A 1) wird eine Abgrenzung des intensiv genutzten Sondergebietes geschaffen und somit in östlicher Richtung ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erzielt.

Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nötig.

Auf dem Flurstück 10/16 der Flur 23 Gemarkung Mirow wird der verbleibende Kompensationsbedarf des Plangebietes durch die Entwicklung einer naturnahen Waldfläche auf 15.667 m² ausgeglichen.

Auf Grundlage dieser Ausführungen wird eingeschätzt, dass sich der Charakter von Natur und Landschaft im Gebiet zwar verändert, erhebliche Beeinträchtigungen auf die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung jedoch ausgeschlossen werden können.

12.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf Umsetzung des Bauungskonzeptes würde den Charakter des Gebiets nur geringfügig ändern. Die Grünlandbiotope würden in einem ähnlichen Zustand bleiben und die Linden würden zu größeren Einzelbäumen heranwachsen. Die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser und Boden blieben in ihren Funktionen unbeeinflusst.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die rechtsverbindliche Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §§ 1a und 9 BauGB sowie § 21 BNatSchG trägt wesentlich zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei Umsetzung des Vorhabens bei.

12.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der z.T. erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- ausreichende Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und der Kompensation von Biotopverlusten
- ausreichende Berücksichtigung der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft
- Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Niederschlagsinfiltration sowie lokalklimatischer Aspekte.

12.2.3.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die Bundesstraße B 198 sind durch das Sondergebiet keine erheblichen Auswirkungen auf vorhandene Wohnbebauung zu erwarten. Auch die Belastungen, die von den Straßen auf das Plangebiet ausgehen, sind aufgrund des gewerblichen Charakters der Fläche nur von untergeordneter Bedeutung.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten lärmindernden Maßnahme keine unverträgliche Immissionsbelastung.

12.2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Grünordnungsplanes / Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Folgende Maßnahmen dienen dieser Zielstellung:

Durchgrünung des Plangebietes / Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 15 i.V.m. 25a BauGB

- Durchgrünung des Plangebiets durch Anpflanzung von acht Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen
- Maßnahme A 1: Anpflanzung einer Strauchhecke mit Überhältern zur Abgrenzung der Stellplatzflächen gegenüber der angrenzenden Landschaft

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

- Außerhalb des Plangebietes: Auf dem Flurstück 10/16 der Flur 23 Gemarkung Mirow Entwicklung von 15.667 m² naturnahen Wald. Zur Erreichung des Entwicklungszieles werden die auf der Fläche vorhandenen Versiegelungen zurückgebaut. Es erfolgt eine Initialpflanzung aus 2.800 einheimischen standortgerechten Gehölzen, der Rest soll sich über Sukzession entwickeln.

Unvermeidbare Belastungen

Der Verlust von Lebensräumen ist zur Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar. Ebenso kann der Verlust von potenziellen Lebensstätten für Vertreter der Fauna innerhalb der Grünflächen und der Gehölzflächen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus stellen die Neuversiegelungen eine unvermeidbare Belastung dar.

12.2.3.4 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 befindet sich das daraus resultierende Maß der Überbauung und Bodenversiegelung im oberen Bereich verglichen mit den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Durch Versiegelungen innerhalb der Baugrenzen sowie der Überbauung durch Erschließungsflächen kommt es zu großflächigen Neuversiegelungen und somit einem Totalverlust der Bodenstandorte.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kommt es u.a. auch zur Verbesserung der Bodenfunktionen am jeweiligen Standort.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar.

12.2.3.5 Schutzgut Wasser

Analog der Aussagen zum Schutzgut Boden (Kapitel 12.2.3.4) bringt die Grundflächenzahl von 0,8 einen relativ hohen Verlust von Infiltrationsflächen innerhalb der Grundstücke mit sich. Der versiegelungsbedingte Gesamtverlust an Infiltrationsflächen beträgt ca. 1,35 ha.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kommt es u.a. auch zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlags und der Wasserrückhaltung im Boden.

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und Verringerung der Oberflächenwasserretention ist im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens nicht vermeidbar.

12.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund des Bebauungskonzeptes, mit dem eine hohe Flächenbeanspruchung einhergeht, kommt es zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich des Ortsrandes Mirow. Die Durchgrünung der Stellplatzflächen mit einer großen Anzahl von Hochstämmen der Art Spitzahorn sowie die Ausgleichsmaßnahmen A 1 tragen dazu bei, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und einen hohen Versiegelungsgrad ist nicht vermeidbar. Des Weiteren ist es nicht möglich, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft in nördlicher Richtung zu verwirklichen.

12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Standorte vorhanden, die die gewünschten Funktionen als zu erschließendes Sondergebiet in der gleichen Weise erfüllen wie das betrachtete Plangebiet.

Zum einen ist die verkehrsgünstige Lage direkt anzuführen, die eine Erreichbarkeit mit dem Pkw, zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Zum anderen stellt auch die Lage im Bereich des Ortsrandes einen günstigen Ausgangspunkt für die Entwicklung eines Standortes für Einkaufsmärkte dar. Aufgrund dieser Lage können Beeinträchtigungen durch das Gebiet auf Wohnbebauung weitestgehend vermieden und eine Eingliederung in das Stadtbild erreicht werden. Darüber hinaus sprechen für den Standort die ausreichende Flächengröße und die problemlose Topographie des Areals.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als landschaftspflegerischer Fachplan zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde begleitend zum Bebauungsplan eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, der die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend der landeseigenen „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999) abarbeitet.

Zusätzlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausreichend zu berücksichtigen.

Neben weiteren vorhandenen Unterlagen, wie Fachgesetzen und übergeordneten Planungen sind diese Gutachten innerhalb der Umweltprüfung zur Beurteilung des Vorhabens und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Umweltauswirkungen herangezogen worden.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind innerhalb des Umweltberichtes überprüft worden, so dass ausreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

12.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Umsetzung von Bauleitplanungen entstehen, durch die Kommunen zu überwachen. Aufgrund der unter Kapitel 12.2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und Beschreibung möglicher Auswirkungen“ aufgeführten potenziellen Auswirkungen des Vorhabens bzw. Auswirkungen auf das Vorhaben ergeben sich folgende Schwerpunkte von Umweltauswirkungen:

- Verlust von Biotopen
- Erhöhung der Lärm- Schadstoff- und Lichtimmissionen
- Verlust von Bodenfunktionen und Verringerung der Niederschlagsinfiltration durch Flächenversiegelungen
- Auswirkungen auf das Lokalklima

Entsprechend dieser Konfliktschwerpunkte sind im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) folgende Kontrollen durchzuführen/ anzuordnen

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes inklusive der ggf. erforderlichen Entwicklungspflege ist durch den Investor innerhalb der vorgegebenen Fristen sicherzustellen.
- Die Einkaufsmärkte haben den Einsatz ausschließlich umweltfreundlicher Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) nachzuweisen.

12.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die angestrebte Erweiterung der ortsansässigen Einkaufsmärkte ALDI und EDEKA. 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. Die in den Bebauungsplan mit einbezogene Fläche des bestehenden ALDI-Marktes soll als sonstiges Sondergebiet – Handel - gesichert werden.

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand und direkt nördlich an der Wesenberger Chaussee / Bundesstraße B 198. Die Fläche der angrenzenden Wesenberger Chaussee von der Anbindung jetziger ALDI - Standort bis zur Tankstelle ist auf eine Länge von ca. 100 m Bestandteil des Plangebietes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,8 ha und ist vom Ortskern ca. 800 m entfernt.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Mirow stellt das Plangebiet zurzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. In einem Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Kennzeichnung des Gebiets als Sondergebiet vorgenommen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist für den Bau der Einkaufsmärkte EDEKA und ALDI vorgesehen, die Stellplatzflächen befinden sich südlich davon. Im Südwesten ist ein Teil der Bundesstraße B 198 Bestandteil des Plangebietes.

Aufgrund des Vorkommens von Feuchtgrünland und Frischwiesen im Plangebiet und des damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen durch das Vorhaben vergleichsweise hoch.

Als potenzielle Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zusammenfassend folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- verstärkte Lärm- und Schadstoffemissionen durch Verkehr
- Veränderung von Sichtbeziehungen durch die Bebauung
- Eingriffe in Biotoptypen einschließlich ihrer faunistischen Funktionsbestimmungen
- Verlust von Bodenfunktionen, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung des Oberflächenabflusses und Beeinflussung des Lokalklimas durch Versiegelungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999) bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausführlich beschrieben. Dazu gehören die folgenden grünordnerischen Festsetzungen:

Durchgrünung des Plangebietes/ Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 15 i.V.m. 25a BauGB

- Durchgrünung des Plangebietes durch Anpflanzung von acht Hochstämmen im Bereich der Stellplatzflächen

- Maßnahme A 1: Anpflanzung einer Strauchhecke mit Überhältern zur Abgrenzung der Stellplatzflächen gegenüber der angrenzenden Landschaft

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

- Außerhalb des Plangebietes: Auf dem Flurstück 10/16 der Flur 23 Gemarkung Mirow Entwicklung von 15.667 m² naturnahen Wald. Zur Erreichung des Entwicklungszieles werden die auf der Fläche vorhandenen Versiegelungen zurückgebaut. Es erfolgt eine Initialpflanzung aus 2.800 einheimischen standortgerechten Gehölzen, der Rest soll sich über Sukzession entwickeln.

Zur Beurteilung von Auswirkungen durch Lärmemissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis im B-Plan durch die Festsetzung der lärmindernden Maßnahme (Unzulässigkeit nächtlicher Anlieferungen) berücksichtigt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter bewegen sich aus umweltplanerischer Sicht in einem tolerierbaren Rahmen. Die in den übergeordneten Fachplanungen genannten Umweltqualitätsziele werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

Aufgestellt: 16.04.2010

Gebilligt durch die Stadtvertretung am: 27.4.2010

Karl Schmelz

Bürgermeister

