

## 2. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Mirow

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§6 Abs. 5 BauGB)

**Ziel:** Änderung der Darstellungen in einer Teilflächen am östlichen Rand der Ortslage Mirow am Ortseingang aus Richtung Wesenberg kommend auf Grund der geplanten Errichtung einer Biogasanlage

#### Verfahrensablauf:

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss  | 28.09.2010                           |
| Plananzeige (Landesplanerische Stellungnahmen)   | 02.03.2011, 04.04.2011               |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom<br>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 03.11.2010<br>durch Auslegung B-Plan |
| Frühzeitige Abwägung / Entwurfsbeschluss   | 29.03.2011                           |
| Öffentliche Auslegung Entwurf / Beteiligungen  | 18.04.2011-20.05.2011                |
| Abschließende Beschlussfassung<br>Abwägungsbeschluss   | 21.06.2011                           |
| Feststellungsbeschluss FNP   | 25.08.2011                           |
| Genehmigung<br>Bekanntmachung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes                          |                                      |

#### Berücksichtigung der Umweltbelange:

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Egelpohl (geschütztes Biotop); der Eintrag von Schadstoffen in den Egelpohl und das Grundwasser ist zu verhindern.  
In den Egelpohl wird nur das unbelastete Regenwasser abgeleitet.

Auf dem nahezu gesamten Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal, vor Beginn der Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation sicher zu stellen.

Das Plangebiet liegt in ausreichenden Abständen zu Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Die Umweltbelange fanden im Flächennutzungsplan Berücksichtigung; sie wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren als Teil der Begründung beigefügt.

Im B-Plan sind die Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen festgelegt, so dass nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

#### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

#### Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht (keine Alternativen).



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT MIROW

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

(gem. §1 Abs. 3 BauGB)

**Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht vom 25.08.2011**  
(§ 5 Abs. 5 und § 2 a BauGB)

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

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

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

Dipl.-Ing. U. Schürmann  
Landschaftsarchitektin



Neubrandenburg, August 2011

## 1.0 PLANUNGSANLASS / VERFAHREN

Auf einer Fläche am östlichen Rand der Ortslage Mirow ist der Bau einer Biogasanlage beabsichtigt. Das geplante Vorhaben ist nicht dem Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Herstellung von Baurecht besteht Planungsbedarf. Die Stadtvertretung Mirow hat am 17.08.2010 das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Mirow“ durch Beschluss eingeleitet. Zur Durchführung des Vorhabens sind mit dem Investor die entsprechenden städtebaulichen Verträge abgeschlossen worden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mirow sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

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

Die Stadt Mirow hat in den Jahren 2007 bis 2009 den Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 21.03.2009 wirksam geworden. 2010 hat die Stadt Mirow ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt. Auf Grund geplanter Verlagerungen und Erweiterungen der ortsansässigen Einkaufsmärkte ALDI und EDEKA wurden Darstellungen am südöstlichen Ortsrand geändert. Die 1. Änderung ist am 23.10.2010 wirksam geworden.

Am 28.09.2010 hat die Stadt Mirow den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen im Bereich der geplanten Biogasanlage geändert werden. Mit der Planung wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Der Vorentwurf wurde im November 2010 fertig gestellt. Er war Grundlage für die frühzeitige Beteiligung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung erfolgte durch die Auslegung des Bebauungsplanes (Entwurfsstand: August / Oktober 2010). Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der 2. Änderungsverfahrens Flächennutzungsplan wurde deshalb abgesehen.

Am 29.03.2011 hat die Stadtvertretung Mirow den Entwurf der 2. Änderung gebilligt und zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat vom 18.04.2011 bis 20.05.2011 öffentlich ausgelegen; die Stellungnahmen wurden eingeholt.

## 2.0 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Das Änderungsgebiet umfasst die für die Bebauung vorgesehenen Flächen am östlichen Rand der Ortslage Mirow am Ortseingang aus Richtung Wesenberg kommend. Die Flächen liegen südlich der B 198 unmittelbar an der Bahntrasse Neustrelitz – Mirow (südlich am Bahnübergang B 198 / Bahntrasse). Von der B 198 führt von hier aus ein Weg in südliche Richtung. Westlich zum Weg liegt der Egelpohl, ein verlandetes Kleingewässer.

Die geplante Biogasanlage soll zwischen dem Weg und dem Egelpohl entstehen.

Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von ca. 2,2 ha überplant.

Das Änderungsgebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden durch den Bahndamm
- im Osten durch den vorhandenen Wirtschaftsweg mit lückiger Baumreihe
- im Westen durch den Egelpohl und
- im Süden durch Ackerflächen.

Mit dem Bebauungsplan werden Ackerflächen und ein kleiner Teil der am Egelpohl liegenden Wiesenflächen überplant.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind den Flächen Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ zugeordnet worden. Mit der 2. Änderung soll das Sonstige Sondergebiet „Biogasanlage“ gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt werden.

## 3.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG – ENTWICKLUNGSZIELE UND DARSTELLUNGEN

Im Bebauungsplan ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebietes werden Flächen mit Anpflanzgeboten (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt; die Flächen stellen Kompensations- / Ausgleichsflächen dar.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der B 198 aus über den neu zu bauenden Weg, der im Zusammenhang mit dem Neubau des Bahnüberganges durch die Deutsche Bahn realisiert wird. Der vorhandene Feldweg mit Anbindung an die B 198 wird um ca. 40m nach Osten verlegt. Die innere Erschließung erfolgt über befestigte Wege.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen am Ortseingang aus Wesenberg kommend im Bereich südlich der B 198 / Bahntrasse wie folgt geändert:  
Die Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ werden zurück genommen; die Nutzung wird neu als Sonstiges Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ bestimmt.

Die am nördlichen und südlichen Rand liegenden und im B-Plan mit Anpflanzgeboten festgesetzten Teilflächen werden mit dem Planzeichen 13.1 (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) umgrenzt. Die am Weg liegenden Flächen wurden bereits im wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzt.

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf und Entwurf sind folgende Hinweise eingegangen; die Hinweise sind in den nachfolgenden Planungsphasen zu berücksichtigen:**

#### Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“

Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Plangebiet bedeutsam sein können, sind nicht vorgesehen.

In den Egelpohl, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, entwässern die Binnengräben 210 und 190.

Der Ablauf des Pohls erfolgt in nördliche Richtung über den Z 36.

#### Untere Denkmalschutzbehörde / Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind Bodendenkmale(Farbe BLAU) bekannt, für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

#### Straßenbauamt Neustrelitz

Die DB Netz plant derzeit den Ausbau des beschränkten Bahnübergangs. In diesem Zusammenhang ist die Verlegung der Anbindung des Feldweges vorgesehen. Die Anbindung soll um ca. 40m nach Osten verlegt und verbreitert werden. Die Entwurfsplanung der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme mit Verlegung der Anbindung liegt vor; das Straßenbauamt hat am 15.10.2010 eine Stellungnahme abgegeben.

#### DB Services Immobilien GmbH

Die DB Services Immobilien GmbH hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung

der Biogasanlage; in der Stellungnahme vom 19.04.2011 wurden jedoch Hinweise, die bei der weiteren Planung zu beachten sind, vorgetragen (Stellungnahme siehe im Einzelnen Verfahrensakte).

Im Rahmen der Prüfung hat die Stadt Mirow festgestellt:

Nachteile und negative Auswirkungen durch den Bahnbetrieb sind für den Betrieb der Biogasanlage nicht zu erwarten.

Sofern es notwendig wird, dass im Zuge der Erschließung des Plangebietes Näherungen oder Kreuzungen von Versorgungs- und Informationsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken erforderlich werden, sind gesonderte Anträge durch den Investor, die Biogasfarm Projekt GmbH, an die DB Services Immobilien GmbH in der erforderlichen Qualität und Quantität zu stellen.

Die gesetzlichen Regelungen zu Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem gewöhnlichen Bahnbetrieb werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für zentrale Aufgaben u. Technik der Polizei, Brand- u. Katastrophenschutz M-V

In M-V sind Munitionsfunde nicht auszuschließen; konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich.

## 4.0 UMWELTBERICHT

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Biogasanlage Mirow“ aufgestellt, dessen Festsetzungen die Grundlage für die Darstellungen im F-Plan bilden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben worden, der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung beigefügt worden.

§ 1 a Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit der Abschichtung bei der Umweltprüfung zur Vermeidung von Doppelprüfungen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des F-Planes soll von der Abschichtungsregelung Gebrauch gemacht werden. Die Stadt Mirow hat sich für einen Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit einem höheren Detaillierungsgrad entschieden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar. Es wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Biogasanlage Mirow“ verwiesen.

Die wesentlichen Aussagen dieses Umweltberichts sollen an dieser Stelle wiedergegeben werden.

Von den Ausgangsdaten ist Folgendes hervorzuheben:

- Das Plangebiet umfasst vorwiegend Ackerflächen und Intensivgrünland auf Mineralstandorten mit einem geringen Biotoppotenzial.
- Das Eingriffsgebiet grenzt im Norden an den Bahndamm und die B 198, im Süden an landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten an einen Wirtschaftsweg mit lückiger Baumreihe und anschließender landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
- Westlich des geplanten Standortes befindet sich der Egelpohl, ein permanentes Kleingewässer mit von Weiden durchsetztem Schilfgürtel. In dem geschützten Biotop werden verschiedene besonders geschützte Tierarten (Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen) vermutet.
- Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete im Umland von Mirow ist auf Grund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Farbe BLAU) bekannt, für das Vorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde Folgendes festgestellt:

- Die Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) betrifft ca. 1,33 ha Acker, Grünland und Wirtschaftsweg. Darüber hinaus werden 0,88 ha als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und 0,83 ha in einem 50 m-Streifen Richtung Egelpohl als Biotopbeeinträchtigung berücksichtigt.  
Da aber weder Schilf- noch Wasserbereiche vom Eingriff direkt betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lebensbedingungen für besonders geschützte Arten nicht verschlechtern.
- Qualifizierte landschaftliche Freiräume, faunistische und abiotische Sonderfunktionen sowie das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu berücksichtigen. Die Lage des Plangebietes am östlichen Stadtrand bewirkt, dass Geruchsbelästigungen von den vorherrschenden West- und Südwest-Winden in die offene Landschaft abgetrieben werden und nur relativ selten in Richtung Stadt gelangen. Weitere Untersuchungen werden im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens nach BImSchG erfolgen.
- Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 31.194.

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

- der Schutz des Baumbestandes vor Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920,
- die Wiederverwendung des vor Baubeginn von den Bauflächen abzutragenden Oberbodens,
- der Schutz des Egelpohls und des Grundwassers vor dem Eintrag von Schadstoffen sowie
- die lockere Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher am Rand des Standortes auf einer Gesamtfläche von 8.021 m<sup>2</sup> (im Norden auf einer Pflanzfläche von 3203 m<sup>2</sup>, im Osten Aufwertung und Verbreiterung des Grünstreifens auf insgesamt ca. 3.376 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des Baumbestandes und im Süden auf einer Fläche von 1.442m<sup>2</sup>, Pflanzdichte 1 Heister und 3 Sträucher je 100 m<sup>2</sup>).

Für einen vollständigen Ausgleich sind außerhalb des Geltungsbereiches in Abstimmung mit dem Amt Mirow 42 Laubbäume als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen.

Die Auswirkungen auf die geschützten Arten wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes dargelegt. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zu befürchten sind; Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.