

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

### **über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 01/2007 „ Standorterweiterung Verbrauchermarkt“, Stadt Mirow**

---

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungszentrum -zur Standorterweiterung von zwei Verbrauchermärkten auf einer innerörtlichen Fläche zwischen dem vorhandenen alten ALDI Markt und der Tankstelle an der Wesenberger Chaussee geschaffen werden. Die Fläche mit dem vorhandenen Standort des alten ALDI soll als sonstiges Sondergebiet – Handel - gesichert werden.

Ziel ist die Standortentwicklung für die Umsiedlung von zwei ortsansässigen Märkten (EDEKA und ALDI). Bei den geplanten Vorhaben geht es um die Existenzsicherung und die Wettbewerbsfähigkeit in Verbindung mit der Schaffung eines attraktiven Versorgungszentrums, das eine günstige fußläufige und verkehrsmäßige örtliche sowie überörtliche Anbindung über die Wesenberger Chaussee bietet.

Der entstehende Leerstand am Standort des alten ALDI wird einer Nachnutzung zu geführt, die innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausschließt, um negative Auswirkungen auf den schützenswerten Innenstadthandel zu vermeiden und die bestehenden Angebote an nahversorgungsrelevanten Branchen zu sichern.

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

#### **Umweltbelange**

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 wurden 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

wurden im Umweltbericht dokumentiert und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausführlich beschrieben.

Neben der Durchgrünung des Plangebietes werden die Funktionsverluste durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. So erfolgt auf dem Flurstück 10/16 der Flur 23 Gemarkung Mirow die Entwicklung von 15.667 m<sup>2</sup> naturnaher 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.

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.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gab es Einwendungen und Anregungen zur vorliegenden Planung vom Verfügungsberechtigten der westlichen Nachbargrundstücke (Flurstücke 33/1, 34, 35/1,49/15 u. 50/1 ) und ist der Vermieter, der auf den Grundstücksflächen vorhandenen Gewerbeeinheiten. Dabei ging es dem Einwender um den Bestandsschutz der Gewerbeeinheiten, die er mit der vorliegenden Überplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der Abwägung wurde dazu Stellung genommen.

Mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken, die die Grundzüge der Planung betreffen, vorgebracht. Die Anregungen und Hinweise, die planungsrechtlich zu beachten waren, wurden berücksichtigt. Das betraf nur die Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz. Die darüber hinaus vorliegenden Hinweise betreffen die weitere Planung / Realisierung und wurden zur Kenntnis genommen.

### **Ergebnis der Abwägung und der Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten**

Dem Wunsch des Einwenders von einer eingeschränkten Ausweisung des Grundstückes sonstiges Sondergebiet „Handel“ abzusehen, kann nicht entsprochen werden. Der Bestandsschutz für die Nutzungen innerhalb der Gewerbeeinrichtungen im sonstigen Sondergebiet „Handel“ ist und bleibt entsprechend den vorliegenden Baugenehmigungen bestehen. Erst wenn eine Nutzungsänderung erfolgen soll und das nur für den „alten ALDI“, ist der Bestandsschutz aufgehoben und es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 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.

Das Plangebiet städtebaulich als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen entspricht somit den Zielen der Stadtentwicklung und ist darüber hinaus mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Eine bedarfsgerechte und im Erlebniswert befriedigende Struktur der Versorgungsangebote wird an dem Standort erreicht.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind auf der Fläche bereits als eingetreten und als irreversibel zu bezeichnen.

Der Bebauungsplan Nr. 01/2007 „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ wurde **am** .....*27.4.2010*..... von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht einschl. Anlagen **am** *27.4.2010*..... gebilligt.

**Rechtskräftig nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des** *20.11.2010*.....

*Karls Stenck*

Bürgermeister

