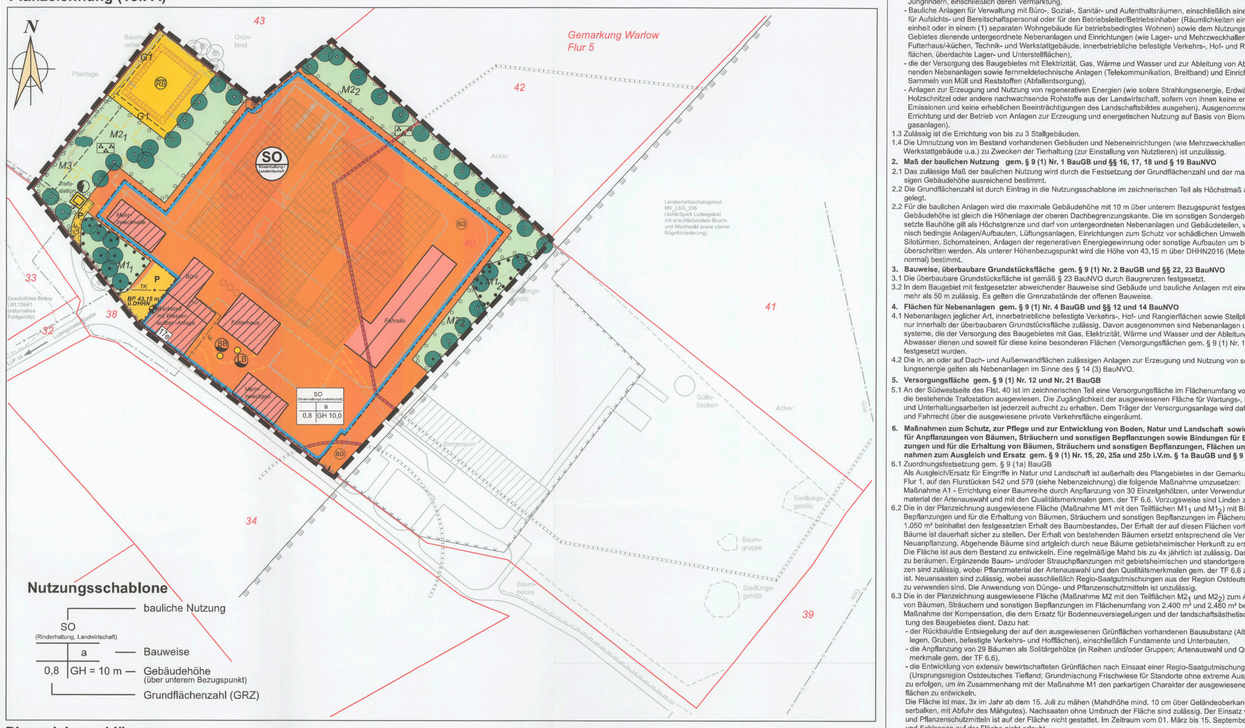
Bebauungsplan Nr. 5 "Rinderanlage Warlow" der Gemeinde Warlow

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBL. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24.01.2023 folgende Satzung der Gemeinde Warlow über den Bebauungsplan Nr. 5 "Rinderanlage Warlow", für das Gebiet in der Gemarkung Warlow, Flur 5, Teilfläche aus dem Flurstück 40, auf dem „Breiten Berg" östlich der Ortslage Warlow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichnung (Teil A)



Nutzungsschablone

bauliche Nutzung

SO (Rinderhalle, Landwirtschaft)	
a	Bauweise
0,8	GH = 10 m — Gebäudehöhe (über unterem Bezugspunkt)
	Grundflächenzahl (GRZ)

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl.. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

I. FESTSETZUNGEN

SO	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) Zweckbestimmung - Rinderhaltung/Landwirtschaft	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,8	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16, 17 und 18 BauNVO)
GH = 10,00 m	max. Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Meter über dem unteren festgesetzten Bezugspunkt	
43,15 m ü. DHHN	Geländehöhe im Meter über Höhennormal als unterer festgesetzter Bezugspunkt	
a	BAUWEISE abweichende Bauweise	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE Baugrenze	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSOERGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN Versorgungsflächen:	(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
LB	Löschwasserbrunnen	
BB	Brauchwasserbrunnen	
	Trafostation	
RB	Regenauffangbecken	
	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
	parkartige Grünfläche, privat	

	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 1a, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Anpflanzen Bäume Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
	Erhaltung Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
G/F	Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Trafostation	

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen P privat		vorhandener Leitungsbestand (nicht eingemessen) unterirdisch A=der Leitung E Elektro [Strom-Kabel] TK Telekommunikation Gas Gas oberirdisch
	Einfahrtbereich		
40	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer		Geplante bauliche Anlagen (Stallanlagen)
	Gebäude- und Anlagenbestand (unverbindlich)		Entsiegelung befestigter Flächen
BD	BD - Bodendenkmal, Umgrenzung		Rückbau/Entsiegelung Hochbauten
	Einzäunung (vorhanden)		Innerbetriebliche (private) Verkehrs- und Hofflächen
3,00	Bemaßung (Angabe in Meter)		Nutzungsgrenzen
	vorhandene Geländehöhe von 43,15 m über DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)		Böschung, Abgrabung
	als unterer Bezugspunkt	M1, G1	Maßnahmenbezeichnung
	Sonstige Bäume		

Textliche Festsetzungen (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1, 6 BauGB und §§ 1, 11, 14 und 15 BauNVO

1.1 Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: "Rinderhaltung/Landwirtschaft" festgesetzt.

1.2 Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind zulässig:
- Landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäuden und baulichen Anlagen (insbesondere Stallanlagen), Nebenanlagen, Hofflächen und Nutzungen, die der Landwirtschaft und Rinderhaltung/-aufzucht dienen, einschließlich der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte, von Futtermitteln (wie Maissilage, Stroh, Kraftfutter) und der tierischen Exkremente,
- landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung, insbesondere zur Haltung und Aufzucht/Mast von Kälbern und Jungrindern, einschließlich deren Vermarktung,
- Bauliche Anlagen für Verwaltung mit Büro-, Sozial-, Sanitär- und Aufenthaltsräumen, einschließlich einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für den Betriebsleiter/Betriebsinhaber (Räumlichkeiten einer (1) Wohneinheit oder in einem (1) separaten Wohngebäude für betriebsbedingtes Wohnen) sowie dem Nutzungszweck des Gebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (wie Lager- und Werkzeugschuppen, Fahrsilos, Futterhaus/-küchen, Technik- und Werkstattgebäude, innerbetriebliche befestigte Verkehrs-, Hof- und Rangierflächen, überdachte Lager- und Unterstellflächen),
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Anlagen (Telekommunikation, Breitband) und Einrichtungen zum Sammeln von MüII und Reststoffen (Abfallentsorgung),
- Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien (wie solare Strahlungsenergie, Erdwärme, Holz/Holzreststoffe) oder andere nachwachsende Rohstoffe aus der Landwirtschaft, sofern von ihnen keine erheblichen Emissionen (oder keine erheblichen Beeinträchtigungen bei anderen Schutzgütern/Belangen), Ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und energetischen Nutzung auf Basis von Biomasse (Biogasanlagen).

1.3 Zulässig ist die Errichtung von bis zu 3 Stallgebäuden.

1.4 Die Umnutzung von im Bestand vorhandenen Gebäuden und Nebeneinrichtungen (wie Mehrzweckhallen, Futterhaus, Werkstattgebäude u.a.) zu Zwecken der Tierhaltung (zur Einstallung von Nutztieren) ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16, 17, 18 und § 19 BauNVO

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

2.2 Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

2.2 Für die baulichen Anlagen wird die maximale Gebäudehöhe mit 10 m über unterem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die im sonstigen Sondergebiet festgesetzte Bauhöhe gilt als Höchstgrenze und darf von untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen, wie z.B. technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, Lüftungsanlagen, Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Silotürmen, Schornsteinen, Anlagen der regenerativen Energiegewinnung oder sonstige Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Höhe von 43,15 m über DHHN2016 (Meter über Höhennormal) bestimmt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 In dem Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

4.1 Nebenanlagen jeglicher Art, innerbetriebliche befestigte Verkehrs-, Hof- und Rangierflächen sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen und Leitungssysteme, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen und soweit für diese keine besonderen Flächen (Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauG) festgesetzt wurden.

4.2 Die in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zulässigen Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von solarer Strahlungsenergie gelten als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (3) BauNVO.

5. Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 21 BauGB

5.1 An der Südwestseite des Flst. 40 ist im zeichnerischen Teil eine Versorgungsfläche im Flächenumfang von 36 m² für die bestehende Trafostation ausgewiesen. Die Zugänglichkeit der ausgewiesenen Fläche für Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten ist jederzeit aufrecht zu erhalten. Dem Träger der Versorgungsanlage wird dafür ein Geh- und Fahrrecht über die ausgewiesene private Verkehrsfläche eingeräumt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und 25b i.V.m. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB

6.1 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB
Als Ausgleichsfläche/Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Warlow, Flur 1, auf den Flurstücken 542 und 579 (siehe Nebenzeichnung) die folgende Maßnahme umzusetzen:
Maßnahme A1 - Errichtung einer Baumreihe durch Anpflanzung von 30 Einzelgehölzen, unter Verwendung von Pflanzmaterial der Herkunftsregion Ostdeutsches Tiefland, der TF 6.6. Vorzugsweise sind Linden zu pflanzen.

6.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche (Maßnahme M1 mit den Teilflächen $M1_1$ und $M1_2$) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Flächenumfang von 1.050 m² beinhaltet den festgesetzten Erhalt der auf diesen Flächen vorhandenen Bäume ist dauerhaft sicher zu stellen. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung. Abgehende Bäume sind durch neue Bäume gebietseinheimischer Herkunft zu ersetzen.
Die Fläche ist aus dem Bestand zu entwickeln. Eine regelmäßige Mahd ist bis zu 4x jährlich ist zulässig. Das Mähgut ist zu beräumen. Ergänzende Baum- und/oder Strauchpflanzungen mit gebietseinheimischen und standortgerechten Gehölzen sind zulässig, wobei Pflanzmaterial Artenauswahl und den Qualitätsmerkmalen gem. der TF 6.6 zu verwenden ist. Neunsaaten sind zulässig, wobei ausschließlich Regio-Saatgutmischungen aus der Region Ostdeutsches Tiefland zu verwenden sind. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6.3 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche (Maßnahme M2 mit den Teilflächen $M2_1$ und $M2_2$) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Flächenumfang von 2.400 m² und 2.480 m² beinhaltet eine Maßnahme der Kompensation, die dem Ersatz für Bodenneuversiegelungen und der landschaftsästhetischen Aufwertung des Baugebietes dient. Dazu hat:
- der Rückbau/die Entsiegelung der auf den ausgewiesenen Grünflächen vorhandenen Bausubstanz (Altställe, Dunglegen, Gruben, befestigte Verkehrs- und Hofflächen), einschließlich Fundamente und Unterbauten,
- die Anpflanzung von 29 Bäumen als Solitärgehölze (in Reihen und/oder Gruppen; Artenauswahl und Qualitätsmerkmale gem. der TF 6.6),
- die Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem Grünflächen nach Einsaat einer Regio-Saatgutmischung (Ursprungsregion Ostdeutsches Tiefland; Grundmischung Frischwiese für Standorte ohne extreme Ausprägung) zu erfolgen, um im Zusammenhang mit der Maßnahme M1 den parkartigen Charakter der ausgewiesenen Grünflächen zu entwickeln.

Die Fläche ist max. 3x im Jahr ab dem 15. Juli zu mähen (Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante, mit Messerbalken, mit Abfuhr des Mähgutes). Nachsaaten ohne Umbruch der Fläche sind zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum vom 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht erlaubt.
Das Anlegen je eines unbefestigten Weges von maximal 3,5 m Breite über die West- und Nordseite der Fläche ist zulässig. Für die Wege ist eine monatliche Mahd mit einer abweichenden Mahdhöhe von unter 10 cm über Geländeoberkante zulässig.

6.4 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung der Maßnahme M3 ist an der Westseite des Plangebietes auf 50 m Länge mit mindestens 8,5 m Breite, einschließlich beidseitigem Brachesaum, eine 4-reihige Hecke (mit Überhältern) in der Artenzusammensetzung und den Qualitätsmerkmalen nach TF 6.6) auf 450 m² Fläche zu pflanzen.

6.5 Die in der Planzeichnung an der Nordwestseite des Plangebietes ausgewiesene Versorgungsfläche des Regenauffangbeckens ist west- und südseitig mit einer 3-reihigen Strauchpflanzung einzufassen (Gestaltungsmaßnahme G1, in der Artenauswahl und den Qualitätsmerkmalen nach TF 6.6) unter Verwendung von mind. 5 Straucharten.

6.6 Für Pflanzungen sind ausschließlich gebietseheimische Bäume und Sträucher (mit Pflanzgut aus der Herkunftsregion Ostdeutsches Tiefland) in der Artenzusammensetzung und Pflanzqualität:
- Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stiel-Eiche) - H. 3xv StU 16 - 18 cm,
- Überhälter (der Hecke): Carpinus betulus (Hainbuche), Pyrus pyraster (Wild-Birne) - Hei. 2xv, 150 - 175 cm,
- Sträucher: Corylus avellana (Gemeine Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),Viburnum opulus (Gem. Schneeball) - 2xv, 80 - 100 cm (3- bis 4-trieb.), im Verband 1,0 m x 1,5 m

zu verwenden.
Baumpflanzungen sind mit Dreibockanbindung und Wildverbissschutz zu versehen. Diese Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instandzusetzen und nach 5 Jahren zu entfernen. Ein Abstand der Bäume von mehr als 10 m untereinander ist einzuhalten. Die Anpflanzungen sind im Abstand von 2,5 m vor einer Ackernutzung zu schützen. Für Einzelbäume ist eine freie Kronenentwicklung zu gewährleisten. Wasserhaltende Zuschlagstoffe und ein Wühlmausschutz sind vorzusehen.
Ein „Auf-den-Stock-setzen" der Sträucher ist unzulässig. Pflegemaßnahmen des Strauchsaums sind auf seitliche Schnittmaßnahmen zu beschränken.

6.7 Landschaftsrasen - Gestaltungsmaßnahme G2: Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baufläche, die ohne Bebauung bleiben, sind mit Landschaftsrasen (Regio-Saatgut, Ostdeutsches Tiefland) anzusäen und als vegetationsbedeckte Grünfläche zu erhalten. Diese Flächen können auch mit einheimischen Einzelgehölzen und/oder Gehölzgruppen ohne besondere Arten- und Qualitätseinschränkungen bepflanzt werden.

6.8 Pflege und Entwicklung
Die verbindlich vorgesehenen Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 4-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation Entwicklungs- und Unterhaltungspflege.
Die Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Die aufgeführten Maßnahmen der Gründerung (Grünflächen M1 bis M3 sowie G1) sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Befahren zu schützen.

6.9 Schutz des Bodens
Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und auf den Bauflächen im Plangebiet wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.10 Fertigstellung
Die beschriebenen Maßnahmen nach 6.2 bis 6.5 (Maßnahmen M1 bis M3, G1) sind bis spätestens Ende der dritten Vegetationsperiode, die Maßnahme nach 6.1 (A1) bis spätestens Ende der zweiten Vegetationsperiode auszuführen, die der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes folgt.

7. Artenschutz nach § 11 (3) BNatSchG i.Vm. § 9 (4) BauGB

7.1 Konflikte aufgrund des Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten (VAFB1) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF1 und ACEF2)
VAFB1 - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (Gebäudebrüter)
Eine Besiedlungskontrolle wird eingesetzt, um die baubedingte Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern zu vermeiden. Bei erfolgtem Positivnachweis von Brutvögeln oder Brutstätten (Schwalbennester) sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (ACEF1 und ACEF2) zu planen und unter Kontrolle einer für die Avifauna sachverständigen Person (Ökologische Baubegleitung) durchzuführen.
ACEF1 - Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Brutvögeln (Rauschschwalbe)
Vorgezogene Maßnahme um vorhabenbedingte Verluste der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Rauschschwalben (Brutvögel) auszugleichen. Für die in Abriss- oder zur Rekonstruktion/Umbau vorgesehenen Gebäuden im Plangebiet nachgewiesenen Nester von Rauschschwalben sind geeignete Nisthilfen oder Ersatznester zu beschaffen, im Verhältnis 1:1 (für ein zerstörtes Nest / Brutstätte - Ersatz durch ein Ersatznest) in dafür geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebietes anzubringen.
ACEF2 - Maßnahme zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Brutvögeln (Hausrotschwanz, Hausspatling)
Vorgezogene Maßnahme um vorhabenbedingte Verluste der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebäudebrüter auszugleichen. Für die in Abriss- oder zur Rekonstruktion/Umbau vorgesehenen Gebäuden im Plangebiet nachgewiesenen Nester von Hausrotschwanz und Hausspatling sind geeignete Nistkästen zu beschaffen, im Verhältnis 1:1 (für ein zerstörtes Nest / Brutstätte - Ersatz durch einen Nistkasten) in/an dafür geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebietes anzubringen.
Als vorgezogene Maßnahmen sind die Maßnahmen ACEF1 und ACEF2 (Ersatzquartiere) rechtzeitig, d. h. vor Beginn der Brutzeit, die dem Beginn der Abriss-/Bautätigkeiten folgt, fertigzustellen. Für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ACEF1 und ACEF2 ist eine Wirksamkeitskontrolle mittels Monitoring über drei Jahre / drei Brutperioden während der Brutzeit durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (UNB) unaufgefordert jährlich bis zum 15.11. des jeweiligen Jahres vorzulegen. Werden die Ersatzstrukturen ab dem 2. Jahr nach Anbringung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

7.2 Bauzeitenregelung (VAFB2) - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (Gebäudebrüter, Bodenbrüter, Gehölzbrüter)
Zur Vermeidung von baubedingter Gefährdung von Individuen der o. g. Vogelarten erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung, der Abrissarbeiten und des Baubeginns sowie die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB).
Sämtliche Einrichtungs- und Erschließungsarbeiten (Baufeldfreimachung, einschließlich ggf. erforderlicher Gehölzrodungen, Bergung des Oberbodens, Baustelleneinrichtung, Anlage von Baustraßen etc.) sowie Abrissarbeiten sowie der Beginn von Baubeginn und der Beginn von Neu-/Umbauarbeiten werden auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres beschränkt.

7.3 VAFB3 - Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen
Eine Besiedlungskontrolle wird eingesetzt, um die baubedingte Gefährdung von Individuen von Fledermausarten in Folge von Abriss- und Umbauarbeiten zu vermeiden. Das Weiteren erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der Abriss-/Umbauarbeiten sowie die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB).
Der Beginn des Abrisses/Umbaus der Gebäude ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zulässig. Vor dem Beginn von Umbau- oder Abrissarbeiten sind alle bekannten oder potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche von Fledermäusen (wie Bleche, Fenster, Verkleidungen, Dachabdeckungen etc.) vorsichtig per Hand zu entfernen. Alle potentiellen Quartiere sind auf aktuellen Besatz zu prüfen. Aufgefundene Tiere sind durch eine ökologische Baubegleitung zu bergen, artgerecht zu versorgen und nach kurzer Haltung artgerecht wieder zu entlassen. Werden Wochenstuben oder nicht nur einzelne Tiere festgestellt, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die weiteren Maßnahmen (u.a. Ausnahmeantrag von Artenschutz, Schaffung von Ersatzquartieren, Unterhaltungsmaßnahmen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde der Landkreises Ludwigslust- Parchim abzustimmen.
Die ökologische Baubetreuung ist während der gesamten Zeit der Abriss- oder Umbautätigkeiten zu gewährleisten. Der beauftragte Gutachter ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abriss-/Umbauarbeiten zu benennen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die nächstgelegene fremdgenutzte Wohnbebauungen (Ludwigslust Straße 17a) befindet sich in der Innenbereichslage und wird aus bauplanerischer Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Somit sind an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von:
- tags (06.00-22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00-06.00 Uhr) - 40 dB (A)

an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten werden.

8.2 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage nicht um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht nicht um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

8.3 Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, baulichtechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

8.4 Beim Betrieb der Anlage ist der Betriebsablauf so zu organisieren, dass keine geräuschintensiven Arbeiten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen.

9. Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow" der Gemeinde Warlow gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (3) und § 84 LBauO M-V

9.1 Für den Neubau und Umbau/Rekonstruktion von Gebäuden und Anlagen sind für die Außenseiten nur reflexionsarme Farben in gedeckten Rot- Braun-, Grün-, Beige- und Grautönen zulässig, die dem Farbregister RAL 840 HR (matte Oberflächen) entsprechen. Leuchtende Farben oder Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

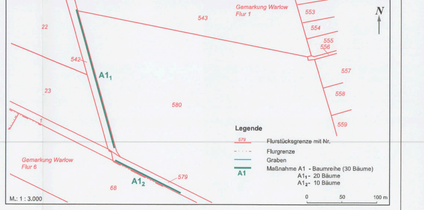
9.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthereme) sind in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

9.3 Das zukünftige Betriebsgelände ist mit einer Einfriedung bis maximal 2,0 m Höhe zu versehen.

9.4 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stellplätze von Behältern zum Sammeln von Abfällen sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

9.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V; Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Maßnahmen der Grünordnung außerhalb des Plangebietes



Hinweise, nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Bodendenkmale
Bekannte Bodendenkmale
1. Den Erdarbeiten auf den im Plangebiet nachrichtlich gekennzeichneten Flächen von Bodenmalen sind Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Es sind die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen.
Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).
2. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege des Landes M-V, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Für Maßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen ist gem. § 7 (1) DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 (6) DSchG M-V besteht.
Verhalten bei Zufallsfunden
1. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Ertreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
2. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 (3) DSchG M-V).

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verfaut von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getreinthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Baumschutz:
1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten und zum Erhalt festgesetzten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Bei Baumaßnahmen sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP4) zu berücksichtigen.
2. Schnitt, Fällung und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.
3. Die Kompensation von Baumfällungen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden)	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Als Ersatzbäume sind gebietsheimische Bäume (mit Pflanzgut aus der Herkunftsregion Ostdeutsches Tiefland) in der Artenauswahl und Pflanzqualität nach TF. 6.6 zu pflanzen.
4. Ausnahmen beim Baumschutz, einschließl