

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow

Gemeinde Warlow
Amt Ludwigslust-Land
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

Februar 2023

Künftig soll das Plangebiet weiterhin zu Zwecken der Tierhaltung und als landwirtschaftlicher Betriebsstandort genutzt werden. Zulässig sind:

- Landwirtschaftliche Betriebe mit Gebäuden und baulichen Anlagen (insbesondere Stallanlagen), Nebenanlagen, Hofflächen und Nutzungen, die der Landwirtschaft und Rinderhaltung/-aufzucht dienen, einschließlich der zeitweiligen Lagerung landwirtschaftlicher Produkte, von Futtermitteln (wie Maissilage, Stroh, Rauh- und 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 Wohneinheit oder in einem separaten Wohngebäude für betriebsbedingtes Wohnen) sowie dem Nutzungszweck des Gebietes dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (wie Lager- und Mehrzweckhallen, 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 und Einrichtungen zum Sammeln von Müll und Reststoffen (Abfallentsorgung).
- Zulässig ist die Errichtung von bis zu 3 Stallneubauten, in denen insgesamt maximal 1.840 Kälber und Jungrinder gehalten werden können.

Wesentlicher Regelungsgegenstand des Planes ist die Erhöhung der Anzahl der in der Anlage gehaltenen Tiere (hier der Tierplatzzahlen für Kälber und Jungrinder) und damit einhergehend die Zuweisung der betrieblichen Nutzungen auf neu zu errichtende Stallanlagen. Die konkrete Zuordnung der (tierart- und haltungsweisebezogenen) Nutzungen ist aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Insbesondere die Einschränkungen der Kälber- und Jungrinderhaltung auf die drei nördlich im Plangebiet (im weitgehend größten Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung) gelegenen Stallbauten sowie die Beschränkung der Tierplatzzahlen sind notwendige Rahmenbedingungen, die für die zulässige Entwicklung im Plangebiet zugrunde gelegt werden.

Die vorhandene Bebauung und die derzeitige Erschließungssituation bieten zur Planumsetzung günstige Voraussetzungen, ohne dabei - dem Grundprinzip des sparsamen und schonenden Umgangs von Grund und Boden nach § 1a BauGB folgend – zusätzliche, bisher unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Planungen sichern somit den Bestand und sehen keine grundlegende Änderung der ursprünglichen Nutzung als Standort der Landwirtschaft vor.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts sind alle beeinträchtigenden Faktoren auszuschließen. Das beinhaltet insbesondere die Beachtung sowohl der Belange des Boden-, Klima- und Immissionsschutzes, der Orts- und Landschaftsbildentwicklung, der Belange der Landwirtschaft und der Tourismusentwicklung, als auch die Belange zum Schutz vorhandener Wohnbebauung sowie der Schutz- und Erhaltungsziele der umliegenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Wasserrechts sowie des Erhaltungsgebotes von geschützten Biotopen und der Habitate/Lebensstätten vorkommender geschützter Arten.

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow**

- Anlage 5 – ECO-CERT (2021): Staub-Immissionsprognose zur Änderung einer Rinderanlage. Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow. Stand: Oktober 2021. Schwerin.
- Anlage 6 – AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH (2022): Emissions- und Immissionsprognose für Schall für die Änderung einer Anlage zum Halten von Rindern (Überarbeitung). Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow. Stand: Oktober 2022. Rostock.
- Anlage 7 – UWEG (2020): Waldgutachten. Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow. Stand: Sept. 2020. Eberswalde
- Anlage 8 – Ingenieurbüro für Brandschutz (2019): Brandschutzkonzept. Neubau einer Kälbermastanlage durch Errichtung von 3 Stück Kälbermastställen. Stand: Sept. 2020. Nottuln.
- Anlage 9 – Ingenieurbüro Lehmann (2019): Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen. Stand: Juli 2019. Stendal.
- Anlage 10 – Landgesellschaft M-V mbH (2020): Lageplan Variante 6. Objektplanung. Stand: Februar 2020. Leezen

Schutzgutbezogen enthalten diese Unterlagen folgende Arten Umwelt bezogener Informationen:

Schutzgut Fläche

Plangegegenständlich ist die Fläche eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandortes mit Tierhaltungsanlage zur Haltung von Kälbern und Jungrindern im Umfang von 2,89 ha, die als solche nach Erneuerung/Rekonstruktion und Ersatzneubauten für veraltete Stallanlagen und Nebeneinrichtungen bei begrenzter Erhöhung der Tierplatzzahlen weiterhin genutzt wird. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird nicht erhöht.

Dokumentiert in: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche
 Lageplan zur geplanten Bebauung mit Stallanlagen. Objektplanung

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind überwiegend durch die gegenwärtige Nutzung anthropogen vorbelastete Böden mit unterentwickelter Funktionsausprägung ohne besondere Bedeutung als Lebensraum für geschützte Pflanzen und Tiere anzutreffen. Im Zuge der Planaufstellung sind die Baugrundverhältnisse gutachterlich aufgenommen worden, um detaillierte Aussagen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten zu treffen. Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Dokumentiert in: Umweltbericht zum Schutzgut Boden
 Baugrundgutachten

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Nach Wasserrecht festgesetzte Schutzgebiete sind nicht vorhanden oder betroffen.

In den am Anlagenstandort anzutreffenden lehmigen Sandschichtungen verläuft mit einem Flurabstand von < 5 m der obere unbedeckte Grundwasserleiter. Das Grundwasser ist mit den feinanteilhaltigen Deckschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

Dokumentiert in: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser
 Baugrundgutachten

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist als bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstandort keine hervorgehobenen landschaftsbildgebundenen Funktionen und keine besondere Bedeutung für die Naherholung auf. Mit dem Rückbau alter Bausubstanz, den Ersatzneubauten und vorgesehener Eingrünung kann eine Aufwertung des Ortsrandbildes erreicht werden.

Dokumentiert in: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Zur Bewertung der Belange des Immissionsschutzes und der Risiken für die menschliche Gesundheit, sind Gutachten erstellt worden: zu den zu erwartenden Geruchs-, Staub- und Geräuschbelastungen in nächstgelegenen bewohnten Gebieten. Als Grundlage für die Bauleitplanung, der Erschließungsplanung sowie der genannten Gutachten dient eine Objektplanung für die geplanten Stallneubauten. Die Ergebnisse der Gutachten sind durch Aufnahme in die Begründung bzw. im Umweltbericht als Maßnahmen zu 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 berücksichtigt worden. Konzeptionelle Brandschutzmaßnahmen werden darüber hinaus in einem Brandschutzkonzept beschrieben. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet und auf die Bauphase; sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund ferngetragener Stoffströme sowie von Schallemissionen gehen von den im Plangebiet zulässigen Vorhaben nicht aus.

Dokumentiert in: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit
Ammoniak/Gesamtstickstoff-Immissionsprognose
Staub-Immissionsprognose
Geruchs-Immissionsprognose
Schall-Immissionsprognose
Brandschutzkonzept
Lageplan, Objektplanung, Variante 6

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Es sind jedoch Bodendenkmale von kulturhistorischem Wert verbreitet. Kultur- und Sachgüter in der Ortschaft Warlow werden nicht beeinträchtigt.

Dokumentiert in: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzgebiete und Gebiete des Netzes Natura 2000

Nationale und internationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2634-301 „Schlosspark Ludwigslust“ beginnt in mehr als 3 km Entfernung, weit außerhalb des Wirkraumes der im Plangebiet zulässigen Vorhaben. Weitere Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete sind mehr als 5 km entfernt.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schlosspark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Rögnitzniederung“ beginnt unmittelbar östlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen im LSG aufgrund des Anlagenbetriebes sind nicht zu erwarten.

des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ erstellt. Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Gemeindevertreter auf der Sitzung vom 01.02.2022 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt und Informations- und Mitteilungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land "Gemeindeblatt" Nr. 02 vom 25.02.2022 und auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ mit Begründung und Umweltbericht, den umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 öffentlich ausgelegen. Diese Unterlagen sowie die Bekanntmachung wurden auch in das Internetportal des Amtes Ludwigslust-Land eingestellt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2022 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt. Die landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 17.09.2018 sowie nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 BauGB am 20.04.2022 abgegeben. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die gemeindenachbarlichen Abstimmungen (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) fanden im Planverfahren statt. Es ergaben sich keine gemeindenachbarlichen Belange, die zu berücksichtigen wären.

Im Rahmen der Auslegung und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes nach der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden am 24.01.2023 auf der Sitzung der Gemeindevertretung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die in die Abwägung eingestellten Belange führten nicht zu Planänderungen, so dass auch der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ auf dieser Gemeindevertretersitzung gefasst wurde.

Das Abwägungsergebnis ist den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden sowie den Bürgern, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt worden.

5. Beurteilung der Umweltbelange

Die Gemeinde Warlow geht davon aus, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet wurden. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, die im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow Festsetzungscharakter annehmen, gehen keine erheblich nachteiligen Betroffenheiten von den Auswirkungen der geplanten Sondergebietsentwicklung auf Natur und Umwelt aus. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden in der verbindlichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die folgenden Bau- bzw. Genehmigungsverfahren Hinweise für Maßnahmen und weitere Anforderungen an die Vermeidung von Umweltauswirkungen dargelegt.

Die Umweltbelange sind im Wesentlichen wie folgt zu beurteilen:

- Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen (im Sinne eines Eingriffes nach der Naturschutzgesetzgebung) sind faktisch nicht gegeben. Zusätzliche Flächenneuversiegelungen werden ausgeschlossen. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5

6. Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel und Gegenstand der Überwachung ist es, die prognostizierten Umweltauswirkungen einer Kontrolle zu unterziehen, um ggf. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschränken sich auf Bodenneuversiegelungen. Hierfür notwendige Kompensationsmaßnahmen werden über die Grünordnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Da es sich um eine vorhandene, nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage handelt, sind im Weiteren nach Schaffung des Baurechts die Genehmigungen/Anzeigen für Änderungen nach dem BImSchG beim zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg in Schwerin vor Baubeginn zu beantragen.

Mit der Erweiterung der Anzahl der Tierplätze für Kälber und Jungrinder innerhalb der auf 3 begrenzten Anzahl der Stallanlagen, die gem. dem Stand der Technik und unter Einhaltung der Bestimmungen der Tierschutz-Nutztierverordnung errichtet werden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung der Festsetzungen zur Minimierung und Vermeidung sowie zum Ausgleich und Ersatz (§ 1a Absatz 3 BauGB). Zudem wird die Richtigkeit der im Umweltbericht getroffenen Annahmen, Prognosen und Bewertungen geprüft. Die Überwachung beinhaltet:

- Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes zum Maß der baulichen Nutzung (wie GRZ, Höhen baul. Anlagen),
- Prüfung der Verkehrssituation (Zufahr- und Abfahrtmenge des anlagegebundenen Schwerlastverkehrs),
- Kontrollen zum Tierbesatz,
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Herstellung und Entwicklung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen zum Artenschutz.

7. Abwägungsvorgang

Die Öffentlichkeit wurde durch die Offenlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Bedenken und Einwände wurden in dieser Phase der Planung von Bürgern in insgesamt 293 Stellungnahmen vorgebracht. Die Gemeindevertretung Warlow hat in ihrer Sitzung am 01. Februar 2022 die von Bürgern in Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist allen Bürgern, die Stellungnahmen abgegeben haben, schriftlich mitgeteilt worden. Zudem konnte das Prüfungsergebnis während der Auslegungsfrist der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB von den Bürgern, die Stellungnahmen abgegeben haben, zu den Dienststunden in der Amtsverwaltung Ludwigslust-Land eingesehen werden. Eine nach inhaltlichen Themenschwerpunkten gegliederte Ergebniszusammenfassung zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit war darüber hinaus Teil der bekannt gemachten und durchgeführten Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Beachtung der Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht in den Abwägungsprozess eingestellt worden. Im Zuge der Abwägung wurden die vorgebrachten Anregungen und Hinweise in die Planung aufgenommen und die Entwürfe angepasst und fortgeschrieben.

Im Ergebnis der Beteiligungen wurde deutlich, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow keine entgegenstehenden Planungen von Versorgungsträgern und anderen Trägern öffentlicher Belange zu berücksichtigen waren.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Grundlage der Planung ist der Weiterbetrieb und die Entwicklung einer bestehenden Tierhaltungsanlage eines ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes. Es werden bereits vorhandene Entwicklungspotentiale genutzt und keine neuen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen. Somit wird sich auf die Verdichtung und Entwicklung dieses bestehenden und bereits bebauten Gebietes konzentriert. Damit wurde ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund gestellt (Reduzierung des Grades zusätzlicher Freiflächenneuersiegelung und der Freiraumbeeinträchtigung).

Die mit der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 5 zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung, sodass zusätzliche Flächenneuersiegelungen auch im Sinne des Klimaschutzes unterbleiben. Mit dem Ziel der landschaftsästhetischen Aufwertung des zukünftigen Plangebietes werden die Bauflächen säumende Gestaltungsmaßnahmen festgelegt, die die Entwicklung von Grünflächen auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation beinhalten und den Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes gewährleisten.

Alternative Standorte würden sich auf bisher unbebaute Bereiche beziehen. Die Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange wären grundsätzlich umfangreicher als am Planstandort. Für das Vorhaben geeignete Alternativstandorte, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden bzw. scheiden aufgrund der Nähe zu bewohnten Gebieten und in Anbetracht der mit der Tierhaltung verbundenen Eigenart (Immissionsverhalten) vorhabenkonkret aus.

Untersuchungsgegenstand der Null-Alternative ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. Die Null-Alternative kommt jedoch als Lösungsmöglichkeit bzw. Alternative nicht in Betracht, da das durch die Planung verfolgte Ziel bei Nichtdurchführung der Planung nicht erreicht wird.

Insgesamt kann die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sowie die Realisierung der Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz gemäß der Eingriffsregelung nach der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG, NatSchAG M-V) standort- und vorhabenbezogen weitgehend im ausgewiesenen Plangebiet bzw. außerhalb des Plangeltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen mittels geeigneter Darstellungen