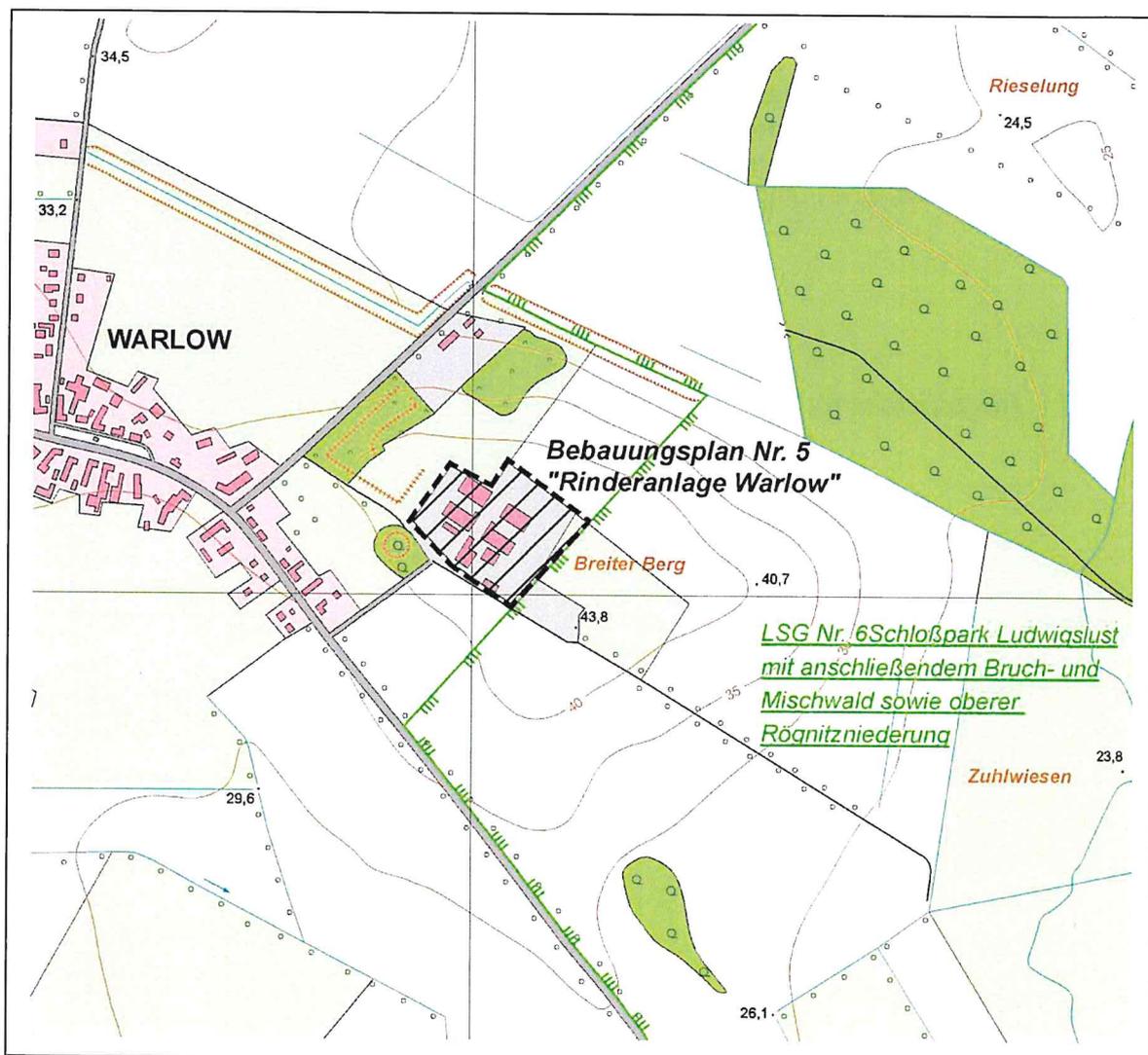


BEGRÜNDUNG ZUM

Bebauungsplan Nr. 5 "Rinderanlage Warlow" der Gemeinde Warlow



Januar 2023

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsgrundlagen/Verfahren	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsziel/Standortwahl	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
5.	Bestand und städtebauliches Konzept	9
5.1	Bestand, derzeitige Nutzungen und Nutzungsbeschränkungen	9
5.2	Allgemeine strukturelle Ziele	14
5.3	Erschließung	14
5.4	Bau- und Nutzungskonzept.....	15
5.5	Grün- und Freiraumkonzept.....	19
6.	Planinhalt	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen	21
6.4	Örtliche Bauvorschrift.....	21
6.5	Verkehrerschließung, innerbetriebliche befestigte Flächen	22
6.6	Ver- und Entsorgung	22
6.7	Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft	26
6.8	Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft	28
6.9	Immissionsschutz.....	32
6.10	Denkmalschutz	38
6.11	Gewässerschutz.....	39
6.12	Brand- und Katastrophenschutz.....	40
7.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	41
7.1	Auswirkungen.....	41
7.2	Einwirkungen.....	41
8.	Klimaschutz	42
9.	Bergbau	42
10.	Sicherung der Umsetzung	42
11.	Bodenordnende Maßnahmen	42
12.	Städtebauliche Daten	43
13.	Hinweise	43

Planzeichnung

Teil II - besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

mit Fachgutachten:

Anlage 1:	Begehungsbericht (Biotopbestandsaufnahme)
Anlage 2:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), 1.Änderung
Anlage 3:	Geruchs-Immissionsprognose
Anlage 4:	Ammoniak-Immissionsprognose
Anlage 5:	Staub-Immissionsprognose
Anlage 6:	Schall-Immissionsprognose, Überarbeitung
Anlage 7:	Waldgutachten
Anlage 8:	Brandschutzkonzept
Anlage 9:	Baugrundgutachten
Anlage 10:	Entwässerungsplan Rinderanlage Warlow

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

henden Stallanlage vom 19.12.2017, erstellt durch die Vermessungsabteilung der Landgesellschaft M-V GmbH. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die bestehenden Gebäude und Nutzungsartengrenzen nach. Der Gehölzbestand, innerbetriebliche befestigte Hof- und Verkehrsflächen und die verkehrliche Anbindung an die öffentlich gewidmete Gemeindestraße der „Ludwigsluster Straße“ wurden aus dem Lageplan übernommen sowie nach Ortsbegehung ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB diese Begründung (Teil I) beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden sowie der Umweltbericht (Teil II, als gesonderter Teil der Begründung), der die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes enthält.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Warlow aus der Flur 5 eine Teilfläche des Flurstückes 40 (teilweise). Die Fläche ist ca. **28.900 m²** groß. Das Flurstück 40 befindet sich in Privateigentum. Eigentümer des Flurstückes 40 ist der derzeitige Betreiber der vorhandenen Tierhaltungsanlage, die Van Dam Naturalys GmbH.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Acker- und Grünlandflächen,
- im Osten: durch die teilweise bebaute (unbeplante) Teilfläche des Betriebsgeländes der vorhandenen Anlage sowie anschließend durch Ackerflächen,
- im Süden: durch einen befestigten Gemeindeweg (Ludwigsluster Straße) mit weiter südlich anschließenden Ackerflächen,
- im Westen: durch Obstgehölzflächen.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft in ca. 6 m Entfernung zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Schloßpark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Rögnitzniederung“.

Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches:

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die historisch entstandene, traditionelle landwirtschaftliche Nutzung, als Anlage zur Intensivtierhaltung geprägt. Gemäß der Anzeige nach § 67 BImSchG von 11/2002 konnten am Standort Warlow Rinder in der Anlage zur Mast von Kälbern und Jungrindern in drei Stallgebäuden mit 400 Tierplätzen für Kälber und 600 Tierplätzen für Jungrinder (Mastbullen bis 18 Monate) gehalten werden.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Ziel der Planung ist es den Bestand zu sichern sowie gleichzeitig den Entwicklungsabsichten des Betreibers und den Entwicklungsnotwendigkeiten im Sinne einer umweltverträglichen Tierhaltung am Standort Warlow zu sichern.

Die Planung bedarf keiner Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ erfolgt die Überplanung des vorhandenen Anlagengeländes und es werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie Entwicklung des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. m. § 9 BauGB getroffen.

Bauflächen auf denen die mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu verwirklichen wären, stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Die mit der Planung verbundene Verfestigung des Außenbereichsstandortes wurde einer Alternativbetrachtung unterzogen und beinhaltet im Wesentlichen die Betrachtung von Standortalternativen, Konzeptalternativen, Verfahrensalternativen, sowie der Null-Alternative.

Neben dem Grundprinzip des sparsamen und schonenden Umgangs von Grund und Boden nach § 1a BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, ist bei der Kriterienbetrachtung insbesondere von der mit der Tierhaltung verbundenen Eigenart (Immissionsverhalten) auszugehen.

Für das Vorhaben geeignete Alternativstandorte, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden bzw. scheiden aufgrund der Nähe zu bewohnten Gebieten vorhabenkonkret aus. Die Neuausweisung auf bisher unbebauten Flächen in der freien Landschaft kommt, dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip nach § 1a BauGB folgend, nicht in Betracht. Die Unterbringung im „Gewerbegebiet an der Rosenstraße“ (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warlow) oder im Gewerbegebiet „An der Weselsdorfer Straße“ (Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Warlow) ist in Anbetracht der besonderen, vorhandenen Auslastung bzw. der in den Gebieten zulässigen Nutzungen nicht möglich. Anderweitige Standortmöglichkeiten, die das Planungsziel in vergleichbarer Weise umsetzen, bestehen in Anbetracht der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Spezifik des Vorhabens (Tierhaltung) und der günstigen Erschließungssituation im Gemeindegebiet nicht.

Konzeptionell sind die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 angestrebt werden, für die Gemeinde Warlow nachvollziehbar und werden daher alternativlos mitgetragen.

Verfahrensalternativen bezeichnen technische Eigenschaften der Realisierung einer Planung, hier insbesondere die Verhinderung von Emissionen und schädlichen Umweltauswirkungen, deren Möglichkeiten durch die Verwendung von Technologien und Verfahren gemäß dem Stand der Technik und unter Beachtung der Erfordernisse der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung (TierSchNutzV - Verordnung zum Schutz landwirtschaftlicher Nutztiere und anderer zur Erzeugung tierischer Produkte gehaltener Tiere bei ihrer Haltung; in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 2006 (BGBl. I S. 2043), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 29. Januar 2021 (BGBl. I S. 146), hier insbesondere Abschnitt 2 – Anforderungen an das Halten von Kälbern) ausgeschöpft werden.

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

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 17.09.2018 sowie vom 20.04.2022 stehen raumordnerische Belange der Planung nicht entgegen. Vielmehr ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar:

Die Bebauung im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die für die ländlichen Räume charakteristischen Wirtschaftszweige wie Land- und Forstwirtschaft, Ernährungswirtschaft und Tourismus sollen wettbewerbsfähig erhalten und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sollen die in strukturschwachen ländlichen Räumen vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden (entsprechend der Programmsätze 3.1.1 (3) und 3.1.1. (5) RREP WM). Mit der Umstrukturierung der Anlage am bestehenden Standort kann auf die Marktsituation flexibel reagiert und somit die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs erhalten werden.

Gemäß Programmsatz 4.5 (5) LEP M-V soll der Entwicklung und Erneuerung von Stallanlagen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Vorrang vor Neubauten eingeräumt werden. Die am Vorhabenstandort bestehenden Stallanlagen sollen abgerissen und vor dem Hintergrund der stetig ansteigenden Anforderungen an das Tierwohl durch Neubauten ersetzt werden. Es handelt sich demnach um die Umstrukturierung eines bestehenden Standortes. Das Vorhaben entspricht somit dem vorgenannten Programmsatz 4.5 (5).

Desweiteren soll gem. den Programmsätzen 4.5 (7) LEP M-V und 5.4.1 (4) RREP WM durch die Entwicklung der Tierbestände in Westmecklenburg der Selbstversorgungsgrad erhöht und die Veredelungswirtschaft gesichert und gestärkt werden. Ferner entspricht das Vorhaben den Programmsätzen 5.4.1 (1) und (2) RREP WM, wonach Landwirtschaft und Ernährungsgewerbe als regionstypische, wettbewerbsfähige und vielseitig strukturierte Wirtschaftszweige, unter Beachtung des Verbraucher-, Umwelt- und Tierschutzes, gesichert sowie unabhängig von Rechtsform und Betriebsgröße, gleichberechtigt erhalten und entwickelt werden sollen. Der gemäß der Planung zu entwickelnde Betrieb soll dazu beitragen:

- gesunde Lebensmittel, nachwachsende Rohstoffe und Grundstoffe für die Wirtschaft zu erzeugen,
- die ländlichen Räume als Arbeits- und Lebensraum zu stabilisieren und zu entwickeln,
- die Kulturlandschaft durch Nutzung zu bewahren, zu pflegen und zu gestalten,
- Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.

Das Planungsvorhaben mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Rinderhaltung/Landwirtschaft auf der Grundlage eines Tierhaltungsbetriebes im Bestand steht somit regionalen und überregionalen Planungen hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur, Freiraumstruktur sowie der Infrastruktur nicht entgegen.

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Warlow ist nicht vorhanden. Ein Landschaftsplan für die Gemeinde oder sonstige Pläne, die insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts betreffen, liegen ebenfalls nicht vor.

Die Bebauungspläne der Gemeinde:

- Bebauungsplan Nr. 1 "An der Weselsdorfer Straße" (Autoverwertung), rechtskräftig seit 30.12.2005,
- Bebauungsplan Nr. 2 "An den Wiesen" (Wohnbebauung), rechtskräftig seit 27.11.2006,
- Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet an der Rosenstraße" (PV-Anlagen), rechtskräftig seit 02.06.2008,
- Bebauungsplan Nr. 4 „Braudscher Weg (Wohnbebauung), rechtskräftig seit 21.12.2018

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Die Tiere werden auf Gülle gehalten. Die anfallende Gülle wird unter den Ställen zwischengelagert und ca. alle 14 Tage auf Grundlage eines Abnahmevertrages abgepumpt und aus der Anlage gefahren und in einer Biogasanlage verwertet. Das Futter für die Tiere wird in der vorhandenen Silokammer (Maissilage) sowie im Gebäudebestand (Stroh, Rauh-/Kraftfutter) am Anlagenstandort zwischengelagert.

Im Zuge der Änderungsanzeige nach § 15 BImSchG vom 15.10.2018 erfolgte die Prüfung und der Nachweis, dass die durch die Änderung hervorgerufenen nachteiligen Auswirkungen offensichtlich gering sind und somit die vorgenannte Änderung der Rinderanlage in Warlow keiner Genehmigung bedurfte. Die Unterlagen zur Änderungsanzeige liegen vor und können in vollem Umfang in den Amtsräumen des Amtes Ludwigslust-Land, Bauamt eingesehen werden.

Das Flurstück 40 ist mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten wie folgt belastet:

- Gasleitung (Ferngasleitung FGL 219 der ONTRAS Gastransport GmbH),
- Kabel (2 Kabelschutzrohranlagen (KSR) im 1 m-Schutzstreifen der FGL 219, GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG,
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flst. 41.

Von diesen eingeräumten Rechten ist das Plangebiet (westliches Teilstück des Flst. 40) in seinem räumlichen Geltungsbereich jedoch nicht betroffen.

An der Südwestseite des Plangebietes und über einen befestigten Weg zu erreichen befinden sich eine Trafostation und ein anteiliger Schutzstreifen mit dazugehörigen Anschlussleitungen, die von der WEMAG AG betrieben werden.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom benannt).

Lage und Verlauf der Versorgungsleitungen/-anlagen der WEMAG AG und der Telekom sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen direkten, betonierten Zufahrtsbereich von der Gemeindestraße (Ludwigsluster Straße). Das Gelände des vorhandenen Betriebes ist vollständig umzäunt. Neben der vorgenannten Haupteinfahrt direkt auf das Gelände sind straßenseitig zur Ludwigsluster Straße drei weitere Toreinfahrten vorhanden, die neben der Erreichbarkeit der o.g. Trafostation die tierseuchenhygienischen Vorgaben und Erfordernisse absichern (Trennung Schwarz-/Weißbereich). Ein weiteres Tor befindet sich ackerseitig im nördlichen Bereich.

Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind vom Bebauungsplan Nr. 5 nicht betroffen.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf den Bauflächen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Im Zuge der Planaufstellung ist im Juli 2019 ein Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen durch das Ingenieurbüro Lehmann, Stendal erstellt worden, um detaillierte Aussagen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten zu treffen. Das Gutachten wird als Anlage 9 dem Umweltbericht beigelegt.

Nutzungsbeschränkungen aus geologischer und hydrogeologischer Sicht liegen nach der gegenwärtigen Standortkenntnis nicht vor. Die an der Oberfläche anstehenden Böden sind zur Versickerung von örtlich anfallendem Niederschlagswasser ausreichend geeignet. Aus Gründen des Naturschutzes sind außer dem Schutz und dem Erhaltungsgebot der geschützten Bäume im Plangebiet keine weiteren Einschränkungen zu betrachten. Für die Bestandsbebauung ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich für durch diese verursachte Eingriffe erforderlich, da die Eingriffe bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Im Plangebiet sind keine Liegenschaften des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in dem seit dem 01.08.2016 bestandskräftigen Bodenordnungsverfahren (BOV) Warlow. Im Rahmen des unter Betreuung der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH (LG M-V) stehenden und mit dem Ziel der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung durchgeführten Verfahrens zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG - Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) und des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)) ist in der Gemarkung Warlow aus der Flur 5 das plangegegenständliche Flurstück 40 mit der landwirtschaftlichen Nutzungsart und dem Gebäudebestand eines ordnungsmäßigen Wirtschaftsstandortes ausgegrenzt worden. Mit der Gesamtgröße von ca. 5,66 ha und der direkten Anbindung an die öffentlich gewidmete Gemeindestraße (Flst. 32 und 38, Ludwigsluster Straße) werden dem Eigentümer bzw. dem Betreiber der Anlage entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bestehenden Rinderanlage auf dem westlichen, überwiegend bebauten Teilstück des Flst. 40 verfolgt, ist vereinbar mit den Ergebnissen des BOV Warlow, im Zuge dessen die allgemeinen städtebaulichen und agrarstrukturellen Entwicklungsziele und Interessen der Gemeinde eingebracht bzw. in Einklang gebracht worden sind und die insbesondere auch die plangegegenständliche Rinderanlage betreffen. Seitens des StALU WM, als zuständige Behörde für die integrierte ländliche Entwicklung, wurden auf der Grundlage des § 34 des FlurbG keine Bedenken gegen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues B-Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“) geäußert.

Umgebung

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte zur Ermittlung der vorhabenbedingten Wirkungen der Planung auf die Umgebung eine Biotopbestandsaufnahme in Form einer Biotoptypenkartierung für den Gesamtbio-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Planungen und Vorgaben, die die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 bis 13 BauGB: der Verkehrsentwicklung (Nr. 9), der Verteidigung und des Zivilschutzes (Nr. 10), städtebauliche Entwicklungskonzepte (Nr. 11), des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge (Nr. 12), von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (Nr. 13) sind nicht vorhanden bzw. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht von Relevanz.

5.2 Allgemeine strukturelle Ziele

Wesentliche Aspekte der Einordnung der zulässigen Bebauung und der nach den Schutzgütern betrachteten und differenzierten Erfordernisse der Landschaftspflege sowie zum Schutz des Menschen und der menschlichen Gesundheit werden im Umweltbericht benannt.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentlich gewidmete Gemeindestraße (Ludwigsluster Straße) aus südwestlicher Richtung mit Anschluss an die Kreisstraße LUP 34 (sh. Planzeichnung) verkehrlich erschlossen.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit bereits gesichert. Es wird auch die bauordnungsrechtliche Voraussetzung nach § 4 Abs. 1 LBauO M-V erfüllt, wonach Gebäude nur errichtet oder geändert werden dürfen, wenn das Baugrundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Der Anbindungsbereich an die Gemeindestraße sowie von der Gemeindestraße an die Kreisstraße ist für den vorhandenen und entstehenden Verkehr in und aus dem Plangebiet ausreichend ausgebaut. Die Erschließungsstraße, die den gesamten anlagengebundenen landwirtschaftlichen Verkehr aufnimmt, ist bereits auch den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) entsprechend für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ausgelegt. Die Verkehrsbelastung durch die Ortschaft Warlow wird sich nicht wesentlich verändern. Erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen (die aufgrund des Schwerlastverkehrs zu einer erhöhten Gefährdung der Anwohner, auch besonders von Kindern führen könnten) für die innerörtlichen Straßen der Gemeinde sind nicht zu erwarten. Die überwiegenden Transporte, insbesondere die Gülletransporte werden direkt auf die Kreisstraße LUP 34 und weiter Richtung Süden auf die Bundesstraße B5 geführt. Auch die Tier-, Stroh-, und Futtertransporte sowie Verkehrsbewegungen zur Abfallentsorgung, zur tierärztlichen Versorgung sowie des Mitarbeiterpersonals gehen überwiegend über die Kreisstraße LUP 34 zur Anlage und tangieren die Ortslage Warlow damit nur am östlichen Rand, außerhalb der Grenze der seit 04.09.2013 rechtskräftigen "Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes" (Abrundungssatzung, 2. Änderung).

Die weitere Erschließung des Plangebietes wird gesichert einerseits über bestehende Ver- und Entsorgungssysteme. Darin eingeschlossen sind die Mediensysteme:

- der Wasserversorgung (Brauch- und Tränkwasser, Trinkwasser, Löschwasser) über vorhandene Brunnenanlagen,
- der Energieversorgung über den öffentlichen Versorgungsträger,
- der telekommunikativen Bestandsanlagen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

kehrerschließung (einschließlich der vorhandenen und zu erwartenden Belastungen), Immissionsbelastungen sowie Eingriffen in Natur- und Landschaft, die bei Nutzung bereits vorbelasteter Bereiche vermeidbar sind. Darüber hinaus entsteht ein wirtschaftlich nicht vertretbarer Mehraufwand für den Betrieb.

Bei der Planung zum Bebauungsplan „Rinderanlage Warlow“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Rinderhaltung / Landwirtschaft wird auf den sparsamen Umgang von Grund und Boden Wert gelegt. Der Plan sieht dem zur Folge den Abbruch des Stallanlagenbestandes vor und für die Zukunft eine Bebauung mit modernen Stallanlagen, die sich wirtschaftlich und unter Wahrung des Tierwohls betreiben lassen.

Neben dem Platzbedarf für die Gebäude der direkten Tierhaltung, werden Flächen für die Lagerung von Futtermitteln und zur Bewirtschaftung der Tierhaltungseinrichtungen benötigt bzw. ausgewiesen. Die Planung geht von einer flächensparenden Lagerung der anfallenden Gülle unterhalb der Ställe aus. Die Integration der weiteren vorhandenen Gebäude in die überbaubare Grundstücksfläche, soll neben der Möglichkeit der Weiternutzung nach Rekonstruktion/Modernisierung oder Neuaufbau den nötigen Spielraum für eine künftige Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes (im Sinne des § 201 BauGB) im Rahmen der zulässigen Nutzungen und in den festgesetzten Baugrenzen gewährleisten.

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 die Stallanlagen. Die konkrete Zuordnung der (tierart- und haltungsweisebezogenen) Nutzungen ist aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Darüber hinaus werden Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt, die auch erforderliche technische Einrichtungen der Emissionsminderung (z.B. für die Abluftkamine von Lüftungsanlagen) berücksichtigen bzw. die aus Immissionsschutzgründen eingehalten werden müssen. Insbesondere die Einschränkungen der Kälber- und Jungrinderhaltung auf die drei nördlich (im weitgehend größten Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung) gelegenen Stallbauten sind grundlegende Empfehlungen der Immissionsgutachten bzw. notwendige Rahmenbedingungen, die die Gutachter für die zulässige Entwicklung im Plangebiet zugrunde legen. Sie sollen daher als verbindliche Planinhalte aufgenommen werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 Abs. 1 bis 3 BauNVO. Die Zuweisung der übrigen Nutzungen im Plangebiet soll über die Festsetzung von sonstigen dem Betrieb der Tierhaltung und/oder der Landwirtschaft dienenden Nutzungen für den Betreiber flexibel gestaltet werden können.

Das sonstige Sondergebiet – mit der Zweckbestimmung Rinderhaltung/Landwirtschaft dient demnach der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung und -aufzucht von Kälbern und Jungrindern, einschließlich aller dazugehörigen Anlagenbestandteile auf der Basis des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes im Bestand.

Zulässig sollen sein:

- 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, Rau- und Kraftfutter) und der tierischen Exkremente,
- landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung, insbesondere zur Haltung und Aufzucht/Mast von Kälbern und Jungrindern, einschließlich deren Vermarktung,

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

port nach 22:00 Uhr möglich (z.B. bei hohen Tagestemperaturen in der Sommerzeit).

Die Haltung der Rinder erfolgt in Spaltenbodengruppenboxen auf Gülle. Die Lüftung der geplanten Ställe wird über eine Zwangslüftung, bei der die Abluft über Abluftventilatoren in 1,5 m über First geführt wird, realisiert. Dazu sind für jedes Stallgebäude 6 Abluftkamine vorgesehen. Die Außenwände sind dauerhaft vollständig geschlossen. Die in der Anlage anfallende Gülle wird bis zum Abtransport im Güllekanal des jeweiligen Stallgebäudes zwischengelagert. Gemäß Düngeverordnung (DüV), 05/2017 fallen in der geplanten Anlage bei dem maximal zulässigen Besatz 7.360 m³ Gülle pro Jahr an. Das Auffangvolumen der Güllekanäle beträgt insgesamt etwa 2.100 m³.

Die Fütterung der Tiere erfolgt täglich in der Zeit zwischen 7:00 Uhr und 10:00 Uhr mit elektrisch betriebenen Futterrobotern. Dieser wird mittels Dosierer und Förderband innerhalb des Futterhauses beladen und fährt anschließend zur Fütterung durch die Stallgebäude. Die Versorgung der Tiere mit Tränkwasser in erforderlicher Menge und Qualität wird über einen Brunnen mit nachgeschalteter Wasseraufbereitungsanlage gewährleistet.

Der als Futter verwendete Mais wird in einer Kampagne an maximal 5 Tagen im Jahr mittels Traktoren zum Anlagengelände transportiert und in der Fahrsiloanlage eingelagert. Auch die Einlagerung von Mais erfolgt in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, bei maximal 100 Transporten pro Tag. Benötigtes Kraftfutter wird ein bis zwei Mal in der Woche mittels LKW zum Anlagengelände transportiert. Das Futtersilo wird bis auf die Anschnittfläche vollständig abgedeckt. Verschiedene Futterkomponenten werden zudem in Hochsilos auf dem Außengelände vorgehalten.

Die anfallende Gülle wird einmal pro Woche in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr (maximal 6 Transporten pro Tag) zur energetischen Verwertung in eine Biogasanlage transportiert. Hierzu kommen, wie auch bei derzeitiger Nutzung, Traktoren mit Fasswagen (a 25 m³) zum Einsatz. Die Abnahme der gesamten Güllemenge wird vertraglich mit dem Betreiber der Biogasanlage geregelt, der auch in Verantwortung für die ordnungsgemäße Verwertung des daraus entstehenden Gärrestes als Wirtschaftsdünger ist. Eine Rücknahme von Gärrest findet nicht statt.

Das für die Tierhaltung notwendige Stroh wird tags mittels LKW auf das Anlagengelände transportiert und in den vorhandenen Mehrzweckhallen eingelagert.

Die Zulassung von Dauerwohnen beschränkt sich auf eine Wohneinheit im Bestand, in dem bereits Wohnnutzung ausgeübt wird. Die Planung sichert somit den Bestand und sieht keine Änderung der vorhandenen Wohnnutzung vor. Die Zulassung von betriebsbedingtem Wohnen ist auf den vom Vorhaben erzeugten Bedarf ausgerichtet und auf die Errichtung (1) einer Betriebswohnung in einem Gebäude oder Gebäudeteil, dass dieser Nutzung dient, beschränkt und damit angemessen.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts werden alle relevanten beeinträchtigenden Faktoren beachtet. Die daraus entwickelten Ziele bestehen hauptsächlich in der Vermeidung und Minimierung schädlicher Emissionen und Immissionen (insbesondere von Geruch, Lärm, Staub sowie Stickstoffverbindungen) zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und der Bevölkerung als auch nächstliegender geschützter Landschaftsbestandteile, Biotope und vorkommender geschützter Arten sowie der Minimierung der Flächenversiegelung und der Landschaftsbildbeeinträchtigung bei gleichzeitiger Aufwertung des Ortsrandbildes.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Durch die konkrete Nutzungsbeschränkung auf die Haltung von Rindern, und weiter eingeschränkt auf Kälber und Jungrinder (bis zu einem Alter von 8 Monaten) werden andere Nutzungen (landwirtschaftliche oder gewerbliche) der Tierhaltung ausgeschlossen und gleichzeitig dem Bestand und den Entwicklungsabsichten des vorhandenen Betriebes Rechnung getragen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den bis zu 3 Stallanlagen ausschließlich die Haltung von Kälbern und Jungrindern, mit einer maximalen Tierplatzzahl (TP) von bis zu 1.840 TP zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend zu berücksichtigen.

Im Sonstigen Sondergebiet - Rinderhaltung/Landwirtschaft werden als Maßbestimmungsfaktoren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt, da große Teile des Geltungsbereiches bereits bebaut sind und um eine hohe Ausnutzung der Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen bzw. um die geplanten Anlagen weitgehend innerhalb bereits vorbelasteter Flächen (Versiegelungen im Bestand) unterzubringen (Vermeidung von Neuversiegelung anderenorts, Vermeidung der Erhöhung des Versiegelungsgrades). Die GRZ von 0,8 ist als verbindliche Obergrenze festgesetzt worden, auch wenn die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom Juni 2021) Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) benennt.

Die Einschränkungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), die sich ebenfalls am Bestand orientieren, dienen der Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die insbesondere verfahrenstechnisch und aus Gründen der Bewirtschaftbarkeit bedingten baulichen Höhen von Hauptgebäuden (z.B. Stallgebäude, Wirtschaftsgebäude, Futtersilos) und -anlagen werden auf maximal 10 m Höhe begrenzt. 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.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

6.5 Verkehrserschließung, innerbetriebliche befestigte Flächen

Die Verkehrsanbindung der Anlage erfolgt über die Gemeindestraße aus Richtung Westen. Diese ist öffentlich und als solche gewidmet. Die vorhandenen Einfahrtbereiche werden weiterhin genutzt. Sie sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und dargestellt worden.

Für die innerbetrieblichen Verkehrsflächen besteht die Befahrmöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr u.a.. Die innerbetrieblichen Fahrflächen müssen eine ausreichende Tragfähigkeit für die Entsorgungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleisten. Aufgrund der vorherigen Nutzung des Plangebietes (Bewirtschaftung mit schweren landwirtschaftlichen Transportfahrzeugen) ist anzunehmen, dass die vorhandenen befestigten Hofflächen diesen Anforderungen bereits genügen.

Im Geltungsbereich sind innerbetriebliche Verkehrsflächen, Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten nach Möglichkeit und unter Bewahrung der o.g. Tragfähigkeit in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Auch der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen. Die bereits versiegelten Flächen im zu erhaltenden Bestand bleiben davon unberührt. Ebenso Flächen, die zur schadlosen Abführung von verschmutztem Niederschlagswasser wasserundurchlässig hergestellt werden müssen (wie z.B. die Rangierflächen vor dem Fahrsilo für Futtermittel). Damit wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist teilweise wasser- und abwassertechnisch, elektrotechnisch sowie mit Anlagen der Telekommunikation erschlossen. Im Rahmen der Umsetzung der zulässigen Nutzung ist jeweils die bedarfsgerechte Erweiterung der vorhandenen Erschließungs-/Entsorgungssysteme erforderlich. Im Plangebiet stehen dafür ausreichend Flächen zur Verfügung. Die gesonderte Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ist, bis auf die Flächen für das zukünftige Regenauffangbecken, die Brauch- und Löschwasserbrunnen und das vorhandene Trafogebäude nicht erforderlich.

Wasserversorgung, Löschwasser

Die Brauchwasserversorgung (Tränk- und Reinigungswasser) erfolgt über einen Brunnen (gem. wasserrechtlicher Erlaubnis vom 19.02.2018), der mit nachgeschalteter Aufbereitungsanlage die ständige Versorgung der maximal zulässigen Tierplätze in ausreichender Menge und Qualität gewährleistet. Nach entsprechender Aufbereitung hat das hier geförderte Wasser auch Trinkwasserqualität. Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang durch den Versorgungsträger (Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust - ZkWAL) liegt mit Schreiben vom 22.01.2018 vor.

In nachgeordneten (baurechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen) Genehmigungsverfahren ist dem Bedarf entsprechend darzulegen ob bei der Wasseraufbereitungsanlage Abwasser anfällt und wie dieses beseitigt wird. Abwasser aus der Wasseraufbereitung fällt ab einer Menge von 10 m³/Woche unter Anhang 31 AbwV und bedarf bei Überschreitung der Mengenschwelle einer wasserrechtlichen Erlaubnis für

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Das Niederschlagswasser der Hofflächen wird örtlich über den Seitenbereich versickert. Bei den Hofflächen ist entsprechend ihrer Nutzung als Zufahrtsstraße, Stellfläche oder Rangierfläche von unterschiedlich starken Belastungen des Niederschlagswassers auszugehen. Bei Zufahrtsstraßen, Umfahrungen und Stellplätzen kann von einer mäßigen Verschmutzung des Niederschlagswassers ausgegangen werden. Bei mäßig verschmutzten Hofflächen ist eine rein mechanische Vorreinigung gemäß DWA-M 153 nicht ausreichend. Hier bedarf es einer biologischen Vorbehandlung, die auch durch Versickerung über die bewachsene Oberbodenschicht möglich ist. Im Plangebiet steht versickerungsfähiger Oberboden zur Verfügung (sh. Baugrundaufschlüsse aus Juli 2019; Anlage 9 zum Umweltbericht). Durch die Anordnung des Gefälles und in Anbetracht der Beschaffenheit der oberflächennahen Böden kann gewährleistet werden, dass kein Schmutzwasser oder verschmutztes Regenwasser in das Erdreich und in die Regenentwässerungsanlage gelangt. Mäßig verschmutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu fassen und vor der Versickerung einer entsprechenden Behandlung zuzuführen.

Das Niederschlagswasser von Rangierflächen, wie sie im Bereich des Fahrtilos vorkommen, gilt als stark verschmutzt und wird daher in die Güllekanäle unter den Ställen geleitet und mit der Gülle regelmäßig abgepumpt und von dem vertraglich gebundenen Gülleabnehmer verwertet.

Eine Einleitung in oberirdische Gewässer (1. oder 2. Ordnung) ist nicht vorgesehen.

In nachgeordneten (baurechtlichen oder BImSch-) Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen welche Hofflächen welchen Belastungsklassen zugewiesen werden und wie die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung und ggf. -behandlung erfolgt.

Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu planen und herzustellen. Um die Funktionsfähigkeit von Versickerungsanlagen/bewachsenen Bodenpassage dauerhaft sicher zu stellen, wird empfohlen vor der Einleitung eine mechanische Vorreinigung durchzuführen, um Grobstoffe/Sedimente aus dem Niederschlagswasser zu entfernen.

Die Fassung und gezielte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die ordnungsgemäße Anfahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet. Die Zufahrten werden der erforderlichen Belastung von bis zu 26 t und einer Fahrbahnbreite von $\geq 3,50$ m gerecht.

Für Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser/Abwasser) werden keine gesonderten Leitungstrassen festgelegt. Bei der Planung der Bepflanzungsmaßnahmen für Ausgleich und Ersatz wurde darauf Wert gelegt, dass keine Versorgungsleitungen (einschließlich Leitungen für Wasser/Abwasser) überpflanzt werden. Öffentliche Versorgungseinrichtungen in Trägerschaft des ZKWAL sind insofern im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Elektroenergie

Die Versorgungsmöglichkeiten mit Elektroenergie können aufgrund der vorhandenen Erschließung als gesichert angesehen werden. Die Versorgung erfolgt von der innerhalb des Gebietes, in der Planzeichnung im südwestlichen Bereich als Versorgungsfläche dargestellten Transformatorenstation der WEMAG AG. Zu dieser führt eine unterirdische Leitung. Die Zugänglichkeit der ausgewiesenen Fläche für Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten ist jederzeit aufrecht zu erhalten. Dem Träger der Versorgungsanlage

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

6.7 Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft

Altlastenkataster

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten bekannt. Aufgrund der vorherigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich ist hinsichtlich Altlasten oder dem Verdacht auf altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) von keiner Vorbelastung auszugehen. Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen. Der Leitfaden zur Altlastenbearbeitung im Land Mecklenburg-Vorpommern, herausgegeben vom LUNG M-V (Schriftenreihe 2006, Heft 2) - ist zu beachten.

Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft

Gemäß § 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)) ist die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Alle zukünftigen Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 01.01.2017 erfolgen kann. Alle Abfälle sind vorrangig zu vermeiden oder der Verwertung zuzuführen und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch/Entsiegelung) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim (ALP).

Siedlungsabfall wird ortsüblich entsorgt. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

gende Flächen bedarf entsprechend § 13 NatSchAG M-V einer Genehmigung, sobald die Ausbringungsfläche mehr als 300 m² beträgt.

Verunreinigungen von Grundwasser und Boden sind zu vermeiden. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über eine Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

6.8 Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft

Umweltbericht

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht im Ergebnis der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung begründet und festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a Absatz 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt vordergründig zu vermeiden. Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der vorliegenden Planung insbesondere die zulässigen Neuversiegelung von bisher nicht überbauten Betriebsflächen auf 4.952 m² betreffen, ist mittels geeigneter Maßnahmen ein Ausgleich, möglichst im Plangebiet selbst, zu schaffen. Hierzu werden im Umweltbericht zum einen die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Zum anderen werden auf der Grundlage einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (gemäß der im Land M-V anzuwendenden Methodik der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ – HzE, Neufassung 2018) erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen von Natur und Landschaft entwickelt. Die Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Biotop- und Baumbestandsaufnahme und der darauf aufbauenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die fachgutachterlich gestützte Analyse des Immissionsverhaltens sind gesondert erarbeitet worden und in dem gesonderten Teil II – Umweltbericht – dieser Begründung enthalten.

Die im Ergebnis der Eingriffsregelung festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. die eingriffskompensierenden Maßnahmen gehen als textliche Festsetzungen (TF 6.1 bis 6.10) im Teil B sowie als Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) in die Satzung zum Bebauungsplan ein. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen, die gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 14 bis 15 BNatSchG auszugleichen sind, werden insbesondere mit den Festsetzungen zur Ausgrenzung der überbaubaren Bauflächen vermieden und weitgehend minimiert. Die zulässige Überbauung orientiert sich dabei vollumfänglich an dem voll- und teilversiegelten Bestand der Bebauung, sodass zusätzliche Flächenneuversiegelungen außerhalb des bestehenden Betriebsgeländes mit der Planung nicht vorbereitet werden. Der Flächenanteil der im Zuge der Planung zu entsiegelnden Flächen (Hochbauten und Befestigungen) ist höher als der Anteil der zukünftig zulässigen Bodenneuversiegelung. Mit dem Ziel der landschaftsästhetischen Aufwertung des zukünftigen Plangebietes werden die Baufläche säumende Bepflanzungsmaßnahmen festgelegt, die die Entwicklung von Grünflächen auf der Grundlage des vorhandenen Vegeta-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

ten 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 A_{CEF1} und A_{CEF2} (Ersatzquartiere) rechtzeitig, d. h. vor Beginn der Brutzeit, die dem Beginn der Abriss-/Bautätigkeiten folgt, fertigzustellen. Für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen A_{CEF1} und A_{CEF2} 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 Ersatznisthilfen ab dem 2. Jahr nach Anbringung nicht wie erwartet angenommen, sind die weiteren Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

- Bauzeitenregelung (V_{AFB2}) - zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln (Gebäudebrüter, Bodenbrüter, Gehölzfreibrüter)

Zur Vermeidung von baubedingter Gefährdung von Individuen der o. g. Vogelarten erfolgen eine jahreszeitliche Steuerung der Baufeldfreimachung, der Abrisstätigkeiten 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 von Altgebäuden und der Beginn von Neu-/Umbauarbeiten werden auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres beschränkt.

- V_{AFB3} - 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. Des 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 Abrisstätigkeiten 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 Hälterung abends wieder zu entlassen. Werden Wochenstuben oder nicht nur einzelne Tiere festgestellt, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die weiteren Maßnahmen (u.a. Ausnahmeantrag vom 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.

Im Sinne des Insektenschutzes werden für Außenbeleuchtungsanlagen zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum 2.000 bis max. 3.000 Kelvin festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Artenschutzes sind: Baugruben mit hinreichend geeigneten Ausstiegshilfen (z.B. einfache Bretter) auszustatten.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Ausnahmen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und in der Regel ausgleichspflichtig. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Schnittmaßnahmen oder Rodungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. des Jahres erlaubt.

6.9 Immissionsschutz

Die Planungen zum Bebauungsplan sehen neben dem Ersatzneubau der veralteten Ställe gleichzeitig eine auf insgesamt 1.840 Tierplätze begrenzte Erweiterung des Tierbestandes der Anlage zur Haltung/Aufzucht von Kälbern und Jungrinder vor. In Anbetracht der maximal zulässigen Erweiterung der Tierplatzzahlen handelt es sich zukünftig um eine gewerbliche Tierhaltung gemäß BauGB. Für die geplanten Stallbauten erfolgte eine detaillierte Objektplanung (Landgesellschaft M-V 02/2020, Anlage 10 zum Umweltbericht), um auf deren Grundlage die immissionsschutzrelevanten Randbedingungen vorhabenbezogen zu konkretisieren.

Für die geplante Erweiterung ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass der Betrieb der erweiterten Anlage die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes M-V, die Anforderungen der TA Luft, der TA Lärm und die Anforderungen ergänzend hinzuzuziehender Richtlinien einhält. Immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche der Nachbarschaft und in der Umgebung werden mit der vorliegenden Bauleitplanung gutachterlich betrachtet. Hierzu wurden die (unter Abschnitt 5.1 benannten) Gutachten zu den zu erwartenden Belastungen zu Geruch, Staub, Bioaerosolen und Schall (bezogen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit) sowie Ammoniakkonzentration und der Stickstoffdeposition (bezogen auf den naturschutzorientierten Biotop-, Gebiets- und Artenschutz, einschließlich Schutz des Waldes) erstellt, in denen jeweils die Vorbelastung und die durch die erweiterte Anlage verursachte Zusatz- bzw. Gesamtbelastung an maßgeblichen Immissionsorten (IO, sh. jeweils Immissionsprognosen bzw. Abschnitt 5.1) ermittelt sowie hinsichtlich der Einhaltung von ordnungsdefinierten Grenz- und Schwellenwerten beurteilt wurden. Im Plangebiet ergeben sich durch die vorgesehenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie den beabsichtigten Abriss von alten maroden Stallungen und dem Neubau hochmoderner Anlagen auch Möglichkeiten der Minimierung der Lärm-, Geruchs- und Staub- und Stickstoffemissionen.

Die Planungsgrundlagen und die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in den einschlägigen Gutachten erläutert. Zu den einzelnen untersuchten Parametern kommen die Gutachten zusammengefasst zu folgender Bewertung:

Schall

Die Emissions- und Immissionsprognose für Schall (AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH (in der überarbeiteten Fassung vom 24.10.2022, sh. Anlage 6 zum Umweltbericht) kommt, ausgehend von der gegenwärtigen Sachlage, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten (hier IO 1 - Ludwigsluster Straße 17a; IO2 - Baufeld B-Plan Nr. 2 An den Wiesen, Lüblower Weg) - die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets maßgebend sind, zu dem Ergebnis, dass von der untersuchten Anlage zum Halten von Rindern sowohl nach der untersuchten geplanten Änderung als auch unter Einbeziehung des plangegegenständlichen Entwicklungsgebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden:

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Anlage kommt es zu einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen zur und von der Anlage auf öffentlichen Straßen. Dabei wird der Großteil des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs nicht durch die Ortslage Warlow geführt. Darüber hinaus kann sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ortslage von einer Vermischung des anlagebezogenen Fahrzeugverkehrs mit dem übrigen Verkehr auf den öffentlichen Straßen ausgegangen werden.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der den Vorhaben zuzuordnenden Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße sind somit nicht erforderlich.

Vorraussetzung der gutachtlichen Ergebnisse ist, dass die der Prognose zugrunde liegenden schalltechnischen Kennwerte eingehalten werden, woraus die folgenden Grundsätze bzw. Festsetzungen resultieren:

- Die nächstgelegene fremdgenutzte Wohnbebauungen (Ludwigsluster Straße 17a) befindet sich in 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.
- 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.
- Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
- Beim Betrieb der Anlage ist der Betriebsablauf so zu organisieren, dass keine geräuschintensiven Arbeiten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen.

Geruch

Im Ergebnis der Geruchs-Immissionsprognose (ECO-CERT 10/2021, Anlage 3 zum Umweltbericht) wird festgestellt:

Es werden vor der Änderung max. 7,9 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten und nach der Änderung max. 7,3 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert. Die Reduzierung der Geruchsstundenhäufigkeiten trotz Tierplatzterhöhung resultiert aus der Stallverschiebung von der Wohnbebauung weg durch die Ersatzneubauten. Unter Berücksichtigung eines Aufschlages von 3 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten für nicht auszuschließende Kaltluftabflüsse Richtung Wohnbebauung werden insgesamt vor wie nach der Änderung Geruchsstundenhäufigkeiten von max. 10,9 %/a bzw. 10,3 %/a ermittelt. Somit werden an allen Immissionsorten die Immissionswerte für ein Dorfgebiet (15 %/a Geruchsstundenhäufigkeit), in der Plansituation selbst für ein Wohngebiet (10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit, in der gerundeten Kenngröße gem. Nr. 2.9 TA Luft) eingehalten. Die standörtlichen Gegebenheiten wie insbesondere, dass die nächstgelegene Wohnbebauung in ein landwirtschaftliches bzw. zur Tierhaltung genutztes Umfeld eingebunden ist und an den Außenbereich grenzt, lassen laut Geruchsimmissions-Richtlinie eine Mittelwertbildung zwischen Innen- und Außenbereich zu. Demnach sind an den nächsten Immissionsorten Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 15 %/a zumutbar.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

sichtigung der UBA-Vorbelastung (Angaben des Umweltbundesamtes) dargestellt.

Weiterführende Betrachtungen bis zur Irrelevanzgrenze von 0,3 kg N/ha*a lassen erhebliche Beeinträchtigungen an den Biotopen des Offenlandes nicht erwarten. Diese sind aufgrund ihrer bereits eutrophen Ausprägung gegenüber Luftstickstoff nicht empfindlich.

Für die Bewertung der Stickstoffeinträge in die östlich vorhandenen Waldbiotope im Wirkraum der Anlage (siehe Anlage 7 des Umweltberichtes: Beurteilungspunkte W1-W10) wurde ein separates Waldgutachten erstellt (Waldgutachten, UWEG Umwelt-Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, 09/2020, Anlage 7). Erhebliche Beeinträchtigungen durch vorhabenverursachten Stickstoff konnten sowohl in den nächstgelegenen Wäldern als auch im GGB DE 2634-301 „Schlosspark Ludwigslust“ ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der o.g. Immissionsprognosen sind durch die vorliegende Planung keine relevanten Belastungen mit Überschreitung von Grenz- und Schwellenwerten durch Geruchs-, Staub-, Ammoniak- und Stickstoff-Emissionen zu erwarten. Entsprechend bedarf es keiner diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan.

Die festgesetzte bauliche Nutzung in der ausgewiesenen Sondergebietsfläche entspricht dem Bodenschutzgebot, da es sich um eine Bebauung am Standort einer Bestandsanlage handelt, ohne die Nutzungsart zu ändern und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Insofern kommt unter den Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen, die eine Verlagerung des Betriebsstandortes (mit dem Immissionsschutz dienlicher Erhöhung der Abstandsgegebenheiten) nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, die sich nachteilig insbesondere auf die menschliche Gesundheit (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), das Klima und die Lebensgrundlagen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auswirken können, ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Anlagen und deren Nutzung bzw. im Rahmen der nachgeordneten immissionsschutzrechtlichen (nach dem BImSchG) oder baurechtlicher (nach BauGB) Genehmigungsverfahren anzuwenden.

In diesem Zusammenhang sind die folgenden allgemeinen Anforderungen zur Bauausführung sowie die Auflagen, die aus den in den o.g. Prognosen getroffenen Annahmen resultieren bzw. während des Betriebes der im Plangebiet zulässigen Nutzung vorhabenkonkret einzuhalten sind, um Emissionen/Immissionen zu vermeiden sowie zu minimieren:

1. Die Anlage ist ordnungs- und sachgemäß zu betreiben. Es ist für größtmögliche Sauberkeit und Trockenheit im Umfeld der Anlage zu sorgen. Vom Betriebsgrundstück dürfen keine Verunreinigungen, z.B. durch LKW oder Traktoren, auf den öffentlichen Grund gelangen.
2. Verunreinigungen auf den Betriebsflächen, die zu Geruchsbelästigungen führen können, sind unverzüglich zu beseitigen. Die befestigten Flächen sind stets sauber zu halten. Dabei sind Staubaufwirbelungen zu vermeiden.
3. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser darf es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Emission von Geruchsstoffen aus der Anlage kommen.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

5. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

6.10 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale (nach Denkmalschutzgesetz des Landes M-V, DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383,392) vorhanden, deren wahrscheinlicher Verbreitungsraum nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Hinweise zum Umgang mit den bekannten Bodendenkmalen sowie zum Verhalten bei Zufallsfunden sind in die textlichen Hinweise, nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) aufgenommen worden.

Dazu gehören:

Bekannte Bodendenkmale

1. Den Erdarbeiten auf den im Plangebiet nachrichtlich gekennzeichneten Flächen von Bodendenkmalen 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 Abs. 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 Abs. 1 DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Werden bei Erdarbeiten darüber hinaus ***archäologische Funde und Fundstellen neu entdeckt***, sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Wenn während der Erdarbeiten neue Bodendenkmale und Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die untere Denkmalschutzbehörde gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 1 bis 3 benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Behörde in unverändertem Zustand 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen (DSchG M-V § 11 Abs. 4).
2. Bauausführende Firmen sind über diese Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

9. Nach § 62 Abs. 2 WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen sowie zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.
10. Nach § 82 LWaG ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu beteiligen. Nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) muss, wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV, vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905)), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen.
11. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist einzuhalten.
12. Nach § 55 Abs. 1 WHG ist Abwasser, auch aus dezentralen Anlagen, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit können auch abflusslose Sammelgruben entsprechen. Die abflusslose Sammelgrube ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Entsorgung über ein Entsorgungsunternehmen ist zu dokumentieren und der zuständigen Behörde auf Verlangen auszuhändigen.
13. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

6.12 Brand- und Katastrophenschutz

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist zu beachten, dass sich einige Gebäude momentan und auch zukünftig gänzlich oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befinden. Es sind deshalb nach § 5 LBauO M-V Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind derart zu kennzeichnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Mit der bereits vorhandenen Hofflächenbefestigung werden diese Anforderungen im ausreichenden Maße erfüllt.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung der Vorhaben einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern sowie dem Amt Ludwigslust-Land geregelt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist auch die Gemeinde Warlow verpflichtet, die Brandbekämpfung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen. Eine Branderstbekämpfung ist durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr nur begrenzt möglich. Danach ist unverzüglich auf andere Wasserentnahmestellen, wie z. B. Bohrbrunnen und natürliche Gewässer auszuweichen. Durch den ZkWAL erfolgt keine Löschwasservorhaltung (wie Hydranten aus denen kurzzeitig bis 96 m³/h (1.600 l/min) entnommen wer-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

8. Klimaschutz

Die ausgewiesene Baufläche beschränkt sich vollständig auf eine bereits überbaute Fläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes von Warlow. Eine Überplanung bisher unbebauter Flächen erfolgt lediglich in Randbereichen zu bereits versiegelten Flächen unter Anbindung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

Der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Nutzungen nicht erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem Bebauungsplan auf die Weiternutzung und Entwicklung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandortes mit der Ausrichtung auf Rinderhaltung (Kälber- und Jungrindermast) orientiert.

Einschränkende Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht getroffen. Die Errichtung von solaren Energieanlagen im Plangebiet in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen ist nicht ausgeschlossen.

9. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Bergbauberechtigung "Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust." Der Bergbauberechtigte ist die Firma HanseWerk AG. Dieser wird im weiteren Verfahren beteiligt.

10. Sicherung der Umsetzung

Da es sich um eine vorhandene, nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage handelt, sind im Weiteren nach Schaffung des Bauplanungsrechts die Genehmigungen/Anzeigen für Änderungen nach dem BImSchG beim zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg in Schwerin zu beantragen.

Zwischen der Gemeinde Warlow und dem Betreiber der Rinderanlage wird ein städtebaulicher Vertrag (Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow vom; Nr.) abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger (Betreiber der Rinderanlage) verpflichtet, die Planungskosten, Kosten für erforderliche Erschließungsanlagen sowie die Durchführung und Unterhaltung/Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollumfänglich zu tragen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Ein weiteres Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“
der Gemeinde Warlow, Landkreis Ludwigslust-Parchim

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD Bauordnung, Straßen- und Tiefbau; Denkmalschutz vom 11.05.2022

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Dr. Lars Saalow, Tel.: 0385 – 58879 647).

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD Umwelt, FG Naturschutz und Landschaftspflege vom 07.06.2022

Gemäß § 44 Abs. 1 Ziffer 1-3 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu widerhandlungen können als Ordnungswidrigkeit oder ggf. als Straftat geahndet werden.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 04.09.2018

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, so besteht auf Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des LK Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 11.09.2018

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de sind unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen An-