Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsow, Ortsteil Kothendorf „Hofcafé“

hier: Umweltbezogene Stellungnahmen

---

bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsow liegen vor und werden mit ausgelegt. (Planungsstand: Vorentwurf 17.05.2021):

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 27.07.2021
- Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Fachdienst Gesundheit, Untere Naturschutzbehörde vom 02.09.2021
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 12.08.2021,
- Bergamt Stralsund vom 04.08.2021
- BUND Mecklenburg-Vorpommern e.V. vom 06.08.2021,
- Landesanglerverband M-V e.V vom 11.08.2021
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Radelübbe vom 05.08.2021

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

1

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Stralendorf
z. Hd. Herr Knaack
Für die Gemeinde Warsow
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf

AMT STRALENDORF
EINGEGANGEN
30. Juli 2021
ZD | Ord | Fin | Bau

Bearbeiterin: Frau Hansen
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: iris.hansen@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-97/21
Datum: 27.07.2021

nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung),
EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 16.07.2021 (Posteingang: 19.07.2021)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Knaack,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele
Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsow / Ortsteil Kothendorf bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Mai 2021) vorgelegen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Abschließende Hinweise
Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

I. Hansen

Iris Hansen

LANDKREIS
LUDWIGSLUST-PARCHIM
RAUM FÜR ZUKUNFT

AMT STRALENDORF
EINGEGANGEN
13. Sep. 2021

ZD	Ord	Fin	Bau

metropolregion hamburg

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Gemeinde Warsow der Bürgermeister
durch das Amt Stralendorf
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf bei Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner
Frau Hübner

Telefon 03871 722-6312
Fax 03871 722-77 6312

E-Mail gabriele.huebner@kreis-lup.de

Aktenzeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
BP 210028	Ludwigslust	B 309	02.09.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betrifft: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 6 "Hofcafe' " der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf

Bezug: Schreiben des Amtes vom 16.07 2021
Planzeichnung M 1: 500 vom 17.Mai.2021
Begründung zum Vorentwurf vom 17.05.2021
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Vorhaben

Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Gemeinde Warsow wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.
Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, folgendes ist zu beachten.

Sind Einfriedungen (auch Anpflanzungen u.ä.) vorgesehen, müssen diese einen ausreichenden Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch unbefestigte Flächen/Nebenbereiche) haben. Um ein Ausfahren vom Gelände nicht zu erschweren, sollte die straßenseitige Einfriedung nicht höher als 1,20m sein.

Auf dem Betriebsgelände sind zwingend ausreichend Aufstellflächen zu schaffen, um einen Rückstau in das öffentliche Straßennetz zu vermeiden. Die Anzahl soll großzügig gewählt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass jegliche Außerortswerbung verboten ist. Für Innerortswerbung gelten die einschlägigen Bauvorschriften sowie straßenrechtliche/straßenverkehrsrechtliche, u.a. darf Werbung nicht sichtbehindernd aufgestellt werden, sie darf keine amtliche Beschilderung verdecken oder die Sicht darauf

behindern, sie darf keiner amtlichen Beschilderung gleichen oder auch Teile davon enthalten, die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwege/unbefestigte Flächen) soll 1,50 m betragen, aber keinesfalls weniger als 0,50 m.

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und Hinweise.

Hinweise:

1. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß der LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden **ist sicherzustellen** und **textlich wie auch graphisch in der Begründung aktuell nachzuweisen.** Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

   Vorsorglich wird hier auf die Pflicht der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, hingewiesen.

FD 53 – Gesundheit

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafe“ der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

Hinweis:

Sollten durch die Baumaßnahmen Trinkwasserleitungen betroffen sein (Beschädigung bzw. bauliche Erneuerung), ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich.
Die Untersuchung der Probe hat dann beim Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg –Vorpommern, Außenstelle Schwerin Abt. Gesundheit zu erfolgen.
Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.
Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
Die Neueinrichtung sowie wesentliche Veränderungen der Trinkwasserhausinstallation darf nach § 12 Abs. 2 der AVB WasserV *[1] nur durch ein Installationsunternehmen erfolgen, welches die Regeln der Technik beherrscht und anwenden muss, und das im Installationsverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragen ist. Darüber hinaus dürfen nach § 12 Abs. 4 der AVB WasserV nur Materialien und Geräte verwendet werden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Beim Bau der Leitungen sind nur Werkstoffe und Materialien zu verwenden, die keinen negativen Einfluss auf die Qualität des Trinkwassers und somit keine gesundheitlichen Auswirkungen auf den Endverbraucher haben.
Entsprechende Nachweise sind zur Bauabnahme vorzulegen.

Für das Bauvorhaben des Hofcafes einschließlich des Hofladens sind dem Fachdienst Gesundheit gesonderte Bauunterlagen zur Beurteilung vorzulegen.

FD 60 – Regionalmanagement und Europa
Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hofcafe`" OT Kothendorf der Gemeinde Warsow.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation
Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.
Hinweis:
In der Gemarkung Kothendorf wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.
Die Flurstückbezeichnung 64/1 (Zu den Hofwiesen) fehlt.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau
Denkmalschutz
Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1.Baudenkmalpflegerischer Aspekt:
Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:
Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bauleitplanung
Nach Einsichtnahme in den mir zur Beurteilung übergebenen Satzungsentwurf
(Planstand: Vorentwurf, Mai 2021) übergebe ich Ihnen die nachfolgende Stellungnahme mit Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung.
Die Gemeinde Warsow verfügt seit dem 23.02.1999 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, einschließlich zweier rechtswirksamer Änderungen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen, vergl. hierzu auch Begründung Punkt 3.1.

Die Gebietsausweisung dieses Bebauungsplanes erfolgt als sonstiges Sondergebiet „Hofcafe'" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Damit ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch bei geringfügiger Flächenänderung ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Entsprechend dem Bearbeitungsstandes den Flächennutzungsplanes bedarf der Bebauungsplan zu gegebener Zeit der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust – Parchim bzw. bei vorliegender Rechtswirkung des Flächennutzungsplanes ist der rechtskräftige Bebauungsplan dann dem FD Recht, Kommunalaufsicht und Ordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

Die gesetzlichen Grundlagen sind auf Rechtmäßigkeit zu prüfen und zu aktualisieren, diese ggf. unter Beachtung des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) – hier besonders Artikel 2 § 25e (Überleitungsvorschrift) und des Gesetzes und der letzten Änderung des Baugesetzes

durch das Gesetz zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung vom 23. Juli 2021.

In diesem Zusammenhang weise ich auf die erforderlichen Bekanntmachungen im Verfahrensablauf hin, diese sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde vorzunehmen, ggf. gelten die Ersatzbekanntmachungen gemäß dem Plansicherstellungsgesetz (PlanSIG) (BGBl. Teil I Nr.24 vom 20.05.2020) und sind zu beachten.

Als Bezugspunkt ist in der Planzeichnung im Teil B-Text Punkt 2.1 und im Punkt 7.2 der Begründung die gewachsene Geländeoberfläche angegeben. Für die gewachsene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN92 beziehen und in der Planzeichnung darzustellen sind.
Aus diesem Grund sind diese Angaben in der Planzeichnung und im Textteil als Höhen ü. NHN anzugeben/darzustellen und in der Begründung im Punt 7.2 zu ergänzen.

Momentan sin die Planzeichnung mit den Verfahrensvermerken und der Teil B Text gesondert zur Stellungnahme übergeben. Da die Planzeichnung mit dem Teil B-Text zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen werden, dass der Teil B-Text mit der Planzeichnung rechtseindeutig zu verbinden bzw. auf dem Plan zu übernehmen ist.

Straßen- und Tiefbau
Straßenaufsicht
Die Erschließung des Plangebietes soll über öffentliche Straßen der Gemeinde Warsow/Kothendorf erfolgen.
Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall
Seitens des FB Immissionsschutz bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

FD 68 – Natur, Wasser, Boden
Naturschutz

Belang	Betroffenheit		Erheblichkeit/Prüfer-fordernis		Nachforderung		Nebenbestim-mungen	
	Ja	nein	Ja	nein	Ja	Nein	Ja	nein
allgemeine Belange-Veränderung der Bodenoberfläche; nicht besonders geschützte Gehölze		x		x		x		x
Einzelbaumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
Naturdenkmale (Naturdenkmalverordnung Landkreis)		x		x		x		x
Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
NSG (Verordnung des Landes M-V oder alter Schutz)		x		x		x		x
LSG (Verordnung Landkreis)		x		x		x		x
Natura 2000 (§33- § 34 BNatSchG)		x		x		x		x
Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)		X						

Nach Prüfung wird dem B-Plan aus Naturschutzsicht zugestimmt.

Artenschutz (Bearbeiter: Herr Labes, 03871/7226833)
Da der Plan die planerische Absicherung des Bestandes zum Inhalt hat, sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Die Satzung enthält richtigerweise Hinweise um artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden.

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwas-serschutz	Boden-schutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hoch-wasser-schutz	Gewässer -ausbau
Keine Einwände			04.08.2021 Thiem	04.08.2021 Thiem	Czubak	Czubak	Czubak
Bedingungen/ Aufl./ Hinw. laut Anlage	27.07.2021 Schorcht	27.07.2021 Schorcht					
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Gewässer I. und II. Ordnung / Abwasser / Niederschlagswasser
Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen bei Einhaltung nachfolgender Forderungen und Hinweise grundsätzlich keine Einwände:

Gewässer I. und II. Ordnung
Hinweise:
Durch den B-Plan Nr. 6 „Hofcafe" der Gemeinde Warsow OT Lothendorf werden laut den vorgelegten Planungsunterlagen Gewässer I. und II. Ordnung nicht berührt. Insofern bestehen zu dem Vorhaben **keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.**

Abwasser / Niederschlagswasser
Auflagen: Der ZkWAL, als Abwasserentsorgungsunternehmen ist zu beteiligen. Die Stellungnahme ist der unteren Wasserbehörde vor Genehmigung des B-Planes vorzulegen.
Das Grundstück ist abwasserseitig an eine zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen.
Sofern aufgrund der exponierten Lage kein Zentralanschluss für Abwasserentsorgung möglich ist, ist eine Kleinkläranlage oder eine abflusslose Sammelgrube zu errichten und zu betreiben.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb

von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" herzustellen.

Es ist ein optimaler Schutz der Gewässer zu gewährleisten.

Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.

Hinweise:
Die Errichtung einer Kleinkläranlage und damit Ausübung einer Gewässerbenutzung, stellt einen Benutzungstatbestand gemäß § 9 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig.
Das Antragsformular kann über www.kreis-lup.de – Service & Verwaltung – Formulare/ Anträge – Fachdienst Natur, Wasser und Boden (S.2) - Erlaubnis einer Kleinkläranlage - heruntergeladen werden.
Rechtzeitig vor Baubeginn wäre zur Gewässerbenutzung über eine Kleinkläranlage ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
Sollte eine abflusslose Sammelgrube errichtet werden, so ist dies der unteren Wasserbehörde ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Der *Zweckverband Schweriner Umland*, als Trinkwasserversorgungsunternehmen, ist zu beteiligen.

Der Standort befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Niederschlagswasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen soll gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert oder verrieselt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen sowie der Dachflächen sind die Bodenverhältnisse sowie Grundwasserstände zu beachten.

Begründung
Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

FD 70 - Abfallwirtschaft
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Einwände oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung derzeit nicht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Hübner
SB Bauleitplanung

4

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Stralendorf
z.H. Herrn Knaack
Dorfstr. 30
19073 Stralendorf

AMT STRALENDORF
EINGEGANGEN
16. Aug. 2021

ZD	Ord	Fin	Bau
			55

Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-210-21-5122-76147
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 12. August 2021

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf

Ihr Schreiben vom 16. Juli 2021

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorliegenden Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, daher werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

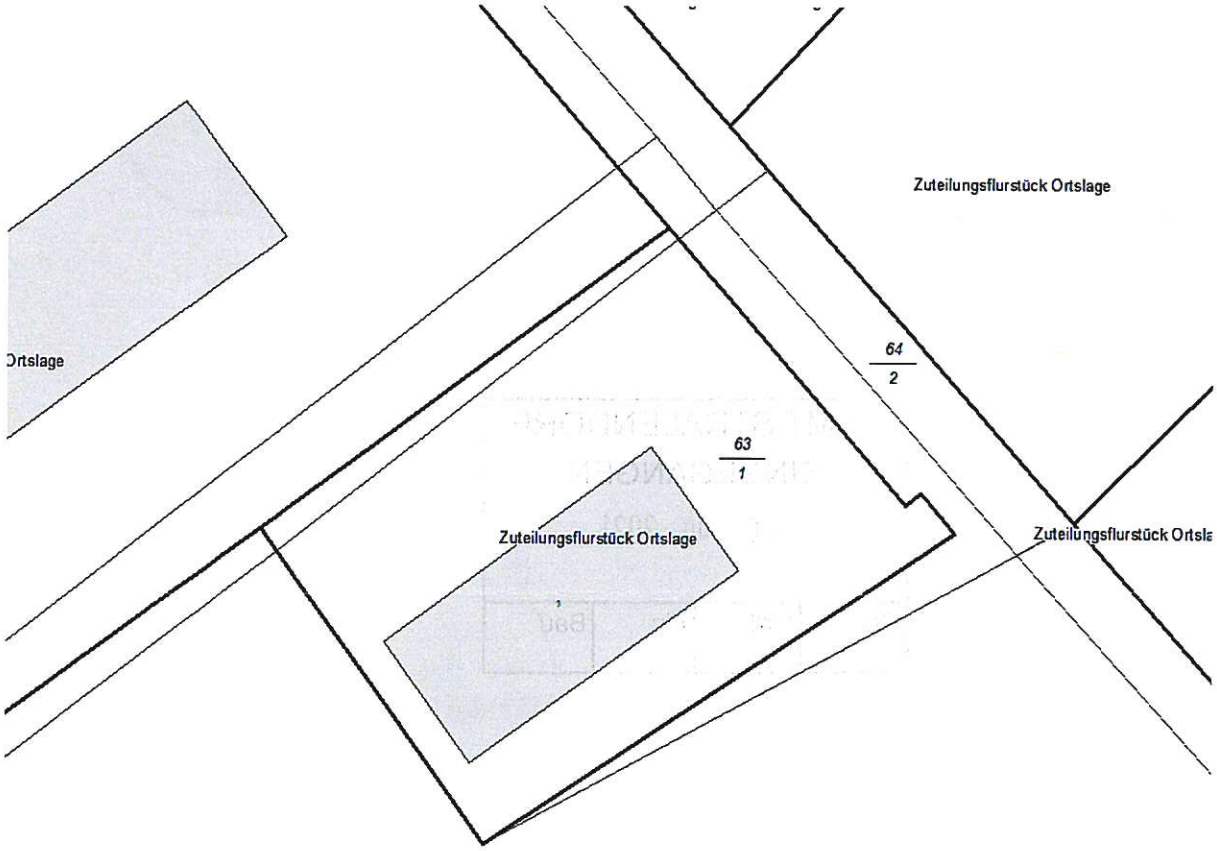
2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Warsow befindet.

Bedenken werden nicht geäußert. Ich empfehle aber als Plangrenzen die verhandelten Grenzen des neuen Bestandes (Abgrenzung des Hofraumes) anzuhalten.

Siehe folgende Abbildung:

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.



dünne Linie – Flurstücksgrenze im Alter Bestand;
dicke Linie – Abgrenzung des Hofraumes; Neuer Bestand

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

Im Genehmigungsverfahren befindet sich nachfolgende Anlage:

Anlagenbetreiber	**Anlage**
ENERCON GmbH	Windkraftanlagen

Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Im Auftrag

i.V.

Anne Schwanke

9

Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Stralendorf
für die Gemeinde Warsow
Dorfstraße 3
19073 Stralendorf

AMT STRALENDORF
EINGEGANGEN
10. Aug. 2021
ZD | Ord | Bau

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1839/21
Az. 512/13076/424-21

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon	Datum
7/16/2021	Gü	61 21 44	8/4/2021

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Hofcafé" der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma Hanse-Werk AG, Schleswag-HeinGas-Platz 1, 25451 Quickborn.
Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.

Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund
Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

34

BUND
FREUNDE DER ERDE

BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

Amt Stralendorf
Für die Gemeinde Warsow

Landkreis LUP

e-mail: amt@amt-stralendorf.de; knaak@amt-stralendorf.de; andreas.wissuwa@kreis-lup.de

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

BUND Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Telefon: 0385 521339-0
Telefax: 0385 521339-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Datum:
	Amtl. Bekanntmachung 30.06.2021	342-21/BD	6.08.2021

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V

Gemeinde Warsow B-Plan Nr. 6 Hofcafé im OT Kothendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Gelegenheit zur Stellungnahme in dem Verfahren.

Mit dem Vorhaben will die Gemeinde eine bereits bebaute Fläche für die bestehende Nutzung als Hofcafé und Hofladen mit einer Betriebswohnung planungsrechtlich sichern. Die Vorhabenfläche beträgt ca. 0,2 ha. Die Gemeinde will damit das Infrastrukturangebot stärken.

Gegen das Vorhaben werden seitens des BUND- Landesverbandes gegenwärtig keine Einwände erhoben. Der BUND bittet um Berücksichtigung folgender Hinweise.

Grundsätzlich erscheint die Stärkung von Begegnungs- und Kommunikationsorten auch im ländlichen Bereich begrüßenswert, insbesondere wenn dafür bereits bestehende Bauten genutzt werden.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das ca. 1.8 km entfernt liegende GgB „Sude mit Zuflüssen" (DE 2533-301). Auch das LSG „Mittlere Sude" ist ca. 1,8 km entfernt. Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten und der geringen Größe des Vorhabens und der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

Begrüßt wird die vorgesehene Festsetzung unter 7.5.1 zur insekten- und falterfreundlichen Beleuchtung.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der B-Planung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Anpflanzungen und Begrünung würden dieser Forderung entgegenkommen. Es wäre begrüßenswert, wenn die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB genutzt würde für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken oder sonstigen Bepflanzungen z. B. auch als Sicht- oder Lärmschutz zur Straße hin.

Den Anforderungen des Klimaschutzes würde auch entgegengekommen, wenn für Dachflächen Begrünung oder Photovoltaikanlagen vorgesehen würden. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht die bindende Festsetzung von Anlagen und Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.

Sollten Zufahrten, Stell- oder sonstige befestigte Plätze vorgesehen werden, wäre eine wassergebundene Befestigung aus ökologischen Gründen einer völligen Versiegelung vorzuziehen.

Es sollte überlegt werden, ob nicht auch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB genutzt werden sollten, um überdachte Fahrradstellplätze vorzusehen.

Es wäre auch zu überlegen, Vorrichtungen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen, um eine Wiedernutzung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Sollten uns weitere Erkenntnisse, insbesondere aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. B. Diegel

BUND Landesverband

Landesanglerverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Gesetzlich anerkannter Naturschutzverband

Landesanglerverband M-V e.V. · OT Görslow, Siedlung 18 a · 19067 Leezen

3.1

Amt Stralendorf
Amtsverwaltung
Dorfstr. 30
19073 Stralendorf

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	16.07.2021	Ne/Vo	11.08.2021

Stellungnahme B-Plan Nr. 6 "Hofcafe" Gemeinde Warsow

Sehr geehrte Damen und Herren,

satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Hinsichtlich des Schutzes aquatischer Ökosysteme sehen wir keine Belange betroffen und den Einfluss auf den terrestrischen Bereich bewerten wir als gering. Daher stimmen wir der vorgelegten Satzung zum B-Plan Nr. 6 "Hofcafe" zu.

Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Kilian Neubert

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Forstamt Radelübbe · Bakendorfer Weg 7 · 19230 Radelübbe

Amt Stralendorf
z. Hd. Herrn Knaack
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf

AMT STRALENDORF
EINGEGANGEN
10. Aug. 2021

ZD	Ord	Fin	Bau

Forstamt Radelübbe

Bearbeitet von: Herrn Martin Koch

Telefon: 03 88 50 / 621 - 16
Fax: 03 99 4 / 235 - 427
E-Mail: radeluebbe@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382 / B-Plan 6
Hofcafe Warsow
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Radelübbe, 5. August 2021

Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsow im OT Kothendorf - frühzeitige Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB

hier: Stellungnahme der Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan gibt das Forstamt Radelübbe als örtlich zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstands der Landesforst M-V, Anstalt öffentlichen Rechts, als untere Forstbehörde folgende Stellungnahme ab:

Weder im beplanten Gebiet, noch umgebend, in einem Umkreis von 30 m, befindet sich Wald im Sinne des Gesetzes (§2 LWaldG M-V[1]). Somit steht dem Vorhaben der Gemeinde Warsow aus forstrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Christof Darsow
Forstamtsleiter

[1]Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)