

BLOCK  
BÜRGERMEISTER



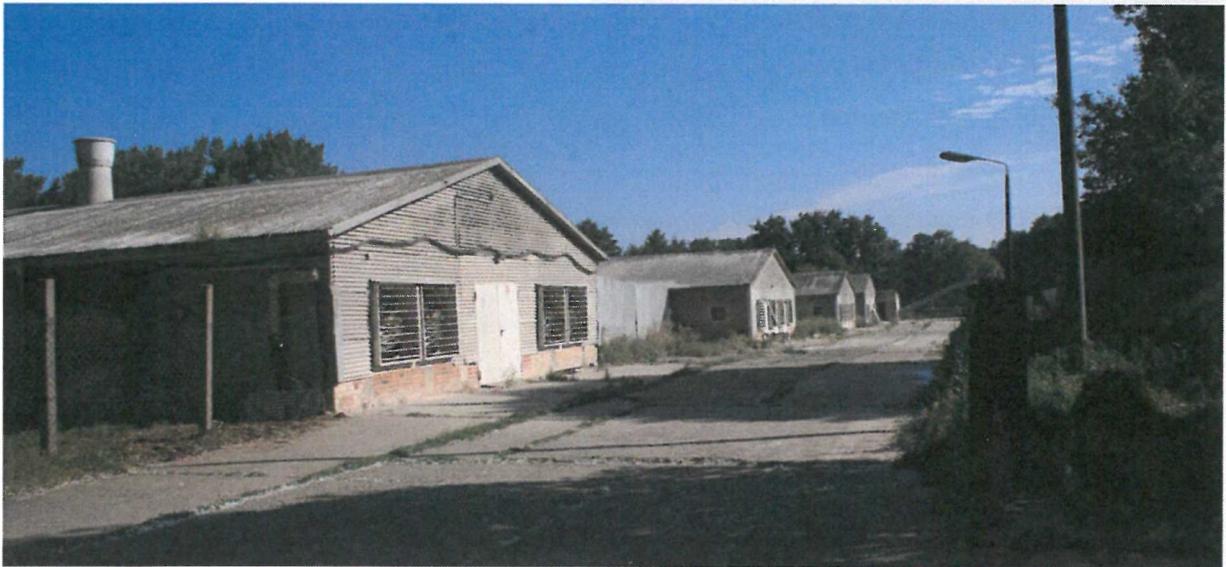
## STADT FRIEDLAND

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.32

„Friedländer Agrar GmbH - Dishley“  
(Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 BauGB)

**Begründung zur Satzung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)**  
(mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)



**Auftraggeber:**

Friedländer Agrar GmbH  
Zur Alten Ziegelei 8  
17098 Friedland  
Im Einvernehmen m. d. Stadt Friedland  
über das Amt Friedland

**Erstellt durch:**

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020  
☎ 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt

**In Zusammenarbeit mit:**

**Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg**  
Osterende 68 / 21734 Oederquart,  
Rittermannshagen 18, 17139 Faulenrost  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jana Dierkes,  
Dipl.-Ing. Anke Martin

**Planungsstand:**

**Satzungsbeschluss vom 7.12.2016**

## INHALT

<b>1.0</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSGANGSBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Ziel .....	3
1.2	Grundlagen der Planung .....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich / Verfahren .....	5
1.4	Ausgangsbedingungen.....	6
<b>2.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
2.1	Städtebauliches Konzept .....	8
2.2	Planfestsetzungen.....	8
2.3	Erschließung .....	11
2.4	Immissionsschutz.....	12
2.5	Flächenbilanz .....	
<b>3.0</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>12</b>

## ANLAGEN

1. Umweltbericht (mit EAB und speziellem Artenschutz) 16.127 M vom 10.Juni.2016, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege Jana Dierkes
2. FFH-Verträglichkeitsstudie 16.126 M vom 09.Juni 2016, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege Jana Dierkes
3. Darstellung der Geruchs-, Ammoniak- und Staubimmissionen sowie Stickstoffdeposition einer bestandsgeschützten immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage zur Junghennenaufzucht 16.121 M vom 08.Juni 2016, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege Anke Martin

## 1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSGANGSBEDINGUNGEN

### 1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Legehennenaufzuchtanlage in Dishley wurde Ende der 60 iger im Zusammenhang mit der Errichtung der industriemäßig betriebenen Frischeierproduktion in Bresewitz gebaut. Beide Anlagen befinden sich heute in Eigentum der Friedländer Agrar GmbH. In der Junghennenaufzuchtanlage in Dishley sind aktuell 329.984 Tierplätze vorhanden; in der Legehennenfarm in Bresewitz sind es aktuell 235.774 Tierplätze. Die Tierhaltungsanlagen befinden sich planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich (§35 BauGB) und unterfallen nicht dem Anwendungsbereich nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB.

*Mit dem Gesetz vom 11.Juni 2013 (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts / BauGBÄndG) ist ab dem 20.September 2013 eine Neuregelung in Kraft getreten, wonach gewerbliche Tierhaltungsanlagen, die über keine überwiegend eigene Futtergrundlage verfügen und bisher nach §35 Abs.1 Nr.4 BauGB privilegiert zulässig waren, nach der neuen Rechtslage dann von dieser Regelung ausgenommen sind, wenn die Tierzahl die in der Anlage 1 UVPG genannten Schwellenwerte für die standortbezogene oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls überschreiten oder das Vorhaben UVP-pflichtig ist.*

An beiden Standorten handelt es sich um Tierhaltungsanlagen, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da die Zulässigkeit der vorhandenen Anlagen nur über einen Bebauungsplan regelbar ist, hat der Eigentümer die Einleitung der B-Planverfahren beantragt. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen an beiden Standorten.

Die Stadtvertretung Friedland hat am 18.03.2015 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.02 „Geflügelhof Bresewitz GmbH-Dishley“ durch Beschluss eingeleitet. Auftraggeber ist die Friedländer Agrar GmbH; mit Billigung des Vorentwurfs am 09.12.2015 wurde die Bezeichnung „Geflügelhof Bresewitz GmbH“ durch die neue Bezeichnung „Friedländer Agrar GmbH“ berichtigt. Die Übernahme der Planungskosten durch den Auftraggeber wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Friedland und der Friedländer Agrar GmbH geregelt.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: 09.12.2015) erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 29.06.2016 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt; der Entwurf hat öffentlich ausgelegen, die Behörden wurden beteiligt. Mit Entwurfsbeschluss wurde der Geltungsbereich an der Zufahrt erweitert und der B-Plan neu mit der Nr.32 bezeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Betriebsstandortes in Dishley über einen Bebauungsplan. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Tierhaltungsanlage“.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, einschließlich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange.

## 1.2 Grundlagen der Planung

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) in der derzeit gültigen Fassung.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Verfasser: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Faulenrost).

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

### Kartengrundlage

Digitale Katasterkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 30.07.2015 mit ergänzenden Eintragungen

### Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Maßgebend sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom 13.07.2005 sowie dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Gemäß Programmpunkt 5.4.1(5) RREP ist die Errichtung von raumbedeutsamen Anlagen zur Haltung und Aufzucht von Tieren in den Vorranggebieten und Tourismusschwerpunkträumen ausgeschlossen (Ziel der Raumordnung). Außerhalb dieser Gebiete und Räume sind derartige Anlagen im Einzelfall raumverträglich, wenn sie insbesondere mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Tourismusentwicklung, der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklung vereinbar sind.

Der Anlagenstandort befindet sich weder in einem raumordnerischen Vorranggebiet noch in einem Tourismusschwerpunktraum und fällt damit nicht unter das als Ausschlusskriterium formulierte Ziel der Raumordnung in Programmsatz 5.4.1(5).

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Randbereich zu einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und ist mehrheitlich von Wald umschlossen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.02.2016 wird formuliert, dass die Raumverträglichkeit dann gegeben ist, wenn insbesondere eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Tourismusentwicklung, der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklung besteht oder erreicht werden kann.

Der Anlagenstandort in Dishley liegt in Randlage zu einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und an der Grenze zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“. Das Schutzgebiet ist Teil des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Vereinbarkeit mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Tourismusentwicklung, der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklung gegeben ist.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedland verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan wurde in den Jahren 2006 – 2010 i. d. F. der Änderung und Ergänzung neu und in digitaler Fassung aufgestellt, er ist am 15.04.2010 wirksam geworden. Die Junghennenaufzuchtanlage in Dishley wurde im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Tierhaltung“ dargestellt, das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich / Verfahren**

### Räumlicher Geltungsbereich

Als Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden mit Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs die Flächen der vorhandenen Junghennenaufzuchtanlage in Dishley festgelegt. Das Plangebiet umfasste im Einzelnen folgende, in der Gemarkung Dishley, Flur 1 liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteiflächen mit einer Fläche von 3,7 ha:

- Flurstücke 3/4, 45/3, 3/3, 41/1, 55/2, 36/3
- Teilflächen der Flurstücke 42, 43 und 44.

Die Flächen befinden sich in Eigentum der Friedländer Agrar GmbH.

Mit Beschlussfassung über den Entwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. In den Geltungsbereich mit einbezogen wurden das FS 40/5 und die als Zufahrt genutzten Teilflächen des FS 57, um den gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße zu gewährleisten. Die Flächen befinden sich ebenfalls in Eigentum der Friedländer Agrar GmbH und werden als Weg (Stall- und Biogaszufahrt) genutzt.

Im Ergebnis der Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde außerdem die Bezeichnung des Bebauungsplanes bezüglich der verbebenen Nr. geändert, da bereits ein rechtskräftiger B-Plan Nr. 02 der Stadt Friedland existiert.

Der Bebauungsplan wird neu als Bebauungsplan mit der Nr. 32 geführt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.32 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,76 ha und wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden, Nordosten, Westen und Süden von Waldflächen
- im Osten von den Niederungsflächen des Ramelower Grabens.
- im Südosten von einer Biogasanlage.

*Anmerkung zur Biogasanlage:*

*Zur Herstellung von Baurecht für die süd-/ südöstlich an das Plangebiet angrenzende Biogasanlage wurde 2012 der Bebauungsplan „Biogaspark Dishley“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 13.06.2012 rechtskräftig, die Biogasanlage wurde errichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.32 grenzt unmittelbar an das B-Plangebiet „Biogas-park Dishley“.*

#### Verfahren

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 18.03.2015 gefasst; der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf wurde erarbeitet und am 9.12.2015 von der Stadtvertretung Friedland gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bestimmt.
3. Der Vorentwurf hat vom 04.01.2016 bis einschließlich 05.02.2016 öffentlich ausgelegen; die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Am 29.06.2016 hat die Stadtvertretung Friedland die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft; der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
5. Der Entwurf hat vom 04.08.2016 – 06.09.2016 öffentlich ausgelegen; die Behörden wurden am 11.07.2016 zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert.
6. Am 07.12.2016 hat die Stadtvertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

#### **1.4 Ausgangsbedingungen**

Die Siedlung Dishley, ein Ortsteil der Stadt Friedland im Außenbereich, liegt ca. 6 km nordwestlich von Friedland unmittelbar an der L 273 von Friedland nach Altentreptow.

Dishley ist ein ländlicher Wohn- und Produktionsstandort. Die Wohnbebauung erstreckt sich beidseitig der L 273; im ehemaligen Gutshaus befindet sich ein Jugendhaus.

Die Junghennenaufzuchtanlage liegt nordwestlich im Abstand zur Siedlung. Südöstlich der Anlage wurde 2012 eine Biogasanlage errichtet. Der Stallkomplex und der Biogaspark werden über einen Weg von der L 273 aus erschlossen (öffentlicher Weg, Eigentümer: Agrar GmbH Friedland/ Baulastträger: Stadt Friedland). Der Weg bindet im Abschnitt 135 am km 3.807 an die L 273 an. Die Landesstraße ist verkehrsgerecht ausgebaut und in gutem Zustand.

Die Legehennenaufzuchtanlage in Dishley wurde Ende der 60 iger im Zusammenhang mit der Errichtung der industriemäßig betriebenen Frischeierproduktion in Bresewitz gebaut. Nach der Wende hat die Geflügelhof Bresewitz GmbH die Anlagen übernommen.

1996 wurde eine wesentliche Änderung der bestehenden Anlage zur Aufzucht von 160.000 Junghennenplätzen in eine Anlage zur Aufzucht mit 329.984 Junghennenplätzen im Trockenkotverfahren beantragt; die Genehmigung wurde erteilt und das Vorhaben umgesetzt.

2011 wurde eine Änderung der Aufstallung von Käfighaltung in Volierenhaltung beantragt; die Haltungform wurde komplett in Volierenaufzucht umgerüstet bei gleichbleibender Tierplatzzahl von 329.984 Tierplätzen. Vier Ställe sind heute aktuell mit je 38.000 Plätzen belegt, 2 Ställe mit je 44.000 Plätze, 1 Stall mit 45.000 Plätzen und 1 Stall mit 44.984 Plätzen (Summe= 329.984 Tierplätze). Eigentümer der Anlage ist heute die Friedländer Agrar GmbH. Der vorhandene Stallkomplex umfasst 8 Ställe, die parallel und im Abstand zur L 273 angeordnet wurden. An der südwestlichen Ecke (Flurstück 55/2) befinden sich ein Sanitärgebäude, Trafo und weitere Nebengebäude. Der Stallkomplex grenzt direkt an Waldflächen, nordwestlich im Abstand zum Plangebiet verläuft der Ramelower Graben.

Die Flächen bis zum Ramelower Graben werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Zwischen dem Biogaspark und der Wohnbebauung an der Landstraße wurde Wald angepflanzt. Diese Maßnahme ist der im Geltungsbereich des B-Planes Nr.16a „Erweiterung Biogaspark Friedland – Schwarzer Weg“ festgesetzten Sondergebietsfläche als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet worden; im B-Plan „Biogaspark Dishley“ waren die entsprechende Festsetzungen zur Aufforstung der Flächen getroffen worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope; im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Bäume. Das Plangebiet wird vom Vogelschutzgebiet „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarer See“ berührt; im Südwesten und Südosten grenzen Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe ROT und BLAU) an das Plangebiet.

## 2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs.5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten (Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt).

Der Bebauungsplan Nr.32 der Stadt Friedland schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung des ansässigen Betriebes.

Der Bebauungsplan sieht keine zusätzlichen Bebauungen im Geltungsbereich vor.

Mit dem Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Sondergebiet „Tierhaltungsanlage“.

Das Plangebiet wird mehrheitlich von Waldflächen umschlossen; an den Grenzen des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet wird vom Vogelschutzgebiet „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“ berührt.

Die, nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltenden Regelungen (Waldabstand, Bodendenkmale, Schutzobjekt/-gebiete des Naturschutzrechts, Festpunkte), werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen; im Fall von Abbruch, Um- und Neubebauung am Standort sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Sondergebiet „Tierhaltungsanlage“; die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt integriert im Planverfahren.

### 2.2 Planfestsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Tierhaltungsanlage“ (SO TH) festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Zwecke der Haltung von Tieren und umfasst die bereits zur Haltung und Aufzucht von Junghennen genutzten Anlagen und Flächen.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

*Das Sondergebiet „Tierhaltungsanlage“ dient der Unterbringung einer Anlage zur Junghennenaufzucht.*

*Zulässig sind:*

- *bauliche Anlagen zur Aufzucht von Junghennen mit max. 329.984 Tierplätzen (Stallgebäude)*
- *sonstige in Verbindung mit der Junghennenaufzucht stehende Einrichtungen und Nebenanlagen (z.B. Futter- / Kotabfallbehälter, Güllebehälter)*

- *Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude*
- *technische Nebenanlagen für die Versorgung*
- *Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf*

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Ausweisungen in den Abmessungen der vorhandenen Stallanlagen und der vorhandenen sonstigen baulichen Anlagen können nicht erfolgen aufgrund der angrenzenden Waldflächen. Die vorhandenen baulichen Anlagen fallen unter Bestandsschutz; bei Abbruch und einer Neubebauung sind die gesetzlich vorgegebenen Abstände zum Wald einzuhalten.

In der Planzeichnung werden die Baugrenzen im 30m Abstand zum Wald vorgegeben.

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise „a“.

Für die festgesetzte, von der offenen Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) abweichende Bauweise „a“ (§ 22 Abs.4 BauNVO) gelten folgende Grundsätze:

- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Gebäudelängen >50m sind zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Flächen sind überbaut und versiegelt. Festgesetzt wird die GRZ 0,8 (zulässige Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO). Die vorhandenen baulichen Anlagen sind eingeschossig. Der Eigentümer der Anlagen möchte sich die Option frei halten, bei Ersatzbauten ggf. auch Stallgebäude in 2 Ebenen bauen zu können. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Nach § 16 Abs.5 BauNVO werden von dieser Regelung untergeordnete Anlagenteile, wie z.B. Abluftschächte, Schornsteine, Silos ausgenommen. Die Errichtung dieser Anlagenteile ist in den für den Produktionsprozess erforderlichen Höhen zulässig.

#### *Anmerkungen:*

*Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan ausschließlich über die „Anzahl der Vollgeschosse“ geregelt, da der Bezugspunkt für die Festsetzung einer zusätzlichen Höhenbegrenzung aufgrund nicht vorliegender Höhenangaben für das Plangebiet (fehlende Vermessung) nicht eindeutig bestimmbar ist.*

*Die Anlage wird von Waldflächen umschlossen bzw. von einer vorgelagerten Biogasanlage mit Höhen um ca. 10-12 Meter über Gelände; erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind bei einer 2-geschossigen Bebauungen nicht zu erwarten.*

#### Sonstige Nutzungen / nachrichtliche Übernahmen

An das Plangebiet grenzen Waldflächen, Bodendenkmale und das Vogelschutzgebiet „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzaer See“.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Norden ist die Waldgrenze identisch mit der Grenze

des Vogelschutzgebietes. Südwestlich zum Plangebiet befinden sich Bodendenkmale der Farbe ROT und südöstlich sind Bodendenkmale der Farbe BLAU bekannt.

Im Bebauungsplan werden die Grenzen des Schutzgebietes nachrichtlich übernommen (Quelle: Kartenportal LUNG). Die als Wald genutzten Flächen werden entsprechend als „Waldflächen“ ausgewiesen (Quelle: digitale Katasterkarte, Nutzung „Waldlaubholz“). Die Ausgrenzung der Bodendenkmale erfolgt gemäß den Karten der Denkmalschutzbehörde.

Inanspruchnahmen von Waldflächen, Waldumwandlungen sind nicht geplant. Seitens der Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass für die vorhandenen Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes Bestandsschutz besteht und bei der Errichtung von neuen baulichen Anlagen der durch §20 LWaldG M-V festgesetzte Waldabstand von 30 Meter gilt und einzuhalten ist; im Bebauungsplan werden die Schutzflächen (Waldabstandsflächen) mit dem Planzeichen 15.8 der PlanzV umgrenzt.

Da das Plangebiet Bodendenkmale berührt; sind für das Vorhaben Genehmigungen nach §7 DSchG M-V erforderlich. Die Denkmalbehörde hat die nachrichtliche Aufnahme folgender Anmerkungen in die Satzung gefordert:

*Im Gebiet sind Bodendenkmale bekannt.*

*Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Bedingungen** gebunden:*

- 1. Die mit der Farbe ROT gekennzeichneten Bodendenkmale und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß §7 (4) DSchG M-V (vgl. auch §7 (1), Nr.2 DSchG M-V) grundsätzlich nicht verändert werden.*
- 2. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

*Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden gilt:*

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu 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 Werktage nach Zugang der Anzeige doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs.3 DSchG M-V).*

## 2.3 Erschließung

### Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Sanitär-/ Verwaltungsgebäude wird über die öffentliche Wasserversorgung (öffentliches Versorgungsnetz) abgesichert. Die Brauchwasserversorgung in den Stallgebäuden erfolgt über eine eigene Wasserversorgungsanlage (Brunnen). Der Brunnenstandort befindet sich südwestlich des Stallgebäudes Nr.4 und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Abwasserentsorgung des Sozialgebäudes erfolgt dezentral über eine 2014 gebaute eigene Kleinkläranlage (abflusslose Sammelgrube). Die Sammelgrube wurde ordnungsgemäß errichtet. Das in den Stallanlagen anfallende Schmutzwasser (Reinigungswasser) wird ordnungsgemäß gesammelt und in der benachbarte Biogasanlage mit verarbeitet; der Trockenkot wird gesammelt und ebenfalls der Biogasanlage zugeführt. Das Reinigungswasser und der in den Ställen anfallende Trockenkot sind Wirtschaftsgüter, die auf der Grundlage von Abnahmeverträgen an die benachbarte Biogasanlage abgegeben werden.

Das Niederschlagswasser ist nicht mit Reinigungsabwasser, tierischen Exkrementen und Futtermitteln verschmutzt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird aufgefangen und ordnungsgemäß (bei starken Regen zurückgehalten und zeitversetzt) in den Vorfluter (Ramelower Graben) abgeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist in Verantwortung des Anlagenbetreibers zeitnah zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung wird über den vorhandenen Teich (Soll), der sich südlich der Junghennenaufzuchtanlage und Biogasanlage befindet, abgesichert. Innere Fahrwege zur Aufnahme der Brandbekämpfung sind im Sondergebiet vorhanden; zum Schutz der bestehenden Gebäude in der Waldabstandsfläche sind Ersatzmaßnahmen wie Brandschutzstreifen vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich Verteilungsanlagen der E.DIS AG; im Randgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Der Anlagenbestand ist zu schützen; Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

### Verkehr

Über die vorhandene öffentliche Zuwegung von der L 273 aus (Flurstück 57) erfolgen auch zukünftig die Zufahrten. Über das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flurstück 36/3 erfolgen weiterhin die Zufahrten zur Anlage der Junghennenaufzucht und zum

Biogaspark, im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als **private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** in der Zweckbestimmung „Stall- und Biogasparkzufahrt“.

Für private Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan die Geh- und Fahrrechte zu regeln; der begünstigte Personenkreis ist anzugeben. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Betreiber der Junghennenaufzuchtanlage und des Biogasparks, deren Mitarbeitern, Angestellten und den für den Betrieb der Anlagen gebundenen sonstigen Unternehmen sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

## 2.4 Immissionsschutz

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die nach BImSch genehmigungsbedürftige Anlage in Dishley wurde in den 60iger Jahren errichtet. 1996 wurde eine wesentliche Änderung beantragt, genehmigt und vorgenommen; 2011 erfolgte eine Änderung der Aufstallung von Käfighaltung in Volierenhaltung. Die genehmigte Junghennenaufzuchtanlage wird derzeit mit aktuell 329.984 Tierplätzen betrieben; die Haltung erfolgt artgerecht.

Im Planverfahren wurde die Umweltverträglichkeit der Anlage anhand der Bestandssituation im Umfeld und den derzeitigen Einflüssen aus der Anlage untersucht. Das Vorhaben umfasst die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Junghennenaufzuchtanlage.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind (siehe im Einzelnen die Gutachten in der Anlage/ Verfasser: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg).

## 2.5 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 3,76 ha</b>
davon	
- SO Gebiet „Tierhaltungsanlage“	ca. 3,42 ha
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stallzufahrt“	ca. 0,17 ha
- Waldflächen	ca. 0,17 ha

### 3.0 ANLAGEN

1. Umweltbericht (mit EAB und speziellem Artenschutz) 16.127 M vom 10.Juni.2016, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege Jana Dierkes
2. FFH-Verträglichkeitsstudie 16.126 M vom 09.Juni 2016, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege Jana Dierkes
3. Darstellung der Geruchs-, Ammoniak- und Staubimmissionen sowie Stickstoffdeposition einer bestandsgeschützten immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage zur Junghennenaufzucht 16.121 M vom 08.Juni 2016, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege Anke Martin