

Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Rinderanlage Warlow" der Gemeinde Warlow hier: Entwurf und Auslegung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeitung:</i> Melanie Adler	<i>Datum</i> 23.12.2021 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Warlow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow hat mit Beschluss vom 11.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet der Gemarkung Warlow, Flur 5, Flurstück 40, auf dem „Breiten Berg“ östlich der Ortslage Warlow und ist nördlich, westlich und südlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ soll das Baurecht für ein sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Rinderhaltung/ Landwirtschaft geschaffen werden und der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung und -aufzucht von Kälbern und Jungrindern, einschließlich aller dazugehörigen Anlagenbestandteile auf der Basis eines landwirtschaftlichen Betriebsstandortes im Bestand dienen. 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 entsprechen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ erfolgt die Überplanung des erforderlichen Flächenumfangs und es werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie Entwicklung des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauGB getroffen.

Vorhabenträger und Kostenträger der Planung ist die Van Dam Naturalys GmbH. Der Plangebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „ Rinderanlage Warlow“, der entgegen der Planung in der Vorentwurfsfassung vom Juli 2018 nicht mehr das gesamte Flurstück 40, sondern nur dessen westlichen Teilbereich beinhaltet, umfasst eine Fläche von ca. 2,89 ha. Er ist in der Planzeichnung (Anlage 1) gekennzeichnet. Eine Überplanung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Schloßpark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Röggnitzniederung “ wird damit ausgeschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 30.07.2018 bis 14.09.2018 gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Warlow erfolgt. Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfes (mit Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und der dazugehörigen Begründung) zum Bebauungsplan vom 13.08.2018 bis zum 13.09.2018.

Im gleichen Zeitraum wurden die Planunterlagen auch auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land eingestellt. Auch auf der Gemeindevertreterversammlung am 06.09.2018 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativmöglichkeiten und wesentliche Auswirkungen der Planung frühzeitig informiert und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Parallel zu den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Verfahrensschritte der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.08.2018 über die Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Grundlage der Beteiligung bildeten der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und die dazugehörige Begründung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt 293 Stellungnahmen von Bürgern abgegeben worden. Die nach inhaltlichen Themenschwerpunkten gegliederte und zusammengefasste Abwägung der Gemeinde zu abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit ist in Anlage 14 enthalten.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Anregungen und Hinweise zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ und zur entsprechenden Aufnahme in die Planzeichnung und Begründung. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen (Zusammenfassung sh. Anlage 15) beziehen sich auf:

- die raumordnerischen Belange zur Bewertung und zur Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen u. Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Erarbeitung des Umweltberichtes mit Eingriffsregelung (Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung) und zum speziellen Artenschutz,
- Belange des Immissionsschutzes.

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen sind in die vorliegende Entwurfsfassung aufgenommen worden, die auch die erforderlichen (zeichnerischen und textlichen) Festsetzungen beinhaltet. Vorgebrachte Hinweise beziehen sich vordergründig auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften, im Aufstellungsverfahren zu beteiligende Fachbehörden sowie die ausführungsrelevante Beachtung des Medienbestandes. Die Hinweise der verschiedenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden, soweit für das Bauleitplanverfahren relevant, beachtet und in die Begründung aufgenommen (sh. Anlage 2).

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt und entsprechend § 2a BauGB der

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow erarbeitet (sh. Anlage 3). Der Umweltbericht, der inhaltlich unter Verwendung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB erstellt wurde, und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen (Anlage 16) wurden bei der bauleitplanerischen Fortschreibung des Entwurfes berücksichtigt. Insbesondere wird dabei den Nachforderungen und Hinweisen der Umwelt- und Gesundheitsbehörden des Landkreises Ludwigslust-Parchim und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) WM und des LUNG M-V nachgekommen, die auf das Erfordernis der Erstellung des Umweltberichtes mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie der Anfertigung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) und die Erarbeitung von gutachterlichen Immissionsprognosen verweisen. Dementsprechend erfolgte die im Umweltbericht dokumentierte Umweltprüfung, die auf die Biotop- und Gehölzbestandsaufnahme im Plangebiet (Anlage 4 – Begehungsbericht zum Umweltbericht) aufbaut. Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE 2018), auf deren Grundlage Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, auch im Zusammenhang mit dem Gehölzbestand nach § 18 NatSchAG M-V, entwickelt und in die Planung als Festsetzung aufgenommen wurden.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand wird überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Eingriffskompensierende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Betriebsflächen nur mit geringem Umfang erforderlich, da mit der verbindlichen Bebauungsplanung gemessen am derzeitigen baulichen Bestand keine zusätzlichen Flächenneuversiegelungen stattfinden.

Die festgesetzte Entwicklung der randlichen, parkähnlichen Grünflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen und Landschaftsraseneinsaat ist eine Kompensationsmaßnahme, die der landschaftsästhetischen Eingliederung des Baugebietes dient. Außerhalb des Plangebietes werden Baumreihenpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen über eine Zuordnungsfestsetzung geplant.

Im erarbeiteten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB; sh. Anlage 5) erfolgt die Auseinandersetzung mit den Artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG. Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur Bewertung der Belange des Immissionsschutzes, auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Seiten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, des StALU WM und des LUNG M-V sowie der Stadt Ludwigslust verwiesen wird, sind Gutachten erstellt worden: Geruchsimmissionsprognose; Anlage 6, Ammoniak-Immissionsprognose; Anlage 7, Staubimmissionsprognose; Anlage 8, Schall-Immissionsprognose; Anlage 9, Waldgutachten; Anlage 10. Das Baugrundgutachten (sh. Anlage 12) gibt Auskunft über die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet. Konzeptionelle Brandschutzmaßnahmen werden im Brandschutzkonzept (sh. Anlage 11) beschrieben. Als Grundlage für die Bauleitplanung, der Erschließungsplanung sowie der o.g. Gutachten dient die Objektplanung für die geplanten drei Stallneubauten (sh. Lageplan, Variante 6 Anlage 13).

Die Ergebnisse der Gutachten sind durch Aufnahme in die Begründung bzw. im Umweltbericht als Maßnahmen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen) berücksichtigt worden. Gegenwärtig ist festzustellen, dass durch die Baugebietsentwicklung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Schutzgüter Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und

Pflanzen mit der biologischen Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter im erheblich nachteiligen Maße beeinträchtigen können. Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet und auf die Bauphase; sie sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete erheblich nachteilig betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund ferngetragener Stoffströme sowie von Schallemissionen werden von den im Plangebiet zulässigen Vorhaben nicht ausgehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden als ausgleichbar oder ersetzbar beurteilt. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (einschließlich der Fachgutachten) und die nach Einschätzung der Gemeinde Warlow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Fachbehörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sollen im folgenden Verfahrensschritt für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Der Öffentlichkeit wird damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ während der Auslegungsfrist abzugeben. Die Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB sind beim amtlichen Auslegungsverfahren zu beachten, wonach in der amtlichen Bekanntmachung darauf hinzuweisen ist, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die auszulegenden Unterlagen verpflichtend zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land zugänglich zu machen. Dauer und Zeitpunkt der Auslegung werden durch ortsübliche Bekanntmachung durch Abdruck im Gemeindeblatt und über das Internetportal des Amtes Ludwigslust-Land rechtzeitig bekannt gegeben. Nach öffentlicher Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgt auf der Grundlage aller vorgebrachten Stellungnahmen die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander. Im Ergebnis dieses Abwägungsprozesses wird das Satzungsexemplar verfasst, das dann der Beschlussfassung unterliegt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow und die Begründung sowie der Umweltbericht mit Fachgutachten werden als Anlagen beigefügt, sie sind Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussantrag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow billigt den in Anlagen beigefügten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ der Gemeinde Warlow in der Fassung vom Oktober 2021 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gleichen Datums.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“, die Begründung mit Umweltbericht und alle wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Hinweise des § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind in die amtliche Bekanntmachung zu übernehmen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die

auszulegenden Unterlagen sind gemäß § 4a BauGB zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Ludwigslust-Land einzustellen.

3. Der in den Anlagen beigelegte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Rinderanlage Warlow“ (mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachgutachten) ist Bestandteil des Beschlusses.
4. Die Verwaltung des Amtes Ludwigslust-Land wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu unterrichten.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Anlage 1_Planzeichnung_Bebauungsplan Nr.5 "Rinderanlage Warlow" (öffentlich)
2	Anlage 2_Begründung_Bebauungsplan Nr.5 "Rinderanlage Warlow" (öffentlich)
3	Anlage 3_Umweltbericht_Bebauungsplan Nr. 5 "Rinderanlage Warlow" (öffentlich)
4	Anlage 4_Begehungsbericht (öffentlich)
5	Anlage 5_Artenschutzfachbeitrag (öffentlich)
6	Anlage 6_Geruchs-Immissionsprognose (öffentlich)
7	Anlage 7_Ammoniak-Immissionsprognose (öffentlich)
8	Anlage 8_Staub-Immissionsprognose (öffentlich)
9	Anlage 9_Schall-Immissionsprognose (öffentlich)
10	Anlage 10_Waldgutachten (öffentlich)
11	Anlage 11_Brandschutzkonzept (öffentlich)
12	Anlage 12_Baugrundgutachten (öffentlich)
13	Anlage 13_Lageplan; Variante 6 (öffentlich)