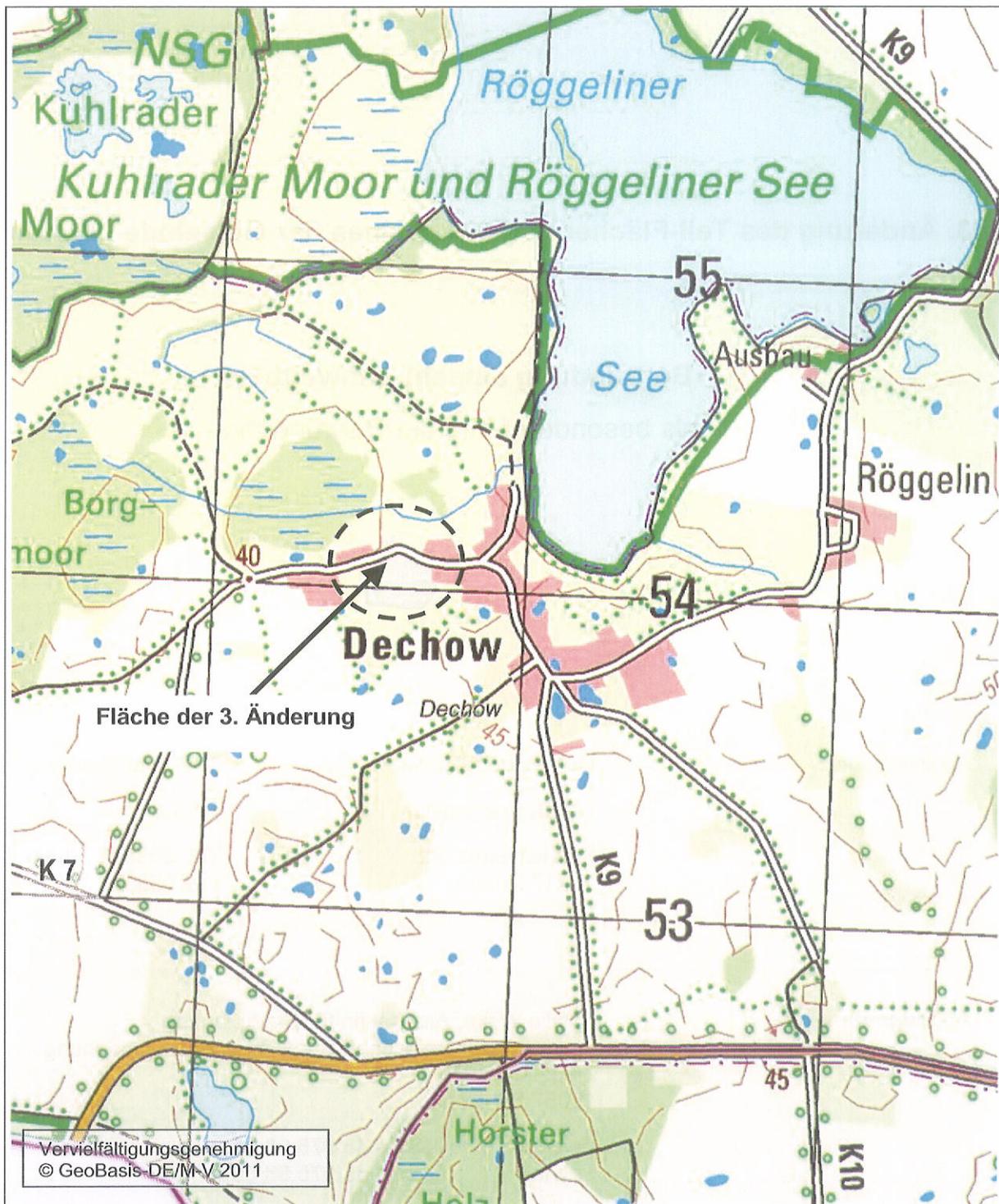


# GEMEINDE DECHOW

AMT REHNA



## 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes

STAND

MÄRZ 2011

**Amt Rehna  
Landkreis Nordwestmecklenburg**

### **3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dechow**

- **Begründung einschl. Umweltbericht**  
als besonderer Teil der Begründung –

**Auftraggeber:**

Gemeinde Dechow  
Der Bürgermeister  
Freiheitsplatz 1/2  
19217 Rehna

über Amt Rehna  
Bauamt  
Tel. 038872 / 9290  
Fax 038872 / 92922

**Auftragnehmer:**

Sybille Wilke, Architektin für Stadtplanung  
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 98 01  
Telefax 0385 – 48 975 98 09

s.wilke@buero-sul.de

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....                               | <b>4</b>  |
| 1.1       | Rechtsgrundlagen .....  | 4         |
| 1.2       | Lage und Größe des Plangebietes .....                                     | 4         |
| 1.3       | Aufstellungsbeschluss .....   | 5         |
| 1.4       | Planverfahren .....   | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Planungsvorgaben</b> .....   | <b>5</b>  |
| 2.1       | Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung .....           | 5         |
| 2.2       | Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes .....                   | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....             | <b>6</b>  |
| 3.1       | Verkehrerschließung .....   | 7         |
| 3.2       | Ver- und Entsorgung .....   | 7         |
| 3.3       | Brandschutz .....   | 7         |
| 3.4       | Eingriffs/Ausgleichsermittlung, Arten und Gebietsschutz .....             | 8         |
| 3.5       | Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen .....                                | 9         |
| <b>4.</b> | <b>Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken</b> ..... | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>Hinweise</b> .....   | <b>10</b> |

## **1. Grundlagen der Planaufstellung**

Für das Gebiet der Gemeinde Dechow existiert seit 1997 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der für das ehemalige Gemeindegebiet in seiner Größe von ca. 1.966 ha erarbeitet wurde. In diesem Plan wurde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Für diesen Plan wurde eine 1. Änderung im Jahr 2000 wirksam. Sie beinhaltete die Nutzungsänderung als Wohnbaufläche für die Ortslage Groß Thurow.

Eine 2. Änderung erfolgte im Jahr 2002. Hier wurde die Außenbereichsfläche an der B 208 zum Sondergebiet „Imbiss“ geändert.

Seit 2004 ist die Gemeindefläche von Dechow reduziert worden. Seitdem gehören die ursprünglichen Ortsteile Neu Thurow und Groß Thurow zur Gemeinde Roggendorf und damit zum Amt Gadebusch. Zu den Ortsteilen der Gemeinde Dechow zählen Dechow und Röttgeln mit insgesamt 222 Einwohnern, Stand 2009 und einer Fläche von 1495 ha.

Der bestehende F-Plan gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für räumliche Teile des Flächennutzungsplanes, als sogenannter räumlicher Teil-Flächennutzungsplan fort.

Anlass für 3. Änderung dieses Teil-Flächennutzungsplanes ist die im Parallelverfahren vorgenommene Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Gläserne Meierei“ im Ortsteil Dechow, südwestlich der Dorfstraße. Dazu wird der als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes sowie der ehemaligen Stallanlagen als sonstiges Sondergebiet „Gläserne Meierei“ dargestellt.

Das Planwerk soll durch die 3. Änderung an die geänderten Entwicklungsziele angepasst werden.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung dienen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **1.2 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes umfasst den Teilbereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Dechow, der für die Nutzung als Fläche zur Unterbringung der Gläsernen Meierei festgesetzt wurde.

Das geplante Gebiet „Gläserne Meierei“ ist im rechtskräftigen F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf einer Fläche von ca. 5 ha befinden sich derzeit noch ein Technikstützpunkt und leerstehende Stallanlagen mit Freiflächen. Der Investor für die Meierei hat das Areal am 21.10.2010 erworben und beabsichtigt noch in diesem Jahr die ersten Gebäude abzubauen und zu entsorgen.

An das Plangebiet grenzt nördlich die Dorfstraße, die gleichzeitig auch zur Erschließung des Standortes genutzt wird. Südlich befinden sich Acker- und Grünlandflächen. Östlich schließen

sich zwei zu Lagergebäuden (Baustoffe) umgenutzte landwirtschaftliche Hallen an. Westlich des Plangebietes grenzt ein Wohngrundstück im Außenbereich an den Geltungsbereich. Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind zu beachten (siehe Umweltbericht).

### **1.3 Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern hat die Gemeinde Dechow den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Beschluss ist im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Kartengrundlage** ist die Übernahme des F-Planes von 1997 auf der digitalen topographischen Grundkarte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1: 10.000 vom 04.11.2010. In einer Gegenüberstellung sind die rechtskräftigen Darstellungen für die Ortslage Dechow im M. 1: 5.000 und für die 3. Änderung dargestellt.

Die Flächenermittlung erfolgt auf der Grundlage dieser Karte.

### **1.4 Planverfahren**

Die allgemeinen Vorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans werden in den §§ 1 – 4 und 6 BauGB geregelt.

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Dechow vom 19.10.2010 leitet das Verfahren ein, das parallel mit dem Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 durchgeführt wird. Die Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den VE-Plan Nr. 3 werden für das Verfahren der 3. Änderung des F-Planes herangezogen.
- Gemäß § 3 BauGB werden die Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt. Der Plan wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden untereinander abgestimmt.
- Der Vorentwurf und der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht werden ebenfalls parallel mit dem VE-Plan 3 von der Gemeindevertretung für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegung jedermann Gelegenheit gegeben wird, Stellungnahmen vorzubringen.
- Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die Gemeindevertretung den Beschluss zur Abwägung und den abschließenden Beschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes fassen.
- Nach der Genehmigung der Planunterlagen durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V und der Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Gemeinde tritt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Dechow hat die Planung zum VE-Plan 3 dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 17.01.2011 vor.

Die Unterlagen zur 3. Änderung des F-Planes wurden dem Amt im Zusammenhang mit dem Vorentwurf des VE-Planes Nr. 3 zugestellt. Es erging folgende Bewertung:

„Durch die Änderung des F-Planes schafft die Gemeinde die Voraussetzung, den städtebaulichen Missstand in der Ortslage zu beseitigen. Das entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung innerörtliche Baulandreserven für die Siedlungstätigkeit zu nutzen und die weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Mit dem Vorhaben kann ein Beitrag zur Erweiterung der touristischen Infrastruktur geleistet werden und das touristische Angebot ergänzt werden.“

## 2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die von der 3. Änderung betroffenen Flächen, stellt der wirksame Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Nördlich und westlich grenzen die Flächen an bewohnte Außenbereichsflächen bzw. die Dorfstraße, östlich und südlich fügen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Gewerbehallen an. Hieran angrenzend erstreckt sich die bebaute Ortslage, die als gemischte Baufläche / Dorfgebiet festgesetzt ist.

Die bebaute Ortslage von Dechow befindet sich insgesamt im Biosphärenreservat Schaalsee und im Landschaftsschutzgebiet L 65 Biosphärenreservat Schaalsee. Die Schutzgebiete wurden in dieser Form im wirksamen F-Plan noch nicht berücksichtigt.

Für die Änderung des F-Planes wird mit dem Planverfahren des VE-Planes die Ausnahme von den Verboten des Biosphärenreservates (BR) geregelt. Da die Ortslagen in das BR/LSG einbezogen wurden, ist die Möglichkeit einer Herauslösung nicht gegeben und Ausnahmen können nur durch verbindliche Bauleitpläne geregelt werden. Hoheitlich ist hierfür das Biosphärenreservat Schaalsee zuständig, das in die Planverfahren einbezogen wurde.

## 3. Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

### bauliche Nutzung

Die Änderungsfläche wird im VE-Plan Nr. 3 als Gebiet für die „**Gläserne Meierei**“ in Anlehnung an ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt und mit diesen Festsetzungen in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Gläserne Meierei GmbH aus Upahl beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 5,0 ha einen Molkereibetrieb zur Verarbeitung von ca. 70 Mio kg Bio-Rohmilch pro Jahr anzusiedeln. Aus einem Einzugsbereich von ca. 200 km um den Standort Dechow wird hier die von Biobauern erzeugte Milch verarbeitet. Neben der Milchabfüllung ist die Herstellung von Butter, Joghurt, Quark, Sahne sowie anderen Milchprodukten beabsichtigt. Zusätzlich soll das Gelände neben dem eigentlichen Produktionsgebäude mit Wirtschaftshof eine vielfältige Schau- und Aktionsanlage erhalten. Diese umfasst Weiden mit Unterständen, Themengärten, Streuobstwiesen, einen Spielplatz sowie erforderliche Stellplatzflächen für Busse und PKW. Ein Hofladen im Erdgeschoss des Betriebsgebäudes dient dem Verkauf der erzeugten und weiterer ausgewählter regionaler Produkte. Als Zielgruppen für den Besuch des Standortes sollen u.a. Schulklassen angesprochen werden, die hier einen Überblick über die Entstehung und Verarbeitung von Milchprodukten erhalten sollen.

Das Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes am westlichen Ortsausgang südlich der Dorfstraße wird nach Umstrukturierungen zukünftig nicht mehr für den Betrieb benötigt und wurde an die Gläserne Meierei verkauft.

Die Flächen mit den leer stehenden Stallanlagen können kurzfristig beräumt und entsorgt werden. Der vorgesehene Standort bietet sich aufgrund seiner Randlage und der günstigen Verkehrserschließung außerhalb der Ortslage für die neue Nutzung an.

Die Gemeinde unterstützt dieses Konzept im Biosphärenreservat Schaalsee für ihr Dorf, da hier eine attraktive regionale und angepasste Bewirtschaftung des Naturraumes möglich wird. Das Vorhaben besitzt Modelcharakter und dient den öffentlichen Interessen.

Als Beispiel dient die 2009 errichtete „Gläserne Molkerei“ in Brandenburg im Ort Münchehofe, die sich im nördlichen Spreewald befindet. Hier wird Bio-Milch aus der Region zu Milch, Butter und Käse verarbeitet. In der einzigartigen Manufaktur vereinen sich Tradition, Innovation und neueste Produktionstechniken unter dem Dach des modernen Molkereigebäudes.

Alternativen für eine weitere Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft am Standort Dechow wären intensive Produktionsanlagen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage, negative Auswirkungen nicht verhindern können. Das Konzept der Gläsernen Meierei dagegen überzeugte die Gemeinde durch die Kombination ökologischer Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Tourismus.

### **Übernahme von Schutzgebieten**

Die Grenzen des SPA-Gebietes „Schaalsee-Landschaft“ DE 2341-471 und des FFH-Gebietes „Wald- und Moorlandschaft um den Röttgelineer See“ DE 2231-304 sind nachrichtlich im Bereich der Ortslage Dechow in die Planunterlagen eingearbeitet.

### **Übernahme aus dem Radwegekonzept des LK NWM**

Durch die Gemeinde verlaufen die regional bedeutsame Radtour Nr. 6 und gleichzeitig ein Radrundweg. Für die Ortslage ist die Präzisierung dieser regional bedeutsamen Wege aktualisiert worden.

## **3.1 Verkehrserschließung**

Die überörtliche Anbindung des Plangebietes in der östlichen Dorfstraße erfolgt über die Gemeindestraße (1.000 m-Weg), die an die Kreisstraße K 7 anbindet. Diese ca. 1,5 km lange Straße entstand zu Zeiten der innerdeutschen Grenze und bot Stauraum bei Grenzkontrollen. Die Straße wurde bis zuletzt von einem Landwirtschaftsbetrieb mit Technikstützpunkt durch den Fuhrpark und für Fahrten von und zu den Stallanlagen genutzt. Die Breite und der Ausbauzustand werden vom Investor und der Gemeinde als ausreichend für das künftige Bauvorhaben angesehen. Die Verkehrsmengen der jetzigen und geplanten Nutzung können damit in etwa als identisch angesehen werden. Falls die touristische Mitnutzung der Straße durch Radfahrer dies erfordert, wird als Wegealternative für Radtouristen der teilbefestigte Verbindungsweg zwischen der K 7 und der Anbindung in die Ortslage beim Dorfgemeinschaftshaus möglich – die prinzipielle Zustimmung des BR liegt dafür vor.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlüsse für das Plangebiet sind nach Abstimmung mit dem ZV Radegast aus dem örtlichen Trinkwassernetz sowie für die zentrale Abwasserableitung möglich. Ebenso bestehen Anschlussmöglichkeiten für Elektrizität, Erdgas und Telefon über die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine über den nördlich gegenüber dem Plangebiet befindlichen Vorfluter erfolgen. Konkrete Festlegungen hierfür sind im Durchführungsvertrag zum VE-Plan Nr. 3 zu regeln.

Eine Abstimmung zur Ableitung des Oberflächenwassers ist auch mit dem AfBR Schaalsee erforderlich, da das FFH-Gebiet DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaften um den Röttgelineer See“ betroffen ist.

## **3.3 Brandschutz**

Für die örtlich zuständige Feuerwehr wird durch den Investor des Vorhabens die Möglichkeit geschaffen, im Falle eines Brandes ohne Schwierigkeiten und gewaltfrei auf das Betriebsge-

lände zu gelangen. Die konkreten Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag zum VE-Plan 3 festgeschrieben.

### **3.4 Eingriffs/Ausgleichsermittlung, Arten und Gebietsschutz**

Hinweis: Aufgrund der notwendigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Fläche als Sondergebiet (SO) nur für die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes „Gläserne Meierei“ ist eine flächenbezogene Gleichartigkeit gegeben. Daher sind die Aussagen zur Begründung deckungsgleich.

#### **Eingriffs/Ausgleichsermittlung**

Vom Eingriff sind keine geschützten Biotope direkt oder durch Störeinflüsse betroffen.

Entsprechend nachrichtlicher Übernahme<sup>1</sup> aus dem VE-Plan ist bei einem Kompensationsflächenäquivalent von 4.561 KFÄ und einem Flächenäquivalent von 4.553 FÄ (gesamt 11.353 FÄ, d.h. 6800 FÄ Entsiegelungsüberschuß) der Eingriff ausgeglichen. Für das Landschaftsbild und als vorbeugende Schutzmaßnahme für das FFH Gebiet sind zusätzlich Hecken zu pflanzen. Eine Kontierung des Entsiegelungsüberschusses ist vorgesehen.

#### **Arten und Gebietsschutz**

##### **Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes**

„Rastplätze sind entsprechend Linfos- Daten im 500m Umkreis gegeben. Abschirmungspflanzungen für das Landschaftsbild erhöhen aufgrund der derzeit vorhandenen Störpotentiale (Fluchtdistanz) das mögliche Angebot an Nahrungsfläche.“

##### ***Beeinträchtigungen sind auszuschließen***

Für das Plangebiet ist aufgrund der Natura 2000- Gebiete eine Prüfung des Störungs- und Beeinträchtigungsverbotes (Art 4 VSRL) für das SPA und eine Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH – Gebiet vorgenommen worden.

Die 3. Änderung des Teil- Flächennutzungsplanes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 " Gläserne Meierei", der Gemeinde Dechow, für die Darstellung einer Baufläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Molkerei ist kein Plan der geeignet ist, das SPA Nr. 48 DE 2331-471 „Schaalsee Landschaft " zu beeinträchtigen.

Die 3. Änderung des Teil- Flächennutzungsplanes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 " Gläserne Meierei", der Gemeinde Dechow, für die Darstellung einer Baufläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Molkerei ist kein Plan der geeignet ist, das FFH- Gebiet DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaft um den Röggeleiner See“ erheblich zu beeinträchtigen.<sup>2</sup>

##### ***Verbotstatbestände sind auszuschließen.***

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich und im 200m Wirkradius verzeichnet.

Durch den Rückbau der Versiegelung und die Konzentration der Neubebauung auf einen Kernbereich werden die vorhandenen Beeinträchtigungen verringert.

#### **Artenschutz**

<sup>1</sup> Stand Entwurf VE - Plan

<sup>2</sup> - Prüfung Störungs- und Beeinträchtigungsverbotes (Art 4 VSRL) für das SPA Nr. 48 DE 2331-471 Schaalsee Landschaft und - FFH -Vorprüfung für das FFH DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaft um den Röggeleiner See“

Neben dem Artenschutzrechtlichen Ausnahmeantrag<sup>3</sup> (Schwalben im Geltungsbereich) auf Grundlage des vorliegenden Artenschutzgutachten sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH- Richtlinie) keine weiteren Anträge zu stellen.

### **3.5 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Für das Plangebiet sind gesonderte Gutachten erstellt worden, die die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Nutzungen untersuchen. Hierzu gehören die schalltechnische Untersuchung und die Geruchsprognose. Die Ergebnisse sind wie folgt zusammengefasst:

#### **Schallimmissionen**

Die Gläserne Meierei GmbH beabsichtigt in 19217 Dechow einen Molkereibetrieb zu errichten. Dazu wird von der Gemeinde Dechow der vorliegende Flächennutzungsplan geändert und der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt. Am Standort in Dechow soll die von Biobauern aus der Umgebung erzeugte Milch verarbeitet werden. Ein bereits bestehender Molkebetrieb am Standort im brandenburgischen Münchehofe dient dabei als Vorbild.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung des Planvorhabens beauftragt.

Mit der schalltechnischen Untersuchung vom 04.02.2011 wurde der Nachweis erbracht, dass durch die Geräuschemissionen des B-Plans und der geplanten Anlagen die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

„Auf der Grundlage von durchgeführten Schallmessungen an dem Vergleichsstandort einer Gläsernen Meierei in Münchehofe (Brandenburg) und auf der Basis der mit dem Auftraggeber abgestimmten Anlagen- und Betriebsbeschreibung wurden die Emissionswerte der immissionsrelevanten Betriebsvorgänge im Sinne einer Maximalbetrachtung ermittelt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel des Molkereibetriebes im Tagzeitraum den Immissionsrichtwert für Dorfgebiete (tags 60 dB(A)) um mindestens 12 dB(A) unterschreiten.

Im Nachtzeitraum liegt der Beurteilungspegel Immissionsort IO 1, direkt gegenüber der Zufahrt zum Betriebsgelände, im Bereich des Immissionsrichtwertes für Dorfgebiete (45 dB(A)). An allen anderen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert nachts um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten sind bei sachgerechter Ausführung der Außenbauteile und Schalldämpfer immissionsrelevante tieffrequente Geräusche bzw. eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten. Die Anforderungen der TA Lärm bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum werden eingehalten.

Festsetzungen für den B-Plan, zur Sicherstellung des Immissionsschutzes aus schalltechnischer Sicht, sind demnach nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch den vorhabenbezogenen B-Plan bzw. durch den Molkereibetrieb die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die an den Betrieb zu stellen sind, erfüllt werden.“

#### **Geruchsimmissionen**

Die Gläserne Meierei GmbH beauftragte die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit der Erarbeitung eines Geruchsprognosegutachtens. Dieses liegt mit Stand vom 03.02.2011 vor. Gegenstand der Betrachtung war der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Dechow und der dort geplanten Molkerei. Im Geruchsprognosegutachten war zu klären, ob es

<sup>3</sup> Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung besonders geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG - LUNG 200-1-5326.21 (114/10) FM

durch den Betrieb der Molkerei in deren Umfeld zu erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt. Als Grundlage zur Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen diene die Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern – GIRL M-V.

„Die zu erwartenden Geruchsemissionen der geplanten Molkerei wurden auf der Grundlage von Messergebnissen des TÜV NORD konservativ abgeschätzt. Diese wurden als Eingangsgrößen zur Berechnung der Geruchsimmissionen verwendet.

Zur Berechnung der Geruchsimmissionen wurde das Berechnungsmodell AUSTAL2000G angewendet. Die Bewertung der Geruchsimmissionen erfolgte auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg Vorpommern (GIRL M-V).

Es wurde berechnet, dass auf der Beurteilungsfläche mit dem Wohnhaus Dorfstraße 25 die Kenngröße der Geruchsgesamtbelastung mit  $IG = 0,04$  den höchsten Wert erreicht. Auf den weiteren Beurteilungsflächen, auf denen sich Wohnhäuser befinden, sind an weniger als 2 Prozent der Jahresstunden Geruchseinwirkungen zu erwarten.

Der Immissionswert der GIRL M-V für ein Wohn- und Mischgebiet  $IW = 0,10$  wird somit sicher eingehalten.

Durch die geplante Molkerei sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG zu erwarten.“

#### **4. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken**

##### ***Auswirkungen***

Das Vorhaben - Errichtung der Gläsernen Meierei - bietet die Möglichkeit, nicht mehr genutzte Gebäude und Flächen im Ortsteil Dechow zu beräumen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger (nördliche Außenbereichsflächen und östliche Anlieger) sind nicht zu erwarten.

##### ***Einwirkungen***

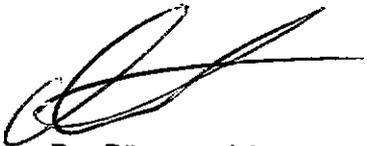
Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Dechow und ca. 1,2 km vom Zubringer zur Kreisstraße K 7, die an die B 208 anbindet. Die Umgebung des Vorhabens ist überwiegend durch Grünland und Ackerflächen sowie Waldflächen geprägt. Einwirkungen, die zu Nutzungskonflikten führen könnten, scheinen ausgeschlossen.

#### **5. Hinweise**

##### **Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVBl. S. 247) geänd. durch Art.4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. V. 21.7. 1998 (GOVBl. S.647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Dechow, 29.03.2011



Der Bürgermeister

# **GEMEINDE DECHOW**

**AMT REHNA**

## **3. ÄNDERUNG DES TEIL-FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

MÄRZ 2011

## **Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Dechow für die 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Für das Gebiet der Gemeinde Dechow existiert seit 1997 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der für das ehemalige Gemeindegebiet in seiner Größe von ca. 1.966 ha erarbeitet wurde. In diesem Plan wurde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.

Für diesen Plan wurde eine 1. Änderung im Jahr 2000 wirksam. Sie beinhaltete die Nutzungsänderung als Wohnbaufläche für die Ortslage Groß Thurow.

Eine 2. Änderung erfolgte im Jahr 2002. Hier wurde die Außenbereichsfläche an der B 208 zum Sondergebiet „Imbiss“ geändert.

Seit 2004 ist die Gemeindefläche von Dechow reduziert worden. Seitdem gehören die ursprünglichen Ortsteile Neu Thurow und Groß Thurow zur Gemeinde Roggendorf und damit zum Amt Gadebusch. Zu den Ortsteilen der Gemeinde Dechow zählen Dechow und Röggelein mit insgesamt 222 Einwohnern, Stand 2009 und einer Fläche von 1495 ha.

Der bestehende F-Plan gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB für räumliche Teile des Flächennutzungsplanes, als sogenannter räumlicher Teil-Flächennutzungsplan fort.

Anlass für die 3. Änderung dieses Teil-Flächennutzungsplanes ist die im Parallelverfahren vorgenommene Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Gläserne Meierei“ im Ortsteil Dechow, südwestlich der Dorfstraße. Dazu wird der als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes sowie der ehemaligen Stallanlagen als sonstiges Sondergebiet „Gläserne Meierei“ dargestellt.

### **Verfahrensablauf**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes (F-Planes), die parallel mit dem Planverfahren zum VE-Plan Nr. 3 erfolgte, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten in den abgegebenen Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben sowie Anregungen zur Änderung der Planungsabsichten geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand November 2010) in der Zeit vom 16.12.2010 bis zum 17.01.2011.

Es sind Anregungen zu den Schwerpunkten Verkehrsanbindung / überregionaler Radweg, Umweltbelange (angrenzende Schutzgebiete), Immissionsschutz und Erschließungsplanung sowie zur rechtlichen Einordnung des F-Planes eingegangen, die in den Plandokumenten zum Entwurf berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der 3. Änderung des F-Planes mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand Februar 2011) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.02.2011 bis zum 21.03.2011 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich keine weiteren gravierenden Hinweise.

Der Feststellungsbeschluss für die 3. Änderung des F-Planes erfolgte am 29.03.2011 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dechow. Im April 2011 wurden die Planungsunterlagen durch das Amt Rehna zur Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg, Bereich Bauleitplanung eingereicht.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Gemeinde Dechow eine Umweltprüfung für die Änderungsfläche im Ortsteil Dechow durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere eine Schalltechnische Untersuchung und eine Geruchsprognose, eine Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzgutachten (AFB), Prüfungen für die Natura 2000-Gebiete (SPA bzw. FFH) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 und zur Änderung des Flächennutzungsplan erstellt, sowie eine Überprüfung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Von den Auswirkungen des VE-Plans auf einer landwirtschaftlichen Fläche – Tierproduktionsanlage und Technikstützpunkt- sind die Umweltbelange Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA), Geschützte Biotope, Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Wechselwirkungen der Bestandteile des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, sowie Mensch betroffen, wobei die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 " Gläserne Meierei", der Gemeinde Dechow, für die Darstellung einer Baufläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Molkerei ist entsprechend Störungs- und Beeinträchtigungsverbotes (Art 4 VSRL) kein Plan der geeignet ist, das SPA Nr. 48 DE 2331-471 „Schaalsee Landschaft“ zu beeinträchtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 " Gläserne Meierei" ist weiterhin kein Plan der geeignet ist, das FFH- Gebiet DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaft um den Röttgelineer See“ erheblich zu beeinträchtigen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wird die vorhandene Versiegelung zurückgebaut und die unversiegelten Flächen werden landschaftsgärtnerisch oder als Weideland genutzt. Verunreinigungen des Niederschlagswassers sind zu vermeiden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Landschaftsbild) sollen durch Festsetzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Nähe des Geltungsbereiches (Hecken) ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

### **Abwägungsvorgang**

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Planes) der Gemeinde Dechow wurden auch Anregungen zu den Planungszielen von Bürgern vorgebracht. Insbesondere die unmittelbaren Nachbarn, die nördlich der Dorfstraße ihre Grundstücke haben, hatten Sorgen bezüglich möglicher Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie vor negativen Auswirkungen durch die Beleuchtung in den Nachtstunden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen des VE-Plans Nr. 3 und der 3. Änderung des F-Planes gebeten.

Zur 3. Änderung des F-Planes wurden wie zum VE-Plan Nr. 3 in Bezug auf die Umwandlung der brach gefallenen Stallanlage und des nicht mehr benötigten Technikstützpunktes zum Sondergebiet Gläserne Meierei, Hinweise und Anregungen, die die Gemeinde und den Investor dazu veranlassten, die Prognosen als umfangreiche Fachgutachten für Geruch und Lärm zu beauftragen.

Das Biosphärenreservat Schaalsee, als zuständige untere Naturschutzbehörde, wies auf die rechtliche Stellung der Prüfung für das SPA (Störungs- und Beeinträchtungsverbot) hin. Die Unterlagen hierfür wurden im Entwurf entsprechend präzisiert.

Die bebauten Flächen der Ortslage Dechow wurden bei der Gebietsausweisung (Nachmeldung Stand 2008) des SPA Nr. 48 - NATURA-2000-Gebiete Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2331-471 „Schaalsee Landschaft“ - ausgespart. Die Planungsunterlagen für die F-Plan Änderung und den VE-Plan Nr. 3 waren dahingehend zu überprüfen, ob sie sich auf die gebietsspezifischen Erhaltungsziele des SPA - Gebietes auswirken können. Die F-Plan Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 " Gläserne Meierei", der Gemeinde Dechow, für die Darstellung einer Baufläche zur Errichtung und zum Betrieb einer Molkerei sind entsprechend Störungs- und Beeinträchtungsverbot (Art 4 VSRL) keine Pläne, die geeignet sind, das SPA Nr. 48 DE 2331-471 „Schaalsee Landschaft“ zu beeinträchtigen.

Weiterhin setzten sich die Gemeindevertreter umfassend mit der verkehrlichen Anbindung des Standortes auseinander. Dieser Standort wurde deshalb gewählt, da die Belieferungen und der Abtransport nicht durch die Ortslage von Dechow erfolgen müssen und trotzdem eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz garantiert wird. Der Konflikt mit der im Radwegenetz der Region Westmecklenburg ausgewiesenen Radroute auf dieser Trasse, konnte in Abstimmung mit dem Biosphärenreservat Schaalsee ausgeräumt werden. Für den Radweg wurde eine Alternativführung in der 3. Änderung des F-Planes mit ausgewiesen.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur 3. Änderung des F-Planes, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, beinhalteten Hinweise zur Berücksichtigung im parallel erarbeiteten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei“. Für die 3. Änderung des F-Planes ergaben sich keine weiteren Ergänzungen.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern mit dem Entwurf bzw. nach dem Feststellungsbeschluss mitgeteilt.

### Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.

Dechow

Der Bürgermeister



- Startseite**
- Wahlen**
- Stadt Rehna**
- Amt Rehna**
- Gemeinden**
  - Carlow
  - Dechow**
  - Groß Molzahn
  - Holdorf
  - Königsfeld
  - Nesow
  - Rieps
  - Schlagsdorf
  - Thandorf
  - Utecht
  - Vitense
  - Wedendorfersee
- Veranstaltungen**
- Vereine**
- Wirtschaft**
- Europa**
- Tourismus**
- Umwelt/ Natur**
- LEADER**
- Kontakt**

SATZUNGEN  
ÖFFNUNGSZEITEN



## Dechow

Donnerstag, 18. August **Presse**

Allgemein Bgm. und Gemeindevertreter Ausschüsse  
Amtskarte Geschichtliches **Satzungen** Protokolle

**Mecklenburg Schwerin deliX Magazin**



Vorstellung in der Ausgabe Juli 2010

### Genehmigung 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Datum:** 18. August 2011

BEKANNTMACHUNG (183.9 KB)

#### Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dechow

(1) Die Gemeindevertretung Dechow hat in Ihrer Sitzung am 29.03.2011 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dechow beschlossen. Mit Schreiben vom 12.04.2011, eingegangen am 04.05.2011 bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde, wurde die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dechow beantragt. Gemäß § 6 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist über den Antrag binnen 3 Monaten zu entscheiden, dies wäre der 04.08.2011 gewesen. Da bis zu diesem Datum keine Entscheidung getroffen wurde, ist somit die Genehmigung durch Fristablauf (Genehmigungsfiktion) eingetreten.

#### Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dechow durch Fristablauf (Genehmigungsfiktion) wird hiermit bekannt gemacht.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Bürgermeister am 16.08.2011 ausgefertigt und wird mit Ablauf dieser Bekanntmachung wirksam.

(2) Jedermann kann die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung einschl. der zusammenfassenden Erklärung ab diesem Tag im Bauamt Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

(3) Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

(4) Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Dechow, den 18.08.2011

gez. Haupt  
Bürgermeister

← zurück

nach oben ▲

Impressum © MVweb, 2003

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit dem Original wird hiermit beglaubigt

Rehna, den 06.09.2011

*A. Sch*

