GEMEINDE DECHOW

AMT REHNA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„Gläserne Meierei“
südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2011

Gemeinde Dechow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Dechow über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
„Gläserne Meierei" südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow

für das Gebiet der Gemarkung Dechow,
Flur 5, Flurstücke 35/3; 36/7; 37/1; 38/1; 38/2 anteilig;39; 40; 41/1;41/3; 42 anteilig;
Flur 3, Flurstück 37/3

Auftraggeber/ Vorhabenträger:

Gläserne Meierei GmbH
Meiereiweg 1
23936 Upahl

Tel.: 038822 82 82 0
Fax: 038822 82 82 10
www.glaeserne-meierei.de
info@glaeserne-meierei.de

Auftragnehmer:

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

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Orteit

Begründung

1 Allgemeines 4

1.1 Verfahrensstand 4

1.2 Rechtsgrundlagen 4

1.3 Planungsgrundlagen 4

1.4 Lage im Raum / Strukturdaten 5

2 Geltungsbereich 5

3 Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen 6

3.1 Planungserfordernis 6

3.3 Bestand 8

4 Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 8

4.1 Art der baulichen Nutzung 8

4.2 Maß der baulichen Nutzung 9

4.3 Höhe der baulichen Anlagen 9

4.4 Verkehrserschließung 9

4.5 Ver- und Entsorgung 10

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 12

5.1 Grundlagen 12

5.2 Bestandsbeschreibung 12

5.3 Eingriffsbewertung 15

6 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen 20

6.1 schalltechnische Untersuchung 20

6.2 Geruchsimmisionen 20

7 Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken 21

8 Hinweise / Bodenordnung 21

9 Städtebauliche Daten 22

10 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V 22

ANLAGEN:
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten, 25.November 2010 – Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen
- Prüfungen für die Natura 2000-Gebiete (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 Röggeliner See" vom Januar/ Februar 2011 Landschaftsarchitekt K. Jensen, Schwerin,
- Geruchsprognose, 03.02.2011 – mit Ergänzung vom 24.03.2011 TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, R. Arit, Rostock
- Schalltechnische Untersuchung, 04.02.2011 - TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, P. Pannwitt, D. Meister, Rostock
- Prüfbericht Nr. 0487/11 zur Straßenerkundung 1000-Meter-Weg Dechow, 17.03.2011 Baustoffprüfstelle Wismar GmbH

UMWELTBERICHT: gesonderter Teil der Begründung

1 Allgemeines

1.1 Verfahrensstand

Die Gemeindevertreter von Dechow haben in ihrer Sitzung am 19.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Dechow "Gläserne Meierei" südwestlich der Ortslage Dechow gefasst.

Unter dem Aspekt der Realisierung des Vorhabens im Jahr 2011 ist das Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben des Investors Gläserne Meierei aus Upahl mit einer abgestimmten Terminkette.

Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in das Planungsverfahren eingebunden. Ebenso die Öffentlichkeit, für die die Planunterlagen des Vorentwurfs im Bauamt des Amtes Rehna zur Einsicht im Zeitraum Dezember 2010/ Januar 2011 ausgelegt wurden.

Nach dem Eingang der TÖB-Stellungnahmen hat sich die Gemeinde im Rahmen der Abwägung mit diesen auseinandergesetzt und den Entwurf der überarbeiteten Planunterlagen für die öffentliche Auslegung im Zeitraum Februar/März 2011 beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VE-Plan) gelten:

- 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),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.3 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den VE-Plan dient die Vermessung, Flur 3 / 5 im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Apoloni vom November 2010.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Baumbestand/Waldflächen nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der VE-Plan „Gläserne Meierei" besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.4 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Gemeinde Dechow liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Sie gehört zum Amt Rehna. Die Stadt Rehna ist als Grundzentrum Amtssitz für 14 Umlandgemeinden.

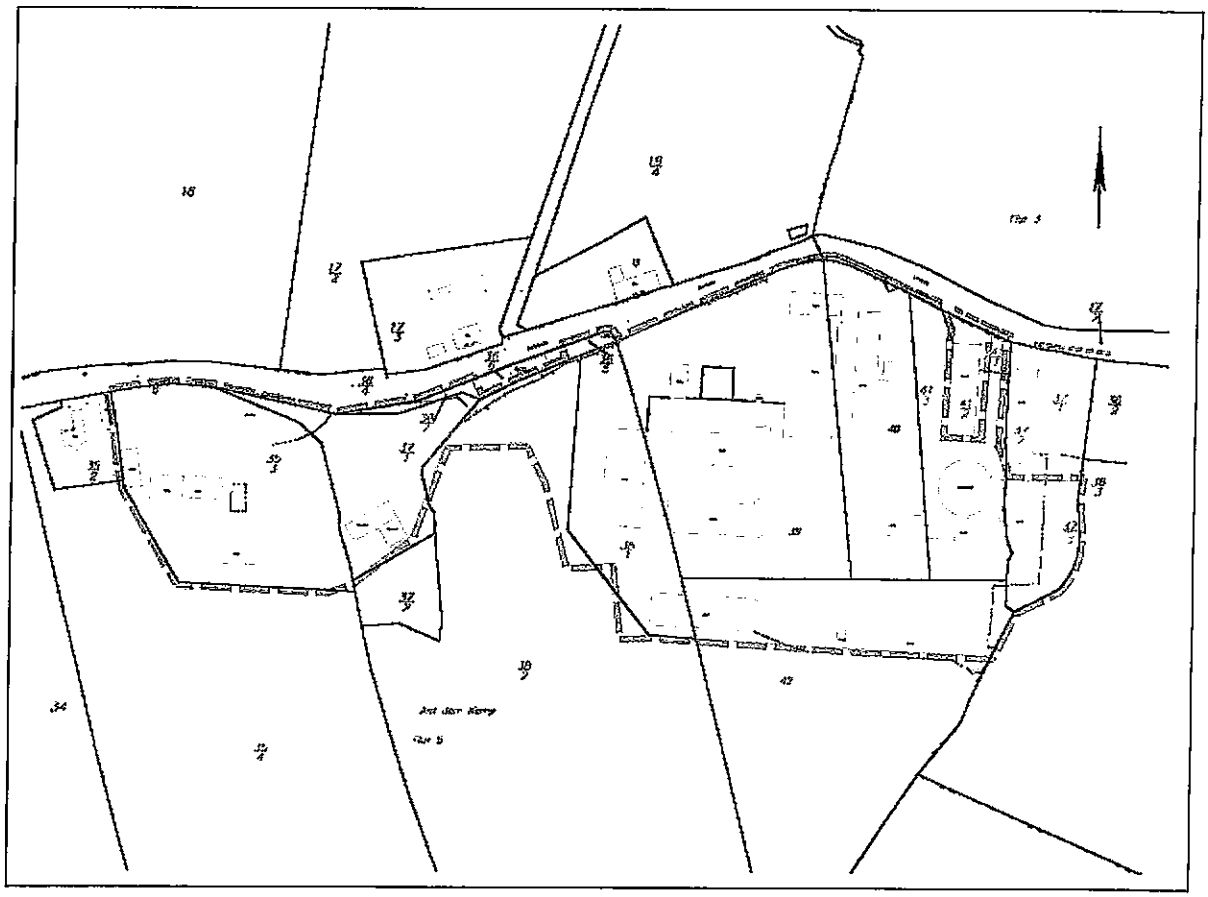
Dechow befindet sich ca. 35 km südwestlich von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 40 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt.

An das überregionale Straßennetz ist die Gemeinde über die Kreisstraßen K7 und K9 sowie die Bundesstraße B 208 (Wismar – Gadebusch – Ratzeburg), die das Gemeindegebiet südlich tangiert, angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busunternehmen gesichert.

Der Anschluss an die Autobahn A 20 Lübeck – Rostock erfolgt über die Landesstraße L 1 (Schönberg – Ratzeburg) zur ca. 20 km nördlich entfernten Anbindung Lüdersdorf. Starke Pendlerströme ergeben sich in westliche Richtung nach Ratzeburg, Lübeck und Hamburg.

2 Geltungsbereich

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



Geltungsbereich VE-Plan 3, unmaßstäblich

Das Plangebiet des VE-Planes liegt in der westlichen Ortslage von Dechow.

Über die durch Dechow verlaufende Dorfstraße, die an die Kreisstraßen K 7 Richtung Groß Molzahn und K 9 Richtung Richtung Carlow anbindet, ist die Ortslage Dechow und das Plangebiet verkehrsmäßig erschlossen.

Der Geltungsbereich des VE-Planes umfasst in der Gemarkung Dechow Flur 5, die Flurstücke 35/3; 36/7; 37/1; 38/1; 38/2 anteilig;39; 40; 41/1;41/3; 42 anteilig sowie in der Flur 3 das Flurstück 37/3. Die Fläche ist ca. 5,0 ha groß.

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. Internationale Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind zu beachten (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht).

3 Planungserfordernis / Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Die Gläserne Meierei GmbH aus Upahl beabsichtigt im Geltungsbereich einen Bio-Molkereibetrieb zur Verarbeitung von ca. 70 Mio kg Bio-Rohmilch pro Jahr in Dechow anzusiedeln. Der Leitgedanke des ökologischen Landbaus – nachhaltiges Wirtschaften im Einklang mit der Natur und damit eine umweltverträgliche Erzeugung von Lebensmitteln – steht im Vordergrund der Unternehmensphilosophie.

Derzeitig verarbeitet das Unternehmen in Upahl Bio-Milch im Rahmen eines Werkvertrages aus dem Norden Deutschlands. Ab 2012 soll am Standort Dechow die von Biobauern erzeugte Milch verarbeitet werden. Neben der Milchabfüllung ist die Herstellung von Butter, Joghurt, Quark, Sahne und anderen Milchprodukten vorgesehen. 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 – grünes Klassenzimmer - angesprochen werden, die hier einen Überblick über die Entstehung und Verarbeitung von Milcherzeugnissen 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.

Mit der Aufstellung des VE-Plans wird die sinnvolle Nachnutzung der ungenutzten und leerstehenden Stallanlage sowie des Technikstützpunktes bauplanungsrechtlich gesichert. Das Erfordernis für die Aufstellung des VE-Plans ergibt sich nach § 12 BauGB. Der neue Eigentümer hat im Vorfeld den Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Planverfahrens bei der Gemeinde gestellt.

Für die Standortentscheidung wurden verschiedene Alternativen innerhalb des Landkreises NWM geprüft.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm M-V (Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren, 2009)

Speziell für die Gemeinde Dechow sind u.a. folgende Vorgaben aus dem Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg im VE-Plan vorzumerken:

- Die Gemeinde Dechow nimmt im regionalen Planungssystem keine zentrale Funktion ein. Sie befindet sich im Nahbereich der Stadt Rehna, die als Grundzentrum hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet ist.
- Dechow wird von der Bundesstraße B 208, Wismar in Richtung Ratzeburg tangiert. Die Straße sichert die überregionalen Verbindungen zum Autobahnnetz.
- Das Gemeindegebiet ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft. Das Gebiet gehört zum Tourismusentwicklungsraum. Ein regional bedeutsamer Radweg, Radtour Nr. 6 und Radrundweg, führt durch die Ortslagen der Gemeinde.
- Die Region ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde im Biosphärenreservat Schaalsee und im Landschaftsschutzgebiet. Weiterhin ist das Gebiet der Gemeinde Natura 2000-Gebiet (gemeldete EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet).

Landwirtschaft:
Landwirtschaftliche Betriebe sollen, unabhängig von ihrer Rechtsform und Betriebsgröße, gleichberechtigt erhalten und entwickelt werden. Ökologisch wirtschaftende Landwirtschaftsbetriebe sollen unter Berücksichtigung der Marktfähigkeit unterstützt werden. Landwirtschaftliche Produkte sollen, unter besonderer Berücksichtigung des Verbraucherschutzes, zu einem hohen Anteil in der Region erzeugt und weiterverarbeitet werden. Die regionale und überregionale Vermarktung sollen gesichert und ausgebaut werden. Regionale Wirtschaftskreisläufe sollen besonders entwickelt werden.
Regionale Agenda 21:
In der regionalen Agenda 21, S. 32-34 inkl.Tab. C1.1-2 wird die jetzige Stallanlage als Ortsbild beeinträchtigend aufgezählt, so das der Abbruch den Zielen der Agenda entspricht.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan)- derzeitiger Teil-F-Plan, in dem die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Teil-Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren). Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2002 vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum VE-Plan Nr. 3 am 19.10.2010 gefasst.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der B-Plan vor der Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Teil-F-Planes

entwickelt sein wird. Diese Situation wird eintreffen, da auch die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Teil-F-Planes parallel vorgenommen wird.

3.3 Bestand

Siehe auch unter Pkt.2.

Den Geltungsbereich prägt eine größtenteils nicht mehr genutzte Wirtschaftsfläche des ehemaligen Technikstützpunktes mit Stallanlage. Im Geltungsbereich des VE-Planes befinden sich ein geschütztes Biotop und mehrere erhaltenswerte Bäume.

Für das Natura 2000-Gebiet (südlich angrenzend das faktische Vogelschutzgebiet (SPA)) wurde im Vorfeld eine Prüfung des Störungs- und Beeinträchtigungsverbotes (Art 4 VSRL) und für das Natura 2000-Gebiet nördlich der Gemeindestraße (FFH) eine FFH- Vorprüfung durchgeführt und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Prüfung übermittelt. Der Geltungsbereich des VE-Planes mit den bereits versiegelten Flächen ist im südlichen Teil deckungsgleich mit der SPA- Gebietsgrenze.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene ungenutzte Anlagen (auch als Müllhalde genutzte Ruinen), die für den Abriss vorgesehen sind. Durch ihren Rückbau wird das Ortsbild erheblich aufgewertet.

4 Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im vorliegenden VE-Plan ist vorgesehen, durch die konkrete Objektbezeichnung und die ergänzenden textlichen Festsetzungen solche Zulässigkeitsregelungen zu treffen, die eine zügige Realisierung des Vorhabens ermöglichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des VE-Planes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB als Gebiet für die „Gläserne Meierei" festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Molkereibetriebes zur Verarbeitung von bis zu 70 Mio kg Bio-Rohmilch pro Jahr, mit dem Ziel Milch, Butter, Joghurt, Quark, Sahne- und andere Milchprodukte herzustellen.
Innerhalb des Baufeldes sind das Produktionsgebäude mit dem Wirtschaftshof, auf dem Milchtanks, Kühlaggregate und An- und Auslieferungsrampe sowie eine PKW-Mitarbeiter Stellplatzanlage für ca. 15 Plätze untergebracht sind, zulässig. Im Gebäude ergänzt ein Cafe/Empfang und ein Hofladen mit 250 m² die öffentliche Wirksamkeit des Vorhabens. Hierfür sind ca. 6 Kundenstellplätze eingeplant.
Die Sortimente des Hofladens umfassen: Bio-Milchprodukte der Gläsernen Meierei; Bio-Sortiment mit den Produkten des täglichen Bedarfs (Obst und Gemüse, Eier, Brot, Wurst-Fleischwaren, Trockensortiment, Naturkosmetik) sowie ausgesuchte regionale Spezialitäten.

Die angrenzenden Grünflächen im Geltungsbereich des VE Plan sind als Schau- und Aktionsanlage zu nutzen. Sie umfassen Weiden mit Unterständen für Rinder und Schafe bzw. Traktoren u.a. Geräte zur Flächenbewirtschaftung, Themengärten, Streuobstwiesen, Spielplatz und Wegeverbindungen. Erforderliche Straßen sowie Stellplatzflächen für zwei Busse und ca. 20 PKW sind als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Es ist ein Standort für ein Absetzbecken mit Ölabscheider oder anderer geeigneten Anlage für die Aufnahme des Niederschlagswassers vor der Ableitung ins FFH-Gebiet „Wald- und Moorlandschaften um den Röggeliner See" vorzusehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Dechow zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Rechtskraft des VE-Planes bzw. nach Erhalt der Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze – siehe 4.3. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen.

zulässige Grundfläche

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im VE-Plan festgesetzten Straße liegt. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen werden zulässige Grundstücksflächen für das Meierei-Gebäude von ca. 4.000 m² und den Wirtschaftshof von ca. 5.000 m² festgelegt.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im VE-Planes durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen verlaufen unmittelbar entlang des südlichen und westlichen Geltungsbereiches der östlichen Teilfläche an der Grenze zum benachbarten Schutzgebiet.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Meiereigebäude wird eine maximale Höhe von 12,00 m über den örtlichen Höhenbezugspunkt von 40,28 m ü. NHN festgesetzt. Die durchschnittliche Geländehöhe im Geltungsbereich des B-Planes liegt zwischen 40,00 m und 41,50 m ü. NHN.

4.4 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 5,00 m breite Gemeindestraße erfüllt die Voraussetzungen für den Begegnungsverkehr LKW / PKW nach EAE 85. Es ist eine Anliegerstraße, die keine übergeordnete Funktion besitzt.

Nach 1990 wurde die Straße im Zuge der Ausbauarbeiten der B 208 als Umleitungsstrecke Gadebusch/Ratzeburg durch das Straßenbauamt genutzt. In diesem Zuge wurde die Straße „1.000 m-Weg" so ausgebaut, dass sie den allgemeinen Anforderungen für eine Umleitungsstrecke, die den überregionalen Verkehr und das erhöhte Verkehrsaufkommen auf Grund der Grenzöffnung aufzunehmen hatte, gerecht wurde. In 2007 ist die Asphaltdeckschicht der Straße erneuert worden. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass der Straßenaufbau eine mehr als 15 cm mächtige Asphaltstärke aufweist. Bis einschließlich Mitte letzten Jahres war auf dem künftigen Gelände des geplanten Molkereibetriebes ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, der Tierhaltung für Milchproduktion betrieben hat. Bereits zu diesem Zeitpunkt war ein entsprechender Bewirtschaftungsverkehr (landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, Milchtransporte) auf der Wegeverbindung zur K 7 in ähnlichen Verhältnis wie künftig zu erwarten ist, zu verzeichnen. Aus diesen Verkehrsbelastungen sind keine auffälligen Straßenschäden zu verzeichnen gewesen. Die abschließende Prüfung des Ausbauzustandes wird in einem gesonderten Verfahren vorgenommen (siehe Anlage).

Der Geltungsbereich ist bereits durch mehrere Straßenanbindungen von der Dorfstraße zur ehemaligen Stallanlage und zum Technikstützpunkt erschlossen. Künftig wird nur die Zufahrt zum Flurstück 38/1 als Hauptzufahrt für die Meierei und die öffentlichen Parkflächen erhalten bleiben. Dabei führt die befestigte Straße zur östlich gelegenen Meierei mit dem Wirtschaftshof und dem Hofladen mit Parkmöglichkeit und zum westlich vorgesehenen Parkplatz

für 2 Busse und ca. 20 PKW. Es wird von einer Besucherzahl von ca. 20.000/Jahr ausgegangen, in der Anfangsphase von ca. 1.000 Besuchern/Monat.

Mit der Kennzeichnung des Ein- und Ausfahrtsbereiches werden die Zu- und Abfahrten berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Anlegen von Fußwegen zulässig. So ist eine direkte Verbindung in der östlichen Teilfläche zum Dorf beabsichtigt.

Die interne Erschließung des Plangebietes für die Belieferung und den Abtransport der erzeugten Produkte erfolgt über den Wirtschaftshof, auf dem sich auch die ca. 15 Mitarbeiterparkplätze befinden. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 10 Milchsammeltankwagen und ca. 20 LKW für Warentransporte am Tag das Gelände passieren.

Mitnutzung der Dorfstraße – 1.000 m Weg als Radweg
Aufgrund des Radwegekonzeptes des LK NWM ist dieser Weg als Radwegeverbindung/Radtour (siehe auch Punkt 3.3 – RREP) ausgewiesen. Von Seiten der kreislichen Verkehrsbehörde bildet der ausgewiesene Radweg, z.B. im Vergleich zum Verkehr auf der K 7, kein Konfliktpotenzial.

Als Wegealternative für Radtouristen ist der teilbefestigte Verbindungsweg zwischen der K 7 und der Anbindung in die Ortslage beim Dorfgemeinschaftshaus möglich – die prinzipielle Zustimmung des BR Schaalsee liegt dafür vor. In den Unterlagen zur F-Plan-Änderung ist die Kennzeichnung entsprechend erfolgt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde gehört dem Zweckverband „Radegast" an, der für die Medien Wasser und Abwasser zuständig ist. Eine Koordinierung mit den übrigen Versorgungsbetrieben WEMAG AG (Elektroenergie), Erdgas (eon Hanse) und Telekom (Fernmeldeversorgung) ist vorzunehmen.

Wasserversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Ortslage Dechow, die das Wasser aus dem Wasserwerk Carlow erhält . Durch den ZV Radegast wird eine gesonderte Versorgungsleitung zum Meiereigelände verlegt.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs.1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14.11.1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im VE-Plan wird im Rahmen des Durchführungsvertrages diese Aufgabe auf den Vorhabenträger übertragen.
Dazu sind Richtwerte für den Grundschutz (ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko) im DVWB- Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, enthalten, die eine Vorhaltung einer Löschwassermenge für das Gebiet von 1.600 l/min fordert. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle zu dem zu schützenden Objekt darf nicht mehr als 300 m betragen.

Aus der Erschließungsplanung des beauftragten Ingenieurbüros STORM aus Grevesmühlen werden folgende Festlegungen für den Standort ergänzt:

„Da über das vorhandene Trinkwassernetz keine Möglichkeit besteht, Löschwasser für den Brandfall zu beziehen, soll das geplante Regenrückhaltebecken ebenfalls als Feuerlöschteich genutzt werden. Insgesamt liegt das derzeitige Stauvolumen bei ca. 350 m³ unter Berücksichtigung, dass im Sohlbereich des Beckens ein mögliches Volumen von ca. 50 m³ für Schlamm und Sandeintrag vorgesehen ist. Weiterhin ist bei dem geplanten Volumen berücksichtigt, dass es insbesondere in den Sommermonaten zu Verdunstung kommen kann und das Becken nicht kontinuierlich über das Trinkwassernetz nachgefüllt werden soll. Zur Sicherung, dass das Niederschlagswasser nicht im geplanten Erdbecken versickert wird der Sohlbereich bis in einer Aufstauhöhe von ca. 1,20 m eine PE-Folie als dauerhafte Dichtung eingebaut, mit einer entsprechenden Auftriebssicherung.

Oberhalb des Wasserspiegels liegt der Rückhaltebereich des Beckens. Bei einer möglichen Einleitmenge von ca. 50 l/s in das vorhandene Gewässer ist eine Aufstauhöhe von ca. 35 cm max.imal vorgesehen, um auch den tief liegenden Rampenbereich im Süden bei entsprechenden Wasserständen nicht zu gefährden sowie das geplante Leitungssystem nicht kontinuierlich für die Rückhaltung zu nutzen.

Das Regenrückhaltebecken erhält zusätzlich eine schwimmende Tauchwand zur Absicherung gegen den Eintrag von Leichtstoffen in den Vorfluter."

Abwasserentsorgung und Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Dechow mit Weiterführung zur zentralen Kläranlage nach Bülow. An der Grundstücksgrenze zur Dorfstraße sind zwei Schmutzwasserhauptpumpwerke installiert und in Betrieb. Für das Plangebiet ist die Einleitung in das bestehende Hauptpumpwerk nördlich der Dorfstraße mit dem Zweckverband festgelegt worden. Hierzu ist eine gesonderte Leitung vom Meierei-Gebäude über das Plangebiet zu verlegen.

Das Niederschlagswasser der Dachfläche der Meierei und der befestigten Flächen (Wirtschaftshof und Straße) ist auf den Grundstücken aufzufangen. Aufgrund des anstehenden Baugrundes im Plangebiet – Lehmboden - ergeben sich geringe Versickerungsmöglichkeiten am Standort.
In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine kann der nördlich der Dorfstraße zwischen den Grundstücken 17/3 und 19/1 befindliche Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter 2. Ordnung Nr. 104 genutzt werden. Ein vorheriges Durchleiten durch ein Absetzbecken mit Ölabscheider o.ä. zum Schutz des FFH-Gebiet DE 2231-304 ist notwendig. Genaue Festlegungen sind Bestandteil des Erschließungsprojektes, dass auch mit dem Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee abzustimmen ist.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Für eine sichere Versorgung des Gebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation an der Südseite des neuen Gebäudes erforderlich.

Erdgas

Die Versorgung des Plangebietes mit diesem Medium kann bei Bedarf abgesichert werden.

Fernmeldeversorgung

Die Firma TELEKOM garantiert die Versorgung des Plangebietes, wenn ein halbes Jahr vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorliegen. Im Gebiet selbst werden nur Verteiler an bzw. im Gebäuden notwendig.

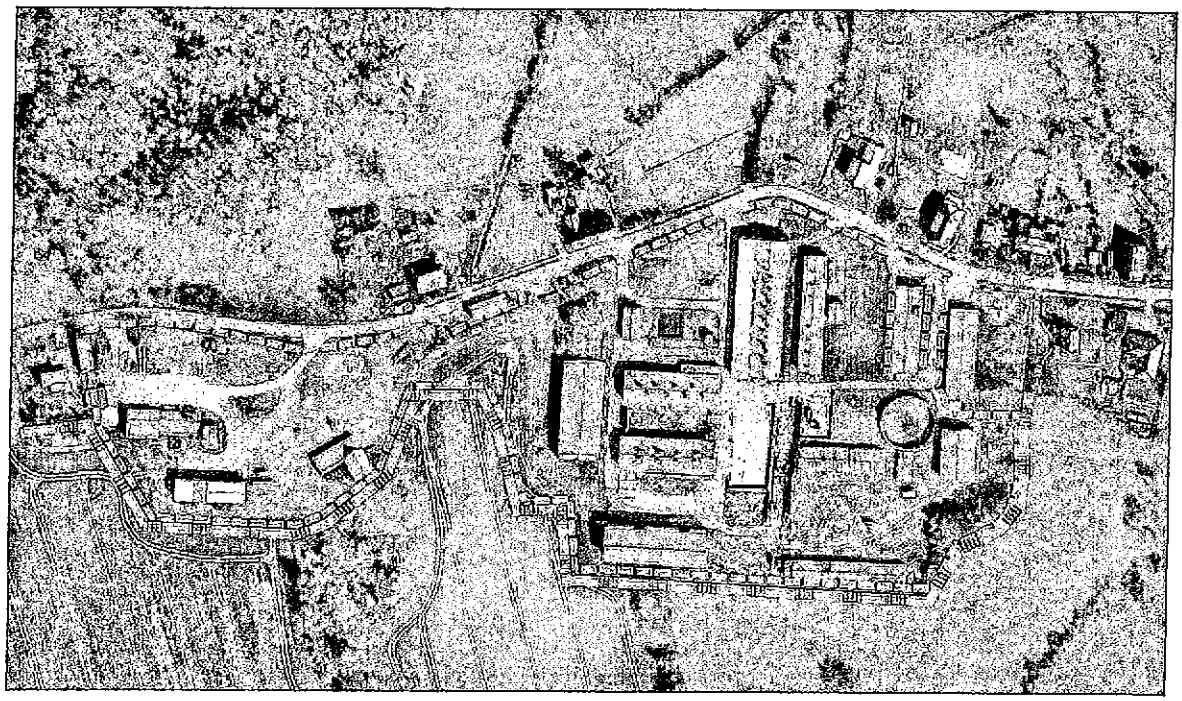
5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.1 Grundlagen

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden VE-Plan Nr. 3 für das Gebiet „Gläserne Meierei" der Gemeinde Dechow durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

5.2 Bestandsbeschreibung

Das Luftbild zeigt den Geltungsbereich und die im südlichen Teil deckungsgleiche SPA-Grenze.



Luftbildplan des Geltungsbereichs des VE- Plans Nr. 3 mit SPA-Grenze (Luftbild, LAIV MV - gaia-mv.de)

Der Gebäudebestand besteht aus mehreren Stallgebäuden, Bergeräumen und einer Werkstatt mit Nebengelass. Die Gebäude wurden ab den 1960er Jahren errichtet. Ein Gebäude ist im Ursprung älter. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind fast vollständig versiegelt bzw. werden von einer ruderalen Grasfluren bzw. Trittrasen eingenommen. Ein Großteil der Freiflächen wurde als Fahrsilo genutzt. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände ein oberirdischer Güllebehälter sowie zwei unterirdische Behälter, die ebenfalls zur Lagerung von Abwasser bzw. Gülle dienten.
Am Technikstützpunkt (westlicher Geltungsbereich) befindet sich ein Waschplatz mit Becken und Fettabscheider.

Entsprechend den Daten der Biotoptypenkartierung sind im Geltungsbereich aktuell nach § 20 NatSchAG MV geschützten Biotope vorhanden.

Als Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V sind Weiden, Eichen, Birken und Robinie / Kirsche im Geltungsbereich, sowie nach §19 NatSchAG M-V einige Eichen (Umfang unter 1,0m) als Reihe entlang der Gemeindestraße, auch außerhalb des Geltungsbereiches, vorhanden. Eine rudimentäre Alt -Pappel (Stammrest) ist zu roden.

Baumrodungen (nach §18 / 19 NatSchAG M-V)

Art	STU [m]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen	Ersatz[1]
Pappel	3,45	0	Stammrest, abgestorben	0
Eiche	0,62	2	Baumreihe	3
Summe				**3**

Laut Erlasslage ist die Kompensationsleistung in eine Pflanzung (1 Baum) und eine Zahlung (2 Bäume) in den Alleenfonds zu trennen. Im Rahmen des B- Planverfahren gestattet das AfBR SCH eine Abweichung von der Erlasslage zu Gunsten einer Pflanzung von 3 Bäumen im / am Plangebiet in der Baumreihe an der Dorfstraße.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind zu beachten:

- SPA – Gebiet 48 (DE 2331-471) „Schaalsee-Landschaft", Grenzlage
- FFH – Gebiet DE 2231-304 „Wald- und Moorlandschaft um den Röggeliner See", Entfernung: 15 m
- BRN 2 Biosphärenreservat Schaalsee, ortseinschließend
- Landschaftsschutzgebiet L 65 „Biosphärenreservat Schaalsee" (Nordwestmecklenburg)" ortseinschließend
- NSG 43 „ Kuhlrader Moor und Röggeliner See" Entfernung: ca 500 m
- frequentierte Nahrungs- und Rastgebieten, Entfernung: mind. 200 m incl. Trennung durch Ortslage / Gehöfte oder Heckensysteme.

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

Naturraum

Zu untersuchen ist die Beeinflussung im Plangebiet von folgenden Biotopen:

- Siedlungsbiotope (landwirtschaftliche Betriebsanlagen und Lagerflächen)
- Naturnahes Feldgehölz: NWM30806
- Bäume

Zu untersuchen ist die Beeinflussung von folgenden im 500-m-Untersuchungsraum sich befindende Biotope:

- der landwirtschaftlichen Freiflächen (ruderale Staudenflur)
- Siedlungsbiotope (Mischgebietsflächen – Wohnungsbau - , landwirtschaftliche Betriebsanlagen und Lagerflächen)
- Biotope der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend intensiv genutzt, hier Ackerland, auf der anderen Straßenseite auch Grünland
- Feldhecke , Kleingewässer (§20 Biotope), Bäume (§26a) und Baumreihen (§27)
- und Biotope der Verkehrsflächen.

Im 200-m-Untersuchungsraum befinden sich laut Unterlagen gesetzlich geschützte Biotope (Biotope nach §20) :

- Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.: NWM30785, NWM30780, NWM30817

[1] Kompensation entsprechend Baumschutzkompensationserlass i.V.m. Alleenerlass

- Naturnahe Feldgehölze: NWM30837, NWM30806, NWM30796, NWM30783
- Naturnahe Feldhecken: NWM30775, NWM30801, NWM30818, NWM30804, NWM30803, NWM30761
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder: NWM30800

wobei das §20 Biotop NWM 30796, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche 289m² in der Realität nicht existent ist.

Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich laut Unterlagen gesetzlich geschützte Biotope (Biotope nach §20 NatSchAG M-V) :

- Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg
- Naturnahe Feldgehölze
- Naturnahe Feldhecken
- Naturnahe Moore, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe

Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich geschützte Baumreihen (Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V):

- Junge Eichenreihe in der Ortslage

Im 500-m-Untersuchungsraum stehen generell Lehme/Tieflehme der ebenen bis kuppigen Grundmoräne grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph an. (Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley)) Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m.

Das am Plangebiet vorhandene Geländerelief lässt Kaltluftströmungen in Richtung auf die Wohnbebauung nicht erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht Nahrungsraum, auch nicht Lebensstätte, von geschützten Arten. Die Problematik der Schwalben im Geltungsbereich wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Abrissantrag gesondert untersucht)

Die Flächen im 200-m-Untersuchungsraum sind Nahrungsraum (nicht stark frequentiert), aber nicht Lebensstätte, von geschützten Arten.

Die Flächen im 500-m-Untersuchungsraum sind Nahrungsraum (nicht stark - mäßig frequentiert) und Lebensstätte von geschützten Arten.

Der Geltungsbereich befindet sich nach Klafs und Stübs in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte", in der Großlandschaft 40 „Westmecklenburgische Seenlandschaft" und hier in der Landschaftseinheit 401 „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast" im Naturraum 401/09.

Das maritim geprägtes Binnenplanaarklima, weist eine relative Luftfeuchte, lebhafte Luftbewegung und ausgeglichene Lufttemperatur auf. Bisher besteht nur eine sehr geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen. Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben und Ammoniak resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Viehhaltung sowie der Düngung und Bodenbearbeitung.

Das flachwelliges bis kuppige Relief in einer intensive Acker- und Grünlandnutzung deren ursprüngliche Natürlichkeit überformt ist zeigt nur im Norden eine Landschaft mit deutlich erlebbaren Raumgrenzen.

Landschaftsbildräume

Nr.	Landschaftsbildraum	Bewertung
IV 1 - 11	Knick- und Heckenlandschaft im Naturpark Schaalsee	mittel bis hoch
IV 1 - 9	Senke des Röggeliner und Mechower Sees	sehr hoch

Im 500 m Untersuchungsraum befinden sich Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Als relevant sind anzusehen:

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition
- 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
- 91D0 Moorwälder (Laubwald)

5.3 Eingriffsbewertung

Die Überbauung und Befestigung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG MV dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs sollen die „Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG 1999) angewendet werden.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Die Standortwahl für das Vorhaben ist durch die vorhabensbezogene Lage vorbestimmt. Trotzdem sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden im Zuge der Bauleitplanung, vorgezogen für den Abriss geprüft.
- Verzicht auf eine flächendeckende Beleuchtung des Geltungsbereiches zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen. Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (Natriumdampflampen) zu verzichten. Das Arbeitsschutzrecht geht im Belang vor.
- Rückbau der vorhandenen Versiegelung und Konzentration der neuen Bodenversiegelung.
- Vor einer Niederschlagswasserableitung sind Ölabscheider / Absetzbecken erforderlich, um stoffliche Einträge in das FFH- Gebiet DE 2231-304 zu vermeiden.
- Südlich des VE-Plan-Gebietes ist eine Heckenpflanzung durchzuführen, um den Eingriff in das Landschaftsbild durch den Molkereikomplex auszugleichen.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind im Geltungsbereich vom unmittelbaren Eingriff ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich mit der entsprechenden Beachtung der Störeinflüsse auf die geschützten Biotope im Geltungsbereich. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommen die „Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) zur Anwendung. Arbeitsgrundlage ist die Planzeichnung.

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich sind von diesem Eingriff die folgenden Biotope durch physische Zerstörung betroffen:

- Gebäude und befestigte Fläche / Hoffläche und Technikstützpunkt einer Tierproduktionsanlage
- Bäume (Pappelrudiment / Eiche im Zusammenhang mit der Zufahrt).

Von diesem Eingriff sind die folgende Biotope durch Verringerung von Störeinflüsse betroffen:

- für das Naturnahe Feldgehölz NWM30806 im Geltungsbereich (durch den Rückbau der unmittelbar angrenzenden Versiegelung)
- der landwirtschaftlichen Freiflächen (ruderale Staudenflur)
- Siedlungsbiotope (Mischgebietsflächen – Wohnungsbau - , landwirtschaftliche Betriebsanlagen und Lagerflächen)
- Biotope der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen, vorwiegend intensiv genutzt, hier Ackerland, auf der anderen Straßenseite auch Grünland
- Feldhecke , Kleingewässer (§20 Biotope), Bäume (§18) und Baumreihen (§19)
- und Biotope der Verkehrsflächen.

Von diesem Eingriff sind keine geschützten Biotope durch Störeinflüsse betroffen.

Bei der Eingriffsbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" wird ausgehend von den Biotopwerteinstufungen (BWE) der betroffenen Biotoptypen ein Kompensationserfordernis (KE) für die einzelnen Biotoptypen bestimmt. Für die Ermittlung des KE wird in Anlage 10, Tab. 2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" eine Bemessungsspanne vorgegeben.

Die Biotopwerteinstufung für die versiegelten Flächen erfolgt mit 0, für die unversiegelten Hofflächen mit 1, das Kompensationserfordernis wurde mit 0,0 / 1,0 bei Freiflächen festgelegt.
Die Biotope im Bereich sind durch den vorhanden baulichen Bestand deutlich beeinflusst (Entfernung zu Störquellen: 0-50m), so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 einzustellen ist.
Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis". Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt oder zusätzlicher Entsiegelung 0. Für letzteres ist eine Kontierung des Versiegelungsüberschusses vorgesehen.

Wertbiotope, sind nicht unmittelbar von Eingriffen betroffenen, da durch den Rückbau und die Konzentrierung der Versiegelung Störeinflüsse sogar reduziert werden. Somit sind Wirkradien (50/200 m) nicht zu berücksichtigen.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

KFÄ = Biotopfläche * KE * KF * WF

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

BIOTOP	BIOTOPBESTAND	BAUFLÄCHE	GRUNDFLÄCHE [m²]	TRAUFFLÄCHE [m²]	Biotwert	Versiegelungszuschlag	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor (0,75 bei Abstand zu vorhandenen Siedlungsflächen bis 50 m, sonst 1)	Wirkfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent
	ohne Maßnahmefläche									
ODT / ODS	Tierproduktionsanlage/ Technikstützpunkt	Bestandsdurchlauf Stallanlage, Lager,-Verkehrsflächen Technikstützpunkt	42.211		0		0,5	0,75	0,00	0
	davon versiegelt	*Bestandsdurchlauf Versiegelung*	8.946	-						
	davon versiegelt	*Entsiegelung als Ausgleich*	2.071							
	davon versiegelt	*Entsiegelungsüberschuß*	9.067	-						
	davon unversiegelt	*Grünflächen*	22.125	-						
ACL	Lehmacker	Baufläche, versiegelt GRZ 0,8	325	-	1	0,5	1,5	0,75	1,00	366
ACL	Lehmacker	Baufläche, unversiegelt	81	-	1		1,0	0,75	1,00	61
ACL	Lehmacker	Grünflächen	1.193	-	1		1,0	0,75	0,70	626
ACL	Lehmacker	Verkehrsfläche	882	-	1	0,5	1,5	0,75	1,00	992
	Gehölz	Rodung	856	-	2		2,5	0,75	1,00	1.809
	Hecke	Verkehrsfläche	63		2	0,5	3,0	0,75	1,00	142
	Hecke	Bestandsdurchlauf, Störung	301	-	2		2,5	0,75	0,40	226
	Biotop	Bestandsdurchlauf, keine Störung	986	-	3		4,0	0,75	0,00	0
			46.300							
BAG	Baumreihe	Wirkzone 50m	600		2		3,0	0,75	0,40	540
		Summe:								**4.561**

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.561 KFÄ .

Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen im VE- Plangebiet

Entsiegelung und Aufwertung der Freiflächen durch eine Streuobstwiese im Geltungsbereich.

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsäquivalentes (ohne Maßnahmen Landschaftsbild)

ZIELBIOTOP	GRUNDFLÄCHE [m²]	WERTSTUFE	KOMPENSATIONS-WERTZAHL	LEISTUNGSFAK-TOR	FLÄCHENÄQUIVA-LENT
Rückbau hochbaulicher Anlagen *Entsiegelungsüberschuß*	*9067*	*1,0*	*1,5*	*0,5*	*6.800*
Summe	***9067***				***6.800***
Rückbau Versiegelung	2071	1,0	1,5	0,5	1.553
Streuobstwiese	3000	2,0	2,0	0,5	3.000
Summe:	**5071**				**4.553**
Gesamtsumme	**14138**				**11353**

Rückbau hochbaulicher Anlagen -Zuschlagfaktor 0,5 entsprechend Pkt IV der Hinweise

Bei einem Kompensationsflächenäquivalent von 4.561 KFÄ und einem Flächenäquivalent von 4.553 FÄ (gesamt 11.353 FÄ, da. 6800 FÄ Entsiegelungsüberschuß) ist der Eingriff ausgeglichen. Für das Landschaftsbild und als vorbeugende Schutzmaßnahme für das FFH Gebiet sind zusätzlich Hecken zu pflanzen. Eine Sicherstellung des *Entsiegelungsüberschuß (in der Tabelle 2 kursiv)* der Abbruchmaßnahmen ist durch die Gemeinde beschlossen worden.

Beschreibung der Maßnahmen

Maßnahmen im VE- Plangebiet

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine zweireihige Hecke (mit Brachesaum 5,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 3,00 m versetzt, Reihenabstand 1,50 m. Innerhalb der Fläche sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Für die zur Rodung festgesetzten Eiche nach §18 / 19 NatSchAG MV im Plangebiet sind insgesamt 3 St. einheimische Laubbäume (Eichen in der Baumreihe an der Dorfstraße) in der Qualität Hst. 2 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Schutz vor Befahrung ist zu gewährleisten.

Auf einer Fläche von ca. 3.000 m² ist zwischen Baufeld und Gemeindestraße im Nordosten des Geltungsbereiches eine Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung (Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen und max. 2x im Jahr zu mähen. (oder 0,5 GV pro ha, dann Baumschutz! beachten)

Es sind mind. 15 Stück Obstgehölze auf der Fläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (gerechnet auf durchschnittlich 15x15 m, ca.10 m Abstand in der Reihe und untereinander für Pflaume u.a. und ca.20 m Abstand in der Reihe und untereinander für Apfel, Birne u.a. großkronige Obstgehölze)

Die Stallanlage und Flächenbefestigungen im Geltungsbereich auf den Flurstücken 35/3; 37/1; 38/1; 39; 40; 41/3; 42 der Flur 5 und dem Flurstück 37/3 der Flur 3 sind vollständig zurück zubauen und die nicht wieder versiegelten Flächen als Grünanlage auf Dauer zu erhalten. Die landschaftsgärtnerisch gestalteten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

Eine Mahd der Wiesenflächen ist zu Pflegezwecken 1 mal jährlich im Sept. / Oktober des Jahres zulässig. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit 1 GV/ha zulässig.

Im Baufeld ist, in Verlängerung der Hecke auf dem Flurstück 38/2 (alt) außerhalb des Geltungsbereiches, bis zum befestigten Betriebshof im Osten eine dreireihige Strauchhecke mit 8m Breite zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand mind. 1,50 m. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Verbissschutz ist vorzusehen.

Innerhalb der Grünfläche sind als Abschirmung zur Dorfstraße Anschüttungen (alte Einfahrten) und Wälle (Einfahrtsbereich) bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Ein Bepflanzung mit Sträuchern gemäß Pflanzliste ist zulässig.

Vorschlag für die Pflanzenliste:

Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Verbissschutz ist vorzusehen

Amelanchier ovalis	Heimische Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weissdorn
Evonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch (giftig !, Verwendung an Weidefläche prüfen)
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea `Nana`	Purpurweide

Die Pflanzung erfolgt in 6,0 m langen Blöcken a vier Pflanzen gleicher Sorte.

Obstgehölze:
Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang, Verbissschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
Bäume:
Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Verbissschutz ist vorzusehen
Quercus robur Stiel-Eiche

Maßnahmen außerhalb des VE- Plangebiet

Für den Ausgleich der Eingriffe (Landschaftsbild) durch die Festsetzungen des vorhabebezogenen Bebauungsplans wird folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilfläche aus Flurstück 38/2 (alt) und 35/3, Flur 5, Gemarkung Dechow) ist eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand mind. 1,50 m. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Verbissschutz ist vorzusehen.

Vorschlag für die Pflanzenliste:

Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Verbissschutz ist vorzusehen

Amelanchier ovalis	Heimische Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weissdorn
Evonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea `Nana`	Purpurweide

Die Pflanzung erfolgt in 6,0 m langen Blöcken a vier Pflanzen gleicher Sorte.

6 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:

6.1 schalltechnische Untersuchung

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 Molkereibetrieb 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."

6.2 Geruchsimmisionen

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 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 diente 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."

Das Gutachten wurde durch eine zusätzliche Analyse für ein bisher noch unbebautes Grundstück an der Dorfstraße am 24.03.2011 ergänzt.

7 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.

8 Hinweise / Bodenordnung

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Flächenverfügbarkeit durch den Vorhabenträger nicht notwendig.

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 (GVOBl. S.12/GS M-V Gl. Nr. 114.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art.4 NatSchAG 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.

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei der Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §27 Abfall- und Altlastengesetz M-V in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

Abfallwirtschaft

Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises Nordwestmecklenburg zu nutzen, die Abfälle sind dem Landkreis zu überlassen, ausgenommen die Abfälle, die von der Entsorgung ausgeschlossen sind.
Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

9 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	**ca. 4,630 ha**
- Baufläche (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 1,360 ha
davon Gebäude	0,400 ha
davon Wirtschaftshof	0,500 ha
sonstige Fläche	0,460 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,210 ha
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	ca. 0,060 ha
- sonstige Grünflächen mit Biotop	ca. 3,000 ha

10 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Begründung -

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zum Umgebungsbereich hergestellt werden. Die Regelungen in den textlichen Festsetzungen für die bauliche Anlage bezieht sich lediglich auf die Fassade des Baukörpers, da der Schwerpunkt die technologische Umsetzung des Vorhabens bildet.

Dechow, 29.03.2011

Der Bürgermeister

GEMEINDE DECHOW

AMT REHNA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„Gläserne Meierei“
südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

MÄRZ 2011

Zusammenfassende Erklärung zur Satzung der Gemeinde Dechow für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3

"Gläserne Meierei" südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Dechow befindet sich in der westlichen Ortslage von Dechow.
Das Plangebiet wird überörtlich direkt über die Gemeindestraße (Dorfstraße – ehemaliger 1.000 m–Weg), die an die Kreisstraße K 7 (Groß Molzahn – Ratzeburg) anbindet, erschlossen. Damit wird eine Entlastung der Ortslage und die direkte Verbindung zur B 208 und zur Autobahn A 20 gewährleistet.

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.

Das Areal prägt eine größtenteils nicht mehr genutzte Wirtschaftsfläche des ehemaligen Technikstützpunktes mit Stallanlage. Die verschiedenen ungenutzten, teilweise desolaten Anlagen und Ställe sollen rückgebaut werden. Das Ortsbild wird durch diese Maßnahme erheblich aufgewertet.

Mit der Aufstellung des VE-Plans wird die sinnvolle Nachnutzung der ungenutzten und leerstehenden Stallanlage sowie des Technikstützpunktes bauplanungsrechtlich gesichert. Das Erfordernis für die Aufstellung des VE-Plans ergibt sich nach § 12 BauGB. Der neue Eigentümer hat im Vorfeld den Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Planverfahrens bei der Gemeinde gestellt. Derzeitig verarbeitet das Unternehmen in Upahl Bio-Milch im Rahmen eines Werkvertrages aus dem Norden Deutschlands. Ab 2012 soll am Standort Dechow die von Biobauern erzeugte Milch verarbeitet werden. Neben der Milchabfüllung ist die Herstellung von Butter, Joghurt, Quark, Sahne und anderen Milchprodukten vorgesehen. 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 – grünes Klassenzimmer - angesprochen werden, die hier einen Überblick über die Entstehung und Verarbeitung von Milcherzeugnissen erhalten sollen. Als Beispiel für dieses Projekt dient die Gläserne Molkerei in Münchehofe im nördlichen Brandenburg im Biosphärenreservat Spreewald, wo der Investor seit 2009 diesen Betrieb errichtet hat.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dechow als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde deshalb die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die Fläche ist jetzt als Sonderbaufläche für die Nutzung als Sondergebiet „Gläserne Meierei" festgesetzt.

Die Abriss- und Neubaumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem VE-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum VE-Plan Nr. 3 der Gemeinde Dechow 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 vielfach 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 eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des VE-Plan Nr. 3 der Gemeinde Dechow 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 21.03.2011vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich keine weiteren gravierenden Hinweise.

Der Satzungsbeschluss für den VE-Plan Nr. 3 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 das Plangebiet 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 Röggeliner 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 des VE-Plans Nr. 3 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 gebeten.

Zum VE-Plan gab es 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.

Berücksichtigt wurden dabei die Hinweise zur Abgrenzung des Geltungsbereiches und der angrenzenden Dorfstraße durch Aufschüttungen bis zu 1,50 m Höhe, insbesondere im Bereich der Zufahrt und der ehemaligen nicht mehr benötigten Zuwegungen für die Ställe.

Das Biosphärenreservat Schaalsee, als zuständige untere Naturschutzbehörde, wies auf die rechtliche Stellung der Prüfung für das SPA (Störungs- und Beeinträchtigungsverbot) 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 Satzung des VE-Planes war dahingehend zu überprüfen, ob sie sich auf die gebietsspezifischen Erhaltungsziele des SPA - Gebietes auswirken kann. 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.

Weiterhin setzten sich die Gemeindevertreter umfassend mit der verkehrlichen Anbindung des Standortes auseinander. Dieser wurde über den 1000 m- Weg/Dorfstraße 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 zum VE-Plan 3 im Rahmen der öffentlichen Auslegung beinhalteten Hinweise zur Berücksichtigung in der Erschließungsplanung, zum Nachweis der Tragfähigkeit des 1000 m-Weges

(Bauklasse V) und zur Berücksichtigung eines bisher unbebauten Grundstückes im Rahmen der Ergänzung der Geruchsprognose (Schreiben an den Bürgermeister vom 24.03.2011). Die Begründung und die Fachgutachten wurden entsprechend ergänzt.

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 nach dem Satzungsbeschluss 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, 22.08.2011

Der Bürgermeister

Dechow

Montag, 10. Oktober

Bekanntmachung Satzung B-Plan Nr. 3

Datum: 29. August 2011

öffentl. Bekanntmachung (99.93 kB)

Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei Dechow" der Gemeinde Dechow

1. Die Gemeindevertretung Dechow hat in ihrer Sitzung am 29. März 2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Dechow für das Gebiet „Gläserne Meierei Dechow" (siehe Kartenauszug, Download) als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

2. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei" der Gemeinde Dechow wurde am 22.08.2011 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf der Bekanntmachung in Kraft.

3. Jedermann kann die Satzungen und die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung dazu ab diesem Tag im Bauamt Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

4. 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.

5. 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 MV 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 29. August 2011

gez. Haupt
Bürgermeister

zurück nach oben

Impressum | © MVweb, 2003

Presse

Mecklenburg Schwerin delüx Magazin

Vorstellung in der Ausgabe Juli 2010

Sprechzeiten

Sprechzeiten des Bürgermeisters
Jürgen Haupt
montags 16:00 - 19:00 Uhr

Dorfgemeinschaftshaus
Dorfstraße 1, 19217 Dechow
Tel. 038873/ 20353

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit dem Original wird hiermit beglaubigt

Rehna, den 11. 10. 2011