

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.12.2010 gemäß Hauptsatzung im Internet, zu erreichen über Link „Satzungen“ über die Homepage des Amtes Rehna unter <http://www.rehna.de>, erfolgt und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde angezeigt worden.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beauftragt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.12.2010 bis zum 17.01.2011 im Amt Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna während der Dienststunden des Bauamtes erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2011 beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2011 bis 23.03.2011 im Amt Rehna Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Internet gemäß Hauptsatzung unter dem Link „B-Pläne“ über die Homepage des Amtes Rehna unter <http://www.rehna.de>, und zusätzlich durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können;
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Dechow, den 22.08.2011

Siegelabdruck
Der Bürgermeister

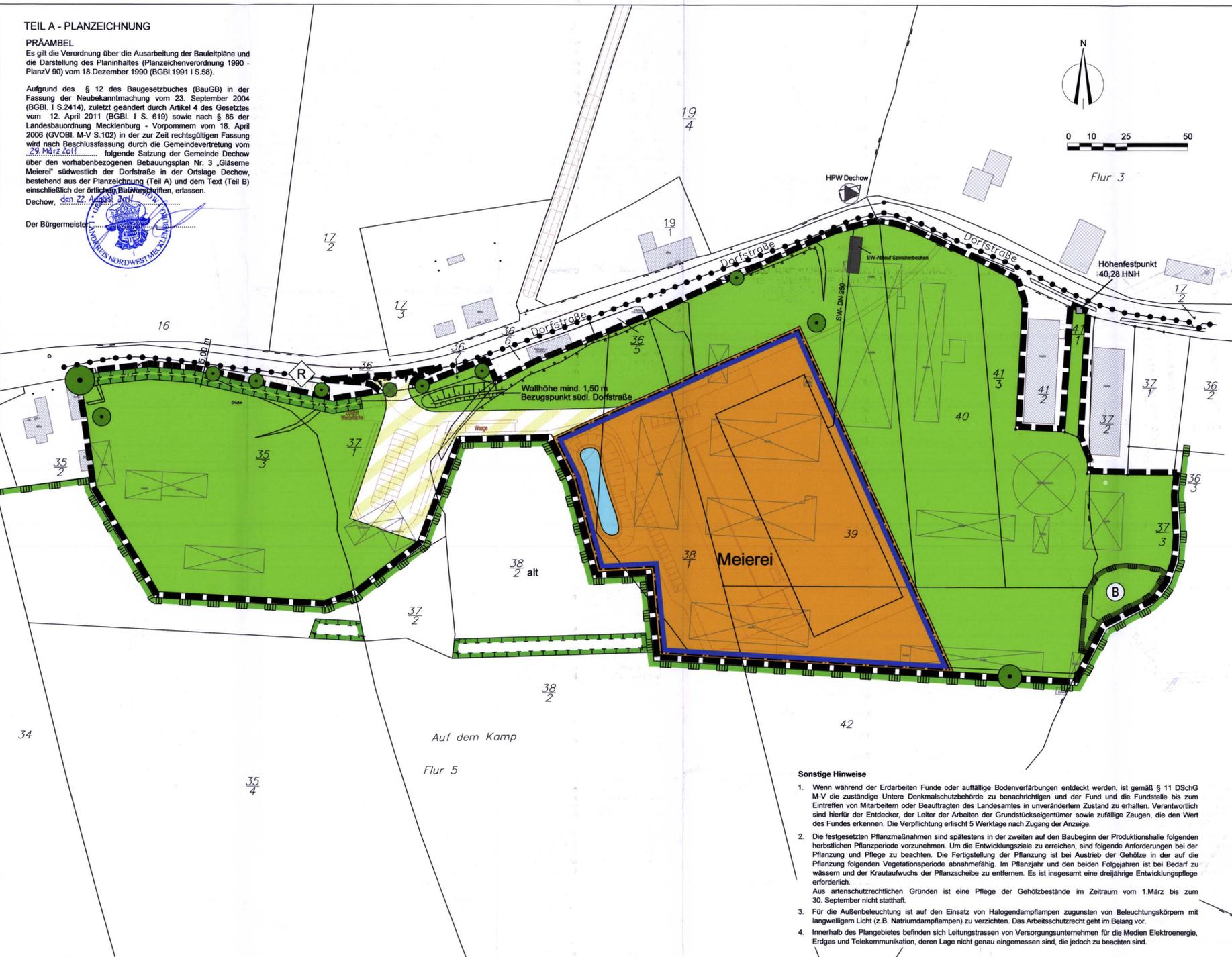
Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Siegelabdruck
Vermesser

Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Siegelabdruck
Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dechow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei“ südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow



TEIL A - PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Es gilt 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).

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.03.2011 folgende Satzung der Gemeinde Dechow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei“ südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Dechow, den 22.08.2011

Der Bürgermeister

Sonstige Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten auf den Baubeginn der Produktionshalle folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf auf wässern und der Krautfäule der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungsperiode erforderlich. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht statthaft.
- Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Leuchtstofflampen mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten. Das Arbeitsschutzrecht geht im Belang vor.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen für die Medien Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation, deren Lage nicht genau eingemessen sind, die jedoch zu beachten sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Meierei Gebiet für die Gläserne Meierei mit Wirtschaftshof

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßen und Stellplätze für PKW und Busse

Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Rasen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche RRB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Vogelschutzgebiet (SPA Nr. 48 DE 2331-471 „Schaalsee Landschaft“)

Biotop

Radweg

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Neubau-Gebäude

geplante Stellplätze

Gebäuderückbau

Wall

Bestandsbäume / Vermessung

Bäume (Rodung)

örtlicher Höhenfestpunkt

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Übersichtsplan



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässig ist die Errichtung eines Molkereibetriebes zur Verarbeitung von ca. 70 Mio kg Bio-Rohmilch pro Jahr, als „Gläserne Meierei“ mit dem Ziel der Herstellung von Milch, Butter, Joghurt, Quark, Sahne und anderen Milchprodukten. Innerhalb des Baufeldes sind das Produktionsgebäude mit dem Wirtschaftshof, auf dem Melkstand, Kühlaggregate und An- und Auslieferungsrampe sowie eine PKW-Mitarbeiter Stellplatzanlage für ca. 15 Plätze untergebracht sind, zulässig. Im Gebäude ergänzt ein Café/Empfang und ein Hofladen mit 250 m² die öffentliche Wirksamkeit des Vorhabens. Hierfür sind ca. 6 Kundenstellplätze ein geplant.

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.

1.2 Die angrenzenden Grünflächen sind als Schau- und Aktionsanlage zu nutzen. Sie umfassen Weiden mit Unterständen für max. 5 Rinder und ca. 10 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 zulässig.

1.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Rechtskraft des VE-Planes bzw. nach Erhalt der Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der Baugrenzen ist auf einer Grundfläche von max. 4.000 m² ein zweigeschossiger Baukörper als Betriebsgebäude zulässig. Die maximale Traufhöhe wird mit 12,00 m über dem örtlichen Höhenfestpunkt von 40,28 m ü. NN festgesetzt.

3. Sonstiges

3.1 Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundflächen aufzufangen und abzuleiten bzw. in ein Regenrückhaltebecken und in den nördlich angrenzenden Vorfluter einzuleiten. Hierfür wird ein gesondertes Entwässerungskonzept erstellt.

4. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO

4.1 Die Fassade ist aus Holz in Kombination mit ggf. Klinkern zulässig.

4.2 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

5. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB

5.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - 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.

5.2 Für die zur Rodung festgesetzte 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 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Schutz vor Befahrung ist zu gewährleisten.

5.3 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 zu beweidet.

5.4 Die Stallanlage und Flächenbefestigungen im Geltungsbereich sind vollständig zurückzubauen 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.

5.5 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 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.

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

5.7 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 Hundrose
Salix purpurea 'Nana' Purpurweide
Die Pflanzung erfolgt in 6,0 m langen Blöcken à vier Pflanzen gleicher Sorte.

Obstgehölze:
Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang
Apfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
Birn: Clapps Liebling, Gelbter Butterbirne, Gute Luise von Arvanches, Williams Christbirne
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitten
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszetsche, 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
Quercus robur Stiel-Eiche

6. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

6.1 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.

Ausfertigung:	2. Ausfertigung
Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2011
Entwurf:	Februar 2011
Vorentwurf:	November 2010
Planungsstand	Datum:

Satzung der Gemeinde Dechow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei“ südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow

Kartengrundlage: Katasterplan vom 18.10.2010 Vermessungsbüro Apolony, Rehna Ergänzung auf Grundlage des Luftbildes	Aufnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1 : 1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Oehl Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung