

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 01.11.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.11.2011 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.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.11.2011 beschlossen, den Entwurf der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung 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 08.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2011 bis 14.12.2011 im Amt Rehna Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, Baumt, während der Dienststunden des Baumtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 03.11.2011 im Internet gemäß Hauptsatzung unter dem Link „Satzungen“ über die Homepage des Amtes Rehna unter <http://www.rehna.de>, und zusätzlich durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde mit dem Hinweis erfolgt, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und das nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, bekannt gemacht worden.
Dechow, 10.04.2012
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 14.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dechow, 10.04.2012
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 15.10.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:12.500 vorliegt.
Rehna, 11.04.2012
öffentlich bestellter Vermesser
- Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung werden hiermit ausgefertigt.
Dechow, 10.04.2012
Der Bürgermeister
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 13.04.2012 gemäß Hauptsatzung im Internet, zu erreichen über Link „Satzungen“ über die Homepage des Amtes Rehna unter <http://www.rehna.de>, bekannt gemacht worden und zusätzlich in den Schaukästen der Gemeinde angezeigt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Rehna, Freiheitsplatz 1/2, 19217 Rehna, Baumt, ab diesem Tag während der Dienstzeiten des Baumtes einzusehen. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.04.2012 in Kraft getreten.
Dechow, 16.04.2012
Der Bürgermeister

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

1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Präambel
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S.1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2011 folgende Satzung der Gemeinde Dechow über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gläserne Meierei“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Dechow, den 10.04.2012

Der Bürgermeister



Sonstige Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG 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 Werktage 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 zu wässern und der Krautwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände im Zeitraum von 1. März bis zum 30. September nicht statthaft.
- Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogenlampen zugunsten von Beleuchtungskörpern 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

VERKEHRSFÄCHEN (§ 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“)

Biotope

Radweg

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Neubau-Gebäude

geplante Stellplätze

Gebäuderückbau

Wall

Bestandsbäume / Vermessung

örtlicher Höhenfestpunkt

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Übersichtsplan

Teil B - TEXT

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - 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 Milchtanks, 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 eingeplant. Die Sortimentliste 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 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.
 - Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhal einer Frist von 3 Jahren nach Rechtskraft des VE-Planes bzw. nach Erhalt der Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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. NNH festgesetzt.
- Sonstiges**
 - Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken aufzufangen und abzuleiten bzw. in ein Regenrückhaltebecken und in den nördlich angrenzenden Vorfluter einzuleiten. Hierfür wird ein gesondertes Entwässerungskonzept erstellt.
- Örtliche Bauvorschrift** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO
 - Die Fassade ist aus Holz in Kombination mit ggf. Klinkern zulässig.
 - Wer vorstzlich 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.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen** gemäß § 1a BauGB
 - 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.
 - Für die zur Rodung festgesetzte Eiche nach § 19 / 19 NatSchAG M-V im Plangebiet - entfällt. Für das Landschaftsbild 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 Gemeindefläche 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 beweidn.
 - 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.
 - Im Baufeld ist, in Verlängerung der Hecke auf dem Flurstück 39/2 (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.
 - 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.
 - Vorschlag für die Pflanzliste:
 - 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 a vier Pflanzen gleicher Sorte.
 - Obstgehölze:
 - Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang
 - Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
 - Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
 - Quitten: Apfelsquite, Birnenquite
 - 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
 - Quercus robur Stiel-Eiche
- Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
 - Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden 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.

Ausfertigung:	2. Ausfertigung
Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2012
Entwurf:	Oktober 2011
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

Satzung der Gemeinde Dechow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei“ südwestlich der Dorfstraße in der Ortslage Dechow	
1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB	
Kartgrundlage:	Auftragnehmer:
Katasterplan vom 18.10.2010 Vermessungsbüro Apolony, Rehna	Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybilla Wilke Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Tel: 0392 9873930 E-Mail: s.wilke@apolony.de Fax: 0392 9873934
Ergänzung auf Grundlage des Luftbildes	Zeichner:
	Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD-Zeichnen - GIS - Computerservice Tel: 0392 9873930 Fax: 0392 9873934
Maßstab 1:1000	