

# GEMEINDE DECHOW

Amt Rehna



**1. vereinfachte Änderung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3  
„Gläserne Meierei“ südwestlich der Dorfstraße in der  
Ortslage Dechow**

Begründung

März 2012

**Begründung zur  
1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3  
„Gläserne Meierei“ südwestlich der in der Ortslage Dechow  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass der 1. vereinfachten Änderung .....	3
2. Änderungen .....	3
3. Auswirkungen der Änderungen auf das Plangebiet .....	4
4. Hinweise .....	4

## 1. Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Gläserne Meierei“ südwestlich der Ortslage Dechow in der Gemeinde Dechow ist seit dem 30.08.2011 rechtskräftig und befindet sich in der Umsetzung.

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung ist eine Veränderung des Zufahrtsbereiches. Hierzu soll die Planzeichnung Teil A angepasst werden. Für die textlichen Festsetzungen im Teil B – Text – ergibt sich mit dem Wegfall der ursprünglich notwendigen Eichenrodung eine geringfügige Änderung für die Festsetzung Nr. 5.2, wobei die Anpflanzmaßnahme erhalten bleibt.

Am 01.11.2011 fassten die Gemeindevertreter den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Grundlage hierfür bildet § 13 Abs.1 Satz 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die geänderten Darstellungen und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Zu betrachten ist dabei der Plan insgesamt.

Das Leitbild, dass sich der geplante Standort als Gebiet für die Gläserne Meierei mit Wirtschaftshof entwickeln soll, wird nicht verändert.

Durch die geplanten Änderungen werden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden keine artenschutzfachlichen Belange beeinträchtigt. Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes findet Beachtung.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergeben sich im Plangebiet (Änderungsbereich) keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder nach Landesrecht erforderlich machen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete vorhanden. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Demzufolge konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## 2. Änderungen

Als **Kartengrundlage** für die 1. vereinfachte Änderung dient die Planzeichnung des rechtskräftigen B-Planes von 2011, der auf der Grundlage des Vermessungsbüros Apolony aus Rehna basiert.

Die im VE-Plan – Teil A Planzeichnung – vorgenommenen Änderungen betreffen die verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße und die Lage des öffentlichen Parkplatzes sowie Änderungen zu den Punkten Nr. 5 im Teil B – Text -. Es werden aktuelle Rechtsgrundlagen in der Präambel und aktuelle Verfahrensvermerke ergänzt.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Planzeichnung, rot dargestellt werden die geänderten Flächen für:
  - Verschiebung der Verkehrsflächen im Bereich Dorfstraße mit Ein- und Ausfahrtsbereich und Stellplatzanlage für PKW und Busse und damit

- Erhaltung des Baumbestandes an der Dorfstraße,
  - sehr geringfügige Veränderung der Flächen für Schutz- und Entwicklung von Natur und Landschaft,
  - Verlagerung der Grünflächen,
  - Korrektur der Wall-Flächen.
- Teil B – Text -  
Hier wird rot korrigiert der Bereich gekennzeichnet, der für die 1. Änderung überarbeitet wurde.

### **Begründung**

Der Flächeneigentümer, die Gläserne Meierei GmbH in Uphl, hat mit dem gegenüberliegenden Grundstücksbesitzer Dorfstraße 27, eine Veränderung des Zufahrtbereiches vereinbart. Der Ein- und Ausfahrtbereich wird nach gemeinsamer Abstimmung ca. 10 m in westliche Richtung verschoben. Hieraus ergeben sich Veränderungen zur Lage des öffentlichen Parkplatzes und der angrenzenden Grünflächen. Die betroffenen Flächen wurden in der Planzeichnung zur 1. vereinfachten Änderungen rot hervorgehoben.

### **Ausgleich**

Trotz des Wegfalls der notwendigen Eichenrodung bleibt die Anpflanzmaßnahme für die 3 Eichen in der Dorfstraße als Ersatz für den Wegfall der Anpflanzung von 5m einer 2-reihigen Hecke im Nordwesten erhalten. (Landschaftsbild / Störungsschutz)

Die Versiegelung von Zufahrt und Parkplatz sowie von fünf neu eingeordneten Stellplätzen erhöht sich um 30 m<sup>2</sup>. (alt 1739m<sup>2</sup>, neu 1718+50m<sup>2</sup>) Damit verändert sich die Flächenbilanz so geringfügig, dass keine Neubilanzierung vorgenommen wird.

### **3. Auswirkungen der Änderungen auf das Plangebiet**

Die Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Sie fügen sich in die Zielstellungen der baulichen Entwicklung des Plangebietes ein.

### **4. Hinweise**

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. 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 für Bodendenkmalpflege 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.

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist dies beim Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Der Fachdienst Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung des Landkreises ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Dechow, 10.04.2012.....

.....  
Der Bürgermeister