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

Verfahrensvermerke VE-Plan Nr. 3 „Gläserne Meierei" Dechow

1. 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.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden
3. 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.
4. 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 Dienstunden des Bauamtes erfolgt.
5. 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.
6. 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.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, den Umweltinformationen und den wesentlich bereits vorliegenden umwelt- bezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **18.02.2011** bis **23.03.2011** im Amt Rehna Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. 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

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **29.03.2011** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **29.03.2011** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Dechow, den 22.08.2011

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 15.12.10 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 1:2500 vorliegt.

    Rehna, 23.8.2011

    Siegelabdruck — Vermesser

11. ~~Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde LK NWM vom............ AZ: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.~~
12. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde, LK NWM vom .... AZ: .... bestätigt.~~
13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung ~~und dem Umweltbericht~~, wird hiermit ausgefertigt.

    Dechow, den 22.08.2011

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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 29.08.2011 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, Bauamt, ab diesem Tag während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 29.08.2011 in Kraft getreten.

    Dechow, den 30.08.2011

    Siegelabdruck — Der Bürgermeister

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 Gesetztes 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. März 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. August 2011

Der Bürgermeister,

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 BauBG)

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

38/1 Flurstücksnummer

3,50 m Bemaßung

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 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.

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 Bauköper als Betriebsgebäude zulässig. Die maximale Traufhöhe wird mit 12,00 m über dem örtlichen Höhenfestpunkt von 40,28 m ü. NHN festgesetzt.

3. Sonstiges

3.1 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.

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 beweiden.

5.4 Die Stallanlage und Flächenbefestigungen im Geltungsbereich 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.

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:

<u>Sträucher:</u>
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.

<u>Obstgehölze:</u>
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: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

<u>Bäume:</u>
Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
Quercus robur — Stiel-Eiche

6. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

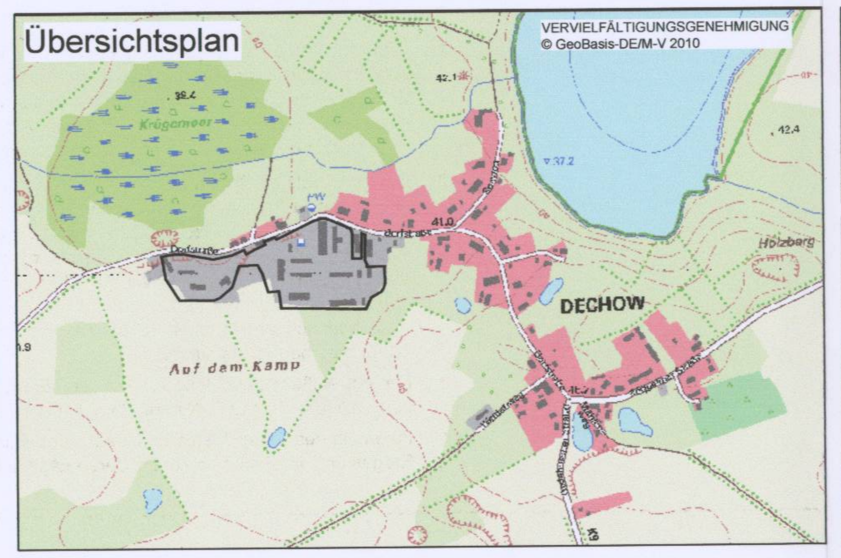
Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabebezogenen Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

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.

Sonstige Hinweise

1. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. 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 Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
   Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände im Zeitraum vom 1.März bis zum 30. September nicht statthaft.
3. Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten. Das Arbeitsschutzrecht geht im Belang vor.
4. 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.

Übersichtsplan



Ausfertigung:	4. 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

Maßstab 1 : 1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice

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

Verfahrensvermerke 1. vereinfachte Änderung

1. 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.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V beteiligt worden.

3. 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.

4. 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.

5. 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 von **14.11.2011** bis **14.12.2011** im Amt Rehna Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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
Siegelabdruck

6. 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.

7. Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **14.03.2012** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Dechow, 10.04.2012 .... Der Bürgermeister
Siegelabdruck

8. Der katastermäßige Bestand am 18.10.2010 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: 2000 vorliegt.

Rehna, 11.4.2012
Siegelabdruck .... öffentlich bestellter Vermesser

9. 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
Siegelabdruck

10. 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, Bauamt, ab diesem Tag während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13.04.2012 in Kraft getreten.

Dechow, 16.04.2012 .... Der Bürgermeister
Siegelabdruck

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

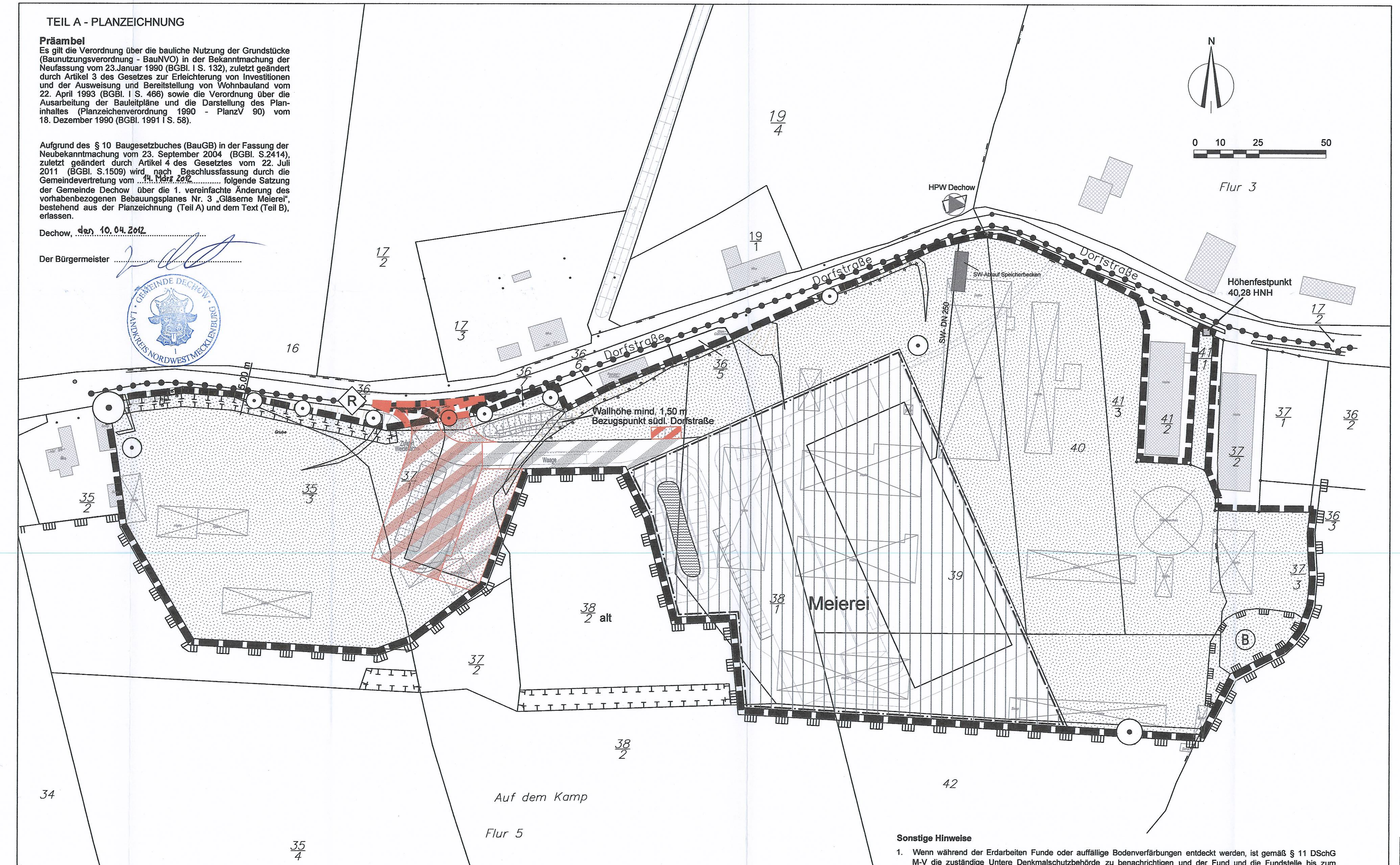
TEIL A - PLANZEICHNUNG

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. 466) sowie 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 § 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. März 2012 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

1. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. 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 Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Pflege der Gehölzbestände im Zeitraum vom 1.März bis zum 30. September nicht statthaft.
3. Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten. Das Arbeitsschutzrecht geht im Belang vor.
4. 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 BauBG)

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
- örtlicher Höhenfestpunkt
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 38/1 Flurstücksnummer
- 3,50 m Bemaßung

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 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.

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. NHN festgesetzt.

3. Sonstiges

3.1 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.

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~~ - 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.

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 beweiden.

5.4 Die Stallanlage und Flächenbefestigungen im Geltungsbereich 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.

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	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
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.

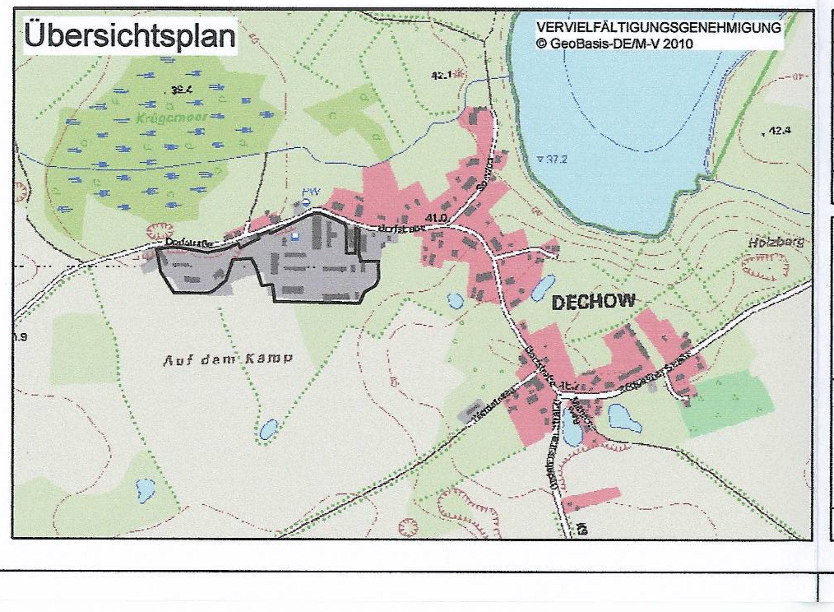
Bäume:
Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
Quercus robur — Stiel-Eiche

6. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs 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.

Hinweis: Die rot gekennzeichneten Texte betreffen die 1. vereinfachte Änderung

Übersichtsplan

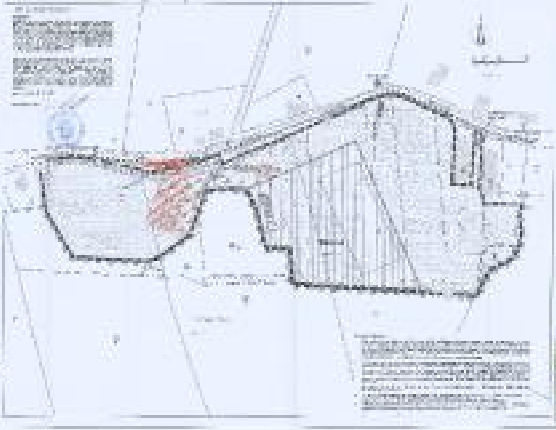


Ausfertigung:	4. Ausfertigung
Rechtskraft:	
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2012
Entwurf:	Oktober 2011
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

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

Kartengrundlage: Katasterplan vom 18.10.2010, Vermessungsbüro Apolony, Rehna
Ergänzung auf Grundlage des Luftbildes
Maßstab 1 : 1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, 19057 Schwerin, Ziegeleiweg 3, e-mail: s.wilke@buero-sul.de, Telefon 0385/ 48975601, Fax 0385/ 48975609
Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice, 19057 Schwerin, Ziegeleiweg 3, e-mail: f.ortelt@buero-sul.de, Telefon 0385/ 48975602, Fax 0385/ 48975609

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

1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB