



SATZUNG DER GEMEINDE BIBOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
 "Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow"

gelegen nordwestlich der Straße Lange Moor

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

18.03.2010

Satzung der Gemeinde Bibow
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
"Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	2
2. Planungskonzept	3
2.1 Derzeitiger Bestand	3
2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
2.4 Verkehrserschließung	5
2.5 Flächenbilanz	6
3. Ver- und Entsorgung	6
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	6
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	6
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	7
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	7
4. Immissionsschutz	7
5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	8
5.1 Grünordnung und Kompensation der Eingriffe	8
5.1.1 Grünordnerisches Leitbild	8
5.1.2 Eingriffsvermeidung	8
5.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung	9
5.2 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung	9
5.3 Umsetzung und Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen	9
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	10
7. Sonstiges	10
Umweltbericht	11

mit eigenem Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

In der Gemeinde Bibow, Ortslage Dämelow, soll nordwestlich der Straße Lange Moor eine Lagerhalle für Küchenmöbel einschließlich einer Wohnung errichtet werden. Der Vorhabenträger führt in der Ortslage einen Küchenhandel. Die geplante Lagerhalle dient der Betriebssicherung und -erweiterung. Für das Plangebiet soll in diesem Zusammenhang die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit der Gebietsbezeichnung "Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow" aufgestellt werden.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich aus Sicht des Planungsrechts im unbeplanten Außenbereich, eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist nicht vorhanden. Da der Bestandsschutz des ehemaligen Hallengebäudes abgelaufen ist, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zur Anwendung kommen, da der Bebauungsplan ausschließlich der Umsetzung eines konkreten Vorhabens dient und die Gemeinde einen größtmöglichen Einfluss auf das Bauvorhaben haben möchte.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle für Küchenmöbel als Erweiterung des in der Ortslage ansässigen Küchenhandels zu schaffen. Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit eine ehemalige, derzeit ungenutzte Halle, die jedoch einen ruinösen Eindruck macht. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Halle samt dem dazugehörigen Gelände sowie das Erscheinungsbild der gesamten Ortslage erheblich aufgewertet. Des Weiteren wird das Ortsbild städtebaulich geordnet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Dämelow der Gemeinde Bibow. Dämelow liegt etwa 4 km südwestlich des Hauptortes Bibow, der sich im Süden der Hansestadt Wismar am Rande des Landkreises Nordwestmecklenburg befindet. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 0,6 ha großes Gebiet innerhalb der Ortslage Dämelow, bestehend aus den Flurstücken 121, 122, 123 und 124 der Flur 1, Gemarkung Dämelow. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Straße Lange Moor.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Bibow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die Errichtung der Lagerhalle kann somit gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Bestandteil eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes zugelassen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Dämelow im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Nordwestmecklenburg, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Gemeinde Bibow mit der Ortslage Dämelow befindet sich im Osten der Region Westmecklenburg. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) befindet sie sich im Ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und im Tourismusedwicklungsraum. So führt ein regional bedeutsames Radwegenetz an Dämelow vorbei, dessen Ausbau allerdings noch erforderlich ist.

Das RROP weist der Gemeinde Bibow und somit der Ortslage Dämelow keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Dämelow dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat. Insbesondere für die Gemeinden im ländlichen Raum gilt, dass eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden und die notwendige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden soll. Die Gemeinde Bibow kommt mit dem hier vorgelegten Vorhaben diesem raumordnerischen Anspruch nach. Daher geht die Gemeinde davon aus, dass der Wiederaufbau der Lagerhalle Dämelow mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, nordwestlich der Straße Lange Moor in der Ortslage Dämelow. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Halle, die derzeit jedoch einen ruinösen Charakter aufweist. Die Halle wurde einst als Kuhstall konzipiert und später dann als Lagerhalle für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Die Hallenreste lassen erkennen, dass der einstige Bestand etwa 45,0 m lang und ca. 11 m breit war. Heute besteht die Halle nur noch aus den Fundamenten, der Bodenplatte und aus den Seitenwänden, die aus Betonpfeilern, mit dazwischen liegenden Gefachen mit Ziegelmauerwerk bestehen. Die Giebel und das Dach fehlen vollständig.

Das Innere der Halle ist mit Betonplatten, die bereits einen Grünbewuchs aufweisen vollständig versiegelt. Sowohl im inneren als auch im äußeren Bereich um die Halle, ist eine Ansammlung von Holz, Steinen und Unrat vorzufinden. Ebenso weisen die vorhandene Verkehrsfläche und die, die Halle umgebende Grünfläche einen insgesamt ungepflegten Zustand auf.

Das Gelände stellt daher aktuell einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der das Erscheinungsbild des Dorfes beträchtlich belastet.



Ruinöse Reste der alten Halle



Das Innere der alten Halle

2.2 Städtebauliche Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Ortslage Dämelow wird am Standort Lange Moor 7 ein Küchenhandel betrieben. Dieser beabsichtigt nunmehr, seine Betriebsfläche um ein Lagergebäude zu erweitern. Dabei soll auf den Standort der ehemaligen, bereits beschriebenen, Halle zurückgegriffen werden. Es ist beabsichtigt, die Grundfläche der Ruine zu nutzen und darauf einen neuen Hallenkörper, einschließlich einer Wohnung für einen Betriebsleiter des Küchenhandels, zu errichten.

Die Ortslage Dämelow ist verhältnismäßig klein. Es handelt sich um eine sehr alte Siedlung, die ein altes Gutshaus mit den teilweise noch strukturell zu erkennenden alten Nebenanlagen besitzt.

Die Gemeinde befürwortet zwar das Vorhaben des Baus der Lagerhalle uneingeschränkt, möchte aber durch die Wahl des Instrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB, wobei bei Anwendung dieses Instrumentes auch andere Festsetzungen als sie nach § 9 BauGB und nach BauNVO vorgesehen sind getroffen werden können, einen größt möglichen Einfluss nehmen und sicher stellen, dass sich der Neubau optimal in das Ortsbild einfügt. Mit dem gewählten Instrument hat die Gemeinde die Möglichkeit, die zulässige Nutzung genauestens zu definieren. Vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger, deren Verwirklichung dann von der Gemeinde überwacht werden können, sind die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss und die Umsetzung des Vorhabens (Durchführungsvertrag).

Die Gemeinde macht von dem gewählten Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insofern bewusst Gebrauch. So wird festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen der Bau einer Lagerhalle zulässig ist, wobei die neue Halle eine Länge von etwa 45,0 m und eine Breite von etwa 11,0 m besitzen soll und eine maximale Bruttogrundfläche von 495 m² nicht überschreiten darf. Die Halle ist mit einem flach

geneigten Satteldach von 15° bis 25° zu versehen und darf eine maximale Traufhöhe von 4,5 m sowie eine maximale Firsthöhe 7,0 m nicht überschreiten.

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene oder rote Dachziegel und Betonpfannen sowie ein Blechdach zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Dächer und Fassaden sind aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich auszuschließen.

Bezüglich der Fassadengestaltung sind sowohl geputzte Flächen in roten, rotbraunen und gelbbraunen Farbtönen als auch Sichtmauerwerk zulässig. Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist in gepflasterter, betonierter oder asphaltierter Bauweise auszubilden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die erlassenen örtlichen Bauvorschriften dienen der weiteren Anpassung der geplanten Baulichkeiten an die dörflichen Verhältnisse und den ländlichen Charakter des Standortes.

Stellplätze von Müllbehältern sind ortsbildgerecht einzufügen und zu begrünen. Einfriedungen sind nur in Form von Feldsteinmauern, Hecken oder als Drahtzaun bis 1,25 m Höhe in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Oberirdische Gas- und Öltanks werden ausgeschlossen, da diese das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes mit der geplanten Lagerhalle ist für den zu erwartenden Lieferverkehr günstig. So trifft man das Gelände der Lagerhalle verlassend, der Straße Lange Moor gen Norden über eine kurze Alleenstraße folgend, auf die L031, die wiederum im Westen auf die viel befahrene L101 trifft. Von hier aus gelangt man schnell auf weiterführende Bundesstraßen bzw. Autobahnen.



Allee in Richtung Landesstraße

Innerhalb des Plangebietes sollen die bestehenden Verkehrsflächen weitestgehend weiter genutzt werden. Lediglich im Norden des Plangebietes sowie im Bereich der Einfahrt im Nordosten ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche um ca. 307 m², zum einen auf Grund der Lenkradien der Lieferfahrzeuge und zum anderen wegen der Neugestaltung der Einfahrt erforderlich. Außerdem sollen zwei Stellplätze für PKW und Stellplätze für Abfallbehälter auf einer 80 m² großen teilversiegelten Fläche entstehen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 0,6 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Lagerhalle	478
Private Verkehrsflächen	1171
Fläche für Nebenanlagen	80
Private Grünfläche	4292
Flächen für die Abwasserbeseitigung	4
Σ	6025

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Versorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Ortsteil Dämelow wird vom Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg zentral über vorhandene Leitungen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Anschluss des Plangebietes an diese Leitungen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Eine Löschwasserkonzeption wurde abgestimmt. Diese sieht vor, dass zur Erstbrandbekämpfung das Löschwasser der Tankfahrzeuge genutzt wird. Für die weitere Versorgung befindet sich etwa 10 m westlich des Plangebietes eine unterirdische, bereits vorhandene Zisterne, die ein Fassungsvermögen von rund 70 m³ besitzt. Für die Besetzung von drei C-Rohren werden 600 Liter pro Minute benötigt. Über eine höhere Kapazität verfügt eine kleine Gemeindewehr i.d.R. nicht. Dementsprechend reicht die Wassermenge der Zisterne für eine Brandbekämpfung von zwei Stunden. Sollte darüber hinaus weiteres Löschwasser benötigt werden, kann außerdem ein vorhandener Unterflurhydrant genutzt werden, der sich etwa 45 m südwestlich des Geltungsbereiches in der Straße Lange Moor befindet.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die privaten Grundstücke in der Ortslage Dämelow verfügen über private biologische Kleinkläranlagen über die die Schmutzwasserentsorgung erfolgt. Im Plangebiet soll ebenfalls eine vollbiologische Kleinkläranlage, mit nachfolgender Verrieselung, gebaut werden.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser soll innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Die Versickerungsfähigkeit konnte an Hand von Archivunterlagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie nachgewiesen werden. Demzufolge wurden im April 1962 Bohrungen in der Ortslage Dämelow durchgeführt und Proben entnommen. Laut dem Schichtenverzeichnis wurde bis in eine Endteufe von 15 m gebohrt. An Hand der Proben wurde festgestellt, dass in Dämelow bis zu einer Teufe von 15 m versickerungsfähige Fein - Mittelsande vorhanden sind.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die Wemag AG über die vorhandenen Leitungen gesichert.

Das Gebiet ist nicht an das zentrale Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Heizungsanlagen werden mit Öl bzw. Flüssiggas betrieben

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Die Gemeinde wurde jedoch vom Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück 30, Flur 3, der Gemarkung Bibow eine Sperrmülldeponie befindet. Das Gebiet steht jedoch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz oder den Richtlinien zum Schallschutz im Städtebau sind keine Immissionen bekannt bzw. nennenswert, die auf das Gebiet einwirken oder von diesem ausgehen.

5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Auf der Bearbeitungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow" wird ein Umweltbericht verfasst, der als separater Teil II in die Begründung mit einfließt.

Um die Eingriffserheblichkeit beurteilen zu können wurde bei mehreren Vorortterminen eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Zum Bebauungsplan werden außerdem grünordnerische Festsetzungen entwickelt, mit denen die landschaftspflegerischen Forderungen aus der Umweltprüfung zur Übernahme in den Bebauungsplan sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen festgesetzt.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nur als zulässig betrachtet werden, wenn die für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes ermittelten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können.

5.1 Grünordnung und Kompensation der Eingriffe

5.1.1 Grünordnerisches Leitbild

Grünordnerisches Leitbild ist die landschaftliche Einbindung des geplanten Vorhabens und die Stützung der Potenziale des Naturhaushaltes durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsvermeidende und minimierende Maßnahmen durchzuführen.

Auf Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (veröffentlicht in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3) wird im Rahmen der Verfassung des Umweltberichtes geprüft, bei welchen Flächendarstellungen des Bebauungsplanes hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden.

5.1.2 Eingriffsvermeidung

Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z. B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. § 9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen. Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

5.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Auf Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (veröffentlicht in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3) wurde mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung geprüft, inwieweit mit den für das Plangebiet festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen werden können. Die dazu im Einzelnen durchgeführten Bewertungsschritte können der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht entnommen werden.

5.2 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation das im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationserfordernis vollständig ausgeglichen werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.

5.3 Umsetzung und Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist Aufgabe des Vorhabenträgers. Die Umsetzung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart wird.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Sämtliche Flächen auf denen sich die jetzigen Hallenreste und die bestehenden Verkehrsflächen befinden, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger schließt zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Gemeinde ab, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer vertraglich gesichert.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Binnengraben zum Graben LV 30/44 als Gewässer II. Ordnung. Für diesen ist der Wasser- und Bodenverband "Obere Warnow" unterhaltungspflichtig.

GEMEINDE BIBOW

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 2

"Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow"
Begründung Teil II

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	13
1.1	Planungsziele	13
1.2	Lage des Geltungsbereiches	13
2.	Übergeordnete Planungen	13
2.1	Flächennutzung der Gemeinde Bibow	13
2.2	Verträglichkeitsprüfungen (UVP/FFH-UVP)	14
3.	Schutzgut Flora und Fauna	14
3.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	14
3.2	Biotopbestand	14
3.3	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 LNatG M-V)	15
3.4	Schutz der Alleen (§ 27 LNatG M-V)	15
3.5	Baumschutz	15
4.	Sonstige Schutzgüter	16
5.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	16
5.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	16
5.1.1	Ermittlung der betroffenen Biotoptypen im Untersuchungsraum	16
5.1.2	Bestimmung des Kompensationserfordernisses für die betroffenen Biotoptypen	17
5.2	Kompensationsmaßnahmen	18
5.3	Bilanzierung	19
6.	Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen	19

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

In der Gemeinde Bibow, Ortslage Dämelow soll nordwestlich der Straße Lange Moor eine Lagerhalle für Küchenmöbel errichtet werden. Für das Plangebiet soll in diesem Zusammenhang die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit der Gebietsbezeichnung "Wiederaufbau Lagerhalle Dämelow" aufgestellt werden.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich aus Sicht des Planungsrechts im unbeplanten Außenbereich, eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist nicht vorhanden. Da der Bestandsschutz des ehemaligen Hallengebäudes abgelaufen ist, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zur Anwendung kommen, da der Bebauungsplan ausschließlich der Umsetzung eines konkreten Vorhabens dient und die Gemeinde einen größtmöglichen Einfluss auf das Bauvorhaben haben möchte.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle für Küchenmöbel als Erweiterung des in der Ortslage ansässigen Küchenhandels zu schaffen. Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit eine ehemalige, derzeit ungenutzte Halle, die jedoch einen ruinösen Eindruck macht. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Halle samt dem dazugehörigen Gelände sowie das Erscheinungsbild der gesamten Ortslage erheblich aufgewertet. Des Weiteren wird das Ortsbild städtebaulich geordnet.

1.2 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Dämelow, der Gemeinde Bibow. Dämelow liegt etwa 4 km südwestlich vom Hauptort Bibow, der sich im Süden der Hansestadt Wismar am Rande des Landkreises Nordwestmecklenburg befindet. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 0,6 ha großes Gebiet innerhalb der Ortslage Dämelow, bestehend aus den Flurstücken 121, 122, 123 und 124 der Flur 1, Gemarkung Dämelow. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Straße Lange Moor.

2. Übergeordnete Planungen

Die nachfolgenden übergeordneten Planungen sind beim Vorhaben zu berücksichtigen.

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibow

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibow dargestellt. Art und Umfang der Nutzung stehen im Einklang mit den Festlegungen im Flächennutzungsplan.

2.2 Verträglichkeitsprüfungen (UVP/FFH-UVP)

Die zuständige Behörde kann eine FFH - Verträglichkeitsprüfung bereits vor dem Eingang von Anträgen oder Anzeigen (vorgezogene Verträglichkeitsprüfung) ggf. unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde vornehmen, soweit diese absehbar zukünftig zur Entscheidung anstehenden Vorhaben hinsichtlich ihres Konfliktpotenzials in Bezug auf Natura 2000 - Gebiete erkennbar gleich zu beurteilen sind. Für die Gemeinde Bibow ist eine vorgezogene Verträglichkeitsprüfung nach § 18 LNatG M-V, § 34 BnatSchG nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete verursacht werden. Zwar ist der Gemeinde bekannt, das sich das Plangebiet nahe dem SPA 64 befindet, jedoch ergeben sich aufgrund der Nutzung des Plangebietes, des geringen Verkehrs und der bestehenden Hecke zwischen Plangebiet und Schutzgebiet keine Auswirkungen auf das genannte Schutzgebiet.

3. Schutzgut Flora und Fauna

Vorkommen und Habitate gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten werden im Umweltbericht nur eingeschränkt betrachtet.

Da es sich bei den überplanten Flächen überwiegend um Siedlungsbiotope handelt, ist die potenzielle Bedeutung für die Arten eher gering. Es gibt aber einige Tierarten, die ländliche Siedlungsstrukturen als Lebensraum nutzen.

Von der vorhandenen Halle bestehen derzeit nur noch die Seitenwände, es ist kein geschlossener Gebäudekomplex im Plangebiet vorhanden. Bei mehreren Vorortterminen wurden keine Fledermausarten bzw. Nester im Plangebiet vorgefunden.

3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nach dem RROP von 1996 befindet sich das Plangebiet nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren sind keine Naturdenkmale im Plangebiet vorhanden.

3.1.1 SPA "Schweriner Seen" (SPA 64)

Das Vorhaben ist in seiner Art und seinem Umfang nicht dazu geeignet, maßgebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA 64 "Schweriner Seen" auszuüben. Auf eine weitere Vorprüfung wird entsprechend verzichtet.

3.2 Biotopbestand

Bei den Biotopen im Plangeltungsbereich handelt es sich überwiegend um Siedlungsbiotope.

Der Bestand an vorhandenen Biotopen wird im Folgenden in der spezifischen qualitativen und quantitativen Ausprägung im Geltungsbereich des Planes dargelegt.

BAG Geschlossene Allee

Zwei Kastanien befinden sich an der rechten und linken Seite der zukünftigen Einfahrt im Nordosten des Plangebietes. Sie bilden das Ende einer Kastanienallee.

O Gebäudeflächen

Von der ehemaligen Halle sind derzeit nur noch die Seitenwände und im Innenbereich der mit Betonplatten versiegelte Boden vorhanden.

OVW Wirtschaftsweg, versiegelt

Im Süden und Westen befindet sich ein, durch Betonplatten bereits versiegelter Wirtschaftsweg. Ein großer Teil der zukünftig benötigten Verkehrsfläche ist somit bereits vorhanden.

PEU Nicht- oder teilversiegelte Freifläche

Im Osten und Nordwesten der Halle befinden sich große nicht versiegelte Flächen (Rohboden) auf denen teilweise die neue, zusätzliche Verkehrsfläche entstehen soll.

PHZ Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen

Innerhalb des Plangebietes, entlang der bereits vorhandenen Verkehrsfläche befinden sich bereits vorhandene Gehölze.

PSJ Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume

Auf dem gesamten Plangebiet befinden sich außerdem sonstige Grünanlagen, die die versiegelten Flächen umranden.

3.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 LNatG M-V)

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 LNatG M-V vor.

3.4 Schutz der Alleen (§ 27 LNatG M-V)

Im Plangebiet kommen gesetzlich geschützten Biotope nach § 27 LNatG M-V vor. Die zwei Kastanien im Bereich der Zufahrt des Plangebietes gehören zu einer Kastanienallee, die durch das Vorhaben aber nicht berührt bzw. beeinträchtigt wird.

BAG Geschlossene Allee § 27 LNatG M-V

3.5 Baumschutz

Der gesetzliche Baumschutz im Innen- und Außenbereich ist auf Grundlage des § 26a des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) geregelt. Zuständig für den gesetzlichen Baumschutz ist die untere Naturschutzbehörde.

4. Sonstige Schutzgüter

Von den sonstigen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Kulturgüter) sind im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planes nur Boden und Wasser relevant. Bei Neuversiegelungen geht Boden mit seinen Funktionen verloren, Oberflächenwasser kann an diesen versiegelten Flächen nicht mehr versickern. Dieser Funktionsverlust wird im Rahmen der Eingriffsbilanz berücksichtigt.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der "Hinweise zu Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Eingriff ist zu untersagen, wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht im erforderlichen Maße ausgleichbar sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen (§ 8 Abs. 3 BNatSchG).

Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs nach § 15 Abs. 5 und 6 LNatG M-V die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

5.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf bereits erwähnter Grundlage. Gegenstand der Eingriffsermittlung ist grundsätzlich der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2.

5.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotoptypen im Untersuchungsraum

Grundlage bildet eine Bestandsaufnahme des Plangebietes (Dezember 2008). Die Aufnahme von Biotoptypen war ausreichend möglich. Betrachtet wurden alle vorhandenen Biotope innerhalb des Plangebietes. Sie werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 1 Biotoptypen im Untersuchungsraum

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status	
2.5.1	BAG	Geschlossene Allee	3	2	§ 27
13.2.3	PHZ	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	1		
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche	1		
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume		1/2	
14	O	Gebäudeflächen	-		
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-		

Tab. 2 BiotopwertEinstufung

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status	Wertstufe	
1	2.5.1	BAG	3	2	§ 27	3
2	13.2.3	PHZ	1			1
3	13.3.4	PEU	1			1
4	13.10.2	PSJ		1/2		1
5	14	O	-			0
6	14.7.4	OVW	-			0

5.1.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses für die betroffenen Biotoptypen

Mit den Ausweisungen des B-Planes sind zusätzlich zur bereits vorhandenen Flächennutzung bzw. Versiegelung weitere Flächenversiegelungen verbunden, die Biotopbeseitigung als Totalverlust zur Folge haben.

Das Kompensationserfordernis (Kompensationsflächenäquivalent) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor, Korrekturfaktor Freiraumbelinträchtigung und Wirkungsfaktor.

Fläche (A) x Kompensationsfaktor (K) x Korrekturfaktor (Kf)

Kompensationserfordernis:

Aufgrund einer vorgenommenen vergleichenden Betrachtung der verschiedenen Flächenausweisungen des B-Planes mit den aufgenommenen Biotoptypen wurde festgestellt, dass lediglich der Biotoptyp 13.3.4 (Nicht- oder teilversiegelte Freifläche) durch Eingriff, in Form von Neu- bzw. Teilversiegelung für eine Verkehrsfläche, für die Anlage einer Kläranlage sowie für Nebenanlagen, betroffen ist. Wodurch sich für diese Maßnahme ein Kompensationserfordernis ergibt.

Totalverlust

Der Berechnung wurde zu Grunde gelegt, dass rund 307 m² für Verkehrsfläche sowie weitere 4 m² für die Kläranlage, des derzeitigen Rohbodens bzw. der Nicht- oder teilversiegelten Freifläche, im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 2 neu versiegelt werden. Die Nicht- oder teilversiegelte Freifläche besitzt eine Wertstufe von 1. Auf Grund der Vollversiegelung bekommt der eigentliche Kompensationsfaktor von 1 einen Zuschlag für die Versiegelung von + 0,5.

Weitere 80 m² der nicht- oder teilversiegelten Freifläche sollen für die Errichtung von zwei Stellplätzen für Pkw und die Errichtung von Stellplätzen für Abfallbehälter teilversiegelt werden.

Der resultierende Totalverlust geht aus Tab. 3 hervor. Im Resultat erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 3 Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensation bzw. des Totalverlustes

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Wertstufe	Kompensationswert (K)	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (K) + Zuschlag Versiegelung (ZV)= 0,5 x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF) A x (K + ZV) x KF	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
13.3.4	PEU	311	1	1	311 x 1,5 x 0,75	350
13.3.4	PEU	80	1	1	80 x 1 x 0,75	60
Summe						410

Die Gesamtsumme des Kompensationsäquivalent bzw. des Kompensationsbedarf für den Totalverlust beträgt 410 m².

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Nach § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) sind unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und zeitnah derart auszugleichen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

In diesem Sinne sind durch den Eingriffsverursacher zur Kompensation des zuvor ermittelten Kompensationsbedarfes die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Tab. 4 Kompensationsmaßnahmen

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen nach Festsetzungen des Bebauungsplanes	Eigentümer Flurkataster	Teilfläche für Ersatz A in m ²	(Biotoptypstufe) Kompensationswertzahl Kw	Wirkungsfaktor Wf	Kompensationsflächenäquivalent (in m ² KFÄ) A x Kw x Wf
Anpflanzung einer mehrstufig aufgebauten, gemischten Hecke mit ausschließlich einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste	Flurstücke 121, 122, 123 und 124	511	1,5	0,75	575
Anpflanzung von 4 Großbäumen, Rosskastanie 3 x verschult (25 m ² /Baum)	Flurstücke 121, 122, 123 und 124	100	2	0,75	150
Summe					725

Die Flächen der vorstehend aufgeführten und innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Kompensationsmaßnahmen befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.3 Bilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle werden das zur Kompensation der Eingriffe erforderliche Flächenäquivalent dem mit den entwickelten Kompensationsmaßnahmen zu erzielenden Flächenäquivalent gegenübergestellt und bilanziert.

Tab. 5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m ² (KFÄ)	410
Abzüglich: Summe des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahmen nach den Festsetzungen Bebauungsplans in m ² (KFÄ)	725
Ergebnis der Eingriffs- /Ausgleichbilanzierung in m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	+ 320

Mit vorstehender Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird dokumentiert, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, die mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist Aufgabe des Vorhabensträgers. Die Umsetzung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart wurde.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren.

Gemeinde Bibow, den.....

Lukat, Bürgermeister