

GEMEINDE DRAGUN
AMT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„Kita, Schönfelder Weg, Dragun“

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

30. SEPTEMBER 2021

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Dragun
über den

Bebauungsplan Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“

Gemarkung Dragun
Flur 1
Teilfläche des Flurstücks 9/2

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.3.	Kommunale Planungen	7
3.	Plangebiet	7
3.1.	Lage und Geltungsbereich	7
3.2.	Bestand	8
4.	Planinhalt	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4.	Grünflächen / Erhaltungsgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.5.	Erschließung	12
5.	Umweltbelange	15
5.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	16
5.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen	16
5.3.	Eingriffsbewertung	18
5.4.	Beschreibung der Maßnahmen	23
6.	Immissionsschutz	24
7.	Planungsalternativen	25
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	25
9.	Flächenbilanz	25
10.	Hinweise	25

gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- Dipl.-Ing. (FH) Oliver Mummert: Schallimmissionsprognose – Objekt: Neubau Kita Dragun vom 23. März 2021

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

In § 24 des Achten Sozialgesetzbuches, neugefasst durch Bekanntmachung vom 11.09.2012 I 2022; zuletzt geändert durch Art. 16a Abs. 6 G v. 28.4.2020 I 960, ist der Anspruch auf Förderung in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege geregelt. Demnach hat jedes Kind zwischen dem vollendeten ersten und dem vollendeten dritten Lebensjahr (unter bestimmten Voraussetzungen auch schon vor Vollendung des ersten Lebensjahres) einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege. Ebenso hat jedes Kind vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe haben darauf hinzuwirken, dass für diese Altersgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen zur Verfügung steht.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigt die Gemeinde Dragun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte zu schaffen. Als Ausdruck der kommunalen Daseinsvorsorge soll den Bürgern und Bürgerinnen ein bedarfsgerechtes lokales Angebot der Kindertagesförderung eröffnet werden. Zudem soll am geplanten Standort im Schönfelder Weg in Dragun ein Synergieeffekt mit den dort bereits bestehenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs, dem Dorfgemeinschaftshaus sowie dem Feuerwehrhaus, erreicht werden.

Die Gemeindevertretung Dragun hat am 07.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der Vorhabenstandort gegenwärtig dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird. Damit dient der vorliegende B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte vom 07.01.2021 bis 19.02.2021 an der Bekanntmachungstafel in Dragun, Lindenstraße 5a sowie ergänzend auf der Homepage des Amtes Gadebusch unter <https://www.gadebusch.de>.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ mit Schreiben vom 25.01.2021 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 27.01.2021 bis zum 01.03.2021 im Amt Gadebusch, Bauamt, Am Markt 1, 19205 Gadebusch erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 07.01.2021 bis 19.02.2021 an der Bekanntmachungstafel in Dragun, Lindenstraße 5a sowie ergänzend auf der Homepage des Amtes Gadebusch unter <https://www.gadebusch.de>.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.01.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom 09.06.2021 bis zum 09.07.2021 im Amt Gadebusch, Bauamt, Am Markt 1, 19205 Gadebusch öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 25.05.2021 bis 13.07.2021 an der Bekanntmachungstafel in Dragun, Lindenstraße 5a sowie ergänzend auf der Homepage des Amtes Gadebusch unter <https://www.gadebusch.de> mit den Hinweisen, 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.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.05.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 18.05.2021 / 26.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dient ein aktueller Ausschnitt aus der digitalen amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der Bebauungsplan Nr. 5 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan Nr. 5 wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Dragun liegt im (strukturschwachen) Ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Gadebusch. Die Ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

- ⇒ Mit den schon vorhandenen Einrichtungen Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr ist die Fläche bereits baulich vorgeprägt und ausreichend dimensioniert, um hier im Sinne der Nachverdichtung eine Kita als weitere Nutzung aufzunehmen.

Gemäß Programmsatz 5.4.3 (1) LEP M-V soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung sichergestellt werden. Im Gegensatz zu vielen anderen Infrastruktureinrichtungen wird hier der Grundsatz einer Standortorientierung am Zentralen-Orte-System deutlich weiter gefasst.

- ⇒ Die Planung entspricht diesem Programmsatz

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM sind im Gebiet der Gemeinde Dragun Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus (Tourismusentwicklungsraum) festgelegt. In der Karte des LEP M-V ist zudem ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung festgelegt, welches das Gemeindegebiet berührt.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (PS 4.5 (3) - LEP M-V und PS 3.1.4 (1) - RREP WM):

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

- ⇒ Durch das Plangebiet werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht. Der benachbarte Landwirtschaftsbetrieb wurde in die Planung einbezogen. Gegen die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche bestehen keine Bedenken. Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtschaftsbetriebes bleiben gewahrt.

Vorbehaltsgebiet Tourismus (PS 4.6 (4) – LEP M-V) / Tourismusentwicklungsraum (PS 3.1.3 (3) - RREP WM):

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

- ⇒ Durch die Planung werden touristische Belange nicht unmittelbar berührt. Die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche „Gemeindezentrum“ mit Sport-, Spielanlagen und Dorfgemeinschaftshaus kann die touristische Entwicklung aber mittelbar unterstützen.

Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung (PS 7.2 (2) – LEP M-V):

In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

- ⇒ Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

2.3 Kommunale Planungen

Die Gemeinde Dragun verfügt über einen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan**, der für den Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ darstellt. Hinsichtlich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entspricht der Bebauungsplan Nr. 5 der Darstellung des Flächennutzungsplans. Das durch die Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ in Verbindung mit der entsprechenden textlichen Festsetzung konkretisierte zulässige Nutzungsspektrum lässt sich jedoch nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist daher entsprechend zu ändern. Dies erfolgt in einem vereinfachten Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Dragun mit den Ortsteilen Dragun, Drieberg, Drieberg Dorf, Neu Dragun, Vietlütbe und Vietlütbe Meierei befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg, etwa 12 km nordwestlich der Landeshauptstadt Schwerin und etwa 7 km östlich von Gadebusch, dem Sitz des verwaltenden Amtes Gadebusch. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 20,54 km² leben 753 Einwohner (Stand: 31.12.2020¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Veelböken, Mühlen Eichsen, die

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2020

Stadt Gadebusch (alle Amt Gadebusch), Cramonshagen, Brüsewitz und Lützwow (alle Amt Lützwow-Lübstorf).

Der Ortsteil Dragun ist über die die Kreisstraße K26 direkt an das Grundzentrum Gadebusch und im Weiteren auch an das überregionale Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dragun und liegt hier am Schönfelder Weg an. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 9/2, Flur 1, Gemarkung Dragun. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,4 ha. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt. Zum sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 zählt eine Teilfläche des Flurstücks 155/1, Flur 1, Gemarkung Drieberg Hof, für die eine Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB über die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme zugunsten des Artenschutzes getroffen wurde. Diese befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Fläche ist ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 1,4 ha und stellt sich als baulich geprägte Siedlungsfläche dar. Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus bilden den Gebäudebestand, der im straßenseitigen Bereich durch Zufahrten und weitere befestigte Stellflächen ergänzt wird. Der Großteil des Plangebietes ist überwiegend als Rasenfläche angelegt, wobei der westliche Teil großflächig mit Spielanlagen wie Spielgeräten, Bolzplatz oder einem befestigten Basketballplatz ausgestaltet ist. Im Bereich des Basketballplatzes grenzt eine Hecke den westlichen Teil von der östlichen unbebauten Rasenfläche ab. Die Grenzen des Plangebietes werden im Norden und Westen durch hochgewachsene Hecken und im Süden und Osten durch die jeweiligen Flurstücksgrenzen beschrieben. Die nördlichen und westlichen Heckenpflanzungen fußen auf einem etwa 1,5 m hohem Erdwall. An der Straßenseite bestehen an der Innenseite des abgrenzenden Zauns Pflanzstreifen mit wenigen Jungbäumen und Ziergehölzen.

Das Plangebiet ist bereits teilweise durch Versorgungsmedien erschlossen. Es befinden sich Hausanschlussleitungen der WEMACOM, Telekom und HanseGas sowie eine Trinkwasserversorgungsleitung und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Radegast im Plangebiet.

Umgebung

Norden:

- Ackerfläche

Osten:

- Ackerfläche
- Wohngrundstück im Außenbereich (Flurstück 10/1)

Süden:

- Gemeindestraße (Schönfelder Weg) und dahinterliegend Ackerfläche

Westen:

- Stützpunkt eines Agrarhofes mit Lagergebäuden und -flächen

Es befinden sich Versorgungsleitungen der WEMACOM, Telekom und HanseGas in dem an das Plangebiet grenzenden Abschnitt des Schönfelder Weges.

Die bebaute Ortslage von Dragun schließt sich nach etwa 100 m in südwestlicher Richtung an.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ der Gemeinde Dragun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Dorfgemeinschaftshauses mit angeschlossenem Feuerwehrgebäude geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der B-Plan Nr. 5 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“** nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB definiert. Die Festsetzung zielt damit konkret auf die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung bzw. die dauerhafte Sicherung von Anlagen und Einrichtungen ab, die dem Gemeinbedarf dienen. Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handelt, die einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Dabei muss eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen werden. Dies kann angenommen werden, wenn die Trägerschaft in Hand der Gemeinde liegt oder eine öffentliche Aufgabe durch einen anderen Träger mit gemeindlicher Anerkennung wahrgenommen wird. Entsprechend den Bedürfnissen der Gemeinde Dragun soll das Gemeindezentrum als Standort für ein breiteres Nutzungsspektrum dienen, um hier neben der geplanten Kindertagesstätte weitere Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu sichern. Dies ist insbesondere für Gemeinden im ländlichen Raum von großer Bedeutung, um mit entsprechenden städtebaulichen Entwicklungs- bzw. Umbaumaßnahmen möglichst flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen (z. B. Bevölkerungsrückgang oder Strukturwandel) reagieren zu können und damit langfristig die kommunale Daseinsvorsorge zu erleichtern.

Das durch die Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ implizierte breitere Nutzungsspektrum wird durch ergänzende textliche Festsetzungen präzisiert, um dem Grundsatz der Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen Rechnung zu tragen.

Textliche Festsetzung 1.1

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“ dient vorwiegend Anlagen für soziale Zwecke.

Damit ist die Gemeinbedarfsfläche vorwiegend, nicht aber ausschließlich den gemeinnützigen Anlagen für soziale Zwecke vorbehalten. Aus der allgemeinen Zweckbestimmung leiten sich die zulässigen Nutzungen wie folgt ab.

Textliche Festsetzung 1.2

Zulässig sind:

- *Anlagen für soziale Zwecke wie*
 - *Dorfgemeinschaftshaus*
 - *Kindertagesstätte*
 - *Jugendfreizeitstätte*
- *Anlagen für kulturelle Zwecke wie*
 - *Bibliothek*
- *Anlagen für Sicherheit und Ordnung*
 - *Feuerwehrhaus*

Textliche Festsetzung 1.3

Zulässig sind auch Mehrzweckgebäude, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, soweit sie den unter Nr. 1.2 aufgeführten Nutzungszwecken dienen.

Durch die vorgenannten textlichen Festsetzungen werden das bestehende Dorfgemeinschaftshaus sowie das Feuerwehrhaus planungsrechtlich gesichert. Das Dorfgemeinschaftshaus wird hier entsprechend der überwiegend ausgeübten Nutzung unter den Anlagen für soziale Zwecke aufgeführt. Für Dorfgemeinschaftshäuser sind in der Regel aber Mehrfachnutzungen als typisch anzusehen, so dass diese auch unter die kulturellen Anlagen fallen können bzw. als Mehrzweckgebäude gelten können. Die gegenständlichen textlichen Festsetzungen berücksichtigen diese Nutzungsbesonderheit, so dass diesbezüglich langfristig Flexibilität im Rahmen der zulässigen für den Gemeinbedarf bestimmten Nutzungszwecke gegeben ist.

Das Feuerwehrhaus [...] ist die Unterkunft der Feuerwehr in einem Ort. Da heute diese Gebäude nicht nur zur Aufbewahrung von Geräten, sondern auch und im Wesentlichen zur Unterstellung von Fahrzeugen und zur Schulung der Feuerwehrangehörigen dienen, wird in Deutschland die Bezeichnung Feuerwehrhaus verwendet. Es beherbergt neben den Einsatzfahrzeugen Aufenthalts- und Sanitärräume für die Mannschaft, Verwaltungsbereiche und Werkstätten. Je nach Größe der Feuerwehr wird man alle unten genannten Anlagen oder nur Teile davon vorfinden.²

Entsprechend der vorstehenden Definition wird auf die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Feuerwehrstandortes inkl. dem Nutzungszweck dienender Nebenanlagen abgezielt.

Als Anlage für soziale Zwecke ist unter anderem die Kindertagesstätte zulässig, deren Errichtung vordringliches Ziel der Gemeinde ist. Die Errichtung der Kindertagesstätte mit entsprechenden Freianlagen zur Bewegung und zum Spiel der Kinder ist westlich des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses geplant. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Bestätigung durch den Fachdienst Jugend des Landkreises Nordwestmecklenburg besteht ein Bedarf von 36 Betreuungsplätzen, der mit der geplanten Kita abgedeckt werden soll.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab, die dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Eine übermäßige Verdichtung des Gebietes soll damit vermieden werden. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Dragun einen Rahmen, der die bauliche Nutzung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber den zulässigen Nutzungen einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt.

Vollgeschosse

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30

² Abgerufen 2.10.2020 von <https://de.wikipedia.org/wiki/Feuerwehrhaus>

m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 5,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m im Teil A (Planzeichnung). Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes bzw. der Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (obere Bezugspunkte) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt wurde die mittlere Höhe der Fahrbahn des Schönfelder Weges in dem an die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Abschnitt bestimmt. Die Bezugspunkte wurden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Teil B-Text festgesetzt. Mit den genannten Festsetzungen wird die Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt und die Gebäudekubatur gesteuert. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten wie zum Beispiel Schornsteine, Lüftungs- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Eine zulässige Obergrenze ist für Gemeinbedarfsflächen in § 17 Abs. 1 BauNVO nicht definiert. Für die Gemeinbedarfsfläche wird daher in Anlehnung an ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sowie unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen.

Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO -

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden darf.

Gegenüber der Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO weicht die Festsetzung damit nach unten ab, ist aber am spezifischen Nutzungskatalog ausgerichtet und räumt den im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine angemessene Grundfläche ein. Sofern die GRZ I (0,4) von den Hauptgebäuden nicht ausgeschöpft wird, kann aber der entsprechend verbleibende Anteil durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. eingenommen werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Innerhalb des so ausgewiesenen Baufensters sind die Hauptgebäude zu errichten. Das Baufenster ist zur straßenseitigen

Flurstücksgrenze sowie zur bestehenden Heckenpflanzung an der Westseite des Plangebietes auf einen Abstand von 3 m festgelegt. Im Übrigen wird eine vollumfängliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche in Bezug auf die Anordnung von Gebäuden ermöglicht. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Einschränkend wirkt diesbezüglich die textliche Festsetzung 3.1, wonach Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen westlicher Baugrenze und der Fläche für die Erhaltung von Sträuchern unzulässig sind. Hiermit soll dem Schutz und dauerhaftem Erhalt der bestehenden Heckenpflanzung Rechnung getragen werden.

4.4 Grünflächen / Erhaltungsgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Geltungsbereich nördlich und östlich der Gemeinbedarfsfläche Grünflächen festgesetzt. Ein Großteil der bestehenden Grünflächen soll damit gesichert und im Bestand erhalten werden. Entsprechend der jeweiligen Bestandsnutzungen wurden die Zweckbestimmungen „Sport- und Spielanlage“ sowie „Trainingsfläche Feuerwehr“ für die Grünflächen definiert und konkretisierende textliche Festsetzungen getroffen.

Die am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes bestehenden Heckenpflanzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund wird zum Schutz Grundwasser- und Bodenschutz die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mittels textlicher Festsetzungen ausgeschlossen.

4.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Fließender Verkehr:

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Schönfelder Weg an und ist somit durch eine öffentliche Straße (Gemeindestraße) erschlossen. Da eine weitere Parzellierung bzw. Gliederung der Gemeinbedarfsfläche nicht beabsichtigt ist, wird auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet. Die Gemeinbedarfsfläche bzw. die hier bestehenden sowie geplanten Nutzungen werden unmittelbar durch den Schönfelder Weg erschlossen. Eine weitergehende Regelung der inneren Erschließung des Plangebietes ist daher entbehrlich.

Durch das benachbarte Gelände der Agrar AG Gadebusch ist im Bereich des Plangebietes insbesondere mit Verkehr durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zu rechnen. Weiterer Verkehr ergibt sich aus der schon etablierten Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses, aus dem Standort der Feuerwehr sowie aus den wenigen am Schönfelder Weg anliegenden Wohngrundstücken. Der Schönfelder Weg führt weiter nach Schönfeld, die sich aus dieser Funktion als Verbindungsweg ergebende Verkehrsbelastung ist gering. Durch die Nutzungen Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr ergeben sich höhere Verkehrsbelastungen, die sich jedoch auf die Zeiträume von Veranstaltungen oder Übungen beschränken. Aufgrund der geplanten Kindertagesstätte mit insgesamt 36 Betreuungsplätzen ist insbesondere zum Beginn und Ende der Betreuungszeiten (Montag-Freitag 6:00 bis 17:00 Uhr) mit zusätzlichem Quell- und Zielverkehr durch Pkw zu rechnen. Der kitabedingte Anteil von Fuß- und Radverkehr ist aufgrund des im ländlichen Raum vergleichsweise großen Einzugsgebietes der Kita gering. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in der Lindenstraße in Dragun und damit in etwa 1.000 m Entfernung zum Plangebiet. Der ÖPNV ist bezogen auf die Nutzungen im Plangebiet aber ebenso von untergeordneter Bedeutung. Der Betrieb auf dem Gelände der Feuerwehr findet in der Hauptsache an Freitagen ab 18 Uhr sowie am Wochenende statt, so dass es nur in Ausnahmefällen zu Überschneidungen mit

den Betreuungszeiten der Kita kommt. Auch das Dorfgemeinschaftshaus wird in der Hauptsache an Werktagen abends sowie an Wochenenden genutzt, so dass es wiederum kaum Überschneidungen mit dem Kindertagesstättenbetrieb gibt. In einer Entfernung von etwa 1 km östlich der geplanten Kindertagesstätte liegt die Güllelagune des Milchviehbetriebs Poortinga KG. Güllefahrzeuge fahren hier saisonal, verstärkt am Wochenende zur Lagune und damit überwiegend außerhalb der Betreuungszeiten der Kita. Regelmäßiger werktäglicher Verkehr erfolgt jedoch durch Lkw oder Traktoren bei der Abholung und Lieferung von Materialien für den Standort der Agrar AG.

Die Verkehrssituation im Schönfelder Weg ist allgemein als ruhig einzuschätzen, die durchschnittliche Verkehrsbelastung ist gering. Im Rahmen der konkreteren Erschließungs- und Objektplanung sollte aber insbesondere hinsichtlich der geplanten Kita eingehender geprüft werden, ob bzw. inwiefern ein Ausbau des Schönfelder Weges erforderlich wird und hierbei ggf. bauliche Lösungen für Fußgänger (Gehweg) oder den Kfz-Verkehr (z.B. Ausweichstellen) zur Gewährleistung des reibungslosen Verkehrs auf dem Schönfelder Weg in Frage kommen. Der Schönfelder Weg ist eine Gemeindestraße, die Breite des Straßenflurstücks beträgt ca. 10 m, so dass ein ggf. erforderlicher Ausbau grundsätzlich ohne bodenordnerische Maßnahmen umsetzbar wäre. Die untere Straßenverkehrsbehörde hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der vorliegende Straßenquerschnitt nicht zu verkleinern ist, um der örtlichen Erschließung unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs gerecht zu werden.

Ruhender Verkehr:

Innerhalb des Plangebietes sind bereits 19 Stellplätze vorhanden, die erhalten werden und sowohl der Kita wie auch den Nutzungen des Dorfgemeinschaftshauses dienen sollen. Unter der Berücksichtigung der geplanten 36 Betreuungsplätze der Kita ist die Anzahl der Stellplätze als ausreichend anzusehen. Auch im Zusammenhang mit den weiteren Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist dies nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausreichend, da sich die Nutzungszeiten von Kindertagesstätte und Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehr in der Regel nicht überschneiden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Größe der Gemeinbedarfsfläche, der zulässigen Grundflächenzahl sowie der planungsrechtlichen Zulässigkeit ermöglichen aber im Bedarfsfall die Anlage weiterer Stellplätze.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbands Radegast. Die Ortslage Dragun wird über das Wasserwerk Rehna mit Trinkwasser versorgt. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Wegen der vorliegenden Leitungsdimension wird auf Grundlage der weiteren Erschließungsplanungen voraussichtlich eine Verstärkung der Trinkwasserleitung notwendig werden, um das Gebiet ordnungsgemäß versorgen zu können. Unter den vorliegenden Bedingungen ist dieses nach Angaben des Zweckverbandes Radegast für das Plangebiet umsetzbar.

Abwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserbeseitigung zeigt sich die Gemeinde Dragun zuständig, die hierfür ein öffentliches Kanalnetz unterhält. Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig noch nicht erschlossen, eine Schmutzwasserleitung liegt aber bereits im westlichen Abschnitt des Schönfelder Weges. Entsprechende Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Elektroenergieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Löschwasserversorgung:

Zu Sicherung der Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde die Anlage eines Löschwasserteiches auf dem gemeindeeigenen Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Dragun in etwa 100-150 m Entfernung westlich des Plangebietes vorgesehen. Die konkrete Planung und Bemessung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Trinkwasserleitungen sind laut Angaben des Zweckverbandes Radegast nicht für Feuerlöschzwecke ausgelegt, vorhandene Hydranten sind zum Spülen des Rohrnetzes vorgesehen. Nachrangig können sie für eine Erstbrandbekämpfung bis zum Aufbau einer ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung genutzt werden, ohne Garantie auf Wassermenge und Druck.



Abb.: Übersicht zur Lage der geplanten Löschwasserentnahmestelle (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2021)

Niederschlagsentwässerung:

Vor Ort anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Durch ein Baugrundgutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen.

Wärmeversorgung:

Der Anschluss an das zentrale Erdgasnetz der HanseGas GmbH ist gegeben. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Telekommunikationsversorgung:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist gegeben.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg und kann über den Schönfelder Weg sichergestellt werden. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.

5. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

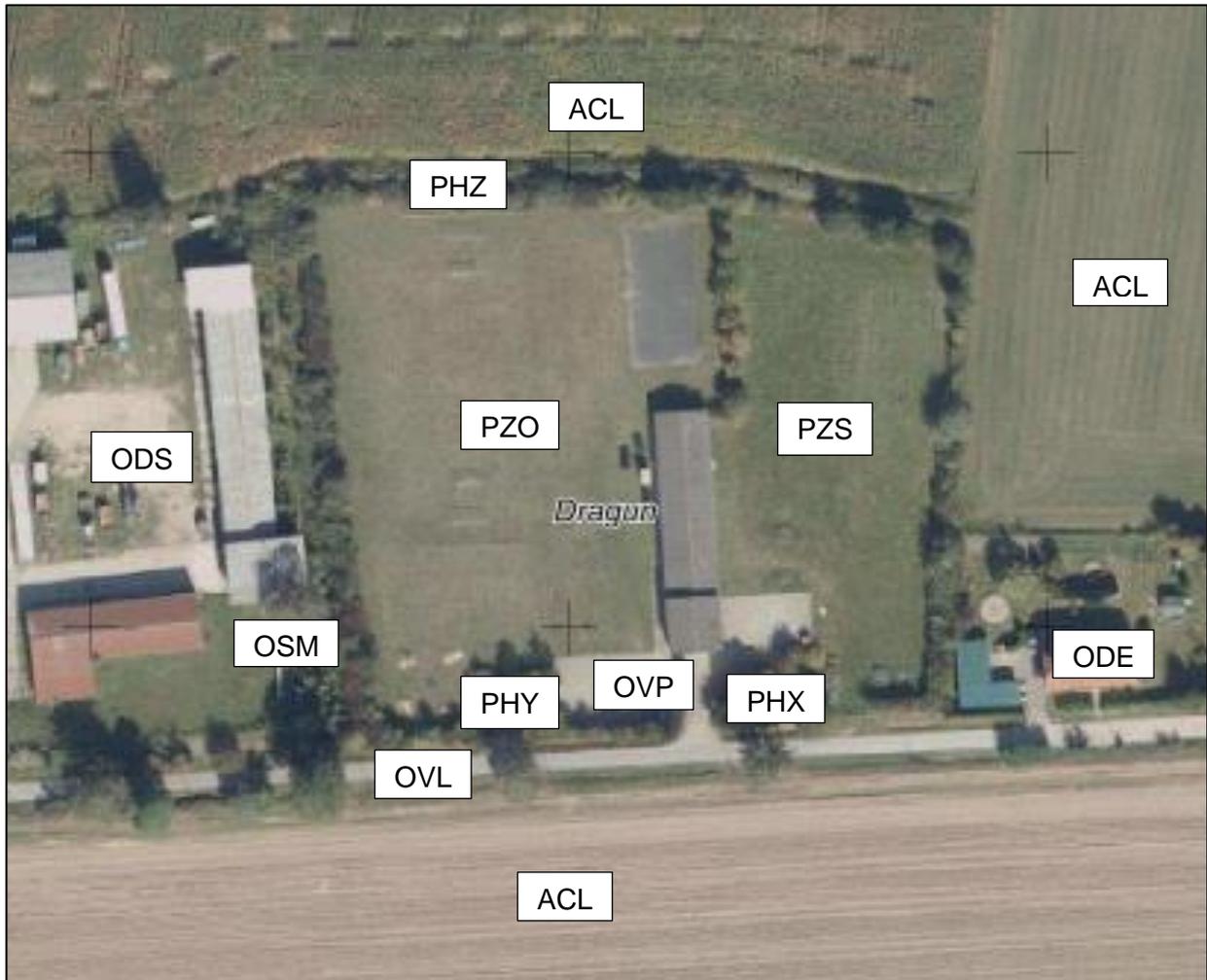


Abb.: Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV)

Im Geltungsbereich:

- PZO Sportplatz (inkl. versiegelter Fläche)
- PZS sonstige Sport- und Freizeitfläche (Rasenflächen Feuerwehr)
- Gebäude und OVP befestigte Flächen
- PHZ Siedlungshecken teilweise auf Wall
- Siedlungsgebüsch PHX heimische Arten / PHY nicht heimische Arten

Angrenzend:

- Norden: ACL Ackerfläche
- Osten: ACL Ackerfläche / ODE Wohngrundstück im Außenbereich (Flurstück 10/1)
- Süden: OVL Gemeindestraße (Schönfelder Weg) und dahinterliegend ACL Ackerfläche
- Westen ODS Stützpunkt eines Agrarhofes mit Lagergebäuden und -flächen / OSM kleiner Müll- und Schuttplatz



Abb.: Bereich des Plangebietes auf Luftbild von 1991 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 07.04.2021)

Die Freiflächen (Rasen / Siedlungshecken / befestigte Frei- und Verkehrsflächen) um das jetzige Dorfgemeinschaftshaus unterliegen seit mind. 1991 einer Siedlungsnutzung. Die Hecken aus überwiegend einheimischen Arten befinden sich innerhalb des eingezäunten Freigeländes und entsprechen damit nicht einer Definition Feldhecke.

5.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

im 1 km Umkreis
⇒ keine

Natura 2000-Gebiete

keine in 1 km Umkreis
⇒ keine

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich / im 50m Wirkradius / im 200m Wirkradius
⇒ keine

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

im Geltungsbereich / im 50m Wirkradius
⇒ keine

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

1. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw.

- Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
 3. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 4. Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
 5. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
 6. Bei Einbau von Recyclingmaterial und anderen Schüttgütern in technischen Bauwerken ist die LAGA M20 zu berücksichtigen. Für Tragschichtbaustoffe, insbesondere im Bereich der Kinderspielflächen, sind Zuordnungswerte Z 1.1 nach LAGA M20 einzuhalten. Werden Fremdböden oder andere Schüttgüter wie Kompost oder Mulch auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z0 der LAGA M20 einzuhalten. Entsprechende Schadstofffreiheit ist ebenfalls für Spielsand sicherzustellen.
 7. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung besteht die Verpflichtung, bei Bau und Betrieb Abfälle getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Bau- und Abbruchabfälle sind i.d.R. in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik einzuteilen. Betriebliche Abfälle sind, i.d.R. in die Fraktionen Papier, Pappe und Karton (mit Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle einzuteilen. Weitere Fraktionen werden nach Anfall gebildet. Dokumentationspflichten bestehen nach § 3 (3) und § 8 (3) GewAbfV. Weitere Informationen erhalten Sie u.a. unter www.mlul.brandenburg.de › media.php › lbm1.a.3310.de.
 8. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden³, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz zu separieren. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Holz, insbesondere in tragenden Teilen, wurde häufig mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) behandelt. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Abbruch-Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig⁴. Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten sowie anderen Schadstoffen, soll zur Vorbe-

³ Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

⁴ Siehe AltholzV

reitung des Rückbaus ein Sachverständiger mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden.⁵ Im Rahmen eines qualifizierten Rückbaus werden i.d.R. zunächst mit Schadstoffen belastete Baumaterialien jeweils separat ausgebaut und entsorgt. Anhaftende schadstoffbelastete Schichten abzutragen, kann sinnvoll oder erforderlich sein. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

9. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
10. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
11. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
12. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
13. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
14. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
15. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

5.3 Eingriffsbewertung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des

⁵ Schadstoffbelastungen der Bausubstanz werden im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht erfasst.

Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Wertstufenermittlung

Biotop	Name	WS	BW
Gebäude	Feldgehölz, einheimische Arten	0	0
OVP	versiegelte Fläche	0	0
OVP	versiegelte Fläche in PZO	0	0
OSM	kleiner Müll- und Schuttplatz	0	0
PHZ	Siedlungshecken teilweise auf Wall	1	2
PHX	artenarmer Zierrasen	1	1,5
PHY	Siedlungsgebüsch nicht heimischer Arten	0	1
PZO	Sport- und Spielplatz	0	1
PZS	sonstige Sport-, und Freizeitfläche (Feuerwehr und Gemeinschaftshaus)	0	1

Tabelle 2: Flächenbilanz

Biotop	Fläche	m ²	zusätzliche Versieglg. m ²	Bemerkung
Gebäude	Bestand versiegelt	529,00		Bestandsdurchlauf
OVP	Bestand versiegelt	996,00		Bestandsdurchlauf
OVP	Bestand versiegelt in PZO	439,00		Bestandsdurchlauf
PHZ	Siedlungshecke	2.487,00		Bestandsdurchlauf
PHX	Siedlungsgebüsch	475,00		Bestandsdurchlauf
PHY	Siedlungsgebüsch	313,00		Bestandsdurchlauf
PZO	Sport- und Spielplatz	2.383,00		Bestandsdurchlauf als Sport- und Spielplatz
PZS	Freifläche Feuerwehr	1.890,00		Bestandsdurchlauf als Freifläche Feuerwehr
PZO	Sport- und Spielplatz, neu Gemeinbedarf	4.193,00	1.750,00	
PZS	Freifläche Feuerwehr, neu Gemeinbedarf	893,00	300,00	
	Gesamt	14.598,00	2.050,00	

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3: Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Die Siedlungshecken bleiben erhalten. Die Freiflächen der Sport- und Spielfläche und auch die Freiflächen der Feuerwehrtrainingsfläche bleiben trotz möglicher Ergänzungen und Umbauten in ihrer Funktion erhalten und es ist keine Biotopveränderung einzustellen.

Tabelle 4:

Biotoptyp	Lage	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
PZO	Sport- und Spielplatz	4.193,00	1,5	0,75	4.717,13
PZS	Freifläche Feuerwehr	893,00	1,5	0,75	1.004,63
	Summe	5.086,00			5.721,75

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch

eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es sind keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigen bzw. Beeinträchtigungen einzustellen.

Tabelle 5

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotoptypwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
----------	--	---------------	------------	---

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Gemeinbedarfsfläche wird mit einer GRZ von 0,4 plus 25%-ige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6:

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Gemeinbedarfsfläche KIGA	1.750,0	0,5	875,0
Feuerwehr / Gemeindehaus	300,0	0,5	150,0
	2.050,0		1.025,0

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
5.721,75	0,00	1.025,00	6.746,75

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf
 Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 8:

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]
Keine			

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9

EFÄ	KFÄ	Bilanz
6.746,75		-6.746,75

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 10

Keine

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

Tabelle 11

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen. Als Leistungsfaktor ist für die Maßnahmen im Geltungsbereich durch die Wirkzone I nur die 0,5 einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Als Ausgleich ist das Ökokonto LRO-030 „Naturwald-Kirch-Kogel“ in der Landschaftszone „Höhenrücken der Mecklenburgischen Seenplatte“ für 6.747 KFÄ/m² bei der oberen Forstverwaltung reserviert. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

5.4 Beschreibung der Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz

Für die Artengruppe der Gehölzbrüter ist trotz der Erhaltung der Hecken mit überwiegend einheimischen Arten im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht auszuschließen. Um mögliche Beeinträchtigungen auszugleichen, wird in der Gemarkung Drieberg Hof, Flur 1, auf dem Flurstück 155/1 (Fläche für die Abwasserbehandlung - Klärteiche) die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke festgesetzt. Zwischen den vorhandenen Bäumen soll die Biotopstruktur zugunsten der Gehölzbrüter durch die Pflanzung einer Niederholzhecke verbessert werden. Da flächenbedingt die Länge der Hecke bei 38 m liegt, ist die Maßnahme nicht als Kompensationsmaßnahme anrechenbar und unterliegt damit formal nicht den Forderungen der HzE 2018.



Gehölzhecke 38mx5m, Gemarkung Drieberg Hof, Flur 1, Flurstück 155/1 (Quelle: GAIA MV)

Im Teil B-Text wird festgesetzt:

Auf dem Flurstück 155/1, Flur 1, Gemarkung Drieberg Hof wird anteilig auf 190 m² die Anlage einer zweireihigen Gehölzhecke als Niederstrauchhecke festgesetzt. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartriegel, jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m untereinander und einem Abstand der Reihen von 2 m zu pflanzen. Ein Nachpflanzen hat bei mehr als 10 % Ausfall zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun vorzusehen. Der Saum hat 1,5 m je Seite zu betragen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Gehölzhecke für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

Erhaltungsgebot

In den Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern sind die Großgehölze im Bestand auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd der Saumflächen ist alle 2 Jahre zulässig.

Grünflächen

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche auf Dauer zu erhalten. Gehölzpflanzungen und Ausstattungen für Sport- und Spielanlagen inkl. notwendiger Wege sind zulässig.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Trainingsfläche Feuerwehr“ ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche auf Dauer zu erhalten. Ausstattungen für das Training sind zulässig.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Dragun wurde eine Schallprognose erstellt, um die immissionsrechtliche Verträglichkeit der durch den B-Plan begründeten Nutzungen untereinander sowie mit benachbarten Nutzungen zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen abzuleiten. Die Schallprognose ist dem B-Plan als Anlage beigefügt.

Vordringliches Ziel des B-Plans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Die Kita ist neben weiteren Anlagen und Einrichtungen im Nutzungskatalog (textliche Festsetzung 1.2) aufgeführt und zeichnet sich gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus und der Feuerwehr, die bereits Bestandsnutzungen im Plangebiet darstellen sowie gegenüber dem westlich angrenzenden Standort der Agrar AG Gadebusch, durch ein erhöhtes Schutzbedürfnis aus. Insbesondere gelten die Ruhe- und Gruppenräume der Kinder als schutzbedürftige Räume.

Relevante Lärmeinwirkungen auf die Kindertagesstätte sind von den folgenden Anlagen zu erwarten:

- Agrar AG (landwirtschaftliche Nutzung mit typischen Geräten)
- Freiwillige Feuerwehr (Ausrücken zu Einsätzen, Durchführen von Übungen)
- Dorfgemeinschaftshaus (Durchführung von Veranstaltungen)

Die Betreuungszeiten sollen zukünftig zwischen 06:00 und 17:00 Uhr liegen. Aus diesem Grund wird ausschließlich der Beurteilungszeitraum Tag gem. TA-Lärm Nr. 6.4 betrachtet. Als maßgebliche Schallquellen wurden der Pkw-Verkehr, Traktoren/Lkw, Personen im Freien sowie Einsatzfahrten der freiwilligen Feuerwehr identifiziert. Die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses beschränkt sich im Regelbetrieb innerhalb der Woche auf die Zeit ab 17:00 Uhr sowie an den Wochenenden ganztags. Überschneidungen mit dem Betrieb innerhalb der Kindertagesstätte sind daher nur in Ausnahmefällen zu erwarten.

Die Schallprognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm Nr. 6.1 für allgemeine Wohngebiete werden an allen untersuchten Immissionspunkten deutlich eingehalten.
- Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA-Lärm Nr. 6.1 für allgemeine Wohngebiete werden an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.

Aus immissionsrechtlicher Sicht steht der Nutzung des Areals für den Betrieb einer Kindertagesstätte daher nichts im Wege. Es sind keine lärmindernden, organisatorischen oder baulichen Maßnahmen erforderlich.

7. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, eine Gemeinbedarfsfläche zu entwickeln und damit vorrangig ein Standortangebot für eine Kindertagesstätte zu schaffen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Planungsalternativen betrachtet. Als grundsätzliche Alternativstandorte wurden z. B. der Standort der jetzigen Kita im Bendhofer Weg, Vietlütbe; der Standort der alten Gaststätte in Dragun sowie der Standort des alten Gutshauses in Vietlütbe diskutiert. In einem Grundsatzbeschluss hat sich die Gemeindevertretung aber mehrheitlich für den Standort in Dragun entschieden. Der Standort der jetzigen Kita in Vietlütbe wurde abgelehnt, die weiteren Standorte kommen aus Gründen des Eigentumsrechts nicht in Betracht. Mit dem durch den vorliegenden B-Plan begründeten Standort am Schönfelder Weg sollen Synergieeffekte zum Tragen kommen. Mit den schon vorhandenen Einrichtungen Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr kann sich der Standort zusammen mit der Kindertagesstätte zum Dorfgemeinschaftszentrum entwickeln. Die Fläche ist baulich bereits vorgeprägt und ausreichend dimensioniert, um neben der Kita auch weitere Nutzungen aufzunehmen und diesen einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu geben. Insofern kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 erfasste Flurstück 9/2, Flur 1, Gemarkung Dragun befindet sich im Eigentum der Gemeinde, ebenso das Flurstück 155/1, Flur 1, Gemarkung Drieberg Hof, auf welchem die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme zugunsten des Artenschutzes vorgesehen ist. Das Plangebiet wird über eine Gemeindestraße erschlossen. Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum gesichert.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Fläche für den Gemeinbedarf	7.150	49,0
Grünflächen	7.448	51,0
Geltungsbereich B-Plan	14.598	100

10. Hinweise

Abfallentsorgung

Laut Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes sind die Abfallbehälter am jeweiligen Abfuhrtag rechtzeitig (d.h. bis spätestens 06:00 Uhr des Abfuhrtages) gut sichtbar und frei zugänglich durch die Betreiber der Kita/ Nutzer der Grundstücke an der öffentlichen Straße (Schönfelder Weg) bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen.

Sofern eine Befahrung des Plangebietes seitens der Grundstücksnutzer vorgesehen wird, sind die hierzu erforderlichen Wege so zu gestalten, dass eine gefahrlose Befahrung durch Abfallsammelfahrzeuge möglich ist. In diesem Zusammenhang wird auf die folgenden Hinweise verwiesen:

1. Derzeit werden im LK NWM 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.
3. Die Mindestbreite der Zuwegungen beträgt 3,55 m. Ist mit Gegenverkehr zu rechnen, beträgt die Mindestbreite 4,75 m. Zur sicheren Befahrung bedarf es zudem einer lichten Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.
4. Die Wege sind so anzulegen, dass Rückwärtsfahrten ausgeschlossen werden können. Sofern hierzu eine Wendeanlage erforderlich wird, muss diese den Vorgaben der RAST 06 für 3 bis 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen (vgl. RAST 06 Bild 58, 59).
5. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.
6. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung installiert werden sollen, sind diese so zu richten, dass eine Überfahrt mit Abfallsammelfahrzeugen gefahrlos möglich ist. Dabei ist insbesondere die erforderliche Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu berücksichtigen.

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen. Entsprechende Auskünfte daraus sind beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

Brandschutz

Der für den Brandschutz zuständige Fachdienst des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme folgende grundsätzliche Hinweise zum Brandschutz und zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen erteilt:

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V). Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Denkmalschutz

Begründung

Stand: Endfassung / 30. September 2021

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme folgende denkmalschutzrechtliche Hinweise erteilt:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Gewässerschutz

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise erteilt:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG i.V.m. § 118 Abs. 1 LWaG mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Niederschlagswasserversickerung

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise erteilt:

Ohne satzungrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde Dragun (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken **erlaubnispflichtig** und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernäsung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Laut Stellungnahmen verschiedener Versorgungsunternehmen befinden sich Leitungen im Plangebiet, die bei weiteren Planungen und Baumaßnahmen zu beachten sind. Die betroffenen Versorger haben entsprechende Hinweise erteilt:

HanseGas:

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Telekom:

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Eine offiziell vergebene Adresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

WEMACOM:

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen: http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich! Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Zweckverband Radegast:

Die Leitungen und Anlagen sind vor Beschädigung und Überbauung zu schützen. Es darf kein Bodenabtrag stattfinden, der zur Unterschreitung der Mindestüberdeckung von Leitungen (bei Trinkwasser 1,30 m) führt. Bei Leitungsverlegungen sind Abstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten, bei Parallelverlegung seitlich 0,40 m und bei Kreuzungen 0,20 m. Bei der Errichtung von Bauwerken und bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von 3 m zu den Leitungen einzuhalten. In der Nähe von Faserzementleitungen ist mit besonderer Vorsicht zu arbeiten. Sind Baugruben und -gräben in unmittelbarer Nähe (< 1 m) dieser Leitungen vorgesehen, so sind die Leitungen im Vorfeld durch Kunststoffrohre zu ersetzen. Das betrifft auch Abschnitte, in denen Unterquerungen von Faserzementleitungen vorgesehen sind. Bei den genannten Näherungen an Anlagen des Zweckverbandes Radegast sind Detailabsprachen vorzunehmen. Müssen Anlagen (auch Straßenkappen und Beschilderungen) des Zweckverbandes Radegast geändert oder vorübergehend entfernt werden, ist dieser rechtzeitig zu informieren und nach Fertigstellung zur Bauabnahme einzuladen.