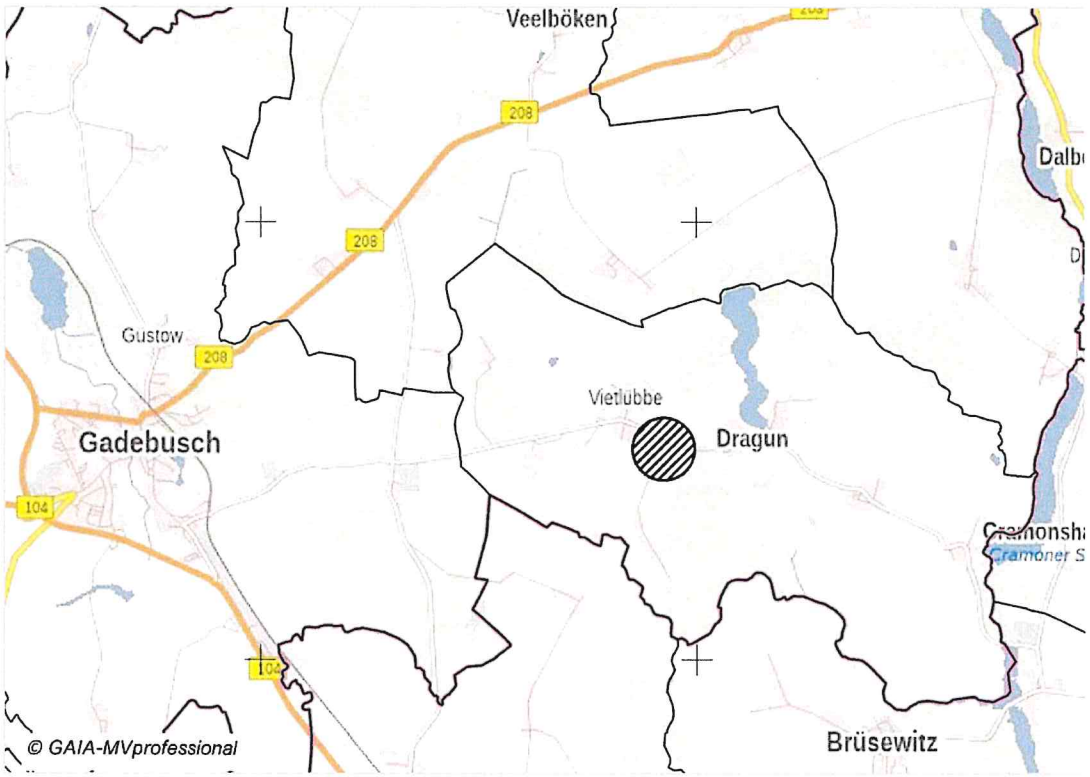
Gemeinde Dragun

Landkreis Nordwestmecklenburg

Festlegungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 BauGB für den Ortsteil Neu Dragun



Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**Planungsziel**	**5**
2	**Verfahren, Rechtsgrundlagen**	**5**
3	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**6**
4	**Ortsplanerische Ausgangssituation**	**8**
4.1	Territoriale Lage	8
4.2	Bau- und Nutzungsstruktur	8
4.3	Erschließung	9
4.4	Natur- und Artenschutz	10
4.5	Denkmalpflege	11
4.6	Altlasten	12
5	**Ziel und Zweck der Planung**	**12**
6	**Inhalte der Planung**	**12**
6.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Erschließung des Teilgebietes 2	12
7	**Natur- und Artenschutz**	**13**
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für das Teilgebiet 2	13
7.2	Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	18
7.3	Natura 2000-Gebiete, Artenschutz	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Biotopbeseitigung / Funktionsverlust ... 15

Tab. 2: Multifunktionales Kompensationserfordernis gesamt ... 16

Tab. 3: Verteilung des Kompensationserfordernisses auf die Einzelgrundstücke ... 16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage der Ökokonto-Maßnahme LRO-020 „Naturwald Sigge-Charlottenthal“ ... 17

Anlagen

- Überlagerung Geltungsbereich mit Luftbild
- Biotoptypen Bestand
- potenzielle Baulücken und devastierte Flächen im Gemeindegebiet

1 Planungsziel

In der Gemeinde Dragun gibt es insbesondere von einheimischen jungen Familien Nachfragen nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Da keine bebaubaren Grundstücke zur Verfügung stehen, plant die Gemeinde, an der Waldstraße im Ortsteil Neu Dragun Gemarkung Dragun, Flur 2 eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung aufzustellen. Hierdurch können vier zusätzliche Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert werden.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung wurde am 10.05.2021 gefasst.

2 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die vorhandene Bebauung befindet sich derzeit im Außenbereich, der Flächennutzungsplan stellt ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 kann die Gemeinde durch Satzung

- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (Festlegungssatzung),
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Die oben beschriebenen Voraussetzungen treffen für die bebauten und unbebauten Teilgebiete des Plangeltungsbereiches zu. Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB gibt es weitere Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 BauGB:

- Sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

  → Die vorhandene Prägung (Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden) bleibt erhalten.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet werden.

  → Es gibt im Plangeltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Vorhaben, die eine UVP erfordern.

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

  → Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten liegt nicht vor. Betriebe mit einem Risiko für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG sind im Plangeltungsbereich aufgrund der vorhandenen Prägung als Wohngebiet nicht zulässig.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB. Auf die Satzung wird außerdem § 10 Abs. 3 BauGB angewendet, d.h., nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die Satzung bekannt gemacht.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte im Maßstab 1:2.000. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist Gebäude, Straßen, Nutzungsartengrenzen, Katastergrenzen etc. auf.

Für die Satzung gelten u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.2022,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021,
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** ist die Umgebung von Neu Dragun als Tourismus-Entwicklungsraum und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandene und geplante Wohnnutzung widersprechen nicht den Vorgaben der Regionalplanung.

Gemäß dem **Grobkonzept für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung** ist die Siedlungsentwicklung in nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf auszurichten. Mit der Möglichkeit, vier neue Wohnbaugrundstücke für einheimische junge Familien zu schaffen, wird das raumordnerische Ziel eingehalten. Eine Schwächung von zentralen Orten oder eine Überlastung vorhandener gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen findet nicht statt.

In der **Teilfortschreibung zum Kapitel Energie** ist im Südwesten von Neu Dragun beidseits der B104 zwischen Gadebusch und Lützow ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen. Die Entfernung zu Neu Dragun beträgt ca. 3 km. Eine Betroffenheit durch die Auswirkungen der Windenergieanlagen ist nicht zu erkennen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll geprüft werden, ob Nachverdichtungen in schon bebauten Flächen, Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen etc. möglich sind.

In den anliegenden Unterlagen sind **potenzielle Baulücken und devastierte Flächen** dargestellt:

- **Ortslage Dragun**

  Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sind allesamt bebaut, im Bebauungsplan Nr. 5 ist der Neubau einer Kita vorgesehen, eine Wohnbebauung somit nicht möglich.

  Entlang der Lindenstraße gibt es im planungsrechtlichen Innenbereich vier potenzielle Baugrundstücke, deren Grundstückseigentümer:innen aber an einer Bebauung nicht interessiert sind.

- **Neu Dragun**

  Die große „Baulücke" östlich der Waldstraße ist nur mit verbindlichem Planungsrecht bebaubar. Die Gemeinde hat sich somit entschlossen, eine Satzung nach § 34 BauGB aufzustellen.

  In der weiter südlich vorhandenen Bebauung westlich der Waldstraße gibt es keine Baulücken.

- **Drieberg Dorf**

  Auf Grundlage der vorhandenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gibt es lediglich vier potenzielle Baugrundstück, die jedoch nicht bzw. nur sehr schwierig zu erschließen sind (Nr. 3 und 4) und/oder von Seiten der Eigentümer:innen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

- **Drieberg Hof**

  Auch hier gibt es eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die vorhandenen Baulücken entlang den Straßen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Teilweise sind sie mit Gehölzen bewachsen bzw. mit Leitungsrechten versehen.

- **Vietlübbe**

  Die potenziellen Baugrundstücke befinden sich entweder im Bereich des Umgebungsschutzes des Denkmales „Turmhügel" oder stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

- **devastierte[1] Flächen**

  Die von der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg angesprochenen fünf devastierten Grundstücke befinden sich im Außenbereich, sind entweder schon bebaut, mit Gehölzen bewachsen oder stehen von Seiten der Eigentümer für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Außerdem möchte die Gemeinde ca. 4 bis 6 Wohneinheiten kostengünstig für junge einheimische Familien zur Verfügung stellen. Dieses ist in der Regel bei devastierten Flächen nicht möglich, da sie Altlasten aufweisen können, mit ausgleichspflichtigen Gehölzbeständen bewachsen sind etc.

  Die Gemeinde räumt dem Ziel, kostengünstige Grundstücke für einheimische Familien möglichst zeitnah zur Verfügung zu stellen, einen Vorrang gegenüber den fachlich nachvollziehbaren Zielen der Bodenschutzbehörde ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es in der Gemeinde Dragun zwar Baulücken und devastierte Flächen gibt, diese jedoch insbesondere aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine zeitnahe Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Im LEP ist unter der Ziffer 4.5 Abs. 2 das raumordnerische Ziel genannt, das landwirtschaftliche Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Hiervon ausgenommen sind u.a. die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

Im **Flächennutzungsplan** (2006) der Gemeinde Dragun ist der Plangeltungsbereich der Satzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Diese Nutzung wird in die Satzung sinngemäß übernommen. Ein Widerspruch zum LEP ist somit nicht erkennbar.

4 Ortsplanerische Ausgangssituation

4.1 Territoriale Lage

Die Gemeinde Dragun liegt östlich von Gadebusch und umfasst eine Fläche von ca. 20 km². Zur Gemeinde Dragun gehören die Ortsteile Dragun, Drieberg, Drieberg Dorf, Neu Dragun und Vietlübbe. Im Dezember 2018 betrug die Einwohnerzahl 762.

4.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Plangeltungsbereich umfasst drei Teilgebiete:

- Im Norden befinden sich zwei eingeschossige Wohnhäuser mit einigen Nebengebäuden.
- Südlich angrenzend gibt es eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Breite von ca. 100 m zur südlichen Bebauung (Teilgebiet 2).

[1] ehemals bebaute und/oder nicht mehr genutzte Baugrundstücke

- Im Süden liegen vier zum Teil recht große Baugrundstücke, die mit Wohnhäusern, aber z.T. auch mit größeren Nebengebäuden, die z.T. landwirtschaftlich/gewerblich genutzt werden, bebaut sind (Teilgebiet 3).

Die bebauten Bereiche werden durch folgende Merkmale geprägt:

- verhältnismäßig große Parzellen/Grundstücke, die überwiegend von der Waldstraße erschlossen werden,
- eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen,
- Sattel- und Krüppelwalmdächer, eingedeckt mit rötlichen und anthrazitfarbenen Dachpfannen,
- graue/weiße Putzfassaden, Fassaden aus rötlichen Klinkern, Fassaden aus Holz (farbig: blau und gelb)
- im Süden z.T. große Nebengebäude für private Tierhaltung etc.

Die Grundstücke werden von der Waldstraße, die auf einer Breite von ca. 3,5 m asphaltiert ist, erschlossen.

Zusammenfassend weist Neu Dragun eine typisch dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur auf, die beibehalten bzw. ergänzt werden soll.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldstraße, die im Norden auf die Straße Am Flugplatz mündet. In der Waldstraße liegen auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen für Gas, Trinkwasser, Strom und Schmutzwasser.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden durch den Zweckverband Radegast gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt durch die WEMAG, der Versorger Hansewerk liefert das Erdgas. Die WEMACOM sichert die Breitbandversorgung.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren müssen die Ver- und Entsorgungsbetriebe beteiligt werden, um die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke/Gebäude sicherzustellen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende **Niederschlagswasser** ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Die Gewässerbenutzung von gefasstem Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Laut Planung soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwertet oder versickert werden. Versickerungsmöglichkeiten sind durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist bei Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen.

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

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 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

4.4 Natur- und Artenschutz

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich der Satzung und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind folgende:

Schutzgebiets-Kategorie	**Kennziffer**	**Name**	**Abstand/Lage**
Europäisches Vogelschutzgebiet	DE 2233-301	Stepenitz – Poischower Mühlenbach – Radegast – Maurine	ca. 3,8 km in östlicher Richtung gelegen
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)	DE 2232-301	Kleingewässerlandschaft südöstlich von Rehna	ca. 5,0 km in nordwestlicher Richtung gelegen

Die Biotoptypen-Ausstattung im Geltungsbereich der Satzung und der unmittelbaren Umgebung wurde am 02.08.2022 erfasst (vgl. beigefügter Bestandsplan Biotoptypen).

In den Teilgebieten 1 und 3 ist lockere Einzelbebauung mit großen Gärten vorhanden. Die Grundstücksgrenzen sind zur angrenzenden freien Landschaft teilweise durch heckenartige Strukturen oder sonstige Gartengehölze eingegrünt. An die bebauten Grundstücke grenzen nach Osten und Süden Ackerflächen. An der Nordgrenze grenzt ein Erschließungsweg an die bebauten Grundstücke. Im Westen verläuft die Waldstraße, die auf ihrer Westseite durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Siedlungsgebüsche begrenzt wird. Westlich davon befinden sich Ackerflächen.

Die im Umfeld der bebauten Grundstücke vorhandenen Ackerflächen werden überwiegend intensiv genutzt. Zum Teil sind Zwischenfrüchte wie Klee-Gras-Mischungen oder Phacelia angesät, auch auf dem größten Teil der künftigen Baugrundstücke.

Geschützte Biotope sind im Bereich der geplanten Satzung nicht vorhanden.

Geschützte Pflanzenarten wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

In Bezug auf geschützte Tier-Arten ist vor allem im Bereich der Gehölzbestände und Einzelgehölze von Brutmöglichkeiten für europäisch geschützte Vogelarten auszugehen, und zwar für allgemein verbreitete, wenig störungsempfindliche Gebüsch-, Gehölz- und Höhlenbrüter, wie z. B. Dorngrasmücke, Amsel und Kohlmeise. Weiterhin ist im Bereich von Gebäuden mit Vorkommen von Nischenbrütern, wie z.B. Hausrotschwanz und Haussperling zu rechnen. Auch im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen, darunter auch die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen, können Vogelarten brüten, und zwar allgemein verbreitete Arten offener bis halboffener Landschaften, wie z.B. die Goldammer. Mit einem Vorkommen wertgebender Arten, wie z.B. der Feldlerche, ist im Bereich des Geltungsbereichs der Satzung aufgrund der Nähe zu Gehölzbeständen sowie zu Siedlungs- und Verkehrsflächen jedoch nicht zu rechnen.

Andere artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen, wie z.B. Amphibien und Zauneidechse, finden im Bereich der zu überbauenden Ackerflächen keine geeigneten Habitate vor.

4.5 Denkmalpflege

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.

4.6 Altlasten

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 28.11.2022 liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Diese bedeutet jedoch keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten etc.

5 Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Dragun gibt es Nachfragen von einheimischen Mitbürger:innen nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Da derzeit keine frei verfügbaren Grundstücke angeboten werden, hat sich die Gemeindevertretung entschlossen, eine ca. 100 m lange „Baulücke" an der Waldstraße in Neu Dragun, die sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde befindet, planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten. Dieses soll mit einer Festlegungs- und Einbeziehungssatzung geschehen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, für die neue Bebauung im Teilgebiet 2 die Parzellengrößen und die Nutzungen an die im Norden und Süden angrenzenden Bebauungen anzugleichen, die insoweit prägend wirken.

6 Inhalte der Planung

6.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Teilgebiete 1 und 3 bilden zukünftig zusammen mit dem noch zu bebauenden Teilgebiet 2 eine zusammenhängende Bebauung im Sinne des § 34 BauGB. Damit sind im Plangeltungsbereich Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich umfasst somit die vorhandene Bebauung (Teilgebiete 1 und 3), die Waldstraße als Erschließungsstraße und das Teilgebiet 2 als ergänzende Fläche, damit ein Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB entstehen kann.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich gemäß § 34 BauGB am vorhandenen Bestand.

6.3 Erschließung des Teilgebietes 2

Das Teilgebiet 2 wird wie die Teilgebiete 1 und 3 von der Waldstraße erschlossen. In der Straße befinden sich auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen.

7 Natur- und Artenschutz

Da die vorliegende Planung nach § 34 Abs. 4 aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (hier: Teilgebiet 2 = Einbeziehungssatzung) unterliegen der Ausgleichspflicht gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Somit werden für das Teilgebiet 2 Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Für die bebauten Teilgebiete 1 und 3 ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Belange des Artenschutzes gemäß § 37 ff BNatSchG sind auch bei der Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen. Für Natura 2000-Gebiete ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für das Teilgebiet 2

Der Geltungsbereich der Satzung gehört naturräumlich zur Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte".

Durch die Planung sind folgende Biotoptypen betroffen:

Betroffener Biotoptyp	Wert-stufe	Betroffene Fläche[2]
Intensivacker (AC)	0	8.475 m²
Bankett, überwiegend rasenartig gepflegt (PER)	0	144 m²
Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)	0	87 m²
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	0	48 m²
Ruderale Staudenfluren (RHU)	2	195 m²

Wie die obige Übersicht zeigt, sind durch die Planung fast ausschließlich geringwertige Biotoptypen betroffen.

Zum Teil sind diese siedlungstypisch und entsprechen in ihrer Ausprägung den künftigen Hausgärten. Diese gilt für die „Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten (PHW)" und für das „Lockere Einzelhausgebiet (OEL)". Aus diesem Grund ist für diese beiden Biotoptypen weder von einer relevanten Biotopveränderung noch von einem Funktionsverlust auszugehen. Daher werden sie bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses nicht berücksichtigt (vgl. Tab. 1, siehe unten).

Für die zu berücksichtigenden Biotoptypen beträgt der Biotopwert (= Faktor für die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs) gemäß folgender Umrechnungstabelle überwiegend 1, im Falle der Ruderalen Staudenflur 3.

[2] Es werden die kompletten Baugrundstücke berücksichtigt (siehe § 19 Abs. 2 BauNVO)

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad[3]
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Weiterhin ist der Lagefaktor zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist ein Lagefaktor von 0,75 zu verwenden, da das Vorhaben weniger als 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier vor allem die Waldstraße) hat.

Für die Biotopbeseitigung bzw. Funktionsverlust ergibt sich das in Tab. 1 angegebene Kompensationserfordernis:

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Biotopbeseitigung / Funktionsverlust

Betroffener Biotoptyp (Wertstufe)	**Kürzel**	**Flächenverbrauch (in m²)**	**Biotopwert**	**Lagefaktor**	**Flächenäquivalent für Kompensation**
Intensivacker (0)	AC	8.475	1	0,75	6.356 m²
Bankett, überwiegend rasenartig gepflegt (0)	PER	144	1	0,75	108 m²
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandtorte (0)	RHU	195	3	0,75	439 m²
Summe		**8.949**			**6.903 m²**

In einem nächsten Schritt ist das Kompensationserfordernis für Versiegelung (Überbauung, Flächenbefestigungen) zu ermitteln.

Gemäß der Ausnutzung im Bereich vergleichbarer Grundstücke ist davon auszugehen, dass von der Gesamtfläche der neu zu bebauenden Grundstücke (TG 2 = 8.949 m²) nicht mehr als 13% überbaut werden, das entspricht einer Fläche von 1.163 m².

Vollversiegelte Flächen sind gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung" mit dem Faktor 0,5 zu multiplizieren.

[3] Bei Biotopen mit der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der oben angebenen Formel zu berechnen (aus „Hinweise zur Eingriffsregelung" – Neufassung 2018, S. 5)

Hieraus ergibt sich als Kompensationserfordernis für die Versiegelung ein Flächenäquivalent in Höhe von

1.163 m² x 0,5 = 582 m²

Weiterhin ist gemäß Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" zu prüfen, ob in der näheren Umgebung geschützte Biotope oder Biotope mit einer Wertstufe von ≥ 3 vorhanden sind, die in den entsprechenden Wirkzonen (Wirkzone I: 50m, Wirkzone II: 200m Abstand) durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Im vorliegenden Fall sind in diesen Wirkzonen keine relevanten Biotope vorhanden, so dass mittelbare Wirkungen der Planung in diesen Wirkzonen nicht berücksichtigt werden müssen.

Es ergibt sich somit folgendes multifunktionales Kompensationserfordernis:

Tab. 2: Multifunktionales Kompensationserfordernis gesamt

Kompensationserfordernis Funktionsverlust Biotope allgemeiner Bedeutung	6.903 m²
Kompensationserfordernis Versiegelung	582 m²
Multifunktionales Kompensationserfordernis gesamt	**7.485 m²**

Tab. 3: Verteilung des Kompensationserfordernisses auf die Einzelgrundstücke

Grundstücke	**Multifunktionales Kompensationserfordernis gesamt**
Grundstück 1 (Flurstück 156/1)	1.781 m²
Grundstück 2 (Flurstück 156/2)	1.669 m²
Grundstück 3 (Flurstück 156/3)	1.632 m²
Grundstück 4 (Flurstück 157/4)	2.403 m²
Gesamt	**7.485 m²**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) die Vorschriften zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz des BauGB anzuwenden. Somit würden die Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss vertraglich gesichert sein (Vertrag mit Ökokonto-Inhaber, siehe § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen für die Flurstücke 156/1, 156/2, 156/3 und 157/4 auf der nordwestlich von Krakow am See in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte" gelegenen Ökokonto-Fläche LRO-020 „Naturwald Sigge-Charlottenthal" (vgl. nachfolgende Lageübersicht).

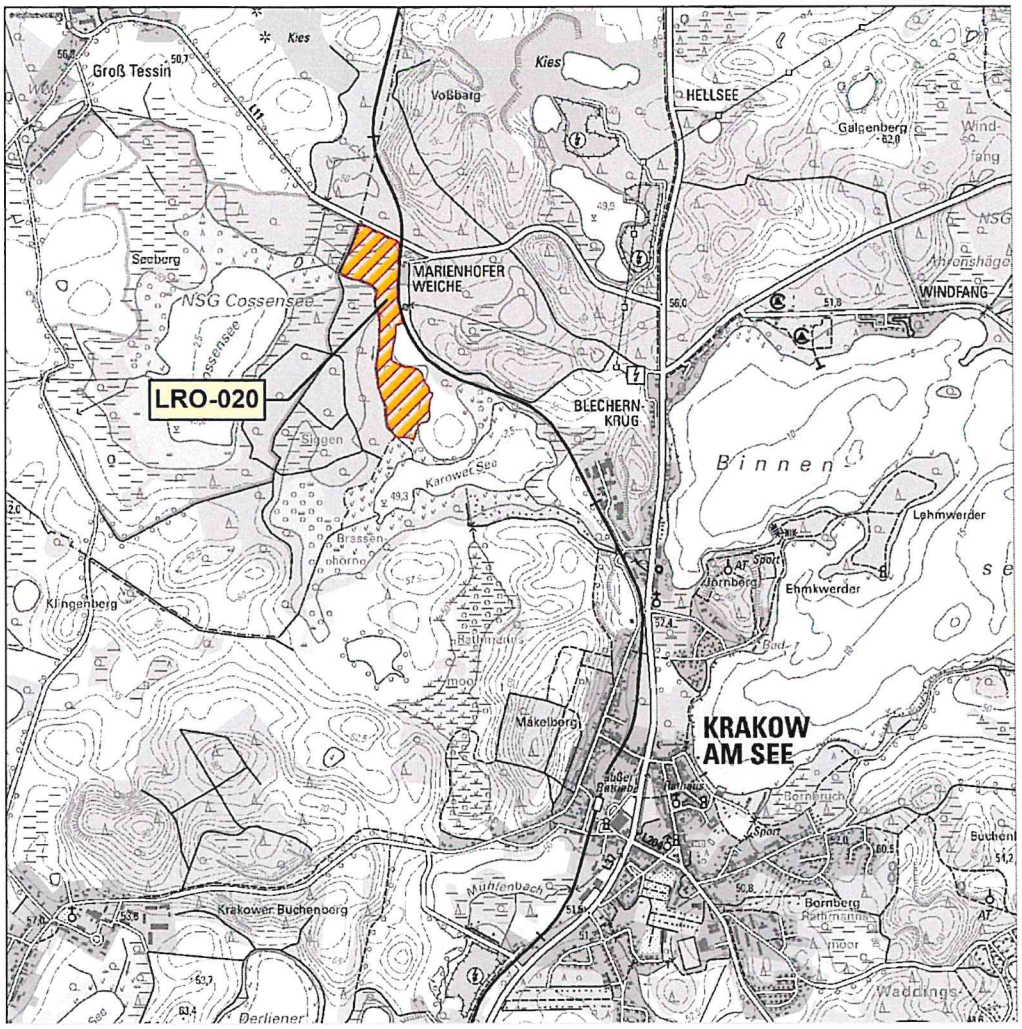


Abb. 1: Lage der Ökokonto-Maßnahme LRO-020 „Naturwald Sigge-Charlottenthal“

Mit der Ökokonto-Maßnahme wird der ökologische Wert eines strukturreichen Stieleichen-Mischwaldes (Altersspanne 71 - 144 Jahre) durch dauerhaften Nutzungsverzicht erhöht. Die Maßnahme wurde 2014 umgesetzt und wird zur Etablierung naturnah ablaufender Ökosystemprozesse führen. Durch die Erhöhung des Anteils an Altholz und Totholz werden Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten entwickelt und positive Wirkungen für Boden, Wasser, Klima/Luft sowie für die Landschaft erzielt.

Für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe wird vom Inhaber des Ökokontos (Landesforst Mecklenburg-Vorpommern) auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung ein Anteil in Höhe von 7.485 m² (Flächenäquivalent) zur Verfügung gestellt.

Die Kompensationsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

7.2 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Gemäß der Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale gehört der Geltungsbereich der Satzung zur Landschaftsbild-Einheit „Ackerlandschaft westlich von Schwerin". Diese ist u.a. durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt, im Bereich der Satzung weiterhin durch ländliche Siedlungsflächen mit großen Gärten und straßenbegleitende Gehölzstrukturen.

Für die landschaftsbezogene Erholung gibt es im näheren Umfeld des Satzungsbereichs keine geeigneten Wege, jedoch können Fußgänger die Waldstraße und die dort vorhandenen breiten Seitenstreifen für Spaziergänge nutzen. Das in östlicher Richtung gelegene Draguner Holz kann weiter südlich von der Waldstraße aus oder aus Richtung Norden von der K 26 aus erreicht werden.

7.3 Natura 2000-Gebiete, Artenschutz

Eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten kann aufgrund der großen Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet (ca. 3,8 km Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet, ca. 5,0 km Abstand zum nächstgelegenen GGB) ausgeschlossen werden.

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist bei Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen:

- Baufeldfreimachung möglichst nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./29.02., d.h. außerhalber der Brutzeit europäisch geschützter Vogelarten

Falls dieses nicht möglich ist, sollte mit der Baufeldfreimachung bis Ende Februar begonnen werden und diese ohne Unterbrechungen weitergeführt werden (keine Pausen von mehr als einer Woche). Falls auch das nicht möglich sein sollte, sind die Flächen spätestens Ende Februar so zu gestalten, dass sie für Bodenbrüter unattraktiv sind, und zwar durch eine kurze Mahd. Diese ist anschließend entweder in regelmäßigen Abständen (ca. alle 2 Wochen) zu wiederholen ist oder im künftigen Baubereich sind nach der ersten Mahd Flatterbänder aufzustellen (mindestens 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragende Pflöcke mit frei hängendem Flatterband, z.B. Absperrband, Abstand der Pflöcke nicht größer als 5 m).

Dragun, den 26.06.2023

Bürgermeister

Erich Weidemann