Gemeinde Dragun
Gemeindevertretung Dragun

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Dra/056/2021
öffentlich

Amt/Ausschuss	Bauamt	Datum:	04.10.2021
Bearbeiter:	Eißner	AZ:	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeindevertretung Dragun	26.10.2021	Entscheidung	Zustimmung

Betreff
Bebauungsplan Nr. 5 "Kita Schönfelder Weg, Dragun" - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Dragun beschließt den Bebauungsplan Nr. 5 „Kita Schönfelder Weg, Dragun“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der B-Plan Nr. 5 „Kita Schönfelder Weg, Dragun ist nach der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dragun ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung des B-Planes Nr. 5 mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Weidner
Unterschrift Antragsteller

GEMEINDE DRAGUN · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG ·

Abstimmungsergebnis:			
Gesetzliche Anzahl:	9	Ja-Stimmen:	6
davon anwesend:	8	Nein-Stimmen:	2
Ausschluss wegen Befangenheit:	/	Enthaltung:	/

Weidner

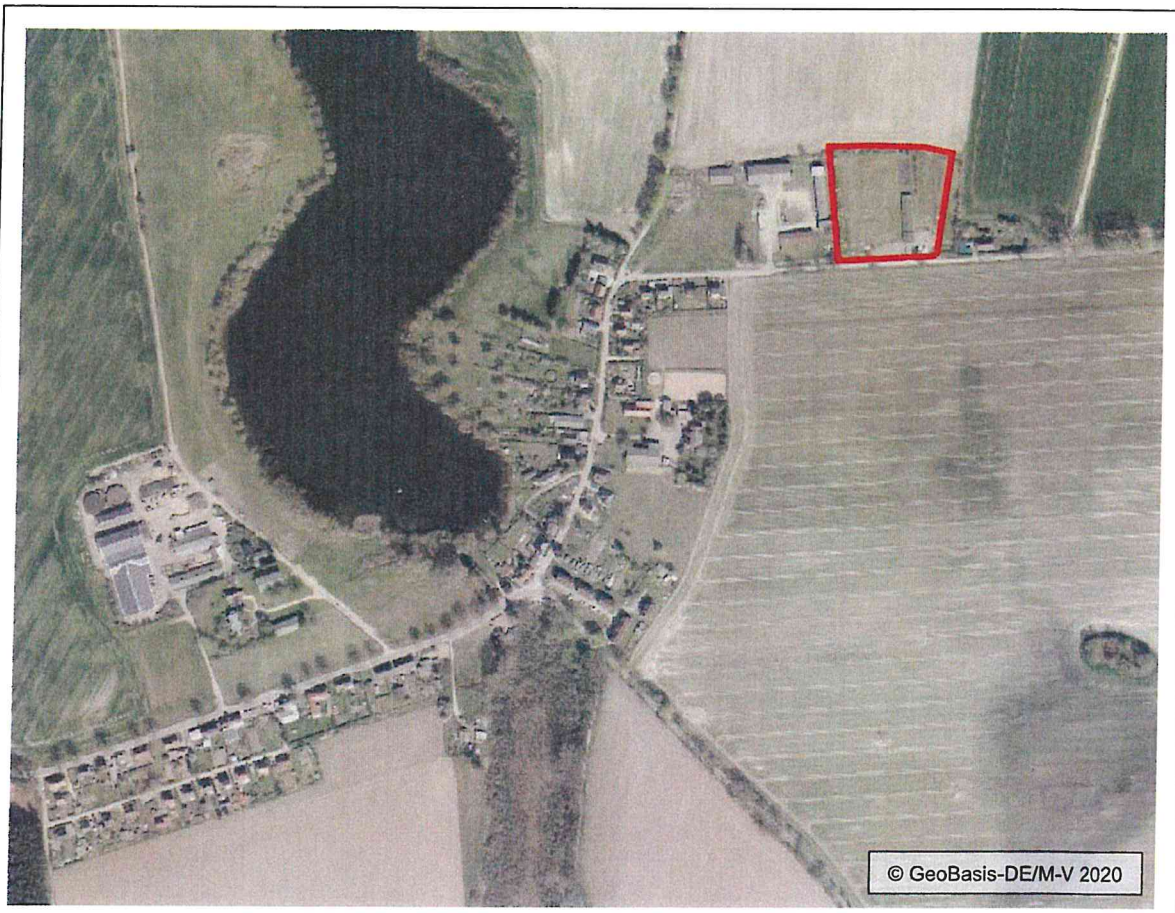
GEMEINDE DRAGUN · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG ·

Anlagen:
Planzeichnung und Begründung

GEMEINDE DRAGUN

AMT GADEBUSCH

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„Kita, Schönfelder Weg, Dragun“

BEGRÜNDUNG **ENDFASSUNG** **30. SEPTEMBER 2021**

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung.

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 8
3.1. Lage und Geltungsbereich 8
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 12
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 17
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 26
10. Hinweise 26

gesonderter Teil: Umweltbericht

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

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 __.__.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 __.__.____ 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 Auschnitt 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 beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

⇨ 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.*

- 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*

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 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

erwehr 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.

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.

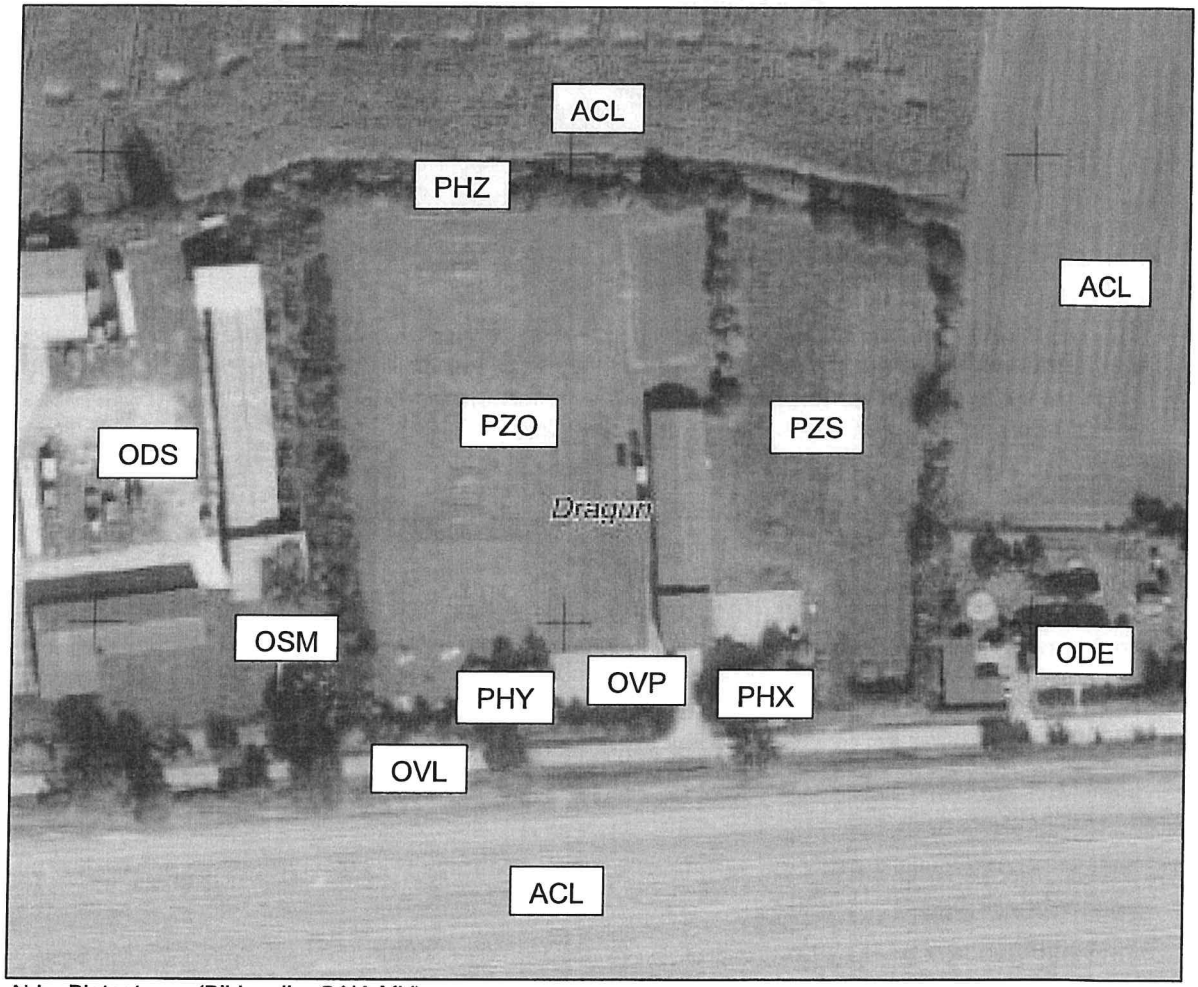


Abb.: Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV)

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

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 wurden[3], 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

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

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 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.

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 [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Lage-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² 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

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Wirk-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² 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 biotoptypunabhängig 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.

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.

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 lärmmindernden, organisatorischen oder baulichen Maßnahmen erforderlich.

7. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, eine Gemeinbedarfsfläche zu entwickeln und damit vordringlich 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, Vietlübbe; der Standort der alten Gaststätte in Dragun sowie der Standort des alten Gutshauses in Vietlübbe diskutiert. In einem Grundsatzbeschluss hat sich die Gemeindevertretung aber mehrheitlich für den Standort in Dragun entschieden. Der Standort der jetzigen Kita in Vietlübbe 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.

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 Feuerwehrzufahrten 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

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.

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf "Gemeindezentrum" (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9m	Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung:
Sport- und Spielanlagen,
Trainingsfläche Feuerwehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung
Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

Flurstücksgrenzen

9/2 Flurstücksnummer

3,00 m Bemaßung

unterirdische Leitungen (Trinkwasser) ungefährer Verlauf

NUTZUNGSSCHABLONE

Gemeindezentrum – Zweckbestimmung
I | GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
TH 5m | FH 9m – Firsthöhe
Traufhöhe
Geschossigkeit

rechtsverbindlich:	
Endfassung:	30. September 2021
Entwurf:	22. April 2021
Vorentwurf:	26. November 2020
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 5 "Kita, Schönfelder Weg, Dragun" der Gemeinde Dragun

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Dragun
Flur 1

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 5

„Kita, Schönfelder Weg, Dragun“

der
Gemeinde Dragun

ENDFASSUNG 30. SEPTEMBER 2021

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung.

4. Grünflächen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB)

4.1 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.

4.2 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.

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

4.4 Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

5. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 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-triebig 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.
Es dürfen nur Gehölze und Saatgut aus dem jeweiligen Vorkommensgebiet (Nordostdeutsches Tiefland) ausgebracht werden. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
2. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
3. 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.

11. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Hinweise zum Baumschutz

1. 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 Nordwestmecklenburg).

Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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

Stand: Endfassung 30. September 2021

Inhalt:

1 Einleitung 2

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 2

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung 2

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 4

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet 4

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung 8

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 13

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 14

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 15

3 Zusätzliche Angaben 20

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 20

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 20

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans 20

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 21

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung.

Zusammenstellung der Unterlagen: K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 4897598-02 k.jensen@buero-sul.de Fax 0385 4897598-09

chung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),

- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§ 27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§ 47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt, oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus: Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

<u>Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele</u>

Gebietsschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:
Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:
Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

- Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 2500-m-Untersuchungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Nein, keine Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V	
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich • Sport- und Rasenflächen • Gebäude und befestigte Flächen • Siedlungshecken teilweise auf Wall Angrenzend: • 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 Bewertung den Arten- und Biotopschutzes: Bereich mit geringer – mittlerer Schutzwürdigkeit.	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) [3]	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten der nach Anhang I der VSchRl / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten in den Anlagenflächen oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Rastgebietsfunktion: 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2) südlich und nördlich	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	schränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Nein, der B-Plan kann durch Bebauung kaum Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen Landschaftsbildraum 100 Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft westlich von Schwerin V 2 - 5 Landschaftsbildbewertung: mittel bis hohe Bedeutung des Landschaftsbildes. Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage am Rand von Dragun Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch benachbarte / vorhandene Nutzung. Großlandschaft 40 Westmecklenburgische Seenlandschaft	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. Für die Situation im 500-m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Weiterhin sind vor allem Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Leitlinie für den Vogelzug, Zone B Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken (Überflug).	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Benachbarte Wohnbebauung östlich und südwestlich	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutz-	

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
(Nationalparke, Biosphärenreservate)	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	nicht relevant
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	nicht relevant
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Flächennutzung.
Fläche und Boden	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell- und Zielverkehre, kein ÖPNV
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhalt der klar abgegrenzten Anlage (Hecke)
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur, Kindergartenplätze fehlen
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Erhöhung von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	geringerer Anfall von Abwässern
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	geringerer Anfall von Abfällen

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen und zu den Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und durchlässige Befestigung von Spielflächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ökologisch wünschenswert und möglich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebie-	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Es ist keine Gefährdung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung einzustellen.	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen Emissionen von Lärm (Kinderspiel) sowie verkehrsbedingt Schadstoffe und Licht (kein ÖPNV).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dem zentralen Abwassersystem zugeführt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlage- und betriebsbedingt geringe Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Es wird eine für die Nutzung vorbereitete Fläche ausgebaut.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche, mit einer Hecke gerahmte, für Sport- und Spiel sowie die Feuerwehr / die Gemeinde genutzte Gebäude- und Rasenfläche überplant.
Eine Baugrunderkundung liegt vor.
Es ist von grundwasserbestimmten Verwitterungsböden mit einer humosen Mutterbodenauflage um 30 cm auszugehen.
Das Grundwasser steht um >5 m an - Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt.
Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.
Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist-Zustand

- Bestand: dörfliche Nutzung bei umgebendem hohem Ertragspotential (Ackerwertzahlen 35-49, aber hier lokale „Sandlinse“)
- Eigenart: Sande sickerwasserbestimmt
- Verdichtung: hohe Verdichtungsgefahr
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens lokal hohe Durchlässigkeit, damit hohe Versickerungsleistung

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

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. In der Begründung im Kapitel 5.2 sind unter Pkt. 7 weitere Hinweise zu Abfallrechtlichen Regelungen enthalten, die im weiteren Verfahren beachtlich sind.
8. 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

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren
Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Spiel- und Sportflächen für den Kindergarten. Das Plangebiet ist teilweise bebaut.
Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren
Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Bebauung von teilweise bisher unversiegelten Sport- und Freiflächen im Plangebiet.
- Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Die Intensität der Bebauung ist eine Erweiterung und Intensivierung der derzeitig möglichen Nutzung in Teilbereichen der zu überplanenden Flächen. Aufgrund der Lage und der Nutzung der benachbarten Flächen ist die Nutzung der zu überplanenden Fläche nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten. Die Intensität der derzeitigen Nutzung (Spiel und Sport / Feuerwehr) erfährt mit der Planung aber eine Intensivierung.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstoffreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich, Sellerie*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**II*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	*Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut*	*II*	*IV*	*Niedermoor*
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes Froschkraut*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	*Zierliche Tellerschnecke*	*II*	*IV*	*Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer*
Weichtiere	*Unio crassus*	*Gemeine Flussmuschel*	*II*	*IV*	*Fließgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen knapp unter 50 in der unmittelbaren Umgebung (allseitig) ist ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen.

Der nächste Graben und der See sind über 450 m entfernt. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Sport- und Spielrasen) ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet auszuschließen.

Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Säugetiere

Wolf
Eine Betroffenheit ist aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung (Gebäude, Hecken) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.
Die Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht erheblich ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden. Für die (zu erhaltenden) Gebäude ist ein Vorkommen nicht auszuschließen.
Für die Gebäude ist die abschließende Kontrolle der Habitateignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da diese Umgestaltung / der Umbau Schrittweise vorgenommen werden soll.
Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume in Ihrer Eignung als Winterquartier sind nicht vorhanden. Der Art der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

Habitatrelevante Bäume / Höhlenbäume in ihrer Eignung als Winterquartier sind nicht betroffen. Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Fischotter
Der Fischotter ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt. Aufgrund der in der Ortslage eingebundenen Lage ist bei Wanderbewegungen eine Störung aus diesem Bereich und damit eine Betroffenheit auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[2], eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

[2] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten von Gebäudebrütern ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de außerhalb der bebauten Bereiche südlich und nördlich benannt (Rastgebietsfunktion: Stufe 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Rotmilan / Weißstorch), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant. Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Wanderkorridore

Die Lage und Ausstattung schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.
Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.
Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.
Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote unter Berücksichtigung Europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ der Gemeinde Dragun wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Gemeinde Dragun beabsichtigt, den Standort als Fläche für den Gemeinbedarf zu entwickeln. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf Boden und Grundwasser sind dabei als erheblicher einzustufen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen werden Freiflächen und Hecken erhalten. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung eines Ökokonto ausgeglichen werden. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna (Gehölzbrüter) wird die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke festgesetzt. Zum Schutz von Gebäudebrütern (Fledermäuse / Avifauna) wird bei Gebäudeumbauten / Abriss eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen gefordert.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 5

„Kita, Schönfelder Weg, Dragun“

der
Gemeinde Dragun

ENDFASSUNG 30. SEPTEMBER 2021

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung.

Teil B – TEXT –

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

1.2 Zulässig sind:

(1) Anlagen für soziale Zwecke wie
- Dorfgemeinschaftshaus
- Kindertagesstätte
- Jugendfreizeitstätte

(2) Anlagen für kulturelle Zwecke wie
- Bibliothek

(3) Anlagen für Sicherheit und Ordnung
- Feuerwehrhaus

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn des Schönfelder Weges in dem an die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Abschnitt.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.
Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.3 Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind 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.

4. Grünflächen und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB)

4.1 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.

4.2 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.

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

4.4 Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

5. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 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-triebig 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.
Es dürfen nur Gehölze und Saatgut aus dem jeweiligen Vorkommensgebiet (Nordostdeutsches Tiefland) ausgebracht werden. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
2. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
3. 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.

4. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna wird in der Gemarkung Drieberg Hof, Flur 1, auf dem Flurstück 155/1 die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke festgesetzt.

Boden- *und wasserschutz*schutzrechtliche Hinweise

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 Nordwestmecklenburg 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. 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.
8. 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.
9. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
10. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.

11. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Hinweise zum Baumschutz

1. 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 Nordwestmecklenburg).

NUTZUNGSSCHABLONE

Gemeindezentrum — Zweckbestimmung

I | GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

TH 5m | FH 9m — Firsthöhe

Traufhöhe

Geschossigkeit

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf "Gemeindezentrum" (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9m	Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung:
Sport- und Spielanlagen,
Trainingsfläche Feuerwehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

Flurstücksgrenzen

9/2 Flurstücksnummer

3,00 m Bemaßung

unterirdische Leitungen (Trinkwasser) ungefährer Verlauf

rechtsverbindlich:	
Endfassung:	30. September 2021
Entwurf:	22. April 2021
Vorentwurf:	26. November 2020
Planungsstand	**Datum**

Bebauungsplan Nr. 5 “Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ der Gemeinde Dragun

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Dragun
Flur 1

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de