

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/21/065

öffentlich

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	28.07.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	10.08.2021	Ö
Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung)	19.08.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 28.01.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes der Ortslage Dönkendorf nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. In der weiteren Auseinandersetzung der Gemeinde mit den verfolgten städtebaulichen Zielen wurde das für die planungsrechtliche Umsetzung geeignetere Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gewählt. Entsprechend wird mit dem Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der Außenbereichssatzung gefasst.

Am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Dönkendorf befinden sich einige über eine Stichstraße erschlossene Wohnhäuser. Diese liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Zwischen den Wohnhäusern und dem mittels bestehender Satzung festgesetzten Innenbereich des Ortes existiert eine Baulücke. Ziel der Planung ist es nun, diese zu schließen und damit die Ortslage städtebaulich zu ordnen und abzurunden. Die Gemeinde Kalkhorst stellt aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee einen attraktiven Wohnstandort für Familien dar. Die Planung zielt deshalb auch auf die Schaffung von Wohnraum für Familien ab. Die Grundstückszuschnitte sollen die dörfliche Lage unterstreichen und einer unangemessenen Verdichtung entgegenwirken.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf mit zugehöriger Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Beschlussvorschlag:

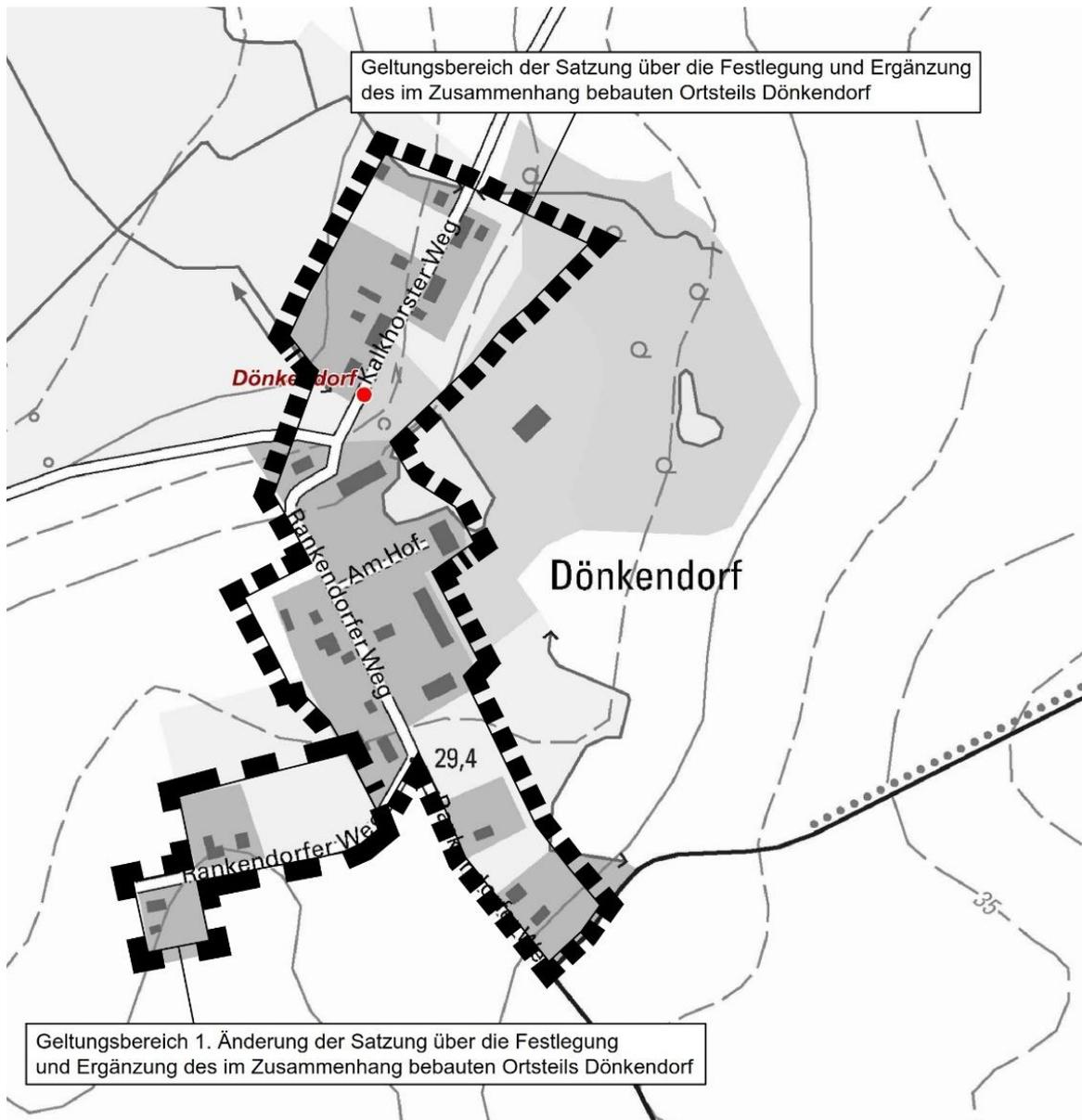
1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (im Folgenden „1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf“ genannt) nach § 34 Abs. 4 BauGB.
2. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung.
3. Mit dem Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Aufstellung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Mit der Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf wird der Beschluss vom 28.01.2020 über die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes der Ortslage Dönkendorf aufgehoben. Die Aufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	1. Ä. Ergänzungssatzung_Begr_Entw_Dönkendorf öffentlich
2	Entwurf 10 8 21_Plan 1_1250. öffentlich



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

GEMEINDE KALKHORST

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 10.08.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Festsetzungen	5
2.2 Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.3 Flächenbilanz.....	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	9
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
5. Immissionsschutz.....	10
6. Grünordnung.....	11
6.1 Grundlagen der Grünordnung	11
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung.....	11
6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	17
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22
7.1 Methodik	22
7.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	23
7.3 Eingriffsbilanzierung.....	25
7.4 Kompensationsmaßnahmen	29
8. Durchführungsrelevante Hinweise.....	29

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst plant die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (im Folgenden „1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf“ genannt).

Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die Ortslage städtebaulich abzurunden und zu ordnen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine Baulücke in der Ortslage zu schließen und Wohnraum für Familien zu schaffen. Aufgrund des dörflichen Charakters eignet sich die Ortslage Dönkendorf besonders für eine Zielgruppe, die naturnahes Wohnen im ländlichen Raum anstrebt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf ist eine Potentialfläche des am 19.05.2020 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Kalkhorst. Darin formuliert die Gemeinde ihre Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Kalkhorst plant eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes, insbesondere für junge Familien. Unterstrichen wird das Vorhaben durch die überdurchschnittliche soziale Infrastruktur in der Gemeinde, die zusätzlich zur günstigen Lage an der Ostsee die Attraktivität der Gemeinde steigert.

Die Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde geprüft werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkels. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee. In einer Entfernung von ca. 1,5 km südlich der Ortslage Kalkhorst befindet sich die Ortslage Dönkendorf. Im Zentrum der Ortslage befindet sich das Kulturgut Dönkendorf mit dem anschließenden Gutspark. Dort finden regelmäßig Konzerte, Seminare und weitere individuelle Veranstaltungen statt.

Der Ergänzungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt im Südwesten der Ortslage Dönkendorf. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 96, 98 (teilweise), 99 (teilw.), 100 (teilw.) 101 (teilw.) und 102/3 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Dönkendorf.

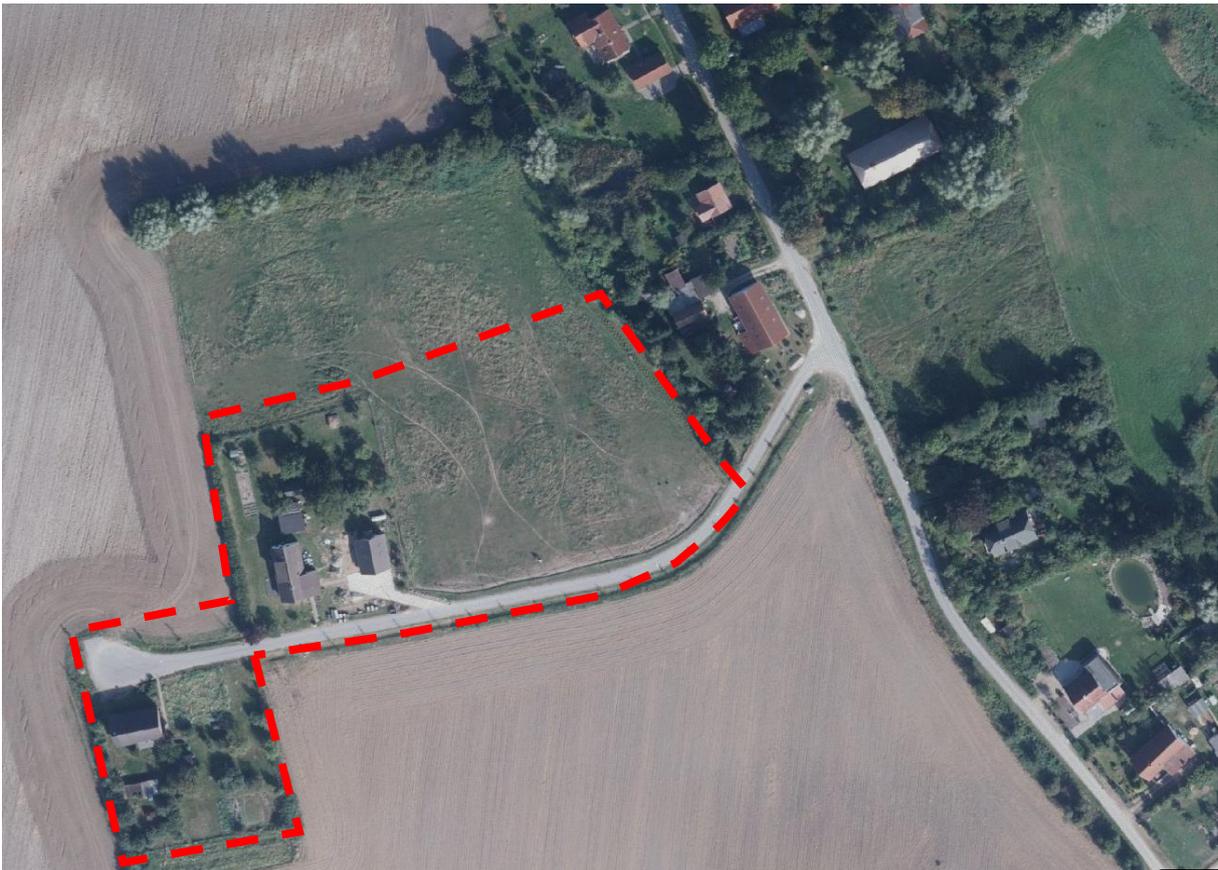


Abb. 1: Luftbild des Gebietes der 1. Änderung in Dönkendorf, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen Flächennutzungsplan (bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst). Er liegt vor in der wirksamen Fassung der 9. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst aus dem Jahr 2018.

Im Teilflächennutzungsplan wird die Fläche der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 können durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die bestehende Baulücke entlang des Rankendorfer Weges ist ca. 120 m lang. Eine bauliche Nutzung und damit Prägung des angrenzenden Bereiches ist jedoch vorhanden, so dass die Voraussetzungen für eine städtebauliche Satzung vorliegen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, Digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 12.08.2020; Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz.
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Insbesondere die Küstenbereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.¹

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Dönkendorf in der Gemeinde Kalkhorst befinden sich drei über eine Stichstraße erschlossene Wohngebäude mit Nebenanlagen. Diese liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Zwischen den Wohnhäusern und dem mittels bestehender Satzung festgesetzten Innenbereich des Ortes gibt es eine Baulücke. Die Fläche der Baulücke stellt Grünland dar. Für die Baulücke soll mittels der Erweiterung der bestehenden Ergänzungssatzung Dönkendorf Baurecht geschaffen werden. Ziel ist es die Ortslage Dönkendorf zu arrondieren.

Das städtebauliche Konzept sieht vor eine Baulücke in der Ortslage Dönkendorf zu schließen und dadurch das Ortsbild aufzuwerten. Die Grundstückszuschnitte unterstreichen die dörfliche Lage und wirken einer unangemessenen Verdichtung entgegen. Die Grundstücke haben eine Größe von ca. 2 000 m². Die Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauungsstruktur.

¹ Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf



Abb. 3: Städtebauliches Konzept.

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach muss ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB können in einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Um eine der Ortslage unangemessene bauliche Verdichtung und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wurden eingeschossige Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen als zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Zudem sind Baugrundstücke je Einzelhaus mit einer Mindestgrundstücksgroße von 1 000 m² auszubilden.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Die Festsetzung dient zum einen der Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum und zum anderen der Erhaltung der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens. Bei sogenannten Schottergärten sind kaum bis keine Pflanzen vorhanden, was zur Folge hat, dass keine Verdunstungskühle produziert wird. Die Steine der Schottergärten speichern zudem die Wärme und geben diese nachts an ihre Umgebung ab. Es entsteht eine lokale Temperatur-

erhöhung. Weiter wird das Aufkommen von Insekten durch die Anlage solcher Schottergärten stark beeinträchtigt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Für die Gemeinde Kalkhorst besteht die Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der 1. Änderung vom 17.10.2017 (im Folgenden „Ortsgestaltungssatzung Kalkhorst“ genannt). Der räumliche Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Kalkhorst betrifft nur die Bereits vorhandene Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf. Daher setzt die Gemeinde Kalkhorst für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf eigene örtliche Bauvorschriften fest. Die Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift sind auf Grundlage der Ortsgestaltungssatzung Kalkhorst und in Abstimmung mit dem örtlichen Bestand getroffen worden. Sie sollen eine attraktive Gestaltung der Ortslage gewährleisten und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausschließen.

Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Die Traufhöhe darf höchstens 3,5 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Für die Bestimmung der Traufhöhe gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die Hauptdächer. Die Herstellung von bspw. Dachgauben ist daher zulässig. Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk. Ziel dieser Festsetzungen ist es die örtlichen Ausprägungen der Dacheindeckungen und Gebäudehöhen auch für zukünftige Vorhaben zu gewährleisten.

Um Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszuschließen werden folgende Festsetzungen für die farbliche Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote Ziegel zulässig. Garagen und Carports sind in das Haupthaus zu integrieren oder mit gleicher Dacheindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (weniger als 40% der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße

zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Nebenanlagen und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich ist unzulässig. Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu wahren, sind die Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupteinschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf beträgt ca. 13 700 m².

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Vorhandene Anlagen müssen ggf. ausgebaut werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen 3 Vertragshydranten mit einer Leistung von jeweils 48 m³ pro Stunde zur Verfügung. Damit ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz gedeckt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Es wird empfohlen das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Stark verschmutztes Niederschlagswasser darf ausnahmsweise in die Schmutzwasserkanalisation geleitet werden.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z. B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis AG sichergestellt.

Die Gemeinde Kalkhorst wird von der HanseGas AG mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang des „Rankendorfer Weg“ vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die vorhandenen Verkehrswege gesichert. Durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf werden keine Änderungen getroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch,

anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke im Ergänzungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf trägt die Gemeinde Kalkhorst. Die Gemeinde beabsichtigt die entstehenden Kosten durch den Verkauf der Baugrundstücke zu refinanzieren.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Als maßgebliche Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden die landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung ausgemacht. In dem Plangebiet selber gibt es keine beachtlichen Immissionsquellen.

Die von landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen treten nur saisonal auf. Beispielsweise können durch landwirtschaftliche Einsätze zur Erntezeit auf den Ackerflächen in der näheren Umgebung sowie durch gelegentliche Geruchsbelästigungen Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch im ländlichen Raum üblich und daher von den Anwohnern zu tolerieren.

Durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf werden keine Veränderungen an der bestehenden Immissionssituation vorgenommen. Für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen besteht daher keine Notwendigkeit. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet werden nicht gesehen.

6. Grünordnung

6.1 Grundlagen der Grünordnung

Durch die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren. Des Weiteren sind die Belange des Artenschutzes und weiterer Schutzgebiete und -objekte zu beachten.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung der Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010)

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- Alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Bei der Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurde als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren

ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteiles (OT) Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst. Am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Dönkendorf befinden sich drei über eine Stichstraße erschlossene Wohngebäude mit Nebenanlagen. Diese liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Zwischen den Wohnhäusern und dem durch der bestehenden Satzung festgesetzte Innenbereich des Ortes, gibt es eine Baulücke. Die Fläche der Baulücke stellt Grünland dar. Für die Baulücke soll mittels der Erweiterung der bestehenden Ergänzungssatzung Dönkendorf Baurecht geschaffen werden. Ziel ist es die Ortslage Dönkendorf zu arrondieren.

In Fortführung der Ortslage sollen ortsangepasste Gebäude unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Brut- und Rastvögel

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen, die durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben sind.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung (Intensivgrünland, Heckenstruktur, angrenzende Wohngebäude mit Hausgärten) ist ein durchschnittliches Artenspektrum der Siedlungs- und Parkflächen (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Zu nennen sind: Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, Gimpel, Gartengrasmücke, Haussperling, Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp.

Mit der Umsetzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf wird lediglich eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche überplant. Eine Fällung oder Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Bäume, Hecken, Sträucher etc.) ist nicht erforderlich.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgen keine Eingriffe in Lebensräume innerhalb von Schutzgebieten, so dass aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen Geltungsbereich und Schutzgebieten sowie der bestehenden Nutzung sowie Umfang der baulichen Maßnahmen die mittelbaren Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend geführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. *Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf erfolgt eine Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche auf zurzeit intensiv genutztem Grünland.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. *Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet, da eine Störung dauerhaft aufrecht erhalten bleibt. Die Habitat-ausstattung im Plangebiet wird sich mit Umsetzung der Planungsziele geringfügig ändern, ist aber durch die Größe des

Plangebietes und mit Blick auf die umliegenden Bereiche unwesentlich bzw. als vernachlässigbar einzustufen.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen bzw. als Intensivgrünland genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern. Diese belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. Außerdem wird ein Brüten direkt neben gewohnten Gebäuden, angrenzend zur Straße bzw. anthropogen genutzten Gartenbereichen ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen oder sonstige Strukturen entfernt, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden. Demnach ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 auszuschließen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar. Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine kleinflächige Arrondierung am Ortsrand von Dönkendorf. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Geltungsbereich keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Auch eine Migration zwischen verschiedenen Habitaten durch das Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen

Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Bewertung - Artenschutz

Aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung werden die nachfolgenden Ausführungen zu relevanten Projektwirkungen auf folgende Arten bzw. Artengruppen beschränkt:

- Brutvögel: Bodenbrüter

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird von dem „worst-case-szenario“ ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Durch die nachfolgend festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange

gemindert bis vollständig vermieden werden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Die Bauarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Der hier betrachtete Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nationaler oder internationaler Bedeutung.

In südöstliche Richtung, in etwa 1 000 m Entfernung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB, ehemals FFH-Gebiet) DE 2032-301 „Lenorenwald“.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf



Abb. 4: Darstellung von Schutzgebieten im weiteren Umfeld des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2021.

Im Rahmen der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst wird auf die Erstellung einer FFH-Vorprüfung, aufgrund des geringen baulichen Umfanges von maximal fünf Wohnhäusern sowie der Nähe zur angrenzenden Ortslage Dönkendorf (Arrondierung der Ortslage) verzichtet.

Beeinträchtigungen des GGB können im Vorfeld ausgeschlossen werden, da weder Lebensraumtypen von der Planung berührt noch FFH-Arten weder direkt noch indirekt betroffen sind. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme von maßgeblichen Bestandteilen des Schutzgebietes. Die im Managementplan zum GGB dargestellten Erhaltungsmaßnahmen sowie die dort genannten vorrangigen und wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen werden durch die hier betrachtete Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele auch unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen können ausgeschlossen werden, so dass auf eine FFH-Prüfung verzichtet werden kann.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf

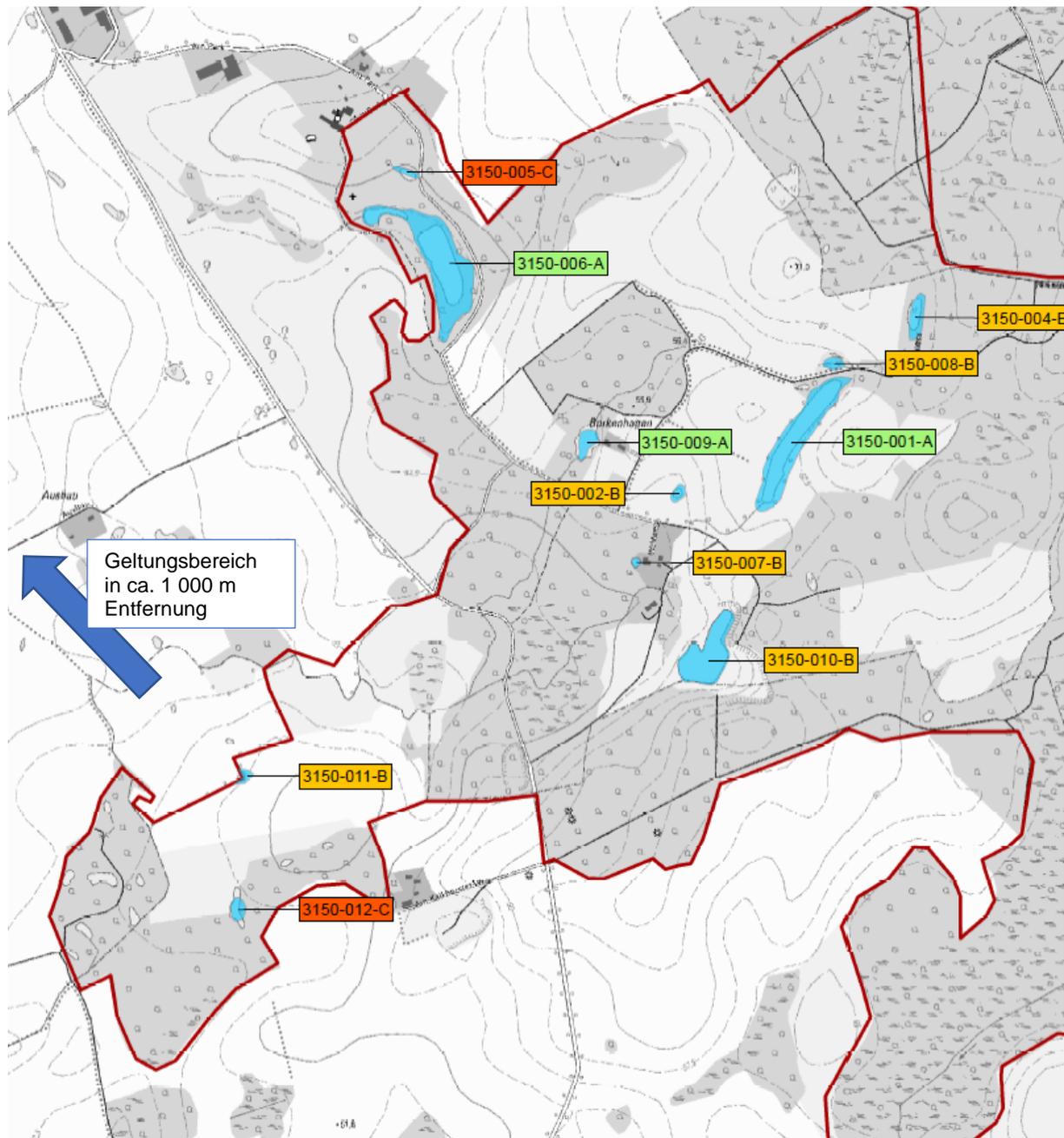


Abb. 5: Auszug aus dem Managementplan-Karte 2a Lebensraumtypen – Darstellung der Kleingewässer mit jeweiligen Erhaltungszuständen.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf

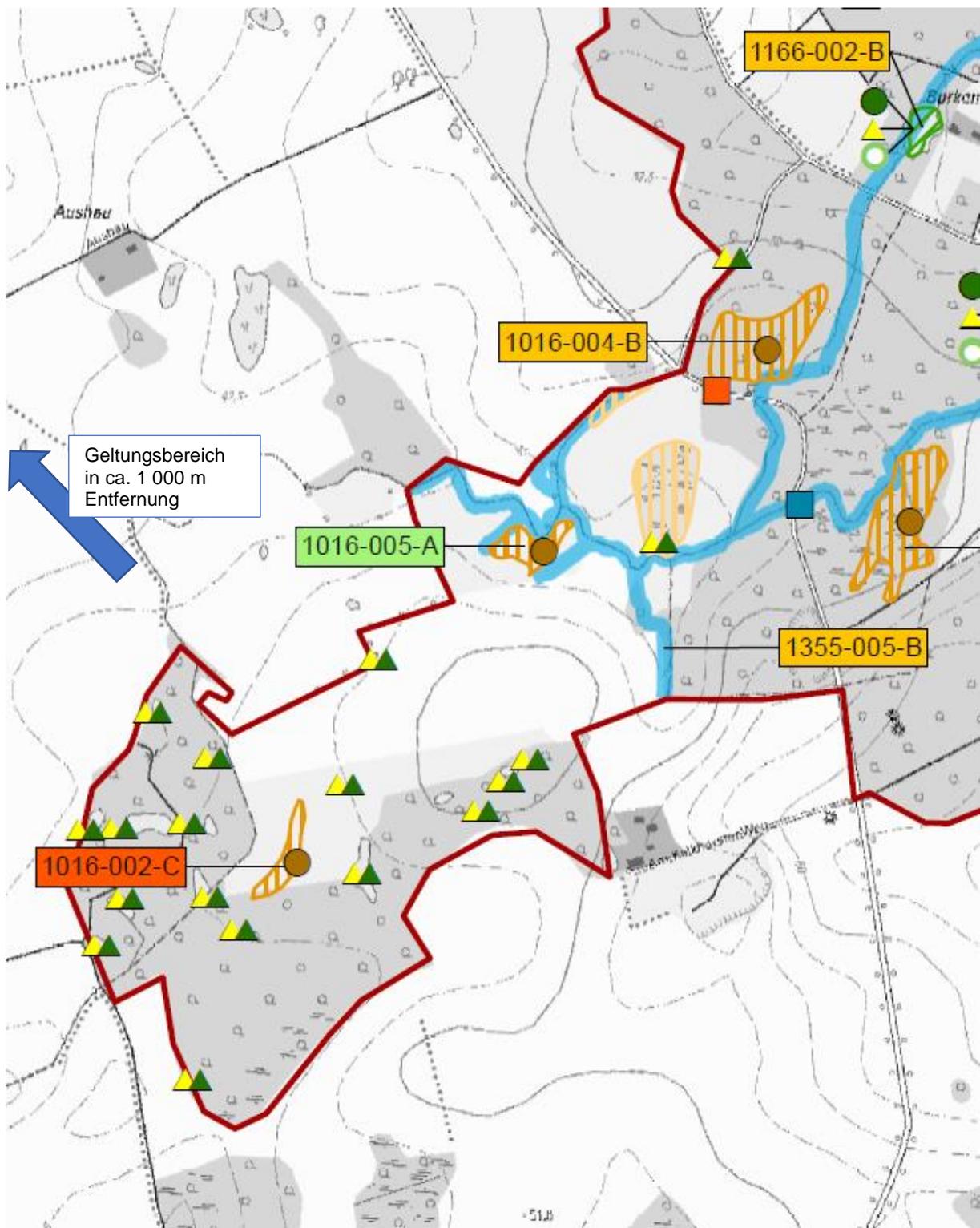


Abb. 6: Auszug aus dem Managementplan-Karte 2a Lebensraumtypen – Nachweis der FFH-Zielarten.

Das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet L 113 „Lenorenwald“ befindet sich in östliche Richtung, etwa 110 m vom Geltungsbereich entfernt.

Wegen der anthropogenen Überprägung des Plangebietes sowie der umliegenden Siedlungsflächen und des geringen baulichen Umfangs der 1. Änderung, wird von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ausgegangen.

Geschützte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopstrukturen vorhanden. Jedoch befinden sich im mittelbaren Umfeld Gehölz- und Gewässerstrukturen mit einem Biotopsschutzstatus.

- NWM05734 – stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, nördlich/ nordöstlich angrenzend an das Plangebiet
- NWM05731 – Naturnahe Feldhecke, etwa 55 m nördlich des Plangebietes
- NWM05744 – Naturnahe Feldgehölze (Esche, Ahorn), etwa 190 m nördlich des Plangebietes
- NWM05729 – Naturnahe Feldgehölze, etwa 120 m südöstlich des Plangebietes

Mit Umsetzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch die benannte 1. Änderung der Satzung wird ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen möglich. Diese sind allerdings durch die dörfliche und dichtere Bebauung der Siedlungslage und die umliegenden landwirtschaftlichen und gärtnerisch genutzten Flächen schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, sodass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig befinden sich die Baufenster der neu zu errichtenden Wohnhäuser angrenzend zur vorhandenen Erschließungsstraße, sodass lediglich die Gartenbereiche an das Biotop angrenzen und keine erheblichen Beeinträchtigungen der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopstrukturen hervorrufen.

Mit der Bebauung von maximal fünf zusätzlichen Wohngebäuden sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Dementsprechend werden mit der Umsetzung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

Geschützte Bäume

Mit der Umsetzung der hier behandelten Planungsziele sind keine Baumfällungen von geschützten Einzelbäumen, Baumreihen oder Alleen notwendig.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.1 Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

7.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nachfolgend werden die Biotoptypen beschrieben und eine verbale Herleitung des Kompensationserfordernisses dargestellt. In der Tabelle 1 sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld (ca. 200 m)) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt.

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Die Baulücke, auf der die drei Grundstücke errichtet werden sollen, besteht derzeit aus Intensivgrünland.

Wertstufe: 1

Kompensationserfordernis: 1,5

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Dönkendorf befinden sich drei über eine Stichstraße erschlossene Wohngebäude mit Nebenanlagen.

Wertstufe: 0

Kompensationserfordernis: 0

14.7.5 Straße (OVL)

Die Straße „Rankendorfer Weg“, die durch den Ortsteil Dönkendorf führt, zweigt im südlichen Bereich der Ortslage als Stichstraße ab und erschließt derzeit drei Wohngebäude.

Wertstufe: 0

Kompensationserfordernis: 0

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.6.5 Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Baulücke ist eine einseitige Neuanpflanzung einer Baumreihe (Ahorne) zu finden, die von dem Grundstück am Ortsrand aus bis hin zur Kreuzung führt.

**Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass M-V*

2.6.6 Nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe (BRN)

Nördlich des Geltungsbereiches, in ca. 60 m Entfernung, befindet sich eine Baumreihe, die den Grünlandbereich vom Acker trennt.

**Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass M-V*

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Da die Ortslage Dönkendorf sehr ländlich gelegen bzw. geprägt ist, wird die gesamte Ortslage insgesamt von Ackerflächen gerahmt. Südlich, westlich und nordwestlich an den Geltungsbereich grenzen Ackerbereiche an.

Wertstufe: 0

Kompensationserfordernis: 0

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Im Osten bzw. Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich die Ortslage von Dönkendorf.

Wertstufe: 0

Kompensationserfordernis: 0

14.7.5 Straße (OVL)

Die Straße „Rankendorfer Weg“ führt über die „Kalkhorster Straße“ nach Kalkhorst und erschließt den Ortsteil Dönkendorf.

Wertstufe: 0

Kompensationserfordernis: 0

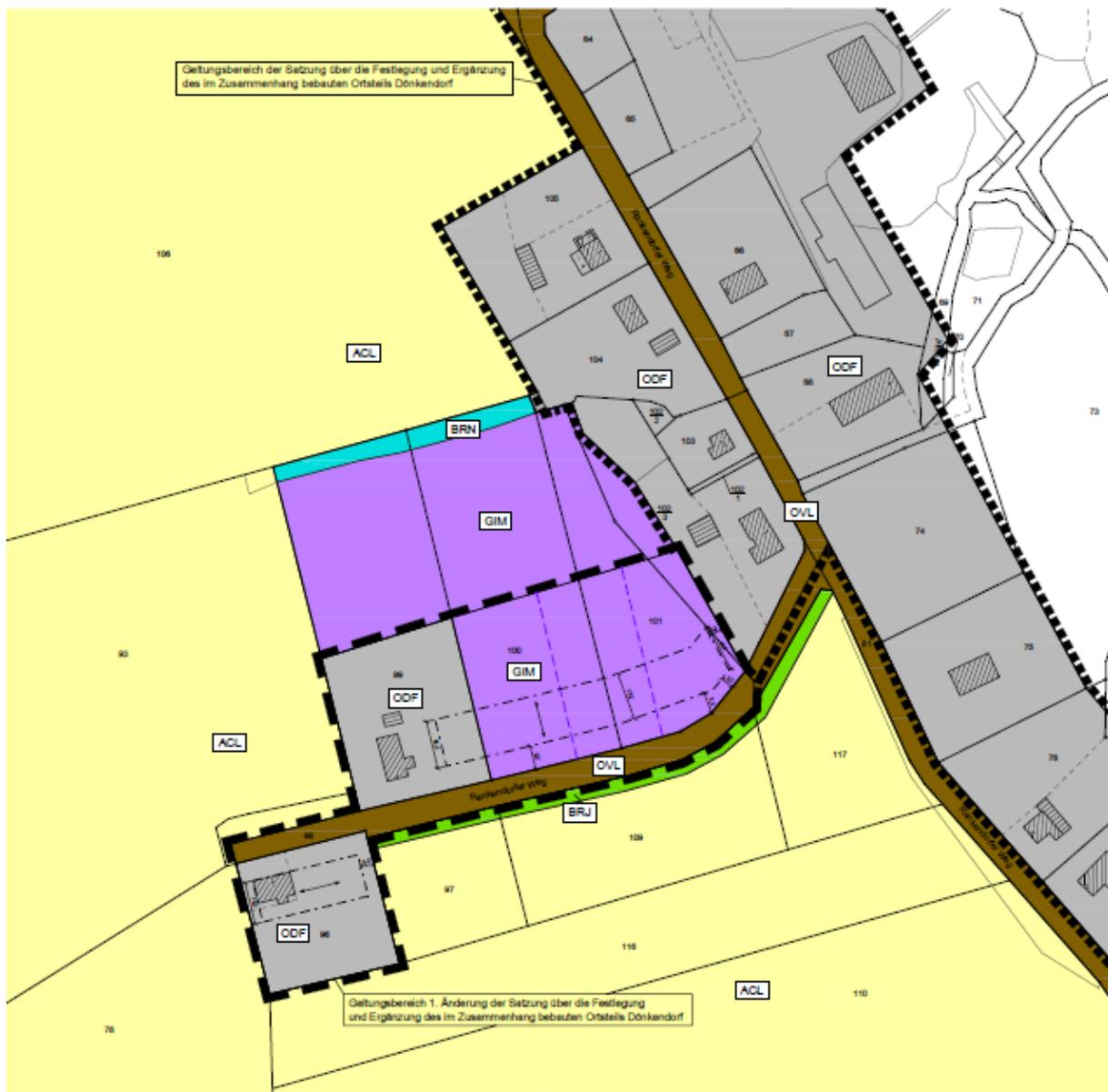


Abb. 7: Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes Auszug aus dem Luftbild und der digitalen Flurkarte, © GeoBasis DE/M-V 2020.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebiet

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensationsanfordernis
2.6.5	BRJ	Neuanpflanzung einer Baumreihe	*	*
2.6.6	BRN	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	*	*
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0

*Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

Die Bestandsbeschreibung und die Darstellung in Tabelle 1 zeigen, dass überwiegend Bereiche des Siedlungsraumes bzw. eine Baulücke Bestandteil des Geltungsbereiches sind. Dabei wird fast ausschließlich Grünland, teilweise bereits bebaute Grundstückfläche überplant.

Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst sieht vor eine Baulücke in der Ortslage Dönkendorf zu schließen und dadurch das Ortsbild aufzuwerten.

Für die Baulücke soll mittels der Erweiterung der bestehenden Ergänzungssatzung Dönkendorf Baurecht geschaffen werden. Ziel ist es die Ortslage Dönkendorf zu arondieren.

7.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Die Umgebung der Eingriffsorte sind überwiegend durch Wohnnutzung bzw. durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Mit der hier betrachteten 1. Änderung der Satzung werden maximal drei neue Baufelder entlang der Dorfstraße geschaffen. Darüber hinaus werden die bereits bestehenden Grundstücksflächen in die Planung mit aufgenommen mit der Möglichkeit ein weiteres Gebäude zu errichten. Die drei neuen Baufelder sind auf aktuell kartiertem Grünland (GIM) geplant.

Für die Errichtung der zuvor beschriebenen baulichen Anlagen wird von einem vollständigen Verlust des Biototyps (GIM) ausgegangen. Die Bauflächen auf den bestehenden Grundstücken sind als ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) kartiert worden und werden demnach beim Biotopverlust nicht berücksichtigt, da dieser Biototyp per Definition Dorfgebiete bestehend aus landschaftstypischen Bauweise und Gartenbereiche beinhaltet.

Die Grundstückszuschnitte unterstreichen die dörfliche Lage und wirken einer unangemessenen Verdichtung entgegen. Die Grundstücke haben eine Größe von ca. 2 000 m². Die Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Tabelle 2: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
GIM	6 079	1,5	0,75	6 839
				6 839

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	---

Für die maximal fünf zusätzlichen Wohnbaugrundstücke werden pauschalisierte Annahmen für den Flächenverbrauch getroffen. Grundlage für Bilanzierung bildet die Annahme von Wohnhäusern mit einer Flächengröße von 150 m² und Nebengebäuden bzw. -anlagen von 50 m². Dies schließt auch die Versiegelungen für Zuwegungen ein. Zur Minderung des Eingriffes wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Zufahrten, Wegeflächen und Stellplätze nur teilversiegelt, d.h. in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke), errichtet werden dürfen.

Da bei den neu zu errichtenden Wohnhäusern, die eine maximale Flächengröße von 150 m² und Nebengebäuden von einer Flächengröße von 50 m² aufweisen können, ist bei den Bestandgebäuden ebenfalls eine geringfügige Erweiterung möglich. Diese wird bei der Versiegelung mitberücksichtigt.

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
GIM	600	1,5	0,5	300
ODF (bereits bestehend, im Süden, mögliche zusätzliche Versiegelung)	74	1	0,5	37
ODF (bereits bestehend, im Norden, mögliche zusätzliche Versiegelung)	44	1	0,5	22
ODF (pot. neue Versiegelung im Süden)	200	1	0,5	100
				459

Wirkzonen

Höherwertige Biotop oder geschützte Biotop in der Nähe des Eingriffes können mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Da diese Funktionsbeeinträchtigungen mit der Entfernung vom Eingriffsort abnehmen, werden im Allgemeinen zwei Wirkzonen unterschieden. Für Wohnbebauung beträgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ die Wirkzone I 50 m und die Wirkzone II 200 m.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass es neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen auch zu mittelbaren Beeinträchtigungen kommen kann, d.h. Biotop sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotop oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde ein Wirkungsbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich vier gesetzlich geschützte Biotop. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele, aus Sicht der Gemeinde, zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges bzw. um ein Baulückenschluss. Aktuell wird die Fläche als Intensivgrünland genutzt. In Fortführung der städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortslage entstehen. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude sowie der bereits bestehenden anthropogenen Beeinträchtigung und der Lage innerhalb der Ortslage werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotop in der Nähe des Eingriffes) hervorgerufen. Ein Heranrücken durch die Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings durch die dörfliche Siedlungslage, die dichte Bebauung und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen schon sehr stark anthropogen beeinträchtigt, so dass keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist.

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst - Entwurf



Abb. 8: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope, © GeoBasis DE/M-V 2021.
- Plangebietsgrenze: rot gestrichelt

Aufgrund der geringen Anzahl von Gebäuden sowie deren Lage wird hier nicht von mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope im Umfeld der Ortslage ausgegangen.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 4: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	6 839
Versiegelung	459
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	7 298

7.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 7 298 Ökopunkten wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Es werden Ökopunkte der Maßnahme NWM-034 "Naturwald Moorbruch bei Everstorf" angekauft. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Kalkhorst und der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern.

Der Eingriffsverursacher hat gegenüber der Zulassungs- oder Genehmigungsbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

8. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. 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 Werktagen 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.

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

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Kalkhorst, den

Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf



- 1. Festsetzungen**
- GRZ: Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 3 BauGB) (V.M., § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - G: Grundflächenzahl
 - I: Zahl der Vollgeschosse
 - TH: Trennhöhe in m ab Mittelwasser
 - B: Baulinien, Bsperrflächen (§ 34 Abs. 4 BauGB) (V.M., § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - RE: nur Einreihbau zulässig
 - B: Bsperräume
 - DN: zulässig für Hochregallagerung
 - DN: zulässig für Lagerung
 - SG, KWO: Sattler- und Klempnerarbeiten
 - Sonstige Parzellen: Grenz des unmittelbaren Nachbarbereichs der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB)
- 2. Darstellungen der Ursprungsplanung**
- Flächen, die nach der Ursprungsplanung bebaut werden (§ 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grenzen des unmittelbaren Nachbarbereichs der Ursprungsplanung
- 3. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen aus digitalen Plänen
 - vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
 - Flächenbegriffen
 - mögliche Parzellierung
- Planlegungen:**
 M: 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB)
 M: 2. Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB)
 M: 3. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB)

Präambel

Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.

Inhaltliche Festsetzungen

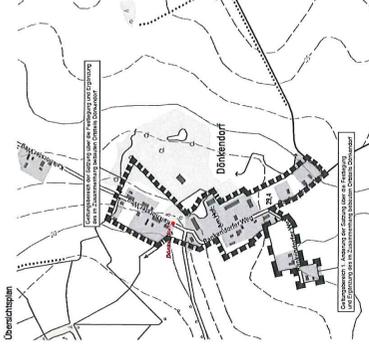
- 1. Baulinien**
 1.1 Die Baulinie der Straße ...
 1.2 Die Baulinie der Straße ...
- 2. Zulassung von Nebennutzungen**
 2.1 In den Grundstücken ...
 2.2 In den Grundstücken ...
- 3. Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Erreichung von Natur und Landschaft sowie Schutz der Natur**
 3.1 Die Fläche ...
 3.2 Die Fläche ...
 3.3 Die Fläche ...
 3.4 Die Fläche ...
 3.5 Die Fläche ...
- 4. Die Fläche**
 4.1 Die Fläche ...
 4.2 Die Fläche ...
 4.3 Die Fläche ...
 4.4 Die Fläche ...
 4.5 Die Fläche ...
 4.6 Die Fläche ...
 4.7 Die Fläche ...
 4.8 Die Fläche ...
 4.9 Die Fläche ...

Hinweise

Nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen. Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten. Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.

Verfahrensvermerk

- (1) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**
- (2) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**
- (3) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**
- (4) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**
- (5) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**
- (6) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**
- (7) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**
- (8) Die Gemeinde Kalkhorst hat am 1. März 2021 die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (§ 34 Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Diese Satzung ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.**



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/AMT 2020

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 10.03.2021



PLANUNGSBÜRO
HUFHANN
 Dr. phil. habil. Dr. rer. oec.
 Dr. rer. oec. Dr. rer. oec.
 Dr. rer. oec. Dr. rer. oec.
 Dr. rer. oec. Dr. rer. oec.