

Gemeinde Dahmen
Bebauungsplan Nr. 9
„Ferienhausgebiet Dahmen - Rothenmoor“



Begründung
Vorentwurf – Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	5
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	11
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4	Örtliche Bauvorschriften	14
6.5	Verkehr	14
6.6	Umweltprüfung	15
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	16
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	16
8.3	Telekommunikation	17
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5	Brandschutz	17
9.	DENKMALSCHUTZ	19
9.1	Baudenkmale	19
9.2	Bodendenkmale	19
10.	KOSTENÜBERSICHT	19
11.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	20

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Dahmen liegt innerhalb eines der touristischen Zentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Nachfrage nach individuellen Übernachtungs- und Urlaubsmöglichkeiten wächst weiterhin, insbesondere auch im Umfeld des Malchiner Sees. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weist diesen Bereich als Tourismusschwerpunkt-raum aus. Hier soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. Dies betrifft auch die Gemeinde Dahmen.

Die kontrollierte Entwicklung einer eigenständigen Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe des Malchiner Sees mit dem Ziel, das touristische Potenzial weiter zu entwickeln, wird von der Gemeinde seit längerer Zeit angestrebt.

Für den Bereich zwischen dem uferbegleitenden Wald am Malchiner See im Norden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten, der Landesstraße L 20 im Süden und der Ortslage Dahmen im Westen, plant die Gemeinde Dahmen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dahmen hat in ihrer Sitzung am 14.01.2020 die Änderung des mit dem Aufstellungsbeschlusses vom 04.07.2017 für den Bebauungsplan Nr. 9 formulierten Planungsziels beschlossen. Entgegen der bisherigen Zielstellung eines Wochenendhausgebietes soll ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung über die 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 25.08.2020 erfolgte die Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Flurstücke 2, 3, 4, 6 und 7 der Flur 5, Gemarkung Dahmen.

Zielstellung des Vorhabens ist die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern in aufgelockerter, regionaltypischer Bauweise.

Zur Gewährleistung der Versorgung der künftigen Bewohner der Wochenendhaussiedlung, aber auch der Einwohner von Dahmen, sollen kleinere gastronomische Einrichtungen, wie z. B. ein Café oder Bistro, und eine kleine Verkaufseinrichtung für Lebensmittel bzw. Waren des täglichen Bedarfs vorgesehen werden.

Die Anbindung an den vorhandenen Rad- und Wanderweg sind von zentraler Bedeutung für die Attraktivität der geplanten Siedlung.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)*** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Dahmen in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289-19059 Schwerin vom September 2019

Lagebezug: ETRS1989 UTM Zone 33N (EPSG-Code: 25833); Höhenbezug; DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1: 2.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa ca. 21,7 ha. Der Planungsraum erstreckt sich auf die Flurstücke 2, 3, 4, 6 und 7 der Flur 5, Gemarkung Dahmen.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Dahmen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Rostock und die Stadt Teterow bildet das zuzuordnende Mittelzentrum.

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V stellt den Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Tourismus dar.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen. Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Ansiedlung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock. In diesem wird der Geltungsbereich u.a. als **Tourismusschwerpunktraum** dargestellt.

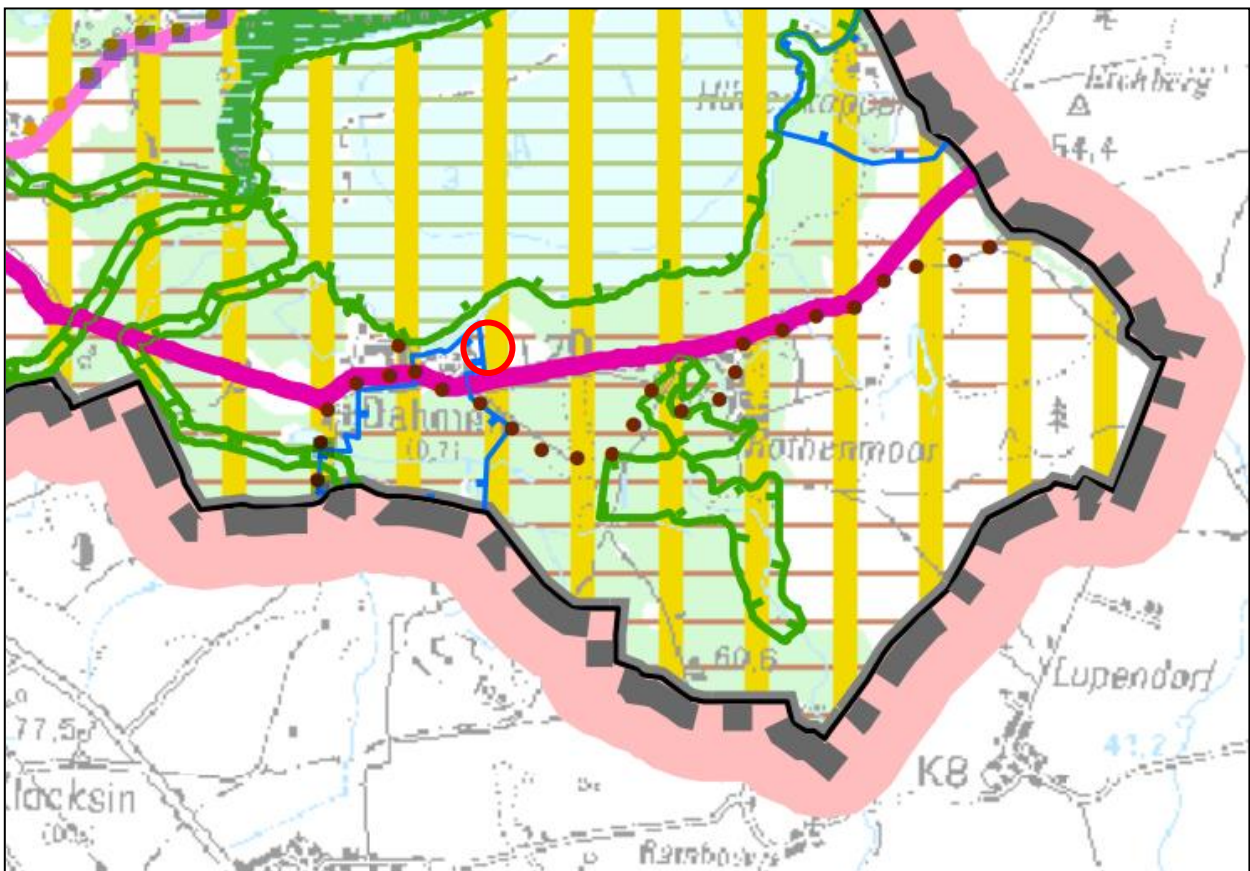


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MMR (Lage des Planungsraum rot markiert)

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. (3.1.3 Tourismusräume G (1))

In den Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes, zu der auch die Gemeinde Dahmen zählt, soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen. (3.1.3 Tourismusräume G (3))

Gemäß des Grundsatzes 3.1.3 Tourismusräume G (13) ist bei der Neuerrichtung die Intensität der Nutzung an die Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur anzupassen. Bestehende Plätze sollen landschafts- sowie bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Ziel des Vorhabens ist es, die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß angepasst wird.

Westlich des Planungsraumes befindet sich ein bestehender Campingplatz.

Des Weiteren wird der Planungsraum durch ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie teilweise durch ein Trinkwasserschutzgebiet eingefasst. Durch die Ausweisung des Planungsraumes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist eine Prüfung des Einzelfalls für die **Belange der Landwirtschaft** erforderlich.

Die im Planungsraum vorhandenen Böden sind Sande mit Bodenwertzahlen von durchschnittlich 25 Bodenpunkten. Die Ertragsfähigkeit ist demnach sehr gering und es wird kein hochwertiges Ackerland entzogen.

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. (LEP MV 7.2 [2] Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung)

Durch den Betrieb eines Ferienhausgebietes sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann überwiegend vollständig und ungehindert im Boden versickern. Es ist somit keine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erscheint somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahmen stellt den Planungsraum als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.

Waldabstand

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Dieser Abstand wird in der vorliegenden Planung zu den angrenzenden Wäldern eingehalten.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum des Bebauungsplanes befindet sich zwischen den Ortslagen Dahmen und Rothenmoor im Landkreis Rostock. Im Norden grenzt der Bereich an den uferbegleitenden Wald am Malchiner See, im Süden an die Landesstraße L 20, im Westen an die Ortslage Dahmen und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich selbst wird ebenfalls überwiegend intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Dieser unterliegt somit einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen.

Als hochwertige Biotope zu bezeichnen sind das sich im Südosten befindende naturnahe Feldgehölz sowie das nördlich gelegene temporäre Kleingewässer.

Im Planungsraum befindet sich ein historisches Wohnhaus, welches über eine nicht versiegelte Zufahrt ausgehend der Landesstraße erschlossen wird. Im Westen des Planungsraumes ist ein weiteres Bauernhaus vorhanden. Großflächige Versiegelungen bestehen nicht.



Abbildung 2: Historisches Bauernhaus im Westen des Planungsraumes

Das bestehende Geländeniveau ist als weitgehend eben zu bezeichnen. Es umfasst Geländehöhen zwischen 10,0 und 13,0 m über NHN. In Richtung der gesetzlich geschützten Biotop sowie des Malchiner Sees ist die Geländehöhe abfallend.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Der westliche Teil liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Dahmen“, Schutzzone 3.

Nördlich des Planungsraumes grenzt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Malchiner See und Umgebung“ an. Östlich und südlich des Geltungsbereiches erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Lkrs. Rostock)“ grenzt ebenfalls im Norden und südlich der Landesstraße an.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Ferienhausgebiet durch die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 4 BauNVO, zu schaffen.

Die räumliche Zuordnung des Vorhabens erfolgt unter der Maßgabe der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Ebenso wurden Bereiche, die dem europäischen Schutzstatus unterliegen, nicht in die Planung einbezogen.

Die Ausdehnung der festgesetzten Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO orientiert sich an den bestehenden örtlichen Gegebenheiten, wie den gesetzlich geschützten Biotopen im Norden und Osten des Planungsraumes. Diese hochwertigen Biotope werden bewusst nicht als Baugebiete überplant.

Ziel des Vorhabens ist es, die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß angepasst wird.

Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass ein sanfter naturverträglicher Tourismus im Nahbereich des Malchiner Sees keine erheblichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen nebst Grünzäsuren müssen daran ausgerichtet werden.

Die Planung sieht ein Baugebiet für die Errichtung und den Betrieb von Ferienhäusern mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² in offener Bauweise und die Schaffung von großzügigen Grünflächen vor.

Darüber hinaus werden die Voraussetzungen für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie für sportliche Zwecke, wie Minigolf und Tennis, geschaffen.

Im Planverfahren ist nachzuweisen, dass das Vorhaben mit den Belangen der Raumordnung, den naturschutzfachlichen Belangen des Biotop- und Artenschutzes sowie den Belangen des europäischen Habitatschutzes vereinbar ist.

Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope oder europäischen Schutzgebiete als Baugebiet überplant. Mit der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine zu hohe Nutzungsintensität verhindert werden.

Südlich des Planungsraumes verläuft ein Radweg. Die Anbindung des Ferienhausgebietes Dahmen-Rothenmoor an den vorhandenen Rad- und Wanderweg ist von zentraler Bedeutung für die Attraktivität der geplanten Siedlung.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Oktober 2020)

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Dahmen beschränken sich auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Entsprechend ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ erforderlich.

Die Errichtung von Ferienhäusern mit einer maximalen Grundfläche von 120 m², soll nach regionstypischem Vorbild erfolgen. Geplant sind Ferienhäuser mit einem Vollgeschoss und der Möglichkeit, das Dachgeschoss zumindest anteilig ebenfalls für Feriengäste nutzbar zu erschließen. Entsprechend wurde die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 35° und 55° beschränkt.

Aufgrund der Kompaktheit der Ferienhausgebiete entspricht die zulässige Grundflächenzahl der Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Um unnötige Fehlentwicklungen mit unvorhersehbar großen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m über dem anstehenden Gelände begrenzt.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb des Ferienhausgebietes (SO FH) sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² zulässig, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.
2. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Ferienhausgebiet SO F gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
3. Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen ist für das Ferienhausgebiet SO FH auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016.

6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1 a Abs. 3 BauGB hinaus haben die planenden Gemeinden über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

Mit Hinblick auf den Zustand des erfassten Kleingewässers soll im Rahmen der Vorhabenumsetzung der Verlandungsprozess gestoppt und das Kleingewässer vergrößert werden.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation zu entwickeln.
2. Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz zu erhalten.
3. Die mit C gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Feldhecken zu entwickeln.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, *örtliche Bauvorschriften* erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Die Planung sieht die Errichtung von reetgedeckten Ferienhäusern mit einer Grundfläche von maximal 120 m² vor. Weitläufige Grundstücke mit größeren Abständen zwischen den Gebäuden erhöhen die Aufenthaltsqualität im Planungsraum. Das Konzept zielt damit nicht auf den Tagestourismus, sondern auf einen längerfristigen Aufenthalt der Urlauber ab.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind örtliche Bauvorschriften erforderlich:

1. *Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Dachform Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.*

6.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehenden Zufahrten ausgehend der Landesstraße L 20. Die innere Erschließung erfolgt über private Straßenverkehrsflächen.

Das Abstellen der Fahrzeuge der Feriengäste erfolgt am jeweiligen Grundstück der Unterkünfte. Im Bereich der Rezeption ist ein Parkplatz vorgesehen.

Einrichtungen des ruhenden Individualverkehrs sind entsprechend zentral im Bereich des geplanten Rezeptionsgebäudes sowie an den jeweiligen Ferienhäusern selbst vorzuhalten.

6.6 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die Realisierung und der Betrieb einer Ferienhaussiedlung einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

Der Planungsraum ist durch intensiv landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Er unterliegt einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Als hochwertige Biotope zu bezeichnen sind das sich im Südosten befindende naturnahe Feldgehölz sowie das nördlich gelegene temporäre Kleingewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Der westliche Teil liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Dahmen“, Schutzzone 3.

Nördlich des Planungsraumes grenzt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Malchiner See und Umgebung“ an. Östlich und südlich des Geltungsbereiches erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Lkrs. Rostock)“ grenzt ebenfalls im Norden und südlich der Landesstraße an.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 150 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Für die Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Amphibien werden auf den absehbar eingriffsrelevanten Flächen entsprechende Kartier- und Erfassungsarbeiten durchgeführt.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch zu beurteilen.

3. Die Wahrnehmbarkeit sowie die betriebsbedingten Wirkungen der geplanten Ferienhausnutzung sind bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild zu beurteilen.

Die maximale Bettenanzahl des in Rede stehenden Vorhabens wird auf 200 beschränkt. Somit wird die Grenze zur UVP-Pflicht nicht überschritten.

7. Immissionsschutz

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet sich direkt westlich des Geltungsbereichs.

Immissionsschutzrelevante Wirkungen durch Luftschadstoffe, Lärm, Licht oder Geruch werden durch das Vorhaben nicht über das bestehende Maß hinaus erzeugt.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Darüber hinaus ist die Einleitung in das neu herzustellende, naturnahe Kleingewässer möglich.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.2 Gewässer

Der westliche Teil des Planungsraumes (Flurstück 6 und 7, Flur 5, Gemarkung Dahmen) befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Dahmen“ Schutzzone 3.

Im Geltungsbereich befindet sich ein temporäres Kleingewässer, welches in das Planungskonzept integriert wird.

Weitere Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen.

Der Malchiner See als Gewässer 1. Ordnung befindet sich nördlich in ca. 90 m Entfernung.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind die der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock sofort anzuzeigen.

Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Der Bodenaushub ist auf die Einstufung nach LAGA zu untersuchen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend der CWVO M-V/DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 200 m nicht überschreiten. Ein konkretisiertes Löschwasserkonzept befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung und wird noch vor dem Satzungsbeschluss abschließend und verbindlich geregelt.

Die notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen für die Bekämpfung und Verhinderung von Entstehungsbränden sind gemäß CWVO-MV in das Betriebs- und Anlagenkonzept des Campingplatzes integriert.

Demnach darf die Entfernung vom Standplatz zum Handfeuerlöscher 40 m nicht überschritten werden. Die brandschutzrechtlichen Sicherungseinrichtungen sind durch entsprechende Kennzeichnungen auf dem jedermann zugänglichen Lageplan der Anlage ersichtlich. Weiterhin wird durch den Betreiber abgesichert, dass maximal 20 Standflächen in einem Block/Brandschutzabschnitt mit einem Brandschutzstreifen zu trennen sind.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmale vorhanden

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Es ist folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10. Kostenübersicht

Der Investor verpflichtet sich im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB unter anderem zur Übernahme sämtlicher Planungskosten. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde Dahmen damit nicht vorhersehbar.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	216.833 m ²
Sondergebiet, das der Erholung dient:	138.420 m ²
Kleingewässer Bestand	529 m ²
Kleingewässer Planung „A“ (gesamt)	4.954 m ²
Grünfläche Planung	58.859 m ²
Gehölzflächen Erhalt „B“:	9.256 m ²
Hecke Planung „C“	4.673 m ²
Verkehrsfläche:	669 m ²
Versiegelungen im SO FH bei GRZ 0,4:	55.368 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend intensiv genutztes Ackerland. Die Wertstufe für **Sandacker** (ACS) beträgt 0. Demnach ist der durchschnittliche Biotopwert 1.

Im Planungsraum befindet sich ein verfallenes Gebäude. Der Biotopwert dieser Ruine (OXR) ist 0.

Im Nordwesten befindet sich das Areal eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, welches brach liegt. (OBD)

Biotoptyp	Wertstufe (nach Anlage 3)	Biotopwert
ACS Sandacker	0	1
OXR	0	0
OBD	1	1,5

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (Landesstraße L20) ist zu beachten. Beträgt dieser weniger als 100m, ist der Lagefaktor **0,75**. Darüber hinaus beträgt der Lagefaktor **1,25**.

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

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

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
ACS	52.773	1	0,75	52.773 * 1 * 0,75	39.579
ACS	77.897	1	1,25	77.897 * 1 * 1,25	97.371
OXR	150	0	1,25	150 * 0 * 1,25	0
OBD	7.600	1,5	1,25	7.600 * 1,5 * 1,25	14.250
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					151.200

Zu 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.

Mittelbare Wirkungen oder Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen oder Biotopen ab einer Wertstufe von 3 sind mit den vorliegenden Planungen nicht zu erwarten.

Zu 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. Es 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 den Bau der Ferienhäuser und den erforderlichen Nebengebäuden mit den benötigten Verkehrsflächen sind Versiegelungen notwendig.

Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
55.368 m ²	0,5	55.368 * 0,5	27.684
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			27.684

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
151.200		0		27.684	178.884
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					178.884

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

(A) Maßnahme 4.21 Neuanlage/ Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern

Zur Kompensation des Eingriffes ist als eine Maßnahme vorgesehen das fast vollständig verlandete Kleingewässer im Norden des Planungsraumes wiederherzustellen bzw. zu erweitern.

Anforderungen für die Anerkennung:

- Anlage von Gewässern in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturaneicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP)
- andere Standorte nur mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde
- Wiederherstellung von Gewässern nur, wenn das ehemalige Gewässer vollständig verlandet ist oder nur noch weniger als 10% der ursprünglichen Fläche einnimmt und es sich in einem poly- oder hypertrophen Zustand befindet
- Bodenaushub muss außerhalb der Maßnahmenfläche ausgebracht oder ordnungsgemäß entsorgt werden
- Schaffung von Flachwasserzonen (bis 1,0 m Wassertiefe) auf ca.2/3 der Wasserfläche sowie tieferer Zonen (bis maximal 2 m Wassertiefe)
- bei Neuanlage durch Bodenaushub Gestaltung naturnaher flacher strukturreicher Uferböschungen mit Neigungen von mind.1:3
- ab Böschungsoberkante des Gewässers Einrichtung einer mindestens 5,0 m breiten, nutzungsfreien Pufferzone durch Selbstbegrünung und Abgrenzung bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. durch Eichenspaltpfähle),
- effektive Funktionssicherung durch Ausschluss von Fischbesatz, Wassergeflügelhaltung, Angelnutzung und anderen wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen jeglicher Art (Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit)
- Mindestgröße der Wasserfläche: 200 m², im Siedlungsbereich 500 m²

Maßnahmefläche: Gesamt	4.954 m ²
Wiederherstellung	810 m ²
Neuanlage	4.144 m ²

Kompensationswert: 3,0 (Neuanlage); 2,0 (Wiederherstellung)

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
529		2,0	1.058
4.425		3,0	13.275
Kompensationsflächenäquivalent Maßnahme A			14.333

(B) Maßnahme 2.31 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese“

Im Planungsraum erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutzte Mähwiesen.

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
 - je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Maßnahmefläche: 59.168 m²

Kompensationswert: 3,0

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
58.859		3,0	176.577
Kompensationsflächenäquivalent Maßnahme B			176.577

(C) Maßnahme 2.21 „Anlage von Feldhecken“

Die Planung sieht im Bereich der mit „C“ gekennzeichneten Flächen die Entwicklung einer Feldhecke vor. Dazu erfolgt die lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen als Überhälter.

Anforderungen für Anerkennung:

- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4
- in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP)
- andere Standorte nur in Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde
- nicht an öffentlichen Straßen
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von Arten naturnaher Feldhecken (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
 - Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten
 - Pflanzqualitäten und- größen: Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig,
 - Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 m untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung*
 - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
 - Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss
 - Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß
 - Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Pflege der Gehölze durch 1-2malige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
 - Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall , bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
 - bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern
 - kein Auf-den-Stock-Setzen
- Mindestlänge: 50 m

Maßnahmefläche: 4.673 m²

Kompensationswert: 2,5

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
4.673		2,5	11.682
Kompensationsflächenäquivalent Maßnahme C			11.682

Maßnahme A	+	Maßnahme B	+	Maßnahme C	Gesamt Kompensationsflächenäquivalent
14.333		176.577		11.682	202.592
Summe des gesamten Kompensationsflächenäquivalents					202.592

Die Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfes beträgt 178.884 m² EFÄ. Die aufgeführten Maßnahmen haben insgesamt einen Wert von 202.592 m² KFÄ. Der Eingriff kann durch die aufgeführten Maßnahmen vollständig kompensiert werden.