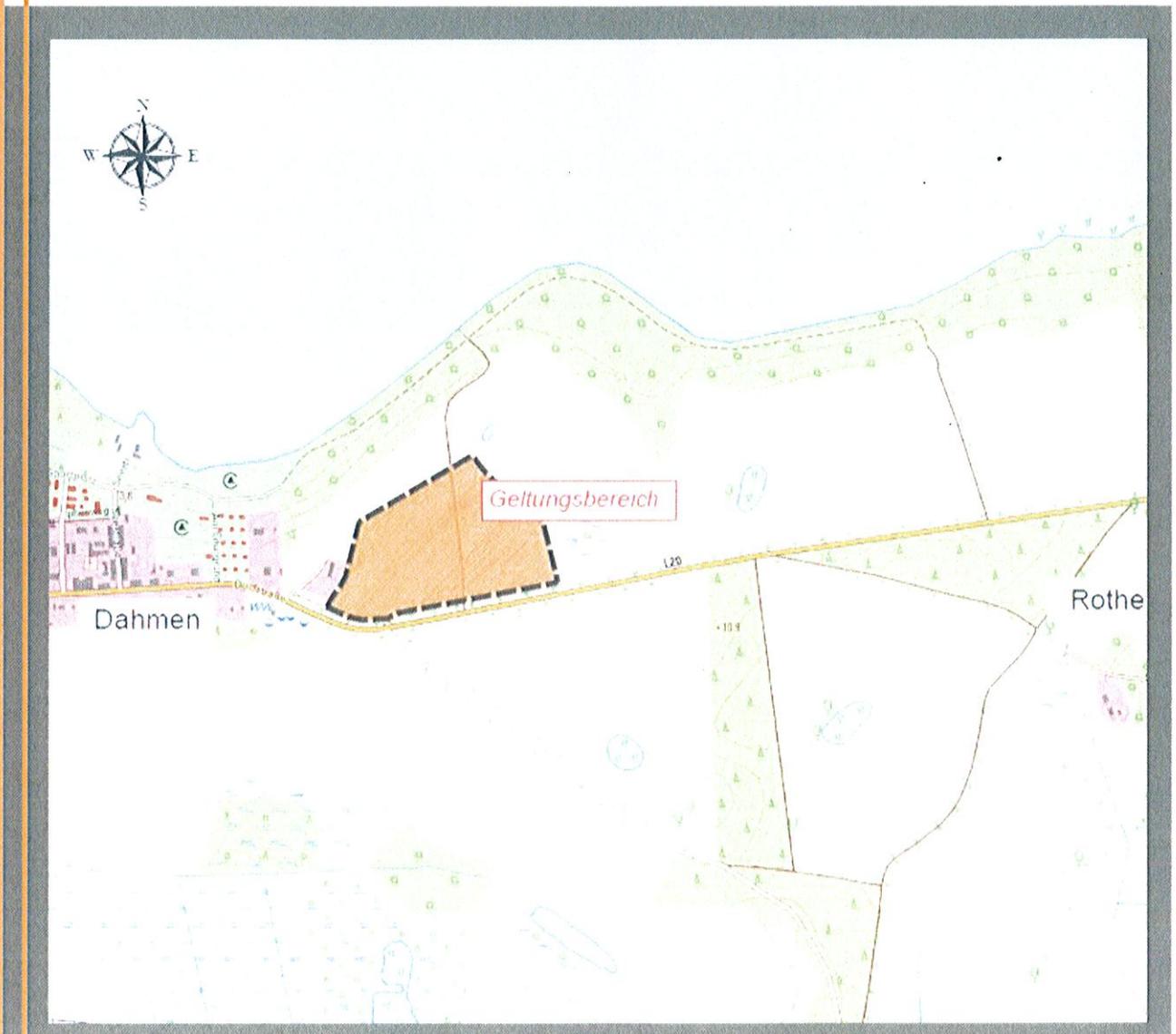


Gemeinde Dahmen
Bebauungsplan Nr. 9
„Ferienhausgebiet Dahmen - Rothenmoor“



Begründung
Satzung – September 2022

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 | 12 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept | 12 |
| 6.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.3 | Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 15 |
| 6.4 | Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 6.5 | Verkehr | 16 |
| 6.6 | Umweltprüfung | 16 |
| 7. | IMMISSIONSSCHUTZ | 19 |
| 8. | WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 19 |
| 8.1 | Energie-, Wasserver- und Entsorgung | 19 |
| 8.2 | Gewässer | 20 |
| 8.3 | Telekommunikation | 20 |
| 8.4 | Abfallentsorgung/Altlasten | 20 |
| 8.5 | Brandschutz | 20 |
| 9. | DENKMALSCHUTZ | 21 |
| 9.1 | Baudenkmale | 21 |
| 9.2 | Bodendenkmale | 21 |
| 10. | KOSTENÜBERSICHT | 21 |
| 11. | EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 22 |
| 12. | UMWELTBERICHT | als gesonderter Teil der Begründung |

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 Feriengäste, 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 des geplanten Sondergebietes.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **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. 7,6 ha. Der Planungsraum erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 2, 3, 4 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 bestimmbar, 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 ist dem Oberzentrum Rostock und der Stadt Teterow als Mittelzentrum zuzuordnen.

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

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V 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 Tourismusentwicklungsräume 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.

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 der Betroffenheit der **Belange der Landwirtschaft** erforderlich. Die im Planungsraum vorhanden 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*).

Touristische Bedeutung des Planungsraumes und seiner Umgebung:

Vorwegzustellen ist die **gute Verkehrsanbindung** des Planungsraumes. Über die Bundesautobahn A 19 mit der Abfahrt Linstow ist Dahmen in nur 15 Minuten erreichbar. Für die Anreise mit dem Zug stehen die Bahnhöfe in Waren und Teterow zur Verfügung.

Die Umgebung des Planungsraumes ist dazu bereits touristisch gut erschlossen. Insbesondere die **Erlebbarkeit des Natur- und Landschaftsraumes** wird durch gezielte Führungen des Naturparks „Mecklenburgische Schweiz“, des Hotels Schloß Ulrichshusen und im Bereich der Ivenacker Eichen möglich gemacht.

Als **frühgeschichtliche Stätten** können das Burgtal in Rothenmoor-Sagel, „Tribeschendorf“ am Malchiner See, der Turmhügel/Motte in Moltzow sowie diverse prähistorische Stätten wie z.B. Hügelgräber in den umliegenden Wäldern und Feldern erkundet werden.

Gutshäuser in Ulrichshusen-Tressow, Basedow, Ivenack, Kummerow, Gützkow, Dobbin und Dobbartin sowie Museen bzw. Ausstellungen im Schloßmuseum Güstrow, das Müritzeum in Waren, das Agroneum in Alt Schwerin, die Galerie in Teterow sowie die Töpferei in Pansenhagen vermitteln **Baukultur und Kunst** an die interessierten Besucher.

Kirchen in Rambow, Schwinkendorf, Kirch Grubenhagen, Bristow, Teterow, Basedow Malchin der Pilgerpfad – Rambow-Tressow-Lupendorf-Hinrichshagen-Moltzow-Sagel vervollständigen das kulturhistorische Angebot innerhalb des touristischen Einzugsgebietes.

Zu den **kulturellen Highlights** gehören zweifelsfrei die Konzerte im Rahmen der Festspiele Mecklenburg-Vorpommern in Ulrichshusen, die Konzerte in Dargun sowie die Kunstausstellungen in Teterow und Kummerow sowie die Töpfermärkte in Burg Schlitz und Pansenhagen.

Weitere Freizeitangebote wie Angeln, Jagen, Reiten und Radfahren werden in Abhängigkeit der jeweiligen Zulässigkeitsbestimmungen vielfach angeboten.

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 weitestgehend ackerbaulich bewirtschaftet. Zum Aufnahmezeitraum wurde die Fläche jedoch als Ackerbrache angesprochen.

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.

Hochwertige Biotopstrukturen, wie das im Südosten befindliche naturnahe Feldgehölz sowie das nordöstlich gelegene temporäre Kleingewässer und auch die flächigen Gehölzflächen westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches werden bewusst nicht überplant, um unnötige artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden zu können.

Innerhalb des Planungsraums befindet sich die Ruine eines ehemaligen Bauernhauses, deren marode Bausubstanz leider nur noch den Abbruch zulässt. Großflächige Versiegelungen bestehen darüber hinaus nicht.



Abbildung 2: Blick auf den Planungsraum in Richtung Osten, März 2021

Zusammenfassend ist der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplans als struktur- und gehölzarm einzuschätzen. Gesetzlich geschützte Bäume nördlich und nordwestlich befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und sollen in das Gesamtkonzept integriert werden.

Das bestehende Geländeniveau ist als weitgehend eben zu bezeichnen. Es umfasst Geländehöhen zwischen 10,0 und 13,0 m über NHN. In Richtung Norden und Osten fällt das Gelände ab.

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“ grenzt ebenfalls im Norden und südlich der Landesstraße an.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahmen ist seit dem 07.05.2006 am östlichen Rand des Ortsteils Dahmen ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt.

Aufgrund von eigentumsrechtlichen Vorbehalten und einer fehlenden Konkretisierung dieser Darstellungen mangelt es bis heute an der Umsetzung des Ferienhausgebietes. Teilflächen werden beispielsweise als Wohngrundstück genutzt und die Eigentümer haben deutlich gemacht, dass sie keine Überplanung ihrer Grundstücke wünschen. Darüber hinaus hat sich auf Teilflächen Wald entwickelt, so dass verschiedene öffentliche Belange gegen die Umsetzung des etwa 3 ha großen Ferienhausgebietes stehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und den dazu vorliegenden Investitionsabsichten soll das besagte Ferienhausgebiet verlagert und mit Leben erfüllt werden. Einflussfaktoren sind dabei der Abstand zu Wohnnutzungen der Ortslage zur Vermeidung von Immissionskonflikten, Abstand zu Schutzgebieten, Wald sowie Lebensräumen mit besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen. Die Ausdehnung der festgesetzten Ferienhausgebiete orientiert sich an der Flächengröße von drei Hektar der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß angepasst wird.

Der Bebauungsplan unterwirft sich damit der ausdrücklichen Zielstellung, dass die Zulässigkeit eines Ferienhausgebietes nicht mehr als 200 Bettenplätze ermöglicht wird, um die Verträglichkeit des Vorhabens innerhalb des sensiblen Landschaftsraums zu gewährleisten.

Weil die Vorschriften des § 9 BauGB eine Festsetzung des Höchstmaßes der Anzahl zulässiger Ferienhäuser, der Anzahl der Nutzungseinheiten oder Bettenplätze nicht zulassen, soll durch die konkrete Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen, eine auf den tatsächlichen Bedarf ausgelegte Anordnung und Dimensionierung von Baugrenzen sowie eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung diese Vorgabe über Umwege abgesichert werden.

Die räumliche Zuordnung des dazu einbezogenen Geltungsbereiches erfolgt unter der Maßgabe der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Ebenso wurden gesetzlich geschützte Biotope sowie Bereiche, die dem europäischen Habitatschutz unterliegen, nicht in die Planung einbezogen.

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 sind mit Verweis auf das städtebauliche Konzept daran ausgerichtet.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Juli 2021)

Die Festsetzungssystematik wird durch eine kleinteilige Gliederung von Baugebieten, Verkehrs- und Grünflächen sowie weiteren einschränkenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur baulichen Gestalt ein klares städtebauliches Bild der Zulässigkeiten zeichnen.

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 bis zu 50 Ferienhäusern mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² soll nach regionstypischem Vorbild erfolgen. Maßgeblich ist dabei, dass die angestrebte Höchstzahl von 200 Bettenplätzen nicht überschritten wird. Entsprechend erfolgte eine feinteilige Gliederung des Planungsraumes durch Verkehrsflächen und schmale aber bedarfsgerechte Baufelder.

Teilflächen des Sondergebietes, die allein der Versorgung bzw. der Verwaltung der Feriengäste dienen, sollen zur Vermeidung der Errichtung weiterer Ferienhäuser in den zulässigen Nutzungen entsprechend eingeschränkt werden.

Zulässig sind Ferienhäuser mit einem Vollgeschoss. Die Nutzung eines ausgebauten Dachgeschosses ist jedoch möglich. 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. Überschreitungen der Grundflächenzahl sollen im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsprinzips unzulässig sein.

Um unnötige Fehlentwicklungen mit unvorhersehbar großen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Ferienhäuser auf 8,50 m über dem jeweilig zugewandten Fahrbahnrand der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb der Ferienhausgebiete SO FH 1 sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen.
2. Das Ferienhausgebiet SO FH 2 dient ausschließlich der Versorgung und der Unterbringung der für die Ferienhausbauung notwendigen Infrastruktur. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung, für Gastronomie und Versorgung, für Sport und Wellness, für Einzelhandelsbetriebe mit tourismusbezogenem Hauptsortiment, gebietsversorgende Handwerksbetriebe wie Frisöre sowie sonstige Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für die Ferienhausgebiete SO FH 1 und 2 auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

4. Für Ferienhäuser dürfen ein Vollgeschoss, die maximale Grundfläche von 120 m² sowie eine maximale Firsthöhe von 8,50 m nicht überschritten werden. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt der jeweils zugewandte Fahrbahnrand der anliegenden Erschließungsstraße.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop, die ein Erhaltungsgebot erfordern würden. Unabhängig davon sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.

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 als Entwicklungsziele festzusetzen.

Nachstehende Festsetzungen zielen vor allem auf die äußere Eingrünung des geplanten Ferienhausgebietes ab. Hier sollen sich im Übergang zur freien Landschaft Feldgehölze entwickeln, die in Ihrer Funktion als Lebensraum und Eingrünung auch als Pufferzone für Biotop und Lebensräume außerhalb des Planungsraumes dienen können.

Innerhalb des Ferienhausgebietes kann ein naturnaher Gehölzbestand nicht die Qualität als Lebensraum erfüllen. Hier liegt der Schwerpunkt der mit B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den gestalterischen Ansätzen zur Begrünung des Planungsraumes aus städtebaulicher Sicht.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldgehölze heimischer Baum- und Straucharten zu entwickeln.
1. Die mit B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Siedlungsgehölze 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 Abs. 3 LBauO 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. Dacheindeckungen von Ferienhäusern sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.*
- 2. Dacheindeckungen von Ferienhäusern mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.*

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.

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 mit bis zu 200 Bettenplätzen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

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

Von wesentlicher Bedeutung für die Umweltverträglichkeit bzw. die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans sind die vorhersehbaren Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben auf den besonderen Artenschutz bzw. auf den europäischen Habitatschutz. Entsprechend wurden durch das Büro **PLAN AKZENT Rostock** entsprechende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt.

Die Ergebnisse mit dem Bearbeitungsstand Juni 2021 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Der festgelegte Planungsraum grenzt an ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2341-302 „Malchiner See und Umgebung“ und an ein EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Schutzziel des Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung ist der Erhalt des Vorkommens von insgesamt 9 Lebensraumtypen (LRT) und 38 Arten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenerfordernis.

Darunter sind Lebensraumtypen Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (6210) und Kalktuffquellen (7220) sowie die Art Eremit (1084) prioritär. Schutzziel des EU-Vogelschutzgebiets sind 84 Vogelarten mit Brut-, Durchzugs- und/ oder Überwinterungsbestand.

Nach Prüfung geht von dem Vorhaben keine bzw. eine nicht erhebliche Beeinträchtigung auf alle Arten und Lebensraumtypen bis auf die Art Kranich aus, auf die sich das Plangebiet mit erheblichen Beeinträchtigungen auswirkt. Diese Beeinträchtigungen können durch vorhabensbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung gemindert werden, so dass noch tolerierbare, nicht erhebliche Beeinträchtigungen für Kraniche verbleiben.

Die Verträglichkeitsprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“ als nicht erheblich im Sinne des § 34 BNatSchG zu werten sind.

Es waren außerdem aus Artenschutzsicht folgende Artengruppen zu prüfen: Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Säugtiere und Vögel. In Hinblick auf die Arten lassen sich die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. (1) Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) unter Berücksichtigung artspezifischer Maßnahmen ausschließen.“

6.7 Sport- und Spielanlagen

Sport- und Spielanlagen sind in Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig.

Auch die Festsetzung von Grünflächen mit entsprechender sport- bzw. spielbezogener Zweckbestimmung ist für den in Rede stehenden Planungsraum zu unkonkret, um die tatsächlichen Auswirkungen bzw. die Eingriffsintensität beurteilen zu können.

Vorliegend soll zur Vermeidung von Missverständnissen über die Bebaubarkeit der in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke und zur Einschränkung der Zulässigkeit von Ferienhäusern im Sinne der angestrebten Obergrenze von 200 Bettenplätzen eine eigenständige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgen.

Während Sport- und Spielplätze als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nur festgesetzt werden können, wenn der Charakter als Grünfläche tatsächlich prägend ist und auch dauerhaft prägend sein wird, sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO einerseits nicht auf überwiegend grüne bzw. begrünte Sport- und Spielanlagen, andererseits auch nicht auf überwiegend nicht bebaute Freiflächen begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienhausgebiet Dahmen-Rothenmoor“ sollen insbesondere kombinierte Sport- und Spielanlagen zur Freizeitgestaltung der Feriengäste möglich sein. Aus diesem Grund beinhaltet die Planung ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Gemeinde hat dazu den festgesetzten Rahmen für die Bebauung mit 5.000 m² ausreichend groß gewählt, um bauliche Erweiterungen nicht von vornherein auszuschließen bzw. von einem Planänderungsverfahren abhängig zu machen.

Entsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Spielplätze, Tennisplätze, Minigolfanlagen, Golfabschlagplätze sowie sonstige Anlagen zum Ballspielen auf einem Kleinspielfeld zulässig. Die zulässige Grundfläche von 5.000 m² darf nicht überschreiten.

7. Immissionsschutz

Ausgehend vom festgesetzten Sondergebiet befindet sich die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung westlich des Geltungsbereichs in der Ortslage Dahmen mit einem Abstand von rund 150 m.

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 festgesetzten Ferienhausgebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und zur Kläranlage Ziddorf abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den Zweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ mit den Stadtwerken Teterow abzustimmen.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Darüber hinaus ist die Einleitung in bestehende Gewässerstrukturen 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.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist zu beachten, dass die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen in der Schutzzone III der Wasserfassung Dahmen unzulässig sind. Weitere Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzzonenverordnung und den damit verbundenen Bedingungen und Auflagen aus wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten.

8.2 Gewässer

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

Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen. Zum nördlich gelegenen Malchiner See als Gewässer I. Ordnung wird ein ausreichend großer Abstand von mindestens 170 m eingehalten.

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 rückwärtigen 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 Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Da diese Menge nicht aus dem anliegenden Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden kann, soll dieser Bedarf durch eine Löschwasserzisterne bzw. Löschwasserbrunnen abgesichert werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmale vorhanden.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

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 Werkzeuge 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: | 76.194 m ² |
| SO Ferienhausgebiet: | 31.635 m ² |
| Verkehrsflächen: | 9.336 m ² |
| Sport: | 6.632 m ² |
| Siedlungsgehölze geplant: | 5.137 m ² |
| Feldgehölze geplant: | 11.106 m ² |
| Sonstige Grünflächen: | 12.347 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 **Sandacker** (ACS) mit der Wertstufe 0 und einem Biotopwert von 1. Zusätzlich werden nordwestlich **ruderalisierte Teilflächen** mit der Wertstufe 2 und dem Biotopwert 3 überplant.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (Landesstraße L20) ist zu beachten. Beträgt dieser mehr als 100 m und weniger als 650 m, ist ein Lagefaktor **1,00** zu berücksichtigen.

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.

| Biotop | Fläche in m ² | Biotopwert | Lagefaktor | Fläche * Biotopwert * Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ] |
|---------------|--------------------------|------------|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| ACS | 32.850 | 1 | 1,00 | 32.850 * 1 * 1,00 | 32.850 |
| RHU | 5.417 | 3 | 1,00 | 5.417 * 1 * 1,00 | 16.251 |
| ACS | 9.336 | 1 | 1,00 | 9.336 * 1 * 1,00 | 9.336 |
| Summe: | | | | | 58.437 |

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.

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Anteil Neuversiegelung laut GRZ | 12.654 m ² |
| Verkehrsflächen: | 9.336 m ² |
| Sport: | 5.000 m ² |
| Summe Neuversiegelung: | 26.990 m ² |

| Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche | Zuschlag für Vollversiegelung | EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag | Eingriffsflächenäquivalente EFÄ |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 26.990 m ² | 0,5 | 26.990 * 0,5 | 13.495 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | 13.495 |

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

| m ² EFÄ für Biotop- beseitigung | + | m ² EFÄ für Funkti- onsbeeinträchtigung | + | EFÄ für Teil- /Vollversiegel ung bzw. Überbauung | = | Multifunktionaler Kom- pensationsbedarf [m ² EFÄ] |
|-----------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 58.437 | | 0 | | 13.495 | | 71.932 |

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **71.932 EFÄ**.

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

(B) Maßnahme 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“

Die Planung sieht im Bereich der mit „B“ gekennzeichneten Flächen die Entwicklung von Feldgehölzen heimischer und standortgerechter Gehölze vor.

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 in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP)
- andere Standorte nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde
- stufiger Aufbau des Feldgehölzes (Strauchsaum und Baumschicht aus Bäumen I. und II. Ordnung)
- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von standortheimischen Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze aus möglichst gebietseigenen Herkünften (siehe Definition gesetzlich geschützter Biotope, Nr. 4.3 der Anlage 2 zu § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V)
 - Pflanzung von mindestens 5 Baum- und 5 Straucharten
 - Anteil von Baumgehölzen ca. 10 %
 - ab Flächengrößen von 0,5 ha Anteil Baumgehölze ca. 30 %
 - Pflanzgrößen: Bäume als Heister 150/200 cm; Sträucher 60/100 cm, 3-triebzig
 - Pflanzabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
 - Verankerung der Bäume
 - Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss durch Schutzeinrichtungen
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd je nach Standort und Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren
 - Nachpflanzung der Bäume bei Ausfall, Heister und Sträucher 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
- Mindestflächengröße: 1.000 m², maximal 2.0 ha

Maßnahmefläche: 11.105 m²
Kompensationswert: 2,5
Wirkzone / Leistungsfaktor: I / 0,5

| Fläche der Maßnahme | x | Kompensationswert | x | Leistungsfaktor | = | Kompensationsflächenäquivalent |
|---------------------|---|-------------------|---|-----------------|---|--------------------------------|
| 11.105 | | 2,5 | | 0,5 | | 13.881 |

Zu 5. Gesamtbilanzierung

| KFÄ Bedarf | - | KFÄ Maßnahme B | | Summe |
|-------------------------------------------|---|----------------|--|---------------|
| 71.932 | | 13.881 | | 58.051 |
| verbleibendes Kompensationsdefizit | | | | 58.051 |

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten des Ökokontos Nr. LRO-003 ausgeglichen.

Die ermittelten Eingriffe können damit vollständig kompensiert werden.

Ermittlung des Einzelbaumverlusts

Gesetzlich geschützte Bäume (Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) als auch Bäume, die der Eingriffsregelung unterliegen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen, sofern eine Beseitigung für die Umsetzung des Vorhabens notwendig ist.

Fünf Bäume mit Stammumfängen zwischen 50 und 150 cm sowie ein Baum mit einem Stammumfang bis 250 cm sind innerhalb der Vorhabenfläche davon betroffen und müssen entsprechend ausgeglichen werden.

Die Kompensation ist nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007 zu behandeln. Entsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von sieben Einzelbäumen als Neuanpflanzungen.

Für den Verlust gesetzlich geschützter Bäume ist zudem eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock erforderlich.