

# BV/2023/1155

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Retschow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 13.04.2023
<i>Bearbeitung:</i> Mathias Hermann	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	24.04.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz hat keine Bedenken gegen die Neufassung des F-Plans der Gemeinde Retschow.

### Sachverhalt

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow ist seit 1999 wirksam. Die Gemeinde beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan im Ganzen neu zu fassen.

Wesentliche Änderungsziele lauten:

- Herausnahme der dargestellten Wohnbaufläche im Bereich des aufgehobenen Bebauungsplans Nr.4 Wohngebiet Am Krückengraben
  - Umwandlung der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser in Wohnbaufläche entsprechend des in der Fassung der 2. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 Fulgengrund
- Darstellung von Wohnbaufläche entlang der östlichen Seite der Doberaner Straße
- Prüfung und Aktualisierung der übrigen Darstellungen

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	FNP Entwurf
2	FNP Retschow Begründung

3	FNP Retschow Umweltbericht
4	FNP Retschow Artenschutzfachl. Voreinschätzung

# GEMEINDE RETSCHOW

Amt Bad Doberan-Land / Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern  
Neufassung des Flächennutzungsplans



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestands (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 10a BauNVO)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)  
Bd. Nummer, hier 1

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)  
Bd. Nummer, hier 6

Sonderbauflächen Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)  
E: Erneuerbare Energien  
R: Reihetief

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Drosselstufen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Überörtlicher Straßenverkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Katastrophenschutz dienen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, 4 Abs. 4 BauGB)

Elektrizität  
Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

unterirdisch  
Ferngasleitung ZS

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen

Dauerklinganlagen  
Sportplatz  
Friedhof  
Spielplatz

Parkanlage  
Landschaftspflege

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserversorgung  
Schutzkategorie, hier 2

Schutzgebiet für Oberflächengewässer  
Schutzkategorie, hier 3

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

auf schmalen Flächen

20  
Ild. Nummer geschützter Biotop, hier 20 (siehe Anlage 1 zur Begründung)  
§ 1 Abs. 5 Nr. 7, § 5 Abs. 4 BauGB (§ 22 Naturschutz)

Naturschutzgebiet, hier: KfGf

Naturschutzgebiet, hier: KfGf

5  
Ild. Nummer der Naturdenkmale, hier 5 (siehe Umweltbericht S. 7)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bohdendenkmale

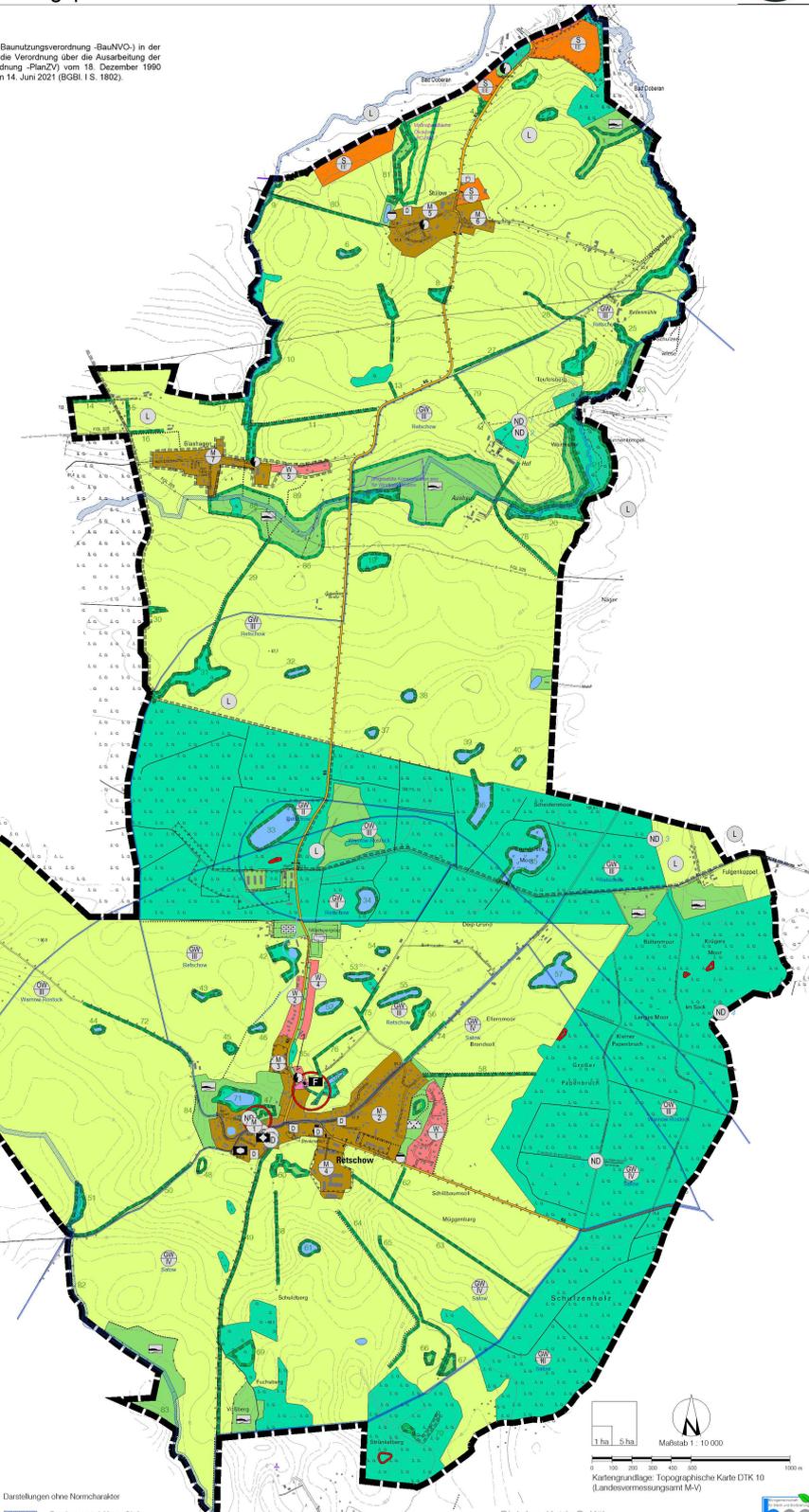
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit unversauernden Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit unversauernden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zonierungsgebiet



Darstellungen ohne Normcharakter  
Gewässerentwicklungsfäche



Kartengrundlage: Topographische Karte DTK 10 (Ländervermessungsamt M-V)

## Verfahrensvermerke

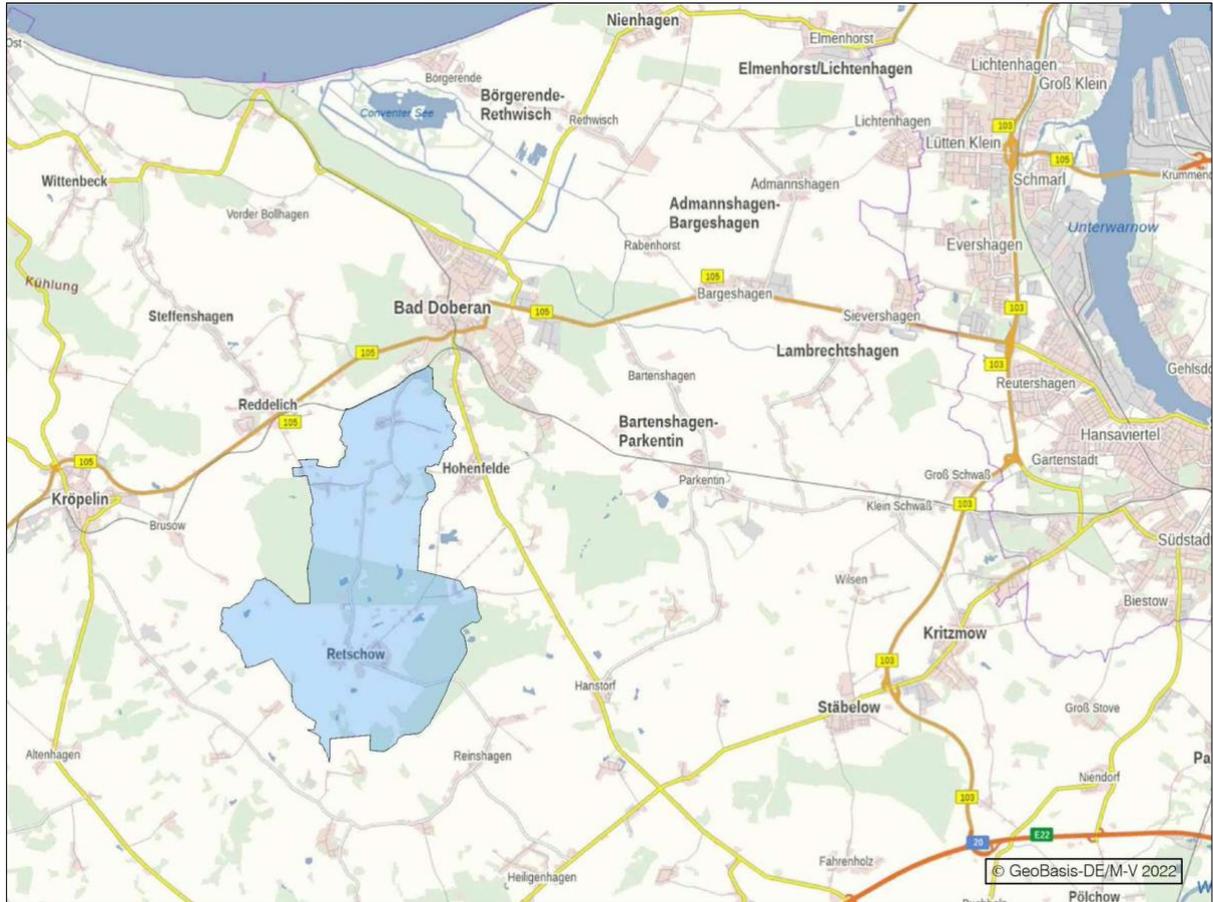
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retzschow hat auf ihrer Sitzung am ..... beschlossen, den weiteren Flächennutzungsplan neu zu fassen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Auslegung vom ..... bis zum ..... erfolgt.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG M-V beteiligt worden.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2022 unterrichtet worden.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die inhaltliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Einwohnerversammlung am 06.10.2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung dazu ist ortsüblich durch Auslegung vom 16.09.2022 bis am 04.10.2022 erfolgt.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retzschow hat auf ihrer Sitzung am ..... den Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplans mit dem Entwurf der Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Retzschow, 17.11.2021, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Der Entwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplans mit dem Entwurf der Begründung, die Umweltberichte sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die ausliegenden Unterlagen waren während der Auslagezeit auch im Internet unter www.amt-bad-doberan-land.de einsehbar.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslagezeit von jedermann Anregungen an den Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgelegt vorgeschriebene Dokumente bei der Beschließung über die Neufassung des Flächennutzungsplans abgeben können, durch Auslegung vom ..... bis zum ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch das Informationsverzeichnis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.  
In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hingewiesen worden, dass eine Verrückung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Freizeitgesetzes (UmfFG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwFG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwFG mit allen Erwartungen ausgeschlossen ist, die sich im Rahmen der Auslegung nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.  
Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung wurde gemäß § 4 Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet unter www.amt-bad-doberan-land.de eingestellt.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retzschow hat die festgemäß abgeordneten Stellengremien der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgelesen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Retzschow wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Retzschow auf ihrer Sitzung am ..... beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Genehmigung der Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Retzschow wurde mit Beschluss des Landrats des Landkreises Rostock vom ..... erteilt.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Retzschow wird hiermit ausgestellt.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde sowie die Stelle der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist durch Auslegung vom ..... bis zum ortsüblich bekanntgemachten Zeitpunkt im Internet unter www.amt-bad-doberan-land.de eingestellt wurde. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Beteiligung von Verbänden und Formvereinigungen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Retzschow ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.  
Retzschow, Siegel, Thomas Schubert  
Bürgermeister



GEMEINDE RETSCHOW  
Amt Bad Doberan-Land / Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Neufassung des Flächennutzungsplans

Entwurf, Arbeitsstand April 2023



Quelle: WebAtlas DE/M-V und eigene Bearbeitung



# RETSCHOW

Gemeinde des Amtes Bad Doberan-Land  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

## NEUFASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEGRÜNDUNG

ENTWURF  
Arbeitsstand: April 2023

Retschow

(Siegel)

Thomas Schubert  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Neufassung des Flächennutzungsplans.....	3
1.3 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	4
1.4 Darstellung und Kartengrundlage.....	5
<b>2. ANGABEN ZUR GEMEINDE</b> .....	<b>6</b>
2.1 Lage.....	6
2.2 Geschichte.....	6
2.2 Bevölkerung.....	7
2.4 Naturräumliche Situation.....	8
2.5 Verkehr.....	8
2.6 Wirtschaft.....	9
2.7 Soziales.....	9
2.8 Landschaftsschutzgebiet <i>Kühlung</i> .....	10
2.9 Denkmalschutz.....	10
2.10 Trinkwasserschutz.....	12
2.11 Gewässer.....	13
2.12 Altlastenverdachtsflächen.....	15
<b>3. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN</b> .....	<b>16</b>
3.1 Darstellungen in der Gemarkung Retschow.....	16
3.1.1 Wohnbaufläche W 1 in Retschow.....	16
3.1.2 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 <i>Wohngebiet Am Krückengraben</i> .....	16
3.1.3 Fläche für Landwirtschaft südlich der Büdnerreihe.....	17
3.1.4 Wohnbaufläche W 2 in Retschow.....	18
3.1.5 Wohnbaufläche W 3 in Retschow.....	18
3.1.6 Wohnbaufläche W 4 in Retschow.....	20
3.2 Darstellungen in der Gemarkung Stülow.....	24
3.2.1 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung <i>Reiterhof</i> .....	24
3.2.2 Fläche für Landwirtschaft statt Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel....	24
3.2.3 Sonderbaufläche Erneuerbare Energien.....	25
3.3 Darstellungen in der Gemarkung Glashagen.....	28
<b>4. FLÄCHENÜBERSICHT</b> .....	<b>29</b>

### Anlagen

Anlage 1	Liste der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten, geschützten Biotope
Anlage 2	Umweltbericht vom 07.02.2023
Anlage 3	Artenschutzrechtliche Voreinschätzung vom 30.01.2023

Verfasser:  
Flächennutzungsplan

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn

(0381) 37706 44  
kk@bsd-rostock.de

Verfasser:  
Umweltbericht und  
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Umwelt & Planung  
Dipl.-Ing. Babette Lebahn  
Dipl.-Ing. Brit Schoppmeyer

(038295) 777 148  
lebahn@umwelt-planung.eu  
schoppmeyer@umwelt-planung.eu

# 1. Vorbemerkungen

Aufgabe und Inhalt von Flächennutzungsplänen werden in § 5 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Demnach stellt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Der Flächennutzungsplan ist vorbereitender Bauleitplan, aus dem verbindliche Bebauungspläne zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan stellt eine Grobgliederung dar und ist als vorbereitender Bauleitplan weit weniger detailliert als ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan).

Aufstellungsverfahren und Inhalt sind durch das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) geregelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde übernimmt eine wesentliche Steuerungsfunktion für die städtebauliche Entwicklung von Retschow in den nächsten Jahren. Im Flächennutzungsplan wird die Grobgliederung des gesamten Gemeindegebiets vorgenommen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan haben vorwiegend behördeninterne Rechtsbindung, sie begründen keinen Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. auf Nutzung der Grundstücke entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Aus dem Flächennutzungsplan kann noch kein Baurecht abgeleitet werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird eine Voreinschätzung vorgenommen. Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht (siehe Anlage 1 der Begründung) und der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung zu entnehmen.

## 1.1 Planungsrechtliche Grundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Verordnungen zum BauGB:

- **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)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) vom 27. Mai 2016

**Regionales Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011; inkl. Fortschreibung des Kapitels 6.5 *Energie einschl. Windenergie* (Energie RP RR-LVO M-V vom 15. März 2021)

## 1.2 Anlass und Ziel der Neufassung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow ist seit 1999 wirksam. Eine Teiländerung im Bereich der Deponie Stülow (Sonderbaufläche *Erneuerbare Energien*), im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, ist seit März 2022 wirksam.

Die Gemeinde beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan im Ganzen neu zu fassen. Eine Reihe von Darstellungen und Aussagen sind im wirksamen Flächennutzungsplan schwer zu erkennen bzw. überholt.

Wesentliche Änderungsziele lauten:

- Herausnahme der dargestellten Wohnbaufläche im Bereich des aufgehobenen Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben*
- Umwandlung der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Ferienhäuser* in Wohnbaufläche entsprechend des in der Fassung der 2. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 *Fulgengrund*
- Darstellung von Wohnbaufläche entlang der östlichen Seite der Doberaner Straße
- Prüfung und Aktualisierung der übrigen Darstellungen

Im Verfahren können Änderungsbereiche entfallen bzw. sich weitere Änderungsbereiche ergeben.

### 1.3 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung verweist in seiner Stellungnahme vom 22.03.2021 zur Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V darauf, dass bei Planungen der Gemeinde die Erfordernisse der Raumordnung zu beachten und zu berücksichtigen sind. Die Erfordernisse der Raumordnung für die Planung ergeben sich aus dem *Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016)* und dem daraus entwickelten *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, veröffentlicht am 21.08.2011)*

Im *LEP M-V* und dem daraus entwickelten *RREP MM/R* werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung genannt. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu beachten sind.

Die Gesamtkarte des *LEP M-V* und *RREP-Grundkarte* der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet *Landwirtschaft* entsprechend *LEP-/ RREP-Programmsatz 4.5 (3) / G 3.1.4 (1)* sowie Vorbehaltsgebiet *Tourismus* entsprechend *LEP-/ RREP-Programmsatz 4.6 (4) / G 3.1.3 (1)/(4)* aus. D.h., dass sowohl dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und Produktionsstätten als auch der Eignung, Sicherung und Funktion für *Tourismus* und *Erholung* besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Gemäß *LEP M-V Programmsatz 4.2 (1) (Z)* ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und *LEP M-V Programmsatz 4.2 (2) (Z)* legt fest, dass in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken ist, wobei in den *Regionalen Raumentwicklungsprogrammen* ausnahmsweise abweichende Regelungen unter Berücksichtigung von örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen getroffen werden können.

Das *Zentrale-Orte-System* gliedert sich laut *LEP M-V Programmsatz 3.2* in Ober- und Mittelzentren, sowie Grundzentren, die in den jeweiligen *Regionalen Raumentwicklungsprogrammen* festgelegt werden. Laut *LEP M-V Abbildung 6* ist *Bad Doberan* Mittelzentrum und *Rostock* Oberzentrum.

*Retschow* ist im *RREP MM/R, Tabelle 3.2.2* dem Nahbereich des Mittelzentrums *Bad Doberan* zugeordnet.

In Kapitel *4.1 Siedlungsstruktur* des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM/R)* werden Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung formuliert. Demnach sind u.a.

- die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren;
- die Neuausweisung von Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig (Eigenbedarf heißt Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3%) und

- der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Begrenzung des Eigenbedarfs auf 3% Zunahme im Wohnungsbestand gründet sich auf die 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2008, die für den Alt-Landkreis Bad Doberan von einem leichten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 ausgegangen ist. In der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rostock<sup>1</sup> wird ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Ausführlichere Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung in Retschow sind dem Kapitel 2.2 zu entnehmen.

In den Stellungnahmen zur Planungsanzeige betonen sowohl das Amt für Raumordnung und Landesplanung (22.03.2021) als auch das Amt für Kreisentwicklung (15.03.2021) das seit Jahren dringende Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 4 *Wohngebiet Am Krückengraben* aufzuheben. Auf Grundlage dieses seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans verfügt die Gemeinde über Wohnbaupotential von ca. 50 Wohneinheiten. Eine Umsetzung des Bebauungsplans ist bislang nicht erfolgt und wird von der Gemeinde nicht beabsichtigt. (siehe Kapitel 3.1.2)

#### 1.4 Darstellung und Kartengrundlage

Im Flächennutzungsplan werden entsprechend § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen) dargestellt. Bauflächen bezeichnen die allgemeine Art der baulichen Nutzung. Die konkreten Baugebiete und deren besondere Art sowie das Maß der baulichen Nutzung werden in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt.

Falls erforderlich, kann die besondere bauliche Nutzung auch als Darstellung in den Flächennutzungsplan eingehen. So werden die Sonderbauflächen und die Gemeinbedarfsfläche mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung näher charakterisiert.

Die Grenzen der über die Gemeindegrenzen hinausgehenden Schutzgebiete (LSG *Kühlung* und Wasserschutzgebiete) werden zur Veranschaulichung auch außerhalb des Gemeindegebiets dargestellt.

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Retschow werden die aktuellen Geodaten der Topografischen Karte 1 : 10 000 (DTK10) vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern eingepflegt (© GeoBasis-DE/M-V<2021>).

## 2. Angaben zur Gemeinde

### 2.1 Lage

Die Gemeinde Retschow liegt südwestlich der Stadt Bad Doberan. Sie gehört zum Amtsbereich Bad Doberan-Land mit Sitz der Amtsverwaltung in Bad Doberan. Das Amt Bad Doberan-Land gehört zum Landkreis Rostock des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Nachbarkommunen sind neben der Stadt Bad Doberan im Norden, die Gemeinden Hohenfelde im Osten, Satow im Süden, Reddelich im Nordwesten sowie die Kleinstadt Kröpelin im Westen.

Die Gemeinde erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1.886 ha. Zu Retschow gehören neben dem Gemeindehauptort Retschow die Ortsteile Fulgenkoppel, Glashagen und Stülow.

Die Gemeinde liegt in einem hügeligen Gebiet, das sich südöstlich an den Höhenzug der Kühlung anschließt.

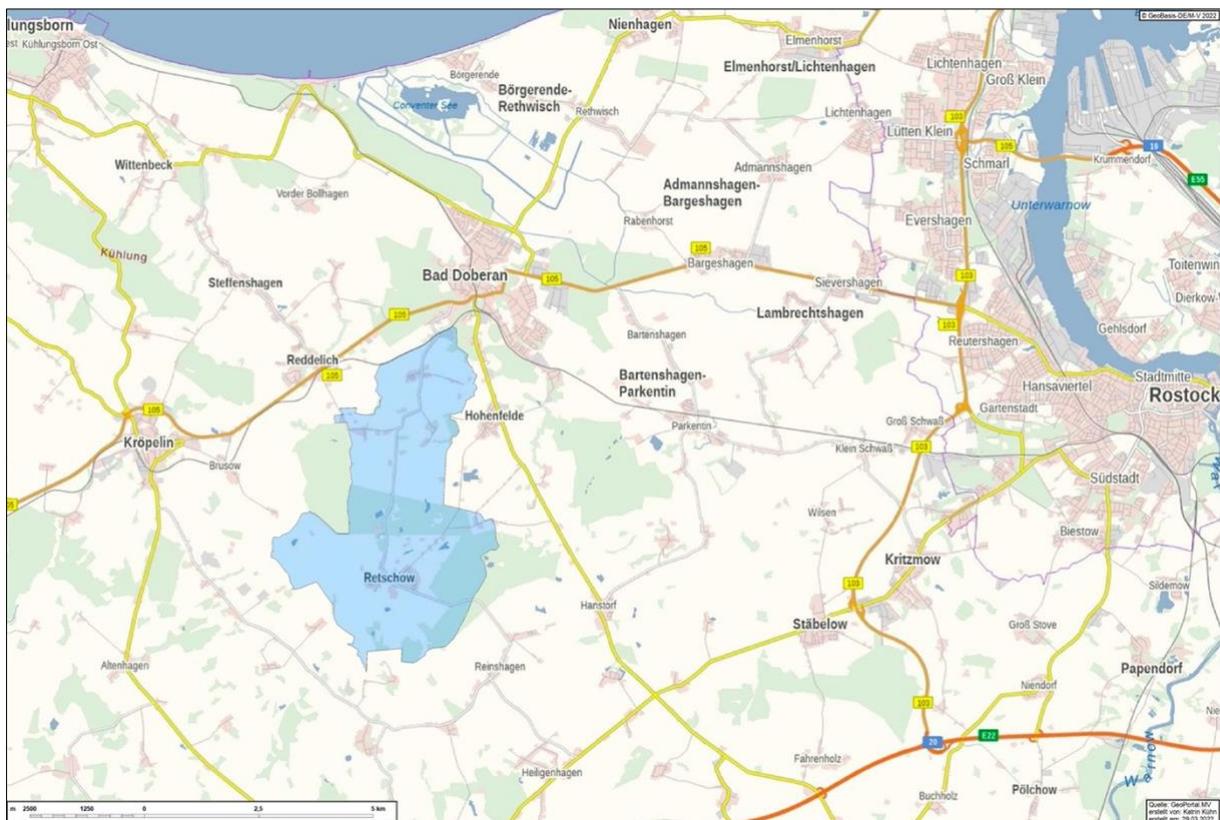


Abbildung 1 (Quelle: WebAtlas DE/M-V und eigene Bearbeitung)

### 2.2 Geschichte

Retschow wurde 1233 erstmals urkundlich erwähnt. Seit dem 12. Jahrhundert gehörte Retschow zum Kloster Bad Doberan. Nach der Reformation wechselte der Ort in den Besitz der Domäne, dem landesfürstlichen Besitz. Nach Aufhebung der Leibeigenschaft 1820 wurden Bauernstellen per Erbpacht vergeben. 1937 erfolgte die Zusammenlegung von Hof und Dorf Retschow mit Fulgenkoppel zur Gemeinde Retschow. Die Zusammenlegung mit Stülow und Glashagen erfolgte 1973. Seit 1992 gehört die Gemeinde zur Verwaltungsgemeinschaft Amt Bad Doberan-Land.

Das im Jahr 2000 genehmigte und registrierte Wappen der Gemeinde stellt einen schwarzen Hahn dar. Der Überlieferung zufolge krächte der Hahn 1729 mitten in der Nacht, weil der Himmel rot gefärbt war. Grund war ein im nahe gelegenen Neubukow ausgebrochenes Feuer. Die Retschower wurden durch die Hahnenschreie geweckt und konnten als erste Auswärtige zu Hilfe eilen.

## 2.2 Bevölkerung

Aus den Daten des Melderegisters der Gemeinde Retschow kann entnommen werden, dass zum Stichtag 31.12.2020 959 Einwohner in Retschow lebten.

Für den Landkreis Rostock liegt eine Bevölkerungsprognose<sup>1</sup> bis 2030 vor, aus der Zahlen für die einzelnen Amtsverwaltungen entnommen werden können. Demnach hat sich die Einwohnerzahl im gesamten Amtsbereich *Bad Doberan-Land* im Zeitraum zwischen 2001 und 2015 um 5,2% (586 Personen) erhöht. Besonders stark gewachsen ist der Anteil der über 65-Jährigen, während der Anteil der 15-25-Jährigen stark zurückgegangen ist. Trotzdem ist die Altersstruktur im Vergleich zur Hansestadt Rostock relativ jung.

Die Prognose bis 2030 geht davon aus, dass aufgrund von positiven Wanderungssalden und positiver Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (bis 2025) die Bevölkerung im Amtsbereich Bad Doberan-Land um ca. 5,4% wachsen wird.

Bezogen auf die Einwohnerzahl von Retschow hieße das theoretisch ein Zuwachs um ca. 50 Personen.

Den Daten des Melderegisters der Gemeinde Retschow im Zeitraum von 2010-2020 ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungszahl in der Gemeinde zwischen 926 und 978 schwankte, aber zu Beginn und zum Ende dieses Zeitraums in etwa gleich war.

Auffallend ist, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2011-2020 mit +39 deutlich positiv ist, während der Wanderungssaldo mit -34 deutlich negativ ist.

Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in der Gemeinde stieg von 9 auf 16 (Stichtag 31.12.2020) und ist sehr gering. Der Anstieg resultiert ausschließlich aus Wanderungsbewegungen. In den Jahren 2015 und 2016 wurde kein vermehrter Zuzug registriert.

Die Nachfrage nach Wohnraum und vor allem Wohnbauland in der Gemeinde ist hoch. Für junge Leute der Gemeinde besteht häufig die Notwendigkeit, den Heimatort für Berufsausbildung und das Sammeln von Berufserfahrung zu verlassen. Aus den zahlreichen Anfragen von ehemaligen Einwohnern kann geschlossen werden, dass eine Rückkehr gewünscht oder geplant ist, sofern ausreichender Wohnraum bzw. Bauland vorhanden sind.

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose für den Amtsbereich Bad Doberan-Land (wimes)<sup>1</sup> rechnet mit einem leichten Anstieg der gesamten Zahl der Einwohner, wobei sich die Anteile der Bevölkerung in den einzelnen Altersgruppen verschieben werden.

Es wird prognostiziert, dass der Bevölkerungsanteil der Senioren (65 bis 80 Jahre) und der Bevölkerungsanteil der Hochbetagten (über 80 Jahre) stetig ansteigen wird, während die Bevölkerung im Haupterwerbsalter abnimmt. Der Bevölkerungsanteil der Kinder und Jugendlichen, sowie der jungen Erwachsenen bis 25 Jahre wird zunehmen.

Die Prognose geht davon aus, dass der Bevölkerungsanteil der Kinder und Jugendlichen, sowie der jungen Erwachsenen bis 2037 leicht steigen und dann bei voraussichtlich 23,5% liegen wird (2015 20,2%). Ein besonders starker Anstieg wird bei den Senioren und den Hochbetagten erwartet. Der Bevölkerungsanteil der Senioren wird laut Prognose bis 2037 bei 21,3% (2015 16,3%) und der der Hochbetagten bei 8,8% (2015 3,1%) liegen.

Laut Prognose wird die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter dramatisch sinken. Deren Bevölkerungsanteil wird mit 46,5% im Jahr 2037 prognostiziert. Das ist ein dramatischer Rückgang im Vergleich zu den Jahren 2015, als der Anteil noch bei 60,5% lag und 2021, als der Anteil schon auf 54,6% gesunken war.

Vor dem Hintergrund dieser deutlichen Verschiebung der Altersstruktur, wächst der Bedarf an kleinteiligem, altersgerechtem Wohnen mit wohnortnaher sozialer Betreuung. Ein Angebot in dieser Beziehung ermöglicht Umzüge innerhalb der Gemeinde. Der angestrebte

<sup>1</sup> Wimes, Bevölkerungsprognose 2037 für den Amtsbereich Bad Doberan-Land, September 2022

Generationenwechsel in größeren Immobilien setzt alternativen, kleinteiligen Wohnraum in der nahen Umgebung voraus.

Darüber hinaus ist es aber auch wichtig, Wohnbauland für die Schaffung von Wohneigentum für junge Familien anzubieten. Zielgruppe sind junge Familien, die auf Grund von familiärer Bindung zur Gemeinde hier bauen möchten. Damit kann auch dem prognostizierten Trend des starken Rückgangs der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter entgegengewirkt werden.

Retschow hat in den letzten Jahren in die soziale Infrastruktur investiert. Die Gemeinde hat die KITA *Feldmäuse* kürzlich umfassend saniert. Sie bietet Platz für 75 Kinder. Die ehemalige Schule wurde von einem privaten Bauträger zum Seniorenzentrum umgebaut und bietet 7 seniorengerechte Wohnungen für betreutes Wohnen sowie Räume für eine Tagespflege.

Die Gemeinde ist sich der zu bewältigenden Aufgaben im Rahmen des demografischen Wandels bewusst und beabsichtigt mit der Neufassung des Flächennutzungsplans die Grundlagen für notwendige Infrastrukturen zu legen, welche sowohl den Verbleib und die angemessene Versorgung der älteren Einwohner als auch die Rückkehr von jungen Menschen in die Gemeinde ermöglichen. Die Ausweisung neuer Wohn- oder Mischbauflächen zielt deshalb nicht allein auf Eigenheimbau, sondern ermöglicht perspektivisch auch die Entwicklung von gemeinschaftsorientierten Wohnanlagen mit differenzierten Wohnungsgrößen. Zu berücksichtigen sind sinkende Haushaltsgrößen u.a. auch auf Grund des stark wachsenden Anteils von Senioren und Hochbetagten an der Gesamtbevölkerung und dem damit verbundenen Anstieg von 1-Personen-Haushalten.

## 2.4 Naturräumliche Situation

Die maßgebliche Prägung der Oberflächenformen erhielt die Gemeinde im Pleistozän. Die Gemeinde Retschow ist geprägt durch Grund- und Endmoränenlandschaft. In der hügeligen Landschaft ist eine Vielzahl von Söllen zu finden. Sölle sind eine spezielle Form von aus Toteis entstandenen Gewässern. Sie sind nahezu kreisrunde, nicht sehr große Wasserlöcher, die steile Böschungen aufweisen und sehr tief sein können. Sölle stehen unter Naturschutz. In die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind eine Reihe von größeren Söllen nachrichtlich übernommen worden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstatus von der Darstellung im FNP unberührt bleibt, d.h., auch nicht dargestellte Sölle stehen unter Schutz.

Die Geländehöhen variieren zwischen 40 m über NN bis zu 107,50 m über NN. Das Gelände steigt in den Gemarkungen Stülow und Glashagen von Norden nach Süden an und erreicht im Waldgebiet, das im nördlichen Bereich der Gemarkung Retschow liegt die maximalen Höhen mit Erhebungen von bis zu 107,50 m über NN. Nach Süden fällt das Gelände wieder ab auf Höhen zwischen 55 und 60 m über NN.

Am östlichen Rand der Gemarkung Glashagen liegt das Quellental des Glashäger Baches. Im Norden und Osten der Gemarkung Retschow sind großflächige, von Mooren durchzogene Waldgebiete vorhanden. Mit einer Fläche ca. 452 ha nehmen Waldgebiete ein Viertel der Gemeindefläche ein.

Die ortsteilverbindende Kreisstraße K6 ist gesäumt von alten Alleebäumen.

Innerhalb der Gemeinde gibt es eine Vielzahl von gesetzlich geschützten Biotopen, die als nachrichtliche Übernahmen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Liste der Biotope ist nicht abschließend.

## 2.5 Verkehr

Die Gemeinde ist in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Aus Richtung Reinshagen in der Gemeinde Satow im Osten kommend, durchquert die Kreisstraße K 6 die Gemeinde von Süden nach Norden und führt durch die Ortslagen Retschow und Stülow nach Bad Doberan.

Eine Anbindung an das Schienennetz gibt es in der Gemeinde nicht.

## 2.6 Wirtschaft

Die Entwicklung der Gemeinde ist stark von Landwirtschaft geprägt. Mehr als 60% der Gemeindefläche sind landwirtschaftliche Nutzfläche. Aus der ehemaligen LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) ist 1991 die *Agrargenossenschaft Retschow e.G.* hervorgegangen, die heute als *Agrarhof Retschow GmbH* firmiert. Die *Agrarhof Retschow GmbH* baut Raps und Weizen an, widmet sich der Jungrinderaufzucht und bietet eine moderne Pferdepension mit großzügigen Koppeln.

Größere Gewerbebetriebe sind in Retschow nicht vorhanden. Der wirksame Flächennutzungsplan weist keine gewerblichen Bauflächen aus. Auch in der Neufassung des Flächennutzungsplans ist nicht beabsichtigt, gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Viele Einwohner der Gemeinde Retschow pendeln zur Arbeit in die benachbarte Stadt Bad Doberan bzw. in die nahegelegene Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die eine Vielzahl von Arbeitsplätzen bieten.

Der Tourismus spielt insofern eine Rolle, dass kleine Kunstateliers oder handwerkliche Werkstätten in der Gemeinde angesiedelt sind, die auch für Urlauber der Ostseeorte attraktive Ausflugsziele darstellen.

## 2.7 Soziales

Für die Jüngsten steht in der Gemeinde die Kindertagesstätte Feldmäuse in Trägerschaft der AWO / Regionalverband Bad Doberan zur Verfügung. Die KITA bietet Platz für 75 Kinder. Ein Erweiterungsneubau wurde im letzten Jahr fertiggestellt.

Die Kinder der Gemeinde im schulpflichtigen Alter besuchen in erster Linie die Schulen in der benachbarten Stadt Bad Doberan. Der Schulbetrieb in der ehemaligen Schule in Retschow wurde 2006 auf Grund der demografischen Entwicklung eingestellt. Das Gebäude der ehemaligen Schule wurde saniert und beherbergt heute altersgerechtes Wohnen.

Die Freiwillige Feuerwehr Retschow gibt es seit 1953, sie zählt 53 Mitglieder, davon gehören 16 Mitglieder der Jugendwehr an.

In der Gemeinde gibt es eine Reihe von Vereinen, wie z.B. der Spinnkreis Retschow, der Gesangsverein und der Skatverein.

Die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Steffenshagen-Retschow bietet neben Gottesdiensten, Christenlehre und Konfirmandenunterricht auch regelmäßige Veranstaltungen, wie Frauenfrühstück, Generationencafé oder Gesprächskreis.

Der Förderverein zur Erhaltung der Dorfkirche Retschow e.V. unterstützt seit 2008 die Sanierungsarbeiten an der fast 800 Jahre alten Dorfkirche durch Spenden und praktische Tätigkeiten.

Auf dem Gelände der Maschinen- und Traktorenstation des ehemaligen Volkseigenen Gutes an der Doberaner Straße 29 ist mit dem Hof Friiida ein gemeinnütziger Verein im Entstehen. Laut Satzung des Vereins in Gründung ist der Zweck des Vereins die Förderung von Kunst und Kultur sowie der Naturschutz und Landschaftspflege. Der Satzungszweck wird insbesondere verwirklicht durch das Anregen kultureller Ereignisse, die Pflege und Erhaltung von Kunst und Kultur sowie die Konzipierung und Durchführung von Veranstaltungen, Workshops und Kursen in der Gemeinde Retschow.

In der ehemaligen Schule befinden sich 7 seniorengerechte Wohnungen für betreutes Wohnen sowie Räume für eine Tagespflege.

## 2.8 Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*

Die nördliche Hälfte der Gemeinde liegt im Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*. Die Gemarkungen Stülow und Glashagen befinden sich mit Ausnahme der Ortslage Glashagen vollständig innerhalb des LSG *Kühlung*. Von der Gemarkung Retschow ragt ein kleiner Teil im Norden in das LSG *Kühlung* hinein. Die Gemeindefläche, die innerhalb des LSG *Kühlung* liegt beläuft sich auf ca. 780 ha. Für den Bereich der Sonderbaufläche *Erneuerbare Energien* auf der ehemaligen Deponie Stülow wird z.Zt. das Verfahren zur Herausnahme aus dem LSG *Kühlung* durchgeführt.

Das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* erstreckt sich über die Gemeindegrenzen hinaus. Die Darstellung der Grenzen der Schutzgebiete außerhalb des Gemeindegebiets hat informativen Charakter.

## 2.9 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes<sup>2</sup> sind Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Einhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in früheren Zeiten.

Im Gemeindegebiet gibt es einige denkmalgeschützten Gebäude.

Eines der bedeutendsten Denkmale in Retschow ist die Kirche. Die Dorfkirche Retschow wurde in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts fertiggestellt. Die einschiffige Backsteinkirche mit Kreuzrippengewölbe hat einen Dreiachtel-Chorschluss. Der hölzerne Turm auf einem Feldsteinsockel und mit vierseitigem Pyramidenhelm wurde im 16. Jahrhundert errichtet. Nach Informationen des Fördervereins zur Erhaltung der Dorfkirche Retschow e.V. ist die Errichtung der Kirche auf Initiative der Zisterzienser des Klosters Bad Doberan und mit deren Unterstützung erfolgt. Auf der Homepage des Vereins sind wichtige Daten zur Geschichte der Kirche nachzulesen.

Der Denkmalfhof in der Dorfstr. 2 in Retschow mit Hallenhaus, Hallendielenscheune und Altenteilerkaten ist ein Freilichtmuseum.

Im Flächennutzungsplan sind folgende in der Denkmalliste des Landkreises Rostock genannten baulichen Anlagen symbolisch gekennzeichnet.

DL-Nr.		Anschrift
	<b>Gemarkung Retschow</b>	
611	Freilichtmuseum mit Hallenhaus, Hallendielenscheune und Altenteilerkaten	Dorfstr. 2
612	Hallenhaus und Scheune	Dorfstr. 6
613	Dorfkirche Retschow	
614	Kriegerdenkmal 1813	
615	Pfarrhof mit Wohnhaus, Scheune und Stall	Kirchweg 3
	<b>Gemarkung Stülow</b>	
704	Hallenhaus (ehem. Hof 4)	Stülower Dorfstr. 4a

Tab.1: Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 10.02.2021)

<sup>2</sup> Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert: 12. Juli 2010, GVBl. M-V S. 383, 392

### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Auskunft über das Vorhandensein von zu kennzeichnenden Bodendenkmalen gebeten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock hat in Ihrer Stellungnahme vom 16.06.2022 mitgeteilt, dass im Gemeindegebiet diverse Bodendenkmale bekannt sind. Dabei werden entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit zwei Kategorien von Bodendenkmalen unterschieden. Es gibt rot gekennzeichnete Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderung, Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 7 (4) DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Diese Bodendenkmale sind obertätig sichtbar und in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Bei Bodendenkmalen, die behördenintern blau gekennzeichnet sind, handelt es sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. In § 6 (5) DSchG M-V ist geregelt, dass alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten der Verursacher des Eingriffs zu tragen hat. Bergung und Dokumentation sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Die Lage der behördenintern blau gekennzeichneten Bodendenkmale wird nicht veröffentlicht, um einer illegalen Zerstörung oder Beraubung vorzubeugen. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgt deshalb nicht.

## 2.10 Trinkwasserschutz

Das Gemeindegebiet liegt zu großen Teilen in verschiedenen Trinkwasserschutzgebieten. Es handelt sich sowohl um Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung als auch um Schutzgebiete für Oberflächengewässer.

In der Gemarkung Retschow überlagern sich die Schutzgebiete für Oberflächengewässer *Warnow-Rostock* mit den Schutzgebieten für Grund- und Quellwassergewinnung *Retschow* und *Satow*. Die Schutzzonen reichen von der Kategorie II bis Kategorie IV.

Große Teile der Gemarkung Glashagen liegen in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes *Retschow*.

In der Neufassung des Flächennutzungsplans sind die Grenzen und Bezeichnungen der jeweiligen Trinkwasserschutzgebiete nachrichtlich übernommen worden.

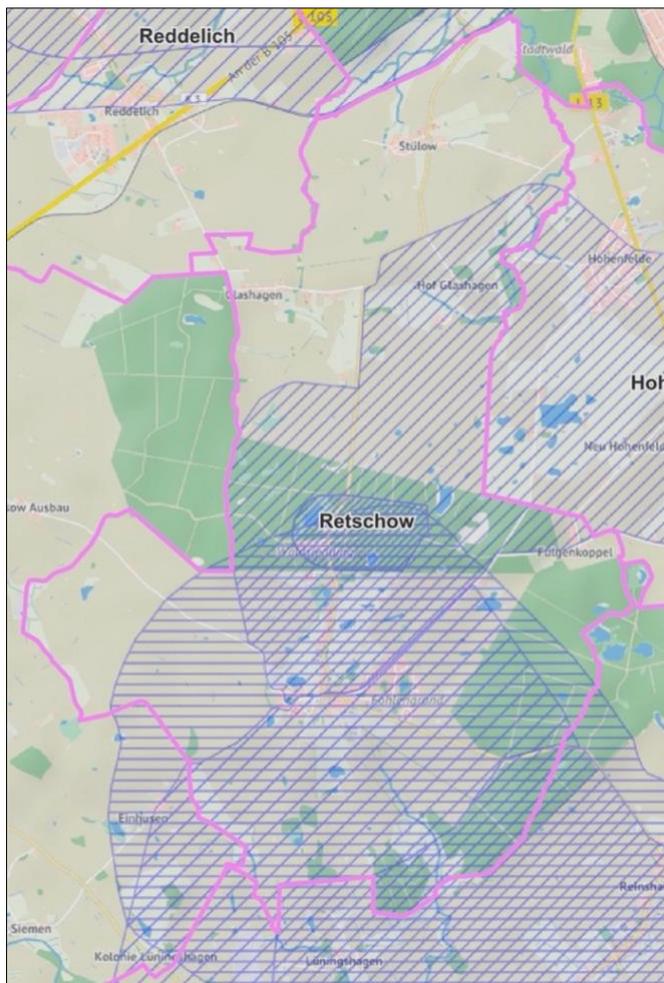


Abbildung 2 Wasserschutzgebiete

## 2.11 Gewässer

### Wasserrahmen-Richtlinie WRRL

Das *Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg* verweist in seiner Stellungnahme vom 26.07.2022 auf die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und die im Bereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Retschow liegenden, nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässer Stülower/Glashäger Bach (Wasserkörper NMKZ-1510) und Satower Mühlenbach (Wasserkörper WABE-0900) sowie die Grundwasserkörper WP\_KW\_6\_16, WP\_KW\_4\_16 und WP\_WA\_8\_16.

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde im Jahre 2000 von der EU erlassen und verpflichtet alle Mitgliedsstaaten die in der WRRL formulierten Ziele in einer bestimmten Frist zu erreichen. Zu den Zielen der WRRL gehören:

- den Zustand der Gewässerökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern
- eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern
- die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritär gefährlicher Stoffe in die Gewässer zu reduzieren oder einzustellen
- die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und
- die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern.

Die Wasserrahmenrichtlinie schreibt für Oberflächengewässer als Bewirtschaftungsziel den guten Zustand vor, d.h. einen Zustand, der gering vom Naturzustand abweicht. Der gute Zustand ist nach WRRL bis zum Jahre 2015 zu erreichen. Wird festgestellt, dass Oberflächengewässer den guten Zustand verfehlen und ihn ohne Maßnahmen bis zum Jahre 2015 bzw. 2021 nicht erreichen, hat die Wasserwirtschaftsverwaltung die Ziele spätestens bis 2027 zu erreichen. Seit Dezember 2021 ist der 3. Bewirtschaftungsplan gültig und behördenverbindlich.

Zur Erreichung des guten ökologischen Zustandes bzw. des guten ökologischen Potentials gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) an Fließgewässern sind Gewässerentwicklungsräume erforderlich, die eine grundlegende Voraussetzung zum Erhalt oder zur Verbesserung der Hydromorphologie darstellen. Gewässer benötigen einen angemessenen Raum, um diese natürlichen Strukturen auszubilden und ihre ökologischen Funktionen im Natur- und Wasserhaushalt erfüllen zu können. Die Gewässerentwicklungsräume wurden typspezifisch, in Abhängigkeit von der Gewässerlandschaft und der Gewässergröße individuell abgeleitet. Für die im Gemeindegebiet befindlichen, nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer werden die Gewässerentwicklungsräume als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Der nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Stülower/Glashäger Bach (Wasserkörper NMKZ-1510) liegt in nördlichen Gemeindegebiet. Bei der Bestandsaufnahme 2019 wurde der ökologische Zustand des Baches mit mäßig, der chemische Zustand als gut bewertet. Die Gesamtbewertung stellt einen mäßigen Zustand fest.

Es ist vorgesehen, durch eine Reihe von Maßnahmen bis 2027 einen guten Zustand zu erreichen. Neben der angestrebten Reduzierung der Stickstoffeinträge aus der Landnutzung gehören dazu auch eine Reihe von Baumaßnahmen zur Verbesserung der linearen Durchwanderbarkeit sowie die Herstellung eines Entwicklungskorridors mit standorttypischer Gehölzentwicklung.

Das Gewässer Stülower/Glashäger Bach und deren Gewässerentwicklungsräume liegen nur zu einem kleinen Teil in Fläche für die Landwirtschaft. Der weitaus größere Teil befindet sich in geschützten Wald- oder Biotopflächen bzw. in potentiellen oder bereits umgesetzten Maßnahmeflächen der Gemarkung Glashagen. Umgesetzt ist eine Kompensationsmaßnahme für den Windpark in Brusow.

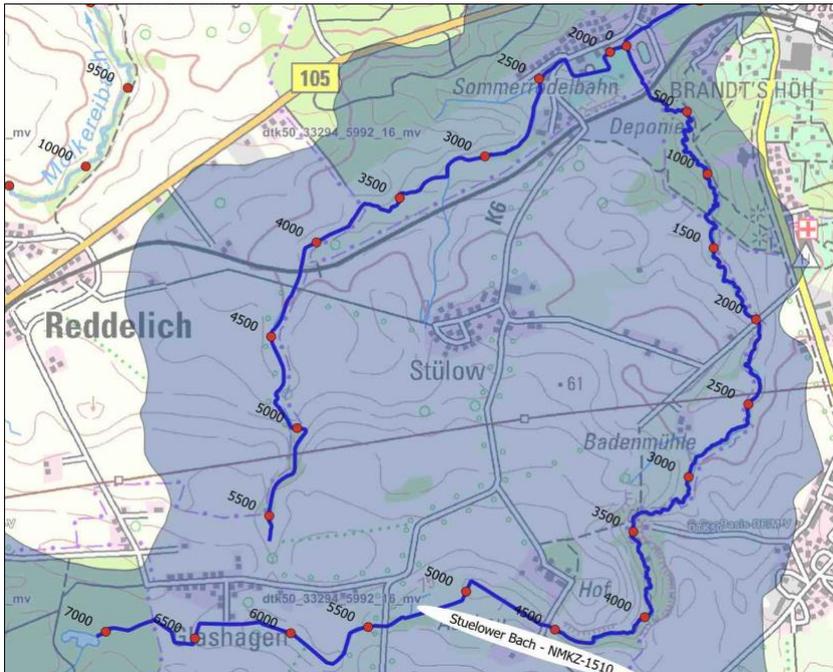


Abbildung 3: Stülower/Glashäger Bach (Wasserkörper NMKZ-1510) mit Einzugsgebiet (Quelle: [www.stalu.mv.de](http://www.stalu.mv.de))

Ein weiteres nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer liegt im südlichen Gemeindegebiet an der Grenze zur Gemeinde Satow. Das Gewässer ist im Gemeindegebiet überwiegend verrohrt. Der Satower Mühlenbach/Tessenitz (Wasserkörper WABE-0900) weist laut Bestandsaufnahme 2019 einen unbefriedigenden Zustand auf. Der chemische Zustand wird mit gut, der ökologische Zustand mit unbefriedigend bewertet.

Das Gewässer Satower Mühlenbach/Tessenitz und dessen Gewässerentwicklungsfläche liegen vorwiegend in Fläche für die Landwirtschaft. Zu den Maßnahmen, die einen guten Zustand bis zum Jahr 2027 zum Ziel haben, gehören u.a. die Reduzierung der Stickstoffeinträge aus der Landnutzung und die Verbesserung der Reinigungsleistung der kommunalen Kläranlagen, um neben den Stickstoffeinträgen auch die Phosphoreinträge zu reduzieren.

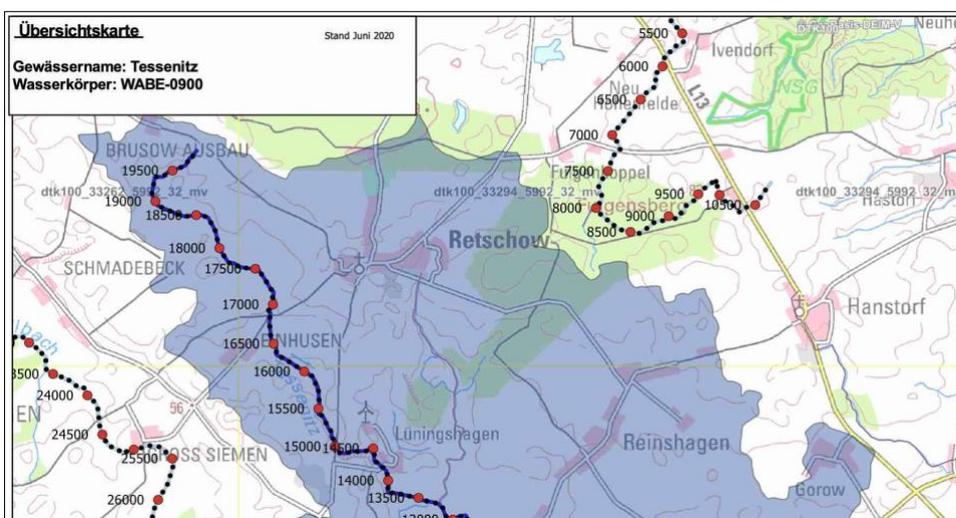


Abbildung 4: Tessenitz (Wasserkörper WABE-0900) mit Einzugsgebiet (Quelle: [www.stalu-mv.de](http://www.stalu-mv.de))

In den Änderungsbereichen der Neufassung des Flächennutzungsplans befinden sich keine nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässer.

## 2.12 Altlastenverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet sind eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächen näher bezeichnet.

lfd. Nr.	Bezeichnung	Lage
1	Hausmülldeponie Stülow (neu)	Stülow, Am Bahndamm
2	LPG-Stallanlage mit Notstromaggregat	Retschow
3	Hausmülldeponie Retschow	Retschow, Hohlweg nach Einhusen
4	LPG-Stallanlage Retschow	Retschow
5	LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle	Glashagen-Hof
6	Armeegelände Retschow mit Tanklager	Waldgebiet nördlich von Retschow
7		
8	LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle	Retschow
9	alter MTS-Stützpunkt mit Tankstelle	Retschow
10	Schrott- und Kompostlager	Glashagen-Hof

Innerhalb der im Zusammenhang mit der Neufassung des Flächennutzungsplans geplanten Änderungsbereiche befinden sich keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen.

Auf den bekannten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind keine neuen baulichen Nutzungen vorgesehen.

Auf der ehemaligen Hausmülldeponie Stülow im Norden des Gemeindegebiets wurde auf Grundlage des seit Oktober 2021 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Retschow eine PV-Freiflächenanlage errichtet. Die Deponie ist seit mehr als 30 Jahren geschlossen, in den 1990er Jahren erfolgte eine teilweise Umlagerung, Profilierung und Abdeckung der Deponie. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die besonderen Belange des Bodenschutzes im Bereich der Deponie erörtert und berücksichtigt.

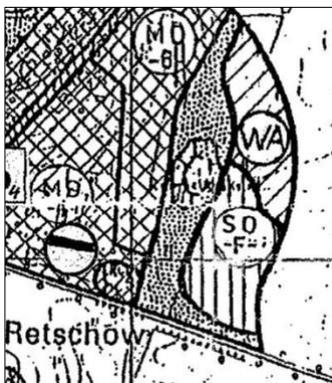
## 3. Inhalte und Auswirkungen der Änderungen

### 3.1 Darstellungen in der Gemarkung Retschow

#### 3.1.1 Wohnbaufläche W 1 in Retschow

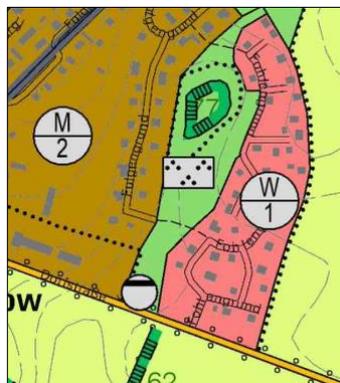
Der Bebauungsplan Nr.3 *Fulgengrund* ist in der Fassung der 2. Änderung seit 2007 rechtskräftig. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, die am 13.08.1998 in Kraft getreten ist, wurde ein Teil der bislang festgesetzten *Sondergebiete für Ferienhausbebauung* in *Allgemeine Wohngebiete* umgewandelt. Seit die 2. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig ist, gibt es im Plangebiet ausschließlich *Allgemeine Wohngebiete*. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist bislang nicht erfolgt.

In der Neufassung des Flächennutzungsplans wird deshalb im Bereich *Fulgengrund*, wo im wirksamen Flächennutzungsplan Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Ferienhausbebauung* dargestellt ist, Wohnbaufläche dargestellt. An der Flächenausdehnung der Bauflächen ändert sich nichts.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)

Abbildung 5



Darstellung in Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 6

#### 3.1.2 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 Wohngebiet Am Krückengraben

Der Bebauungsplan Nr.4 ist am 02.05.1996 in Kraft getreten. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten. Eine Umsetzung der Planung ist nicht erfolgt.

Am 30.03.1998 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 *Wohngebiet Am Krückengraben* in einem Teil aufzuheben, d.h., den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 auf ca. ein Drittel seiner Größe zu reduzieren. Anlass dafür war, dass im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 sowohl das Amt für Raumordnung und Regionalplanung Region Rostock als auch das Amt für Kreisentwicklung die Gemeinde darauf hingewiesen haben, dass die potentiellen Wohnraumkapazitäten in der Gemeinde Retschow die raumordnerisch vertretbare Größenordnung für den Wohnungsbau in der Gemeinde übersteigen. Für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 3 *Fulgengrund* war es erforderlich, potentielle Wohnraumkapazitäten an anderer Stelle in der Gemeinde zu reduzieren. Das sollte mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 erfolgen. Das Verfahren wurde nicht erfolgreich durchgeführt. Die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 spiegelt sich aber in dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan wider, der nur noch eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 4 als Wohnbaufläche darstellt.

2007 hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan Nr.4 ersatzlos aufzuheben, die entsprechenden Verfahrensschritte wurden erst kürzlich durchgeführt.

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 hat die Gemeindevertretung am 24.02.2022 beschlossen. Da das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt und der Flächennutzungsplan bislang noch teilweise Wohnbaufläche darstellt, unterliegt die Aufhebung des Bebauungsplans der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde. Die Unterlagen wurden zur Genehmigung eingereicht.

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplans wird im Bereich Krückengraben die Darstellung von Wohnbaufläche entfallen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das entspricht der tatsächlichen Nutzung, eine anderweitige städtebauliche Nutzung ist nicht mehr Planungswille der Gemeinde.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)

Abbildung 7



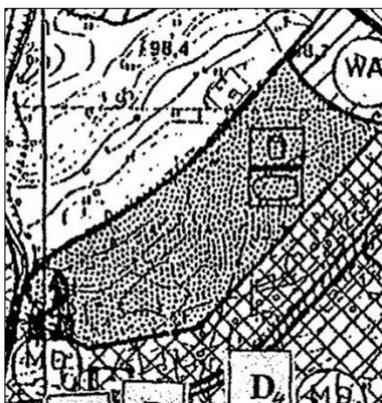
Darstellung in Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 8

### 3.1.3 Fläche für Landwirtschaft südlich der Büdnerreihe

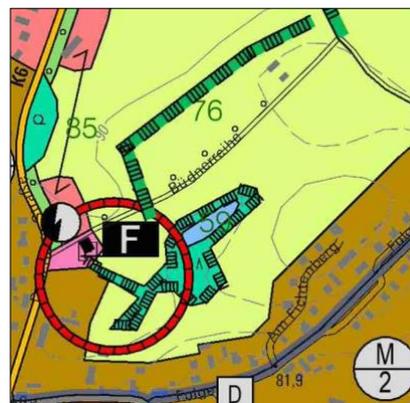
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist zwischen Büdnerreihe im Norden und der gemischten Baufläche am Fulgenweg südwestlich angrenzend an das Gebiet Krückengraben eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel dargestellt.

Eine derartige Nutzung ist nicht mehr Planungswille der Gemeinde. Hier erfolgt in der Neufassung die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Inwiefern es sich um Dauergrünland handelt, d.h. seit mindestens fünf Jahren keine betriebliche Fruchtfolge stattfand, ist für die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht relevant. Innerhalb der Fläche liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop, das nachrichtlich übernommen wird.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)

Abbildung 9



Darstellung in Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 10

### 3.1.4 Wohnbaufläche W 2 in Retschow

Die Doberaner Straße in Retschow ist nördlich der Feuerwehr einseitig bebaut. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für einen Teil dieser Bebauung gemischte Baufläche (Dorfgebiete) dargestellt. Die rechtskräftige Innenbereichssatzung geht über diese Darstellung hinaus und schließt die Wohnbebauung bis zur Hausnummer 13 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. In Richtung Norden gibt es weitere, genehmigte Wohnbebauung. Die Innenbereichssatzung setzt für den Bereich, der sich nördlich an den jetzigen *Hof Friiida* anschließt, ausschließlich Wohnbebauung fest.

Die Gemeinde plante, in der Neufassung des Flächennutzungsplans nördlich von *Hof Friiida* und westlich der Doberaner Straße Wohnbaufläche darzustellen und nach Norden mit der Darstellung um ca. 0,3 ha über die Grenze der Innenbereichssatzung hinauszugehen. Die Darstellung entspricht der vorhandenen bzw. von der Gemeinde beabsichtigten Nutzung. Die über die Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung hinausgehende Darstellung ermöglicht es, die Innenbereichssatzung zu ändern und für den Bereich eine Entwicklungs- oder Einbeziehungssatzung auf Grundlage von § 34 Abs.4 Satz 1 BauGB zu erlassen. Die Nähe zu den vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotopen Naturnahe Feldhecken (DBR03694) und Stehende Kleingewässer einschl. Ufervegetation (DBR03689) ist dabei besonders zu berücksichtigen.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf hat die Untere Naturschutzbehörde Bedenken auf Grund der angrenzenden Biotope und des zu berücksichtigenden Artenschutzes sowie auf Grund des zu berücksichtigenden Alleenschutzes, der zusätzliche Zufahrten nicht zulässt, geäußert. In der Stellungnahme der Forstbehörde wurde auf eine vorhandene Waldfläche hingewiesen. Auf Grund des nach Landeswaldgesetz erforderlichen Abstands von 30 m zwischen Bebauung und Waldrand, ist die Schaffung von Baurecht in dem Bereich, der außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung liegt, nicht möglich. Weiterhin hat der Wasser- und Bodenverband Warnow-Beke auf das von der Planung unmittelbar betroffene Gewässer II. Ordnung 1LV19-2/SP hingewiesen. Das Gewässer verläuft entlang der vorhandenen Kleingartenanlage und führt das Wasser des Waldgebietes rund um das *Große Blancksoll* als auch das der Kreisstraße K6 in Richtung Süden ab.

In Auswertung der Stellungnahmen wird die Gemeinde im weiteren Verfahren die Darstellung der Wohnbaufläche W2 auf den Bereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung beschränken. Die vorhandenen, genehmigten Wohngebäude genießen Bestandsschutz.

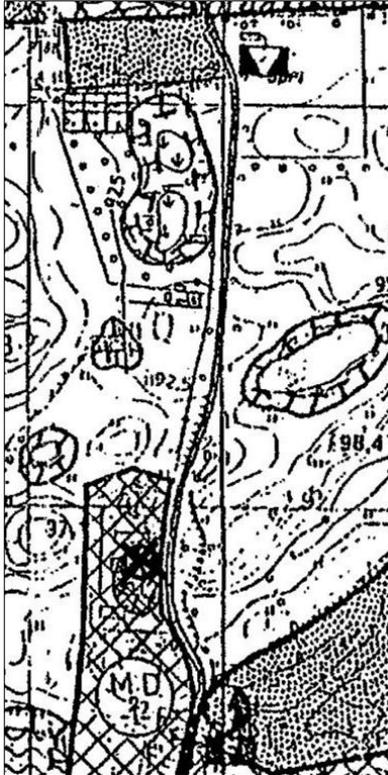
### 3.1.5 Wohnbaufläche W 3 in Retschow

Nördlich angrenzend an gesetzlich geschützte Biotope (Ifd. Nr. 42, Naturnahe Feldgehölze bzw. -hecken und Stehende Kleingewässer einschl. Ufervegetation) befindet sich eine Kleingartenanlage. Angrenzend an diese ist genehmigte Wohnbebauung im Außenbereich vorhanden. Die Wohnbebauung hat sich aus dem ehemaligen Forsthaus mit benachbartem Hof entwickelt. Die Kleingartenanlage ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingärten* dargestellt. Zahlreiche Parzellen stehen leer, die Nachfrage ist gering. Die Gemeinde beabsichtigte im Bereich der Kleingartenanlage sowie der westlich angrenzenden, bereits bebauten Fläche Wohnbaufläche darzustellen, um langfristig Flächenpotential zu sichern. Es war geplant, dass die Wohnbaufläche zum Wald im Norden einen Abstand von 30 Meter hält.

Im Vorentwurf wurde die Darstellung der Wohnbaufläche W3 bis an die Wohnbaufläche W2 entlang der Doberaner Straße ausgedehnt. Die Gemeinde hatte die Absicht, an der Doberaner Straße langfristig eine zusammenhängende Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die o.g. Hinweise und Bedenken zur Wohnbaufläche W2 gelten ebenso für die geplante Darstellung der Wohnbaufläche W3. Der erforderliche Waldabstand und das vorhandene Gewässer stehen der Entwicklung in diesem Bereich entgegen. Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren auf die Darstellung der Wohnbaufläche W3 verzichten. Die genehmigte

Wohnbebauung genießt Bestandsschutz, eine Entwicklung und Erweiterung ist jedoch nicht mehr beabsichtigt.



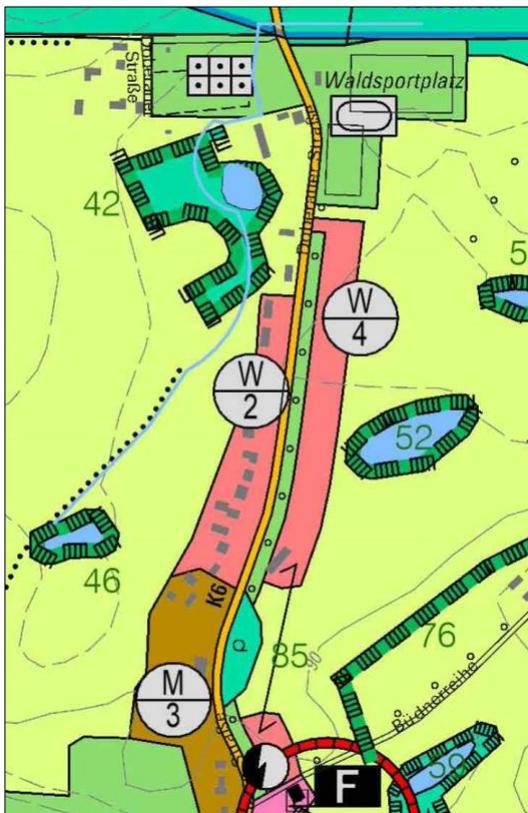
Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)

Abbildung 11



Darstellung im Vorentwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 12



Darstellung im Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 13

### 3.1.6 Wohnbaufläche W 4 in Retschow

Die Doberaner Straße in Retschow ist schmal und geprägt durch alten Baumbestand, der die Straße auf beiden Seiten mit wenigen Lücken säumt. Einen Fuß- oder Radweg gibt es nicht, der Platz zwischen den straßenbegleitenden Baumreihen ist dafür nicht ausreichend. Die fußläufige Anbindung der nördlich liegenden Waldsiedlung -eine aus DDR-Zeiten stammende Wohnbebauung mit Mehrfamilienwohnblöcken- und des Sportplatzes an die Ortslage ist mangelhaft. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erreichbarkeit der das soziale Leben in der Gemeinde prägenden Einrichtungen wie Kirche, KITA und Seniorenwohnen mit Tagespflege in der alten Schule im Dorfkern zu verbessern.

Auf der östlichen Seite der Doberaner Straße gibt es mit Ausnahme eines alten Stallgebäudes bislang keine Bebauung nördlich der Feuerwehr. Hier plant die Gemeinde, Wohnbaufläche (W4) darzustellen. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwertzahlen liegen mit 23-40 weit unter der Grenze der im Landesraumentwicklungsprogramm genannten Bodenwertzahl von 50. Damit zählen diese Böden nicht zu den wertvollen Böden, die laut LEP M-V vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen sind.

Die Darstellung der Wohnbaufläche W4 erfolgt in einem Abstand von ca. 15 m zur Doberaner Straße. Zur dargestellten Wohnbaufläche gehören zwei Teilflächen, die auch separat erschlossen werden müssen. Nördlich an die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr schließt sich eine ca. 0,3 ha große Fläche an. Jenseits einer an die Doberaner Straße grenzenden Waldfläche folgt ein Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha. Es könnten Bauplätze für 15 bis 20 Einfamilienhäuser entstehen, es ist aber auch Mehrfamilienhausbau für altersgerechtes Wohnen denkbar.

Es ist geplant, einen ausreichend großen Abstand zu den Straßenbäumen als Grünfläche zu belassen. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung auf der östlichen Seite der Doberaner Straße muss über eigene, jenseits der Baumallee verlaufende Erschließungsstraßen erfolgen. Erschließungsstraßen werden im Flächennutzungsplan auf Grund des Maßstabs nicht dargestellt, sie werden von den dargestellten Bauflächen umfasst.

Im Zusammenhang mit den neu zu schaffenden Erschließungsstraßen für die Wohnbebauung ist vorgesehen, einen separaten Fuß- und Radweg zu errichten, der bis in die Waldsiedlung fortgeführt werden soll. Damit wird eine bessere Anbindung an die Ortslage nicht nur für die Anwohner der Doberaner Straße geschaffen, sondern auch für die der Waldsiedlung. Außerdem kann der vorhandene Sportplatz von einer besseren Erreichbarkeit profitieren.

Eine Darstellung des Fuß- und Radweges erfolgt im Flächennutzungsplan nicht. Die Umsetzung ist unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Amt für Raumordnung äußert in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken gegen die Entwicklung der Wohnbaufläche östlich der Doberaner Straße. Zur Begründung wird auf den Programmsatz Z 4.1 (6) des LEP M-V verwiesen, in dem es heißt: *Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur ... sind zu vermeiden.* Nach Auffassung des Amtes für Raumordnung steht die beabsichtigte Entwicklung der Wohnbaufläche W4 zu diesem Ziel der Raumordnung im Widerspruch. In der Stellungnahme wird auch auf den Programmsatz 4.1 (7) verwiesen. Darin heißt es, dass *Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden sollen. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.*

Die Gemeinde hat sich intensiv mit dieser Problematik auseinandergesetzt und beabsichtigt eine behutsame Entwicklung. Es wurden zunächst Innenentwicklungspotentiale ausgelotet, diese sind aber nur sehr vereinzelt vorhanden und in der Regel in privatem Besitz.

Im zweiten Schritt wurden Flächen, die eine kompaktere Siedlungsentwicklung des Gemeindehauptortes bewirken, geprüft. In Abbildung 12 sind die untersuchten Alternativflächen zu sehen und nachfolgend die Ergebnisse der Prüfung erläutert.

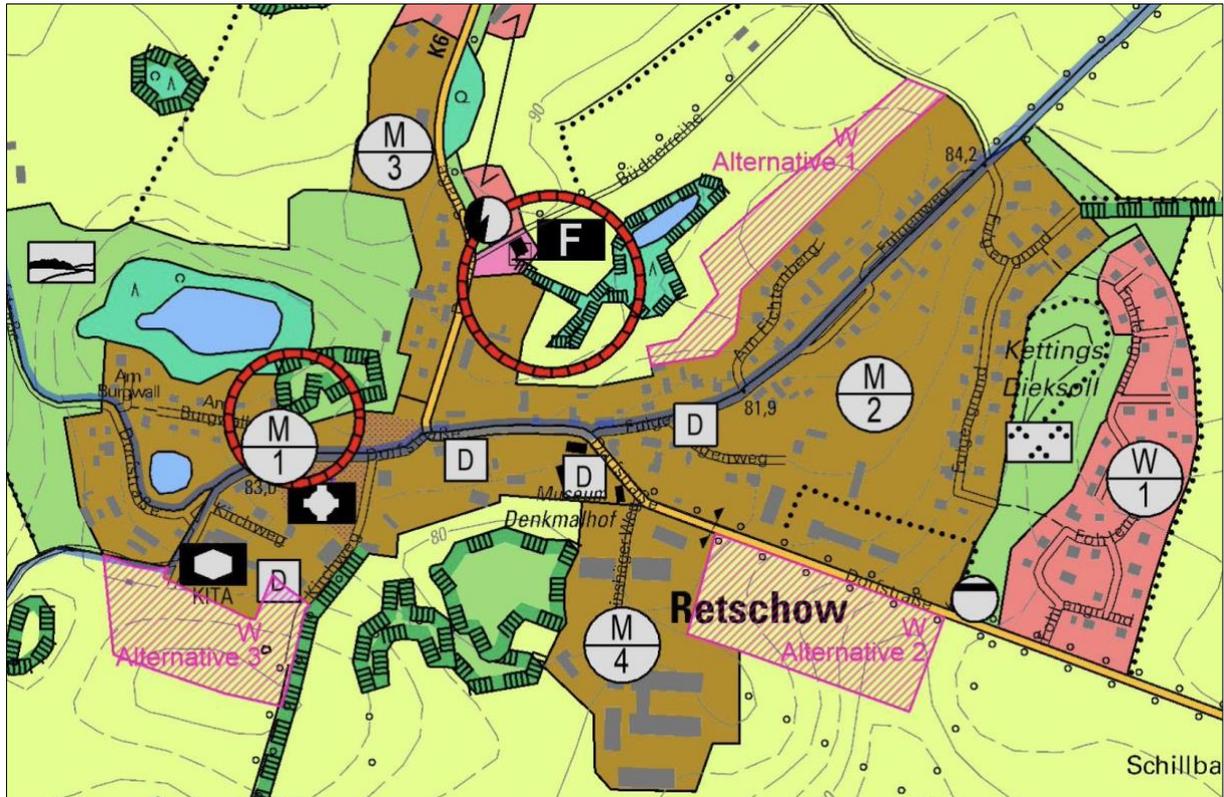


Abbildung 14 Auszug aus dem Entwurf zur Neufassung des FNP mit untersuchten Alternativflächen für Wohnen

### W - Alternative 1



Abbildung 15 (Aufnahme Brit Schoppmeyer)

Bei der nördlich an die Ortslage Retschow angrenzenden Alternativfläche 1 im Bereich Fulgenweg/Fichtenberg ist der Abstand zu einer Waldfläche zu berücksichtigen. Deshalb kommt nur eine schmale Arrondierung der Bauflächen in Frage, die private Gärten und eine bestehende, ortsrandsmarkierende Eingrünung überplanen würde. Um die Erschließung von Norden realisieren zu können, was alternativlos ist, muss die Wohnbaufläche bis an das Plangebiet des mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 4 *Wohngebiet Krückengraben* heranreichen. Der an die Alternativfläche 1 sich anschließende und kürzlich aufgehobene Bebauungsplan Nr. 4 hatte das Potential für ca. 50 WE. Die Gemeinde als Eigentümerin der

Fläche hat von dieser Planung nicht zuletzt auf Grund der dezentralen Lage Abstand genommen.

Auf die Fläche der untersuchten Alternativfläche 1 hat die Gemeinde auf Grund der Eigentumsverhältnisse keinen Zugriff, was insbesondere für deren Erschließung problematisch ist.

Die Entwicklung der Alternativfläche 1 hat für die Gemeinde aber auch nicht den Mehrwert, wie das bei der Entwicklung der Wohnbaufläche entlang der Doberaner Straße der Fall ist. Mit dem im Zusammenhang mit der Entwicklung der W4-Fläche beabsichtigten Fuß- und Radweg werden bestehende Nutzungen besser an den Gemeindehauptort angebunden und damit Einrichtungen wie KITA und Altentagespflege, aber auch die Kirche besser erreichbar. Aus den vorgenannten Gründen wird die Fläche W/Alternative 1 in der weiteren Planung nicht verfolgt.

### W - Alternative 2



Abbildung 16 (Aufnahme Brit Schoppmeyer)

Südlich der Dorfstraße gibt es Wohnbebauung bislang nur im historisch gewachsenen Dorfkern mit den hier vorhandenen Denkmalobjekten. Eine Arrondierung in diesem Bereich ist auf Grund des vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotops nicht realisierbar.

Die untersuchte Alternativfläche 2 liegt südlich der Ortslage Retschow an der in Richtung Osten führenden Kreisstraße K6.

Bei Entwicklung dieser Fläche wäre die Nachbarschaft zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb mit den entsprechenden Emissionen zu beachten. Die erforderliche Erschließung dieser Fläche muss über einen Anschluss an die Kreisstraße K6 außerhalb der Ortsdurchfahrt realisiert werden, was nicht ohne Weiteres möglich ist. Auch ist der Alleenschutz zu beachten.

Es handelt sich außerdem um stark abfallendes Gelände in einem landschaftlich sehr wertvollen Bereich.

In Auswertung der genannten Randbedingungen dieser Fläche hält die Gemeinde eine Weiterentwicklung der Fläche W – Alternative 2 für nicht geeignet.

W - Alternative 3

Abbildung 17 (Aufnahme Brit Schoppmeyer)

Die untersuchte Alternativfläche 3 grenzt ebenfalls südlich an die Ortslage Retschow an. Die Erschließung könnte über die Verlängerung der Dorfstraße erfolgen, hätte aber ebenfalls für die Gemeinde keinen Mehrwert, wie das bei der Entwicklung der Wohnbaufläche entlang der Doberaner Straße der Fall ist. Mit dem im Zusammenhang mit der Entwicklung der W4-Fläche beabsichtigten Fuß- und Radweg werden bestehende Nutzungen besser an den Gemeindehauptort angebunden und damit Einrichtungen wie KITA und Altentagespflege, aber auch die Kirche für viele Einwohner der Gemeinde besser erreichbar.

Gegen die Alternativfläche 3 spricht auch, dass diese Erweiterung den vorhandenen, harmonisch eingegrünten Ortsrand am Dorfkern aufbrechen und eine Siedlungsentwicklung in den Landschaftsraum bedeuten würde, die die Gemeinde nicht beabsichtigt. Zudem hat die Gemeinde auf Grund der Eigentumsverhältnisse keinen direkten Zugriff auf die Fläche.

Für die Gemeinde stellt sich die im Vorentwurf dargestellte W4-Fläche östlich der Doberaner Straße als alternativlos dar. Die Fläche hat eine Verbindung zur Ortslage und ergänzt die bereits bestehende, straßenbegleitende Bebauung an der Doberaner Straße. Die Entwicklung dieser Fläche entspricht nach Ansicht der Gemeinde dem typischen Siedlungscharakter der weit verbreiteten Straßendörfer in Mecklenburg. Insbesondere spricht die Kopplung mit der infrastrukturellen Verbesserung hinsichtlich der fußläufigen Anbindung der Anwohner von Doberaner Straße und Waldsiedlung an den Gemeindehauptort für die Entwicklung dieser Fläche. Das wurde auch von Bürgern während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als sehr positiv bewertet. Die verbesserte Erreichbarkeit stärkt die im Dorfkern vorhandenen Einrichtungen, wie Kirche, KITA und Seniorenwohnen mit Tagespflege. Da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist, hat sie direkten Zugriff und kann die Umsetzung sicherstellen.

Die Differenzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Um die Fläche zu entwickeln und Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sowie die Erschließung geklärt. Es werden neben den Baugebietsflächen auch die Flächen für die erforderliche Erschließung mit dem geplanten Fuß- und Radweg sowie Grünflächen z.B. als Abschluss zur freien Landschaft festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 3.2 Darstellungen in der Gemarkung Stülow

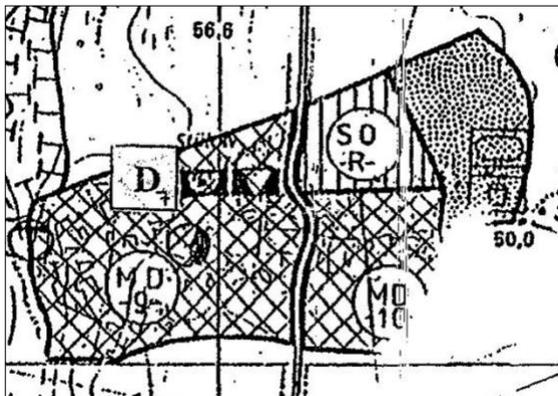
### 3.2.1 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Reiterhof*

Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Reiterhof* hat weiterhin Bestand, wird aber im Süden um ca. 0,8 ha verkleinert. Ein Teil dieser Verkleinerungsfläche wird als gemischte Baufläche, ein Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die dargestellte, gemischte Baufläche wird mit der Neufassung des Flächennutzungsplans im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan trotz der kleinen Erweiterung nach Norden insgesamt etwas kleiner, weil sich die Ausdehnung im Wesentlichen an der Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung orientiert.

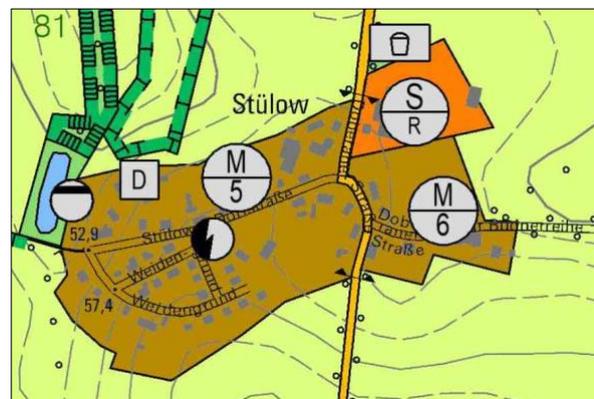
Sowohl die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Reiterhof* als auch die aus der Sonderbaufläche stammende, neu dargestellte gemischte Baufläche liegen außerhalb des laut rechtskräftiger Innenbereichssatzung im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Auf der gemischten Baufläche kann Baurecht über eine Änderung der Innenbereichssatzung oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Auf der Sonderbaufläche werden Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt. Mit Aufstellung eines Bebauungsplans kann auch hier Baurecht geschaffen werden.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)

Abbildung 18



Darstellung in Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 19

### 3.2.2 Fläche für Landwirtschaft statt Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist östlich angrenzend an die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung *Reiterhof* eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sport und Spiel* dargestellt (siehe Abbildung 11).

Eine derartige Nutzung in dieser Größenordnung -ca. 3,8 ha- ist nicht mehr Planungswille der Gemeinde. Hier erfolgt in der Neufassung die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft, was der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Angrenzend an die Kreisstraße wird nördlich der Sonderbaufläche Reiterhof das Symbol Spielplatz eingefügt. Angedacht ist von der Gemeinde, eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> derart zu nutzen. Auf Grund des Maßstabs des Flächennutzungsplans ist die Fläche nicht darstellbar, deshalb erfolgt nur eine symbolische Darstellung (siehe Abbildung 12).

### 3.2.3 Sonderbaufläche Erneuerbare Energien

Der Nutzung regenerativer Energien in Form von Solarenergie als wichtigem Baustein der zukünftigen Energieversorgung und als Beitrag zum Klimaschutz kommt eine immer größere Bedeutung zu. Gesellschaftliches Ziel muss die drastische Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Dekarbonisierung der Energieversorgung sein bei gleichzeitiger Reduktion bestehender Abhängigkeiten von Energieimporten.

In Kapitel 5.3 (9) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) wird als Ziel definiert, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden können. Eine Anpassung des Landesraumentwicklungsprogramms an das novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023<sup>3</sup>), das die Abnahme von Strom aus Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einer Entfernung von bis zu 200 m beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen festlegt, steht noch aus.

An der nordwestlichen Gemeindegrenze in der Gemarkung Stülow möchte die Gemeinde zwei Sonderbauflächen für Erneuerbare Energien darstellen. Die Flächen längs der auf Bad Doberaner Seite verlaufenden Bahntrasse liegen innerhalb des genannten Streifens von 110 m neben der Bahntrasse. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist hier Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Initiative für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der größeren der beiden Flächen geht von der ALTUS AG aus. Die kleinere Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die ALTUS AG ist ein kommunales Unternehmen aus Karlsruhe, das seit Jahren auf dem Gebiet der erneuerbaren Energieversorgung tätig ist. Mit den Eigentümern der betroffenen Flächen hat die ALTUS AG bereits entsprechende Nutzungsvereinbarungen getroffen. Auf der gemeindeeigenen Fläche soll die Grundlage für die potentielle Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden, ohne dass es z.Zt. einen Investor oder konkrete gemeindeeigene Umsetzungspläne gibt.

Entsprechend § 6 EEG2023 können Gemeinden, auf deren Gebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen durch Investoren errichtet werden, mit 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge beteiligt werden. Neben dem Beitrag zur Energiewende kann die Gemeinde also auch direkt finanziell profitieren.

Laut LEP M-V sind Böden mit Bodenwertzahlen von > 50 vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Die überplanten Böden der beiden dargestellten Sonderbauflächen weisen Bodenwertzahlen im Bereich von 42 bis 53 auf. In der gemeindeeigenen Fläche liegt die Boden- oder Grünlandzahl bei 45, die Acker- oder Grünlandzahl bei 42. Innerhalb der von der ALTUS AG zu entwickelnden Sonderbaufläche weist ca. 1 ha der Fläche eine Bodenwertzahl von mehr als 50 auf. Da erst ab einer Flächengröße von 5 ha eine Raumbedeutsamkeit gegeben ist, können Bedenken wegen des Vorhandenseins wertvoller Böden zurückgestellt werden.

Die als Sonderbauflächen dargestellten Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung*. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Auskunft gebeten, ob die Darstellung von Sonderbaufläche für Erneuerbare Energien mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung* vereinbar ist bzw. wenn das nicht der Fall ist, ob die Herauslösung der Fläche aus dem LSG in Aussicht gestellt werden kann.

Sowohl das Amt für Raumordnung als auch die Untere Naturschutzbehörde haben sich in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf sehr kritisch zu der geplanten Sonderbaufläche für Erneuerbare Energien geäußert. Das Amt für Raumordnung verweist in seiner Stellungnahme auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock (RREP-RR), wonach

<sup>3</sup> Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare Energien-Gesetz EEG2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1056), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)

großflächige Solaranlagen nicht in Teilräumen der Region mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung errichtet werden sollten.

Die Gemeinde hat sich mit den Standorten beschäftigt und vor Ort festgelegt, dass die westliche der beiden Flächen verkleinert wird. Die im Entwurf dargestellte Sonderbaufläche hält von dem Weg, der von Stülow nach Reddelich führt, einen so großen Abstand, dass auf Grund der Topografie die Anlage kaum wahrgenommen werden kann. Damit bleibt die landschaftsgebundene Erholung in diesem Bereich unbeeinträchtigt. Auch von dem nach WRRL berichtspflichtigen Stülower Bach (14/1/1/2) im Osten hält die Fläche Abstand. Die dargestellte Sonderbaufläche für Erneuerbare Energien wird von ca. 6,6 ha im Vorentwurf auf ca. 4,3 ha im Entwurf reduziert.

Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf die Lage der geplanten Sonderbaufläche für die Photovoltaik-Freiflächenanlage im Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* und betont, dass eine Herausnahme der Fläche aus dem LSG nicht in Aussicht gestellt wird. Die Gemeinde wird aufgefordert, alternative Standorte im südlichen Gemeindegebiet zu prüfen, wo das Konfliktpotential der Schutzgebietskulisse nicht vorhanden ist.

Die Gemeinde ist der Aufforderung gefolgt und hat eine Prüfung vorgenommen. Grundlage für die Flächenprüfung sind die in Kapitel 5.3 *Energie* des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern genannten Grundsätze und Ziele. Unter Punkt (9) des Kapitels 5.3 wird als Ziel formuliert, dass *für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden sollen. (...) Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden.*

Auf der stillgelegten Deponie in Stülow wurde bereits eine Photovoltaik-Freiflächenanlage installiert. Weitere Deponieflächen oder anderweitige Konversionsflächen stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Gemeindeeigene Dachflächen sind bereits seit Jahren mit Photovoltaikmodulen belegt.

Im LEP M-V Kapitel 5.3 (9) heißt es weiter, *dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen.*

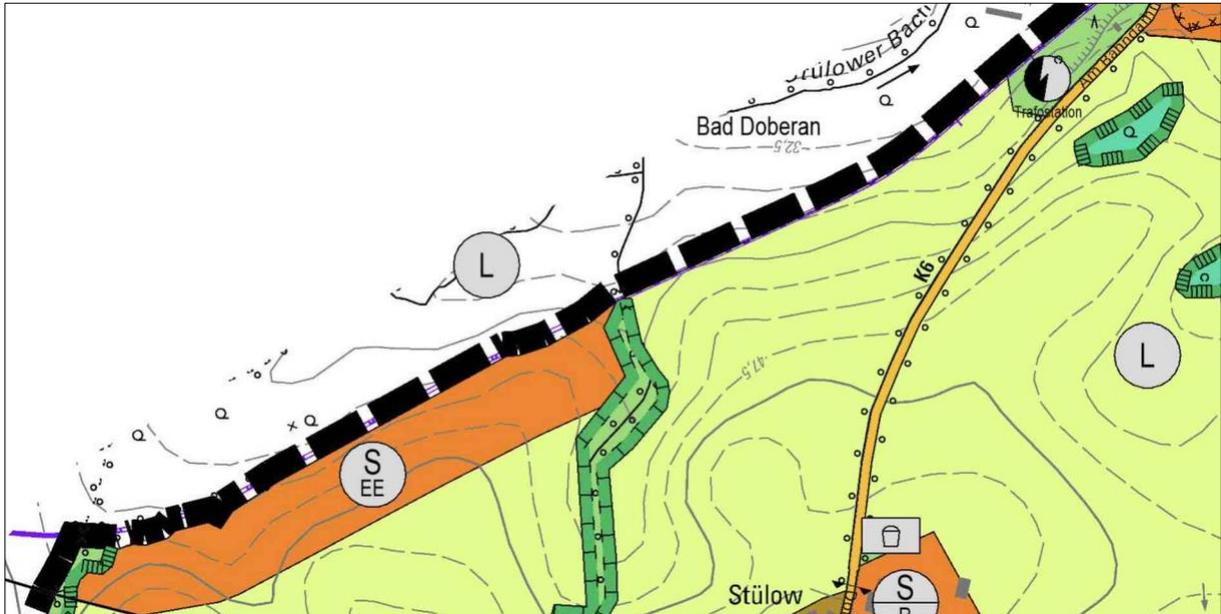
Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es mit Ausnahme der Bahntrasse an der nördlichen Gemarkungsgrenze keine Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwege. Damit stehen im Gemeindegebiet keine alternativen Standorte, die den Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogramms entsprechen, zur Verfügung.

Die UNB hat in einem Gespräch mit der Gemeinde klargestellt, dass eine Ausnahme von den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets nicht möglich ist. Eine Befreiung von den Schutzziele kann auf Antrag gewährt werden, wenn das gemäß § 67 (1) Nr.1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

In dem neugefassten § 2 EEG2023 (Erneuerbare Energien-Gesetz) steht, dass *Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien im **überragenden öffentlichen Interesse** liegen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als **vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen** eingebracht werden.* In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, *dass zur Beschleunigung des Ausbaus in allen Rechtsbereichen im Erneuerbare-Energien-Gesetz der Grundsatz verankert wird, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im **überragenden öffentlichen Interesse** liegt und der **öffentlichen Sicherheit** dient.* Lt. Gesetzesbegründung müssen staatliche Behörden dieses **überragende öffentliche Interesse** bei der Abwägung mit anderen Rechtsgütern berücksichtigen.

Die Gemeinde hält mangels alternativer Standorte an der Darstellung von Sonderbauflächen für Erneuerbare Energien fest und beabsichtigt, für die geplanten Anlagen einen Antrag auf

Befreiung gemäß § 67 (1) Nr.1 BNatSchG von den Schutzziele des LSG zu beantragen. Grundlage des Antrags ist das in § 2 EEG2023 festgestellte überragende öffentliche Interesse an Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.



Darstellung im Vorentwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 20



Darstellung im Entwurf der Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

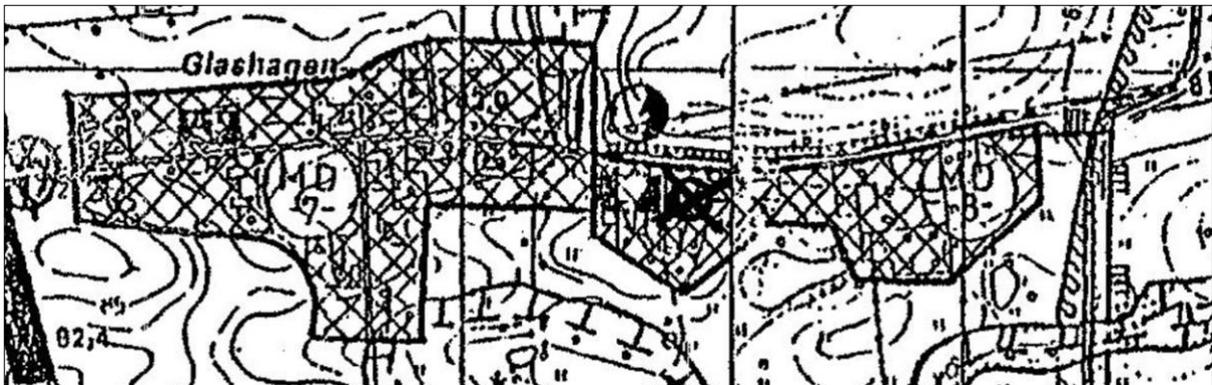
Abbildung 21

### 3.3 Darstellungen in der Gemarkung Glashagen

Für die Darstellungen der Bauflächen in Glashagen werden die Grenzen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung zur Grundlage genommen. Daraus ergeben sich Abweichungen von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde verfolgt im Ortsteil Glashagen keine über die Grenzen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung hinausgehende städtebauliche Entwicklung.

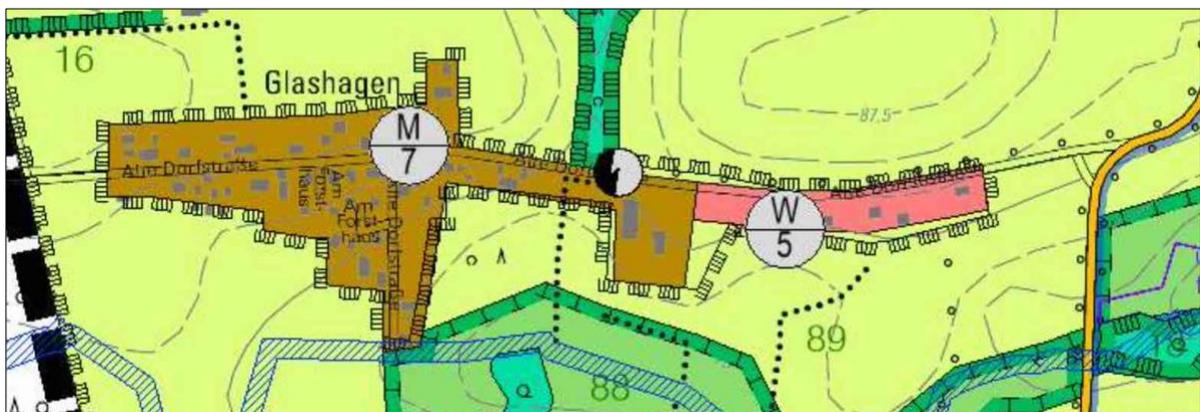
Für den östlichen Teil der Ortslage setzt die Innenbereichssatzung ausschließlich Wohnbebauung fest, deshalb erfolgt auch die Darstellung in der Neufassung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche.

Die Ortslage Glashagen wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Kühlung* umschlossen. Die Grenze der Innenbereichssatzung ist nahezu deckungsgleich mit der Grenze des LSG *Kühlung*.



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan  
(ohne Maßstab)

Abbildung 22



Darstellung in Neufassung des Flächennutzungsplans  
(ohne Maßstab)

Abbildung 23

## 4. Flächenübersicht

		dargestellte Fläche in ha			Flächenanteil
Gemischte Bauflächen		Neufassung	wirksamer FNP		
Gemarkung Retschow	M1	8,6	7,0	(MD2)	
	M2	17,0	14,5	(MD3, MD4, MD6)	
	M3	2,5	4,0	(MD1)	
	M4	4,5	4,5	(MD5)	
Gemarkung Stülow	M5	7,4	7,5	(MD9)	
	M6	2,2	4,0	(MD10)	
Gemarkung Glashagen	M7	6,3	7,0	(MD7)	
<u>Gemischte Bauflächen gesamt</u>		48,4			
<b>Wohnbauflächen</b>					
Gemarkung Retschow	W1	4,8	3,8 1,6	(SO/F) (WA, B-Plan Nr. 3)	entfällt im Entwurf
	W2	1,5		FfdL	
	<del>W3</del>			FfdL, Grün <sub>Dauerkleingarten</sub>	
	W4	1,6+0,3	2,7	FfdL WA (B-Plan Nr. 4)	
Gemarkung Glashagen	W5	1,3	3,2	(MD8)	
<u>Wohnbauflächen gesamt</u>		9,6			
<b>Sonderbauflächen</b>					
Gemarkung Stülow	SO/R	1,4	3,0	(SO/R)	Teiländerung wirksam seit 03/2022
	SO/EE (Deponie)	6,2		FfdL	
	SO/EE	4,5 + 1,3		FfdL	
<u>Sonderbauflächen gesamt</u>		13,2			
<b>Bauflächen gesamt</b>		<b>71,2</b>	<b>62,8</b>		<b>3,8 %</b>
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b>		<b>0,2</b>			
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr</b>		<b>7,7</b>			<b>0,4 %</b>
<b>Grünflächen</b>		<b>94,0</b>			<b>5,0 %</b>
<b>Wasserflächen</b>		<b>18,1</b>			<b>1,0 %</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		<b>1.239,2</b>			<b>65,6 %</b>
<b>Waldflächen</b>		<b>456,1</b>			<b>24,2 %</b>
<b>Gemeinde gesamt</b>		<b>1.886,5</b>			<b>100 %</b>

### LEGENDE

M – Mischbaufläche

SO – Sonderbaufläche

R - Reiterhof

EE – Erneuerbare Energien

W/WA - Wohnbaufläche

MD – Dörfliche Mischbaufläche

G - Grünfläche

FfdL – Fläche für die Landwirtschaft

Da für die Neufassung des Flächennutzungsplans eine aktuelle Kartengrundlage verwendet wird und die Darstellung der Bauflächen z.T. nicht unerheblich von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan abweichen, werden die Bezeichnungen der Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht übernommen, aber in der Tabelle der Flächenübersicht zur Information genannt.

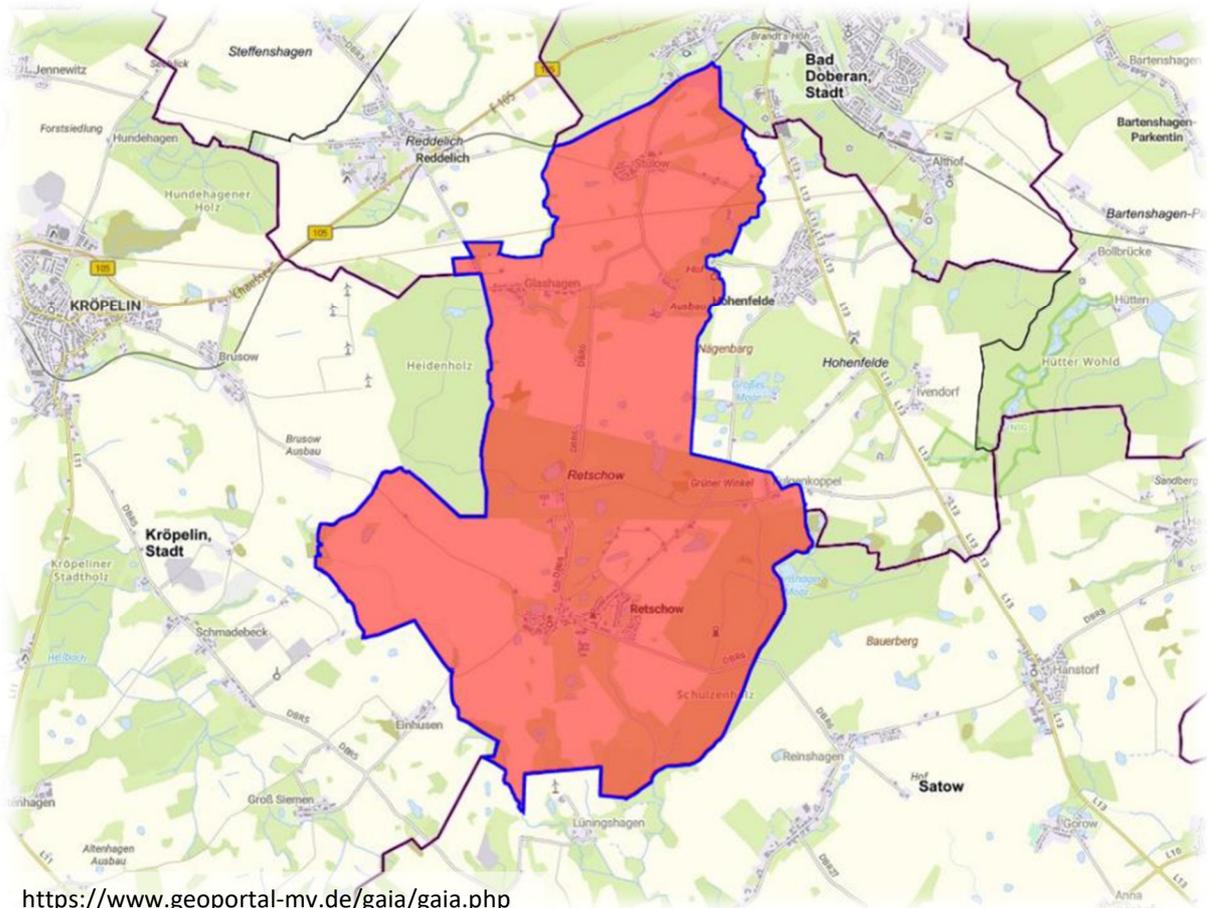
Der Anteil der dargestellten Bauflächen nimmt in der Neufassung des Flächennutzungsplans um 7,1 ha zu. In der Summe werden 69,9 ha Bauflächen dargestellt. Davon entfallen 11,9 ha auf Sonderbauflächen für Erneuerbare Energien.

Die dargestellten Wohn- und Mischbauflächen sind gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ca. 2 ha größer.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf. Der Maßstab beträgt 1:10000, Flächen, die kleiner als 1 ha sind, werden in der Regel nicht differenziert.

# Umweltbericht

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow Neufassung Landkreis Rostock



### Auftraggeber



Gemeinde Retschow  
Amt Bad Doberan-Land  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

### Fachplaner



Umwelt  
& Planung  
Bürogemeinschaft  
Brit Schoppmeyer  
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn  
Am Mühlensee 9  
19065 Pinnow OT Godern

06.04.2023 ..... *Lebahn* .....

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Beschreibung der Flächen .....	4
1.3 Schwerpunkte des Umweltberichts .....	5
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände .....	5
1.5 Übergeordnete Planungen .....	10
1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs .....	10
1.7 Vorhandene Planungen und Auswertung .....	11
<b>2. SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG .....</b>	<b>12</b>
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	12
2.1.1 Bestandserfassung .....	12
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	13
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	14
2.2.1 Bestandserfassung .....	14
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	18
2.3 Schutzgut Boden .....	23
2.3.1 Bestandserfassung .....	23
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	26
2.4 Schutzgut Fläche .....	27
2.4.1 Bestandserfassung .....	27
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	28
2.5 Schutzgut Wasser .....	30
2.5.1 Bestandserfassung .....	30
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	32
2.6 Schutzgut Klima und Luft .....	33
2.6.1 Bestandserfassung .....	33
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	33
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild .....	33
2.7.1 Bestandserfassung .....	33
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	34
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
2.8.1 Bestandserfassung .....	36
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	37
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	38
2.9.1 Bestandserfassung .....	38
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen .....	39
2.10 Vermeidung von Emissionen .....	39
2.11 Sachgerechter Umgang mit Abwässern .....	39
2.12 Sachgerechter Umgang mit Abfällen .....	39
2.13 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz .....	39
<b>3. SCHUTZGUTBEZOGENE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT- ZUSTANDES .....</b>	<b>40</b>
3.1 Prognose bei Durchführung .....	40
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung .....	40
<b>4. VERMEIDUNG UND KOMPENSATION .....</b>	<b>40</b>
4.1 Vermeidungsmaßnahmen und Kompensation der Eingriffe .....	40
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	42
<b>5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>42</b>
5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	42
5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	42
<b>6. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>42</b>
<b>7. QUELLENANGABEN .....</b>	<b>48</b>
7.1 Literatur .....	48

7.2 Gesetze und Verordnungen .....	49
7.3 Internetquellen.....	50

**Anlagen**

Anlage 1	Artenschutzfachliche Voreinschätzung
----------	--------------------------------------

## **1. Einleitung**

### **1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Retschow als Vorhabenträger beabsichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (F-Plan). Seit dem Jahr 1999 ist der F-Plan wirksam und soll nun aktualisiert werden. Zahlreiche Darstellungen und Aussagen sind veraltet und sollen den neuen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ebenso wie das Landschaftsbild oder neu gestaltet. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).

### **1.2 Beschreibung der Flächen**

Die Gemeinde Retschow umfasst eine Fläche von 18,87 km<sup>2</sup> (<https://www.stadtegemeinden.de/gemeinde-retschow.html>).

Mit der Neuaufstellung sollen zehn Teilflächen in eine andere Nutzung überführt bzw. korrigiert werden.

Das betrifft die in Tab. 1 aufgeführten Flächen:

**Tab. 1: Übersicht Flächen der Änderung des F-Plans.**

Nr.	Fläche mit aktueller Darstellung	Änderung in
3.1.1	Wohnbaufläche, Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Ferienhausbebauung	Wohnbaufläche W 1
3.1.2	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft
3.1.3	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel	Fläche für die Landwirtschaft
3.1.4	Gemischte Baufläche MD, Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche W 2
3.1.5	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
3.1.6	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche W 4
3.2.1	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche MD 10	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6
3.2.2	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel	Fläche für die Landwirtschaft
3.2.3	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien
3.3	Gemischte Baufläche MD 7 Gemischte Baufläche MD 8	Gemischte Baufläche M 7 Wohnbaufläche W 5

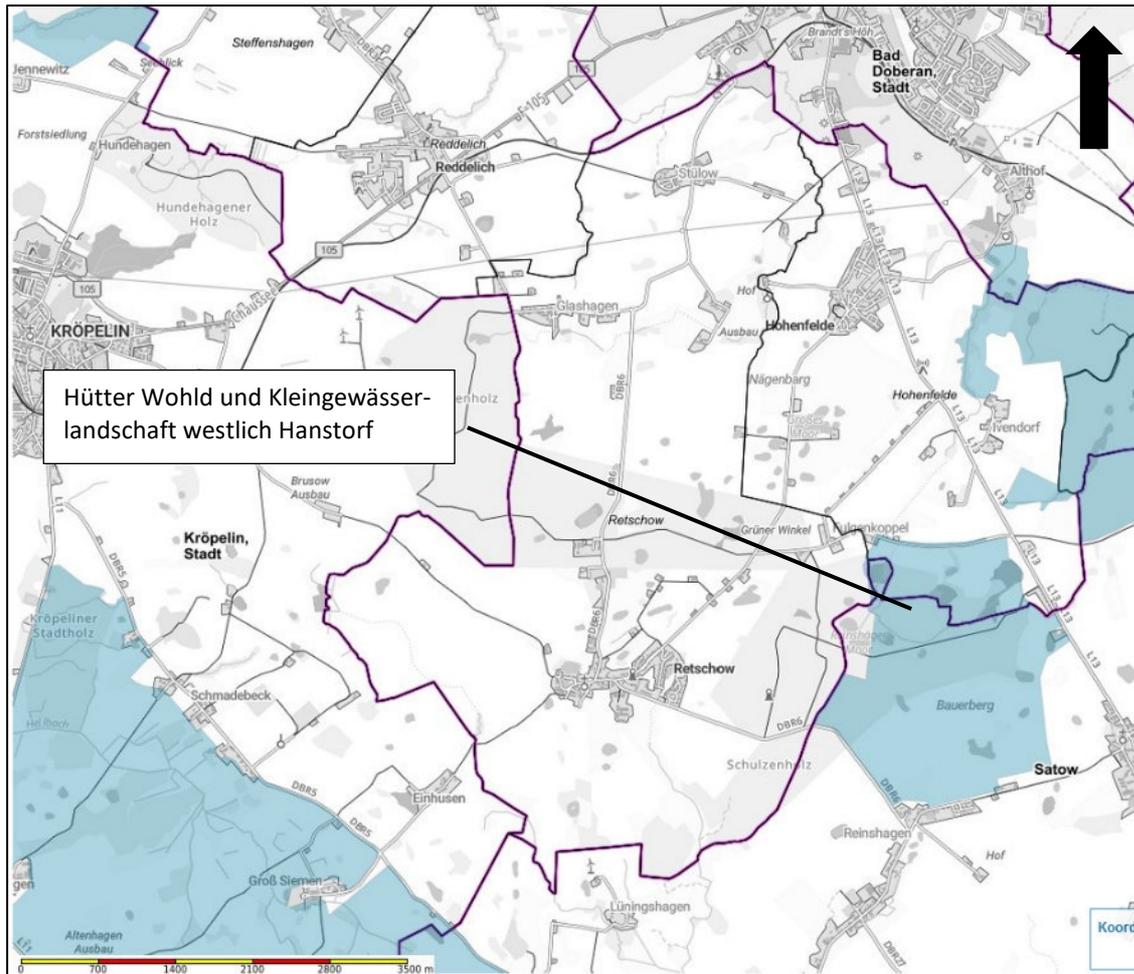
### **1.3 Schwerpunkte des Umweltberichts**

Der Umweltbericht stellt die Umweltauswirkungen dar, die mit der vorbereitenden gemeindlichen Planung im Zuge des F-Plans verbunden sind. Es gilt der verbindlichen Bauleitplanung vorangestellt die Umweltauswirkungen darzustellen. Besonders im Hinblick auf Schutzgebiete, wertvolle Biotope und den Gehölzschutz sind mögliche Konflikte zu nennen und zu bewerten.

### **1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände**

Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Retschow in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und innerhalb der Großlandschaften „Nordwestliche Hügelland“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

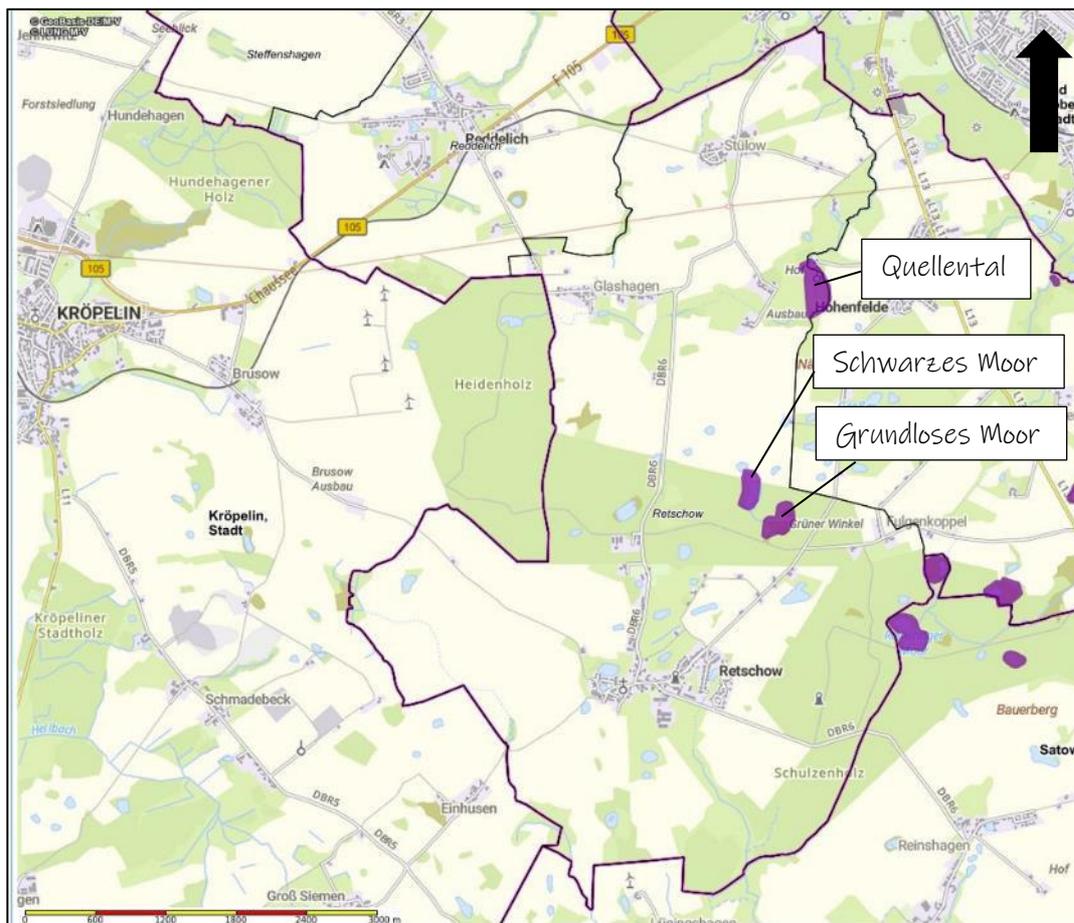
In das Gemeindegebiet ragt im äußersten Südosten das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE 1937-301) hinein (s. Abb. 1).



**Abb. 1: GGB „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“  
(Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>).**

Die Änderungsflächen weisen einen ausreichend großen Abstand auf, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu erwarten sind.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind drei Flächennaturdenkmale ausgewiesen (s. Abb. 2). Die drei Flächen sind in der Neufassung des F-Plans als Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts umgrenzt.



**Abb. 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Flächennaturdenkmale**  
 (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>).

Darüber hinaus sind Einzelobjekte als Naturdenkmale ausgewiesen ([https://geoportal.lkros.de/site/map\\_naturdenkmale.html](https://geoportal.lkros.de/site/map_naturdenkmale.html)), die mittels Verordnung geschützt sind. Im Zuge der Geländearbeiten wurden die Objekte (s. Tab. 2) auf Vorhandensein geprüft. Die zehn Objekte sind im F-Plan dargestellt.

**Tab. 2: Geschützte Naturdenkmale.**

Lfd. Nr.	Objekt	Lage	Unterschutzstellung
1	Linde	Gemarkung Glashagen, Flur 3, Flurstück 116 - Park Glashagen Hof	Unterschutzstellung 26.08.1943
2	Lärche	Gemarkung Glashagen, Flur 3, Flurstück 116 - Park Glashagen Hof	Unterschutzstellung 26.08.1943, Falschmeldung
3	Findling (Opferstein)	Gemarkung Retschow, Flur 4, Flurstück 2 - Ivendorfer Forst, nahe Ortslage Fulgenkoppel	Unterschutzstellung 01.07.1942
4	Eiche	Gemarkung Retschow, Flur 4, Flurstück 28 - Ivendorfer Forst, nahe Reinshäger Moor	Unterschutzstellung 01.07.1942
5	Gedenkstein - Max Lüders	Gemarkung Retschow, Flur 4, Flurstück 31 - Ivendorfer Forst	Unterschutzstellung 01.07.1942

Lfd. Nr.	Objekt	Lage	Unterschutzstellung
6	Linde	Gemarkung Retschow, Flur 5, Flurstück 122 - Friedhofgelände Retschow	Unterschutzstellung 28.01.1939
7	Linde	Gemarkung Retschow, Flur 5, Flurstück 122 - Friedhofgelände Retschow	Unterschutzstellung 28.01.1939
8	Linde	Gemarkung Retschow, Flur 5, Flurstück 122 - Friedhofgelände Retschow	Unterschutzstellung 01.07.1942
9	Kastanie	Gemarkung Retschow, Flur 5, Flurstück 65 - Gutshaus Retschow	Unterschutzstellung 01.07.1942
10	Kastanie	Gemarkung Retschow, Flur 5, Flurstück 65 - Gutshaus Retschow	Unterschutzstellung 01.07.1942

Die Lärche der lfd. Nr. 2 ist in der Verordnung zu korrigieren (s. Tab. 3 Lärche). Richtigerweise handelt es sich beim dem Naturdenkmal um einen mehrstämmigen Baum.

Der neugefasste Flächennutzungsplan macht ebenso Vorschläge für die Unterschutzstellung neuer Naturdenkmale (s. Tab. 3).

**Tab. 3: Vorschläge zur Ausweisung als Naturdenkmal.**

Vorschlag Naturdenkmal	Lage	Beschreibung
Lärche	Gemarkung Glashagen, Flur 3, Flurstück 116 - Park Glashagen Hof	mehrstämmige Lärche, Vorschlag Unterschutzstellung
zwei Eichen	Gemarkung Glashagen, Flur 3, Flurstück 116 - Park Glashagen Hof	zwei Eichen am Stammfuß in einen Findling gewachsen, Vorschlag Unterschutzstellung
Linden	Gemarkung Retschow, Flur 5, Flurstück 64 - Gutshaus Retschow	4 x Gerichtslinden, Vorschlag Unterschutzstellung

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ ragt von Norden aus in das Gemeindegebiet hinein. In der Abb. 3 ist die Lage dargestellt.

Das LSG weist eine Größe von ca. 125 km<sup>2</sup> auf.

Folgende Schutzzwecke sind in § 3 der Verordnung aufgeführt:

- Der großräumige Erhalt der durch die Weichseleiszeit entstandenen geomorphologischen Oberflächenstruktur des Endmoränenkomplexes
- Der Umgebungsschutz für die innerhalb des LSG befindlichen Naturschutzgebiete „Conventer Niederung“, „Riedensee“, „Hütter Klosterteiche“
- Der Erhalt und die Entwicklung der Waldkomplexe, insbesondere auf den Höhenzügen der Kühlung, der Große Wohld, der Kellerswald und der Hütter Wohld
- Der Schutz der Ostseeküste, insbesondere der Kliffküstenbereiche, der Erhalt und die Entwicklung der Küstenüberflutungsgebiete, insbesondere des brackwasserbeeinflussten Grünlandes (Salzgraswiesen)
- Der Erhalt und die Entwicklung der die Endmoräne durchziehenden Fließgewässer einschließlich der sie umgebenden Niedermoorbereiche und



Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind lt. Kataster des Landkreises Rostock zahlreich vorhanden. Anhand einer Überblickskartierung der einzelnen Änderungsbereiche wurde eine Bestandsaufnahme vorgenommen.

Aufgrund der Darstellung des F-Plans im Maßstab 1 : 10.000 erfolgt die Erfassung geschützter Biotope ab einer darstellbaren Größe von ~5.000 m<sup>2</sup> bzw. einer Länge von ~100 m. Vorrangig werden die geschützten Biotope im Bereich der Änderungsflächen kartiert. Innerhalb von geschlossenen Waldflächen und der freien Ackerflur erfolgt eine nachrichtliche Übernahme aus vorhandenen Datenquellen des Landes M-V.

Eine detaillierte Darstellung zur Beanspruchung von Biotoptypen bezogen auf die Änderungsbereiche wird in Kap. 2 gegeben.

### **1.5 Übergeordnete Planungen**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK 2011) und dessen Fortschreibung Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK 2020) ist das Gebiet der Gemeinde Retschow als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen. Darüber hinaus gilt es als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) gibt einen umfassenden Überblick über verschiedene Naturgüter. Die dort benannten Maßnahmen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sind bei Planungen zu beachten (LUNG 2007).

Über einen rechtsverbindlichen Landschaftsplan verfügt die Gemeinde Retschow nicht.

### **1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs**

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB werden die Änderungsbereiche des F-Plans als Untersuchungsraum herangezogen.

#### *Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit*

- Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen
- Beeinflussung der Lufthygiene (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt*

- Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) im Rahmen einer Geländebegehung
- artenschutzrechtliche Voreinschätzung für streng und besonders geschützte Arten

#### *Schutzgut Fläche*

- Bewertung auf Grundlage der Biotoptypenkartierung
- Nutzungsumwandlung

#### *Schutzgut Boden*

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Umfang an Bodenbeanspruchung

- Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

#### *Schutzgut Wasser*

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Veränderung der Gefahrensituation hinsichtlich der Überflutungsgefährdung im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

#### *Schutzgut Klima*

- Aussagen zum Lokalklima
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben

#### *Schutzgut Luft*

- Darstellung zur Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung)
- Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens

#### *Schutzgut Landschaft*

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

#### *Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern (Boden- und Baudenkmäler)

#### *Schutzgut Wechselwirkungen*

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

### **1.7 Vorhandene Planungen und Auswertung**

Für die Erstellung des Umweltberichts zur Neufassung des F-Plans wurden vorhandene Unterlagen eingesehen. Daraus wurden relevante Fachdaten in den hier vorliegenden Umweltbericht übernommen.

Folgende Unterlagen bilden die Grundlage:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow“ Umwelt & Planung, Mai 2021
- Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow“ Umwelt & Planung, Mai 2021
- Antrag auf Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ zum Bebauungsplan Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow“ Gemeinde Retschow, Januar 2021
- Innenbereichssatzung Retschow OT Stülow, 2000
- Innenbereichssatzung Retschow OT Glashagen, 1995
- B-Plan Nr. 3 Gemeinde Retschow „Fulgengrund“ 1. Änderung 1999
- B-Plan Nr. 3 Gemeinde Retschow „Fulgengrund“ 2. Änderung 2007
- B-Plan Nr. 4 Gemeinde Retschow „Am Krückengraben“, 1996

- Innenbereichssatzung Retschow OT Retschow, 1996
- Innenbereichssatzung Retschow OT Retschow 1. Änderung 2018
- B-Plan Nr. 2 Gemeinde Retschow „Fulgenweg“ 1998
- B-Plan Nr. 2 Gemeinde Retschow „Fulgenweg“ 2. Änderung 2009
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow, 1993

## 2. Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden die einzelnen Flächen vor Ort besichtigt und vorhandene Daten wie der Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg Rostock (GLRP MMR) und das Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) ausgewertet. Die Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen tabellarisch anhand des folgenden Bewertungsschemas (s. Abb. 4). Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Betrachtung sind die Umweltauswirkungen in Form einer 5-stufigen Skala von keine, gering, mittel, hoch und sehr hoch einzuordnen.

		Beeinträchtigung durch das Vorhaben - Einwirkungsintensität				
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Funktionen und Merkmale des Schutzgutes - Empfindlichkeit	sehr gering					
	gering					
	mittel					
	hoch					
	sehr hoch					

Beeinträchtigung des Schutzgutes				
keine	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Abb. 4: Einstufung der Beeinträchtigungen (geändert nach Umweltministerium M-V 2005).

Die Empfindlichkeit und die Intensität des Vorhabens werden überlagert und ergeben das Ausmaß an Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut. Anhand vorliegender Daten ist die Empfindlichkeit klassifiziert und durch die Abschätzung der voraussichtlichen Wirkungen des Vorhabens ergibt sich die Beeinträchtigung auf das jeweilige Schutzgut.

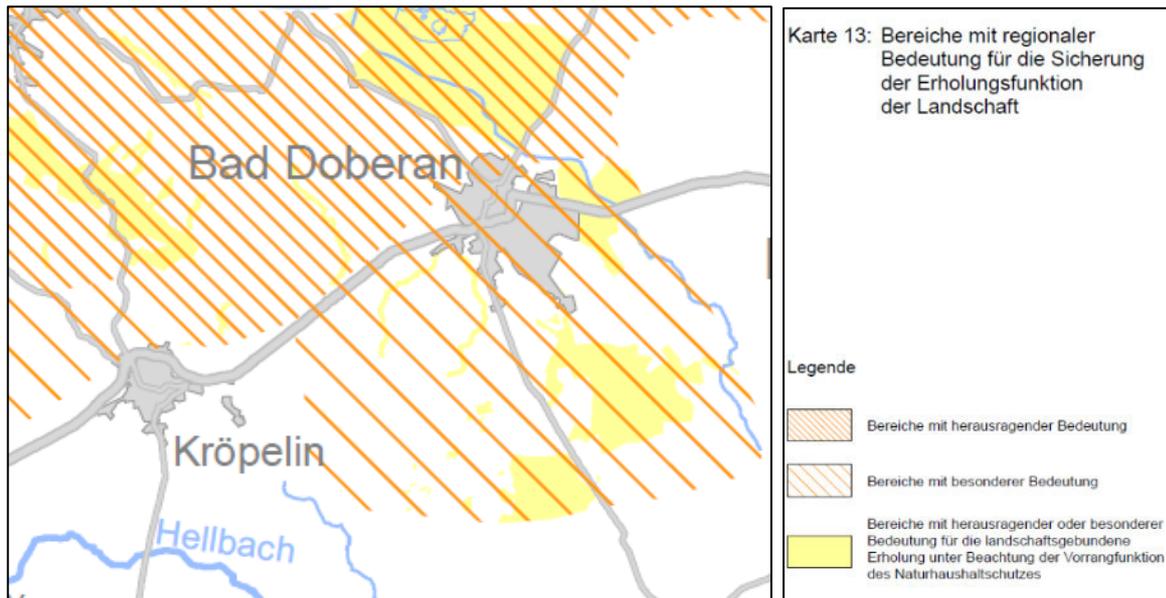
### 2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

#### 2.1.1 Bestandserfassung

Die zehn Änderungsbereiche des F-Plans werden teilweise genutzt oder liegen angrenzend zu vorhandenen Nutzungen. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die meisten Flächen in unterschiedlichen Maßen anthropogen beeinflusst sind. Innerhalb des Gemeindegebiets ist von Immissionen durch das Verkehrsaufkommen (Stoffeinträge, Lärm, Licht) auszugehen. Die Gemeinde Retschow liegt im Umfeld von Bad Doberan und Rostock. Zahlreiche Pendler nutzen die Kreisstraße K 6 in Richtung Norden zur B 105 bzw. in Richtung Süden zur A 20. Die Belange des Immissionsschutzes sind bei den Änderungsbereichen in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

Neben landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das LSG Kühlung prägend, dass der Erholungsfunktion dient. Waldflächen und eine abwechslungsreiche Landschaft eignen sich zur landschaftsgebundenen Erholung.

Lt. GLRP MM/R (LUNG 2007) ist ein Großteil der Gemeinde Retschow als Bereich mit besonderer regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft ausgewiesen (s. Abb. 5). Darüber hinaus gibt es auch wenige Teilflächen mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der Vorrangfunktion des Naturhaushaltschutzes. Die Ausführungen sind überregional und berücksichtigen keine örtlichen Gegebenheiten.



**Abb. 5: Auszug Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan MM/R Karte 13 Erholungsfunktion**  
(Quelle: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/qlrp\\_mmr\\_tkarte\\_13\\_erholung.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/qlrp_mmr_tkarte_13_erholung.pdf)).

Das LSG erstreckt sich nördlich der Ortslage Retschow. Innerhalb des LSG befinden sich die Änderungsbereiche 3.2.1 Sonderbaufläche Reiterhof, 3.2.2 Rücküberführung einer Grünfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche sowie 3.2.3 Sonderbaufläche Erneuerbare Energien.

Die Flächen M 7 und W 5 in Glashagen ragen nicht in das LSG. Bereits jetzt ist die Ortslage herausgelöst. Hier liegt eine Innenbereichssatzung zu Grunde, dessen Entwicklungsziele im aktuellen F-Plan festgehalten werden sollen.

## 2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen werden sich während der Bautätigkeiten innerhalb der Änderungsbereiche ergeben. Es ist davon auszugehen, dass es bei der Ausweisung neuer Nutzungen durch z. B. Wohnbauflächen zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, Stoffeinträgen, Lichtimmissionen und Lärm kommen wird. In Gutachten zu Schallimmissionsprognosen sind mögliche Auswirkungen zu prüfen.

Die Änderungsbereiche 3.1.6 Wohnbaufläche W 4 sowie 3.2.3 Sonderbaufläche Erneuerbare Energien beanspruchen gegenüber dem Bestand bisher unbebaute und landwirtschaftliche Nutzflächen. Hier entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche ebenso Lärm, Veränderungen des Landschaftsbildes und eingeschränkte Erholungsfunktion beinhalten. Das betrifft besonders die Fläche 3.2.3 im LSG zur Ausweisung von zwei Flächen zur Entwicklung von erneuerbaren Energien in Form einer Photovoltaikfreiflächenanlage (PVF). Durch das

Landesraumentwicklungsprogramm (MEIL 2016) ist es möglich in einem 110 m breiten Streifen beidseits von Autobahnen, Schienenwegen und Bundesstraßen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen PVF auszuweisen. Gleichfalls gilt die Einschränkung nur Flächen zu entwickeln auf Böden mit einer Bodenwertzahl < 50. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Vorentwurfes mit Alternativprüfungen auseinandergesetzt, da die Fläche von Seiten der Naturschutzbehörde und der Raumordnung kritisch gesehen wurde. Es kam im Zuge dessen zu einer Flächenreduzierung von 6,6 ha auf 4,3 ha. Weitere Alternativen, welche die o. g. Voraussetzungen zur Lage erfüllen stehen nicht zur Verfügung (s. Begründung). Mit Neufassung des Erneuerbare Energien-Gesetzes (EEG) im Jahr 2022 wird der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien noch verstärkter Bedeutung beigemessen. Diese sind demnach von überragendem öffentlichen Interesse. D. h. bei der schutzgutbezogenen Abwägung ist die regenerative Stromerzeugung ein vorrangiger Belang. Aus diesem Grund besteht die Planungsabsicht der Gemeinde Retschow fort die landwirtschaftliche Fläche (3.2.3) zur Entwicklung von PVF zur Verfügung zu stellen und im F-Plan festzuschreiben.

Die Änderungsfläche 3.1.6 Wohnbaufläche W 4 östlich der Doberaner Straße ergänzt die westliche Bebauung und bindet somit alle infrastrukturellen Vorteile. Alternativen wurden durch die Gemeinde geprüft (s. Begründung). Beansprucht werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland). Beeinflusst von der Straße kann der Fläche weniger Erholungsfunktion zugeschrieben werden als zusammenhängende Waldflächen oder einer reich strukturierten abwechslungsreichen Ackerlandschaft. Die Gemeinde Retschow orientiert sich am Bedarf an Wohnraum und beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser.

Die Änderungsflächen 3.2.1 Sonderbaufläche Reiterhof und 3.2.2 Rücküberführung einer Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Das Sondergebiet stammt bereits aus der ursprünglichen Fassung des F-Plans und wird verkleinert.

Im nachgelagerten B-Plan sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Flächen, die der Erholung dienen und damit von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit hat, sind mit Ausnahme der o. g. nicht zur Bebauung vorgesehen. Bezogen auf das Schutzgut ist von keinen bzw. geringen Auswirkungen auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

### **2.2.1 Bestandserfassung**

#### **Biotop- und Nutzungstypen**

Im Oktober 2022 wurden die Änderungsflächen besichtigt und eine Bestandaufnahme nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 5 zusammengefasst dargestellt. Zur Einschätzung auf Ebene des F-Plans wird eine Einteilung von Biotoptypen mit allgemeiner (Wertstufe  $\leq 1$ ) und besonderer Bedeutung (Wertstufen  $\geq 2$ ) vorgenommen. Die Wertstufen der Biotoptypen richten sich nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). Die Tabelle enthält weiterhin

Hinweise zum Umgang mit wertvollen Biotopstrukturen, wie Alleen, Baumreihen, Feldgehölzen.

Das Kataster des Landkreises beinhaltet eine Vielzahl von nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen in der Gemeinde Retschow. Diese sind entsprechend ihrer Größe und Darstellbarkeit im aktuellen F-Plan gekennzeichnet. Ebenso wurden Flächen ergänzt, die den Schutzstatus aufweisen, aber nicht im Kataster des Landkreises geführt werden.

Für die zehn Änderungsbereiche wurde im Zuge einer Geländebegehung geprüft, ob gesetzlich geschützte Biotope im Nahbereich liegen.

In der Tab. 4 sind die geschützten Biotope im Gemeindegebiet nach lfd. Nummer sortiert aufgeführt. Es handelt sich dabei nicht um den vollständigen Bestand geschützter Biotope. Farblich hinterlegt sind Flächen, die im Nahbereich von Änderungsbereichen liegen. Diese sind in den nachgelagerten Verfahren differenziert zu betrachten. Möglicherweise sind mittelbare Wirkungen zu prüfen.

**Tab. 4: Gesetzlich geschützte Biotope.**

Änderungs- bereich	lfd. Nr. F-Plan	Nr. Kataster	Gesetzesbegriff
	1	DBR02440	Röhrichtbestände und Riede; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
	2	DBR02436	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	3	DBR02441 DBR02439 DBR02442	Naturnahe Feldgehölze Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3.2.3	4	DBR02424	Naturnahe Feldgehölze
	5	DBR13110 DBR02428	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg. Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
	6	DBR02392	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	7	DBR02391	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	8	DBR02395	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	9	DBR02115	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe
	10	DBR03197	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede
3.3	11	DBR03195	Naturnahe Feldhecken
	12	--	Naturnahe Feldhecken
	13	--	Naturnahe Feldhecken
	14	DBR03179	Naturnahe Feldhecken
	15	DBR03183	Naturnahe Feldhecken
	16	DBR03181	Naturnahe Feldhecken
	17	DBR03194	Naturnahe Feldhecken
	18	DBR03821	Naturnahe Feldgehölze
	19	DBR03794	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	20	DBR03864 DBR13104	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.
	21	DBR03883	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.

		DBR03884	(auch Flächennaturdenkmal) Naturnahe Feldhecken
	22	DBR03901 DBR03912	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Naturnahe Feldgehölze
	23	DBR03905 DBR13122	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.
	24	DBR03923	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
	25	DBR03927 DBR03928	Naturnahe Feldgehölze Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	26	DBR02426	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
	27	--	Naturnahe Feldhecken
	28	--	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
	29	DBR03157 DBR03170 DBR03175	Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken
	30	DBR03151	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	31	DBR03146	Naturnahe Moore; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	32	DBR03745	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	33	DBR03718	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Moore
	34	DBR03719	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	35	DBR03749	Naturnahe Moore; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. (auch Flächennaturdenkmal)
	36	DBR03748 DBR03751 DBR03758	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Naturnahe Moore Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. (auch Flächennaturdenkmal)
	37	DBR03744	Sölle
	38	DBR03766	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	39	DBR03760 DBR03769	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	40	DBR03776	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	41	DBR03020	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3.1.4 3.1.5	42	DBR03690 DBR03689 DBR03688 DBR03694	Naturnahe Feldgehölze Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Naturnahe Feldhecken
	43	DBR03065 DBR03069 DBR03071	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	44	DBR03036	Sölle
	45	DBR03059	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3.1.4	46	DBR03677	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	47	DBR03670	Naturnahe Feldgehölze
	48	DBR03026	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	49	DBR03659 DBR03022 DBR03661 DBR03663	Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken
	50	DBR03009	Naturnahe Feldhecken
	51	DBR02997  DBR02995	Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

			Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.
3.1.6	52	DBR03687	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3.1.6	53	DBR03701 DBR03702 DBR03700	Sölle Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	54	DBR03712	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3.1.2	55	DBR03704	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3.1.2	56	DBR03707 DBR03698	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	57	DBR03731	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3.1.1	58	DBR03709 DBR03691	Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken
3.1.3 3.1.6	59	DBR03680 DBR03676 DBR03681	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Naturnahe Feldgehölze Naturnahe Feldhecken
	60	DBR03667 DBR03666	Naturnahe Feldgehölze Naturnahe Feldgehölze
	61	DBR04386	Sölle
3.1.1	62	--	Baumhecke
	63	DBR04417	Naturnahe Feldhecken
	64	DBR04406 DBR04398 DBR04371	Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken
	65	DBR04409 DBR04403 DBR04389	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder Naturnahe Feldhecken
	66	DBR04379 DBR04380 DBR04377	Quellbereiche, einschl. der Uferveg. Naturnahe Feldgehölze Naturnahe Feldgehölze
	67	DBR04382	Quellbereiche, einschl. der Uferveg.; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Naturnahe Sümpfe, naturnahe Feldgehölze
	68	DBR03664 DBR03662 DBR04374	Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken
	69	DBR04333	Naturnahe Moore, stehende Kleingewässer einschließlich Ufervegetation
	70	DBR04355	Naturnahe Moore, Röhrichtbestände und Riede
	71	DBR03671	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
	72	--	Naturnahe Feldhecken
	73	--	Naturnahe Feldhecken
3.1.2	74	DBR03695 DBR03708	Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken
3.1.2	75	DBR03693	Naturnahe Feldhecken
3.1.3 3.1.6	76	DBR03678	Naturnahe Feldhecken
3.1.1	77	--	Stehende Kleingewässer einschließlich Ufervegetation
	78	--	Naturnahe Feldhecken
	79	--	Naturnahe Feldhecken
	80	DBR02119 DBR02393 DBR02394	Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken Naturnahe Feldhecken
3.2.3	81	DBR02401 DBR02411 DBR02415	Naturnahe Feldgehölze Naturnahe Feldgehölze Naturnahe Feldgehölze Naturnaher Bachabschnitt
	82	DBR03653	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
	83	DBR03645	Naturnahe Feldhecken

	84	DBR03038 DBR03034	Naturnahe Feldhecken
3.1.6	85	--	Naturnahe Feldgehölze
	86	--	Naturnahe Feldhecken
	87	--	Naturnahe Feldhecken
3.3	88	DBR03187 DBR03185 DBR03182 DBR03190 DBR03184	Naturnahe Feldhecken, Naturnahe Feldgehölze, stehende Kleingewässer einschl. Ufervegetation
3.3	89	DBR03805	Naturnahe Feldhecken

## Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten (<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>).

Die Gefährdung der biologischen Vielfalt begründet sich in der Zunahme der Flächenbeanspruchung und die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Hierdurch werden zahlreiche Lebensräume beeinträchtigt oder sogar zerstört.

Bei der Überbauung von naturnahen Bereichen ist von einem Verlust biologischer Vielfalt auszugehen.

## Fauna

Im Rahmen einer Vorabschätzung (s. Anlage 1) wird das potenzielle artenschutzrechtliche Konfliktpotenzials beschrieben und mögliche Lösungsvorschläge für eine artenschutzkonforme Konfliktlösung gegeben.

Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Informationen aus dem Geoportal des Landes M-V und durchgeführte Habitat- und Biotopkartierungen.

Die eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen bleibt der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten. Bei der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen ist keine vollständige Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Es genügt eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bezüglich verfahrenskritischer Vorkommen.

## 2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

### Biotop- und Nutzungstypen

Es kommt mit der Realisierung der Neufassung des F-Plans zu einem Verlust von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen. Eingriffe sind in den nachgelagerten Verfahren differenziert zu ermitteln. Das umfasst auch den Gehölzschutz.

Die Gemeinde Retschow verfügt über keine Gehölzschutzsatzung.

Es besteht der Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden. Der Schutz gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich
- Bäume in Kleingärten im Sinne des Kleingartenrechts

- Wald im Sinne des Forstrechts
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zum Umgang mit dem Parkbaumbestand erstellt wurde

Die Kompensation für Fällungen erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) in Abhängigkeit des Stammumfanges im Verhältnis 1 : 1 bis 1 : 3.

Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind sowie Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Eine Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Der Alleenerlass (AlErl M-V 2015) bildet die Grundlage für die Ermittlung der Kompensation an Bundes- und Landesstraßen. Für kommunale Straßen wird die Anwendung empfohlen.

Der § 20 NatSchAG M-V regelt die gesetzlich geschützten Biotope in Ergänzung des § 30 BNatSchG. Dazu zählen u. a. Feldgehölze aus heimischen Arten ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und Feldhecken ab 50 m Länge.

Bei erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von nach § 19 geschützten Gehölzen und § 20 geschützten Biotopen sind bei den Anträgen auf Befreiung bzw. Ausnahme die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen.

Die Ermittlung von unvermeidbaren Eingriffen einschließlich der Gehölzfällungen erfolgt in den nachgelagerten Planverfahren. Für bereits realisierte B-Pläne erfolgten Kompensationsmaßnahmen. Deren Umsetzung wurde im Zuge dieser Bearbeitung nicht kontrolliert.

**Tab. 5: Überblick Bestandserfassung und Auswirkungen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.**

Fläche	Aktuelle Ausweisung	Bestandsaufnahme Biotope, Tiere, biologische Vielfalt	Umweltauswirkung
	Zukünftige Ausweisung		
3.1.1	Wohnbaufläche, Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Ferienhausbebauung	Typische Bebauung aus Einfamilienwohnhäusern mit Hausgärten, im Osten schließt Acker an, Durchgrünung des Wohngebietes mit Gehölzen des Siedlungsraumes, im Westen schließt große Grünfläche an als Streuobstwiese und Kleingewässer  Potenzielle Artengruppen: Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien  mittlere biologische Vielfalt	Biotope mit allgemeiner Bedeutung im Siedlungsraum  <b>gering</b>  Sicherung der Ziele des B- Plans als Wohnbebauung
	Wohnbaufläche W 1		

Fläche	Aktuelle Ausweisung	Bestandsaufnahme Biotop, Tiere, biologische Vielfalt	Umweltauswirkung
	Zukünftige Ausweisung		
3.1.2	Wohnbaufläche	Ackerfläche, geschütztes Biotop (Graben und Feldgehölz) schließt im Nordosten an, am Fulgenweg Baumhecke  Potenzielle Artengruppen: Brutvögel, Amphibien  geringe biologische Vielfalt	Biotop mit allgemeiner Bedeutung  <b>keine</b>  bereits jetzt als Ackerfläche genutzt
	Fläche für die Landwirtschaft		
3.1.3	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel	Derzeit als Intensivgrünland genutzt, mittig gelegen geschütztes Biotop (Kleingewässer und Feldgehölz), älterer Einzelbaum und Abschnitt Graben mit Gehölzbestand  Potenzielle Artengruppen: Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien  mittlere biologische Vielfalt	Biotop mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Bedeutung  <b>gering</b>  Sicherung der aktuellen Nutzung, Ausweisung Biotopschutz
	Fläche für die Landwirtschaft		
3.1.4	Gemische Baufläche MD, Fläche für die Landwirtschaft	Vorhandene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern westlich der Doberaner Straße, Allee straßenbegleitend  Potenzielle Artengruppen: Fledermäuse  geringe biologische Vielfalt	Biotop mit allgemeiner Bedeutung  <b>keine</b>  Sicherung des Bestandes bezogen auf Innenbereichssatzung
	Wohnbaufläche W 2		
3.1.5	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten; Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Aktuelle Nutzung als Kleingartenanlage, im Westen angrenzend Wohnbebauung und Reitstall, südlich geschütztes Biotop (Feldgehölz mit Kleingewässer)  Potenzielle Artengruppen: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse  mittlere biologische Vielfalt	Biotop mit allgemeiner Bedeutung  <b>keine</b>  Ausweisung einer Wohnbaufläche wurde zurückgenommen, Sicherung des Bestandes, keine Entwicklung und Erweiterung möglich
	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten; Fläche für die Landwirtschaft,		

Fläche	Aktuelle Ausweisung	Bestandsaufnahme Biotope, Tiere, biologische Vielfalt	Umweltauswirkung
	Zukünftige Ausweisung		
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts		
3.1.6	Fläche für die Landwirtschaft	<p>Nördlicher Teil ist Intensivgrünland auf Mineralstandorten, Doberaner Straße mit Allee, im Osten auf Grünland geschütztes Biotop (Kleingewässer mit Uferstaudenflur und standorttypischem Gehölzsaum), Feldgehölz an Doberaner Straße als Erhalt, südliche Teilfläche ebenfalls Intensivgrünland auf Mineralstandorten, Allee an Doberaner Straße</p> <p>Potenzielle Artengruppen: Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien</p> <p>mittlere biologische Vielfalt</p>	<p>Biotope mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Bedeutung</p> <p><b>mittel</b></p> <p>Beanspruchung von Grünland, Erhalt von geschützten Biotopen (Allee, Feldgehölz und Abstand zum Kleingewässer)</p>
	Wohnbaufläche W 4		
3.2.1	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche MD 10	<p>Aktuell Nutzung als Reiterhof mit Wohnnutzung, im Süden schließt Weidefläche an und Mischgebiet, im Osten grenzen Weidefläche sowie Acker an und im Norden Acker</p> <p>Potenzielle Artengruppen: Fledermäuse, Brutvögel</p> <p>geringe biologische Vielfalt</p>	<p>Biotope mit allgemeiner Bedeutung</p> <p><b>gering</b></p> <p>Orientierung an Innenbereichsatzung und Bestandsnutzung</p>
	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6		
3.2.2	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel	<p>Weidefläche und Ackernutzung</p> <p>Potenzielle Artengruppen: Brutvögel</p> <p>geringe biologische Vielfalt</p>	<p>Biotope mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Bedeutung</p> <p><b>keine</b></p> <p>Anpassung an Bedarf und aktuelle Nutzung</p>
	Fläche für die Landwirtschaft		

Fläche	Aktuelle Ausweisung	Bestandsaufnahme <b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>	Umweltauswirkung
	Zukünftige Ausweisung		
3.2.3	Fläche für die Landwirtschaft	Ackerfläche und Grünland südlich Bahnlinie, an Bahnlinie Baumhecken und Staudenflur, Abstand zu geschützten Biotopen im Osten und Westen, Allee an Straße und Feldgehölz angrenzend zur nordöstlichen Teilfläche, beide Flächen liegen im LSG Kühlung, Potenzielle Artengruppen: Brutvögel, Reptilien geringe biologische Vielfalt	Biotope mit allgemeiner Bedeutung <b>gering</b> Vorrangfläche an Bahnlinie zur Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien, geringer Versiegelungsgrad durch Modulaufständigung, extensive Nutzung durch Mahd oder Beweidung
	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien		
3.3	Gemischte Baufläche MD 7; Gemischte Baufläche MD 8	Bereits vorhandene Bebauung im OT Glashagen, geschlossene Baumreihe an Straße auf nördlicher Seite, im Süden erstrecken sich im Anschluss an die Grundstücke Feldgehölze, Staudenfluren und Hecken Potenzielle Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien geringe biologische Vielfalt	Biotope mit allgemeiner Bedeutung <b>gering</b> Sicherung des Bestandes anhand der Innenbereichssatzung, keine Beanspruchung des LSG
	Gemischte Baufläche M 7, Wohnbaufläche W 5		

### Biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, regelmäßige menschliche Störungen und vorhandene Nutzungen ist von geringen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt auszugehen. Viele Änderungsbereiche weisen einen eingeschränkten naturnahen Charakter auf, woraus sich keine nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ergibt.

### Fauna

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Vorabschätzung (s. Anlage 1) wird das potenzielle artenrechtliche Konfliktpotenzial beschrieben und mögliche Lösungsvorschläge für eine artenschutzkonforme Konfliktlösung gegeben.

Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Informationen aus dem Geoportal des Landes M-V und durchgeführte Habitat- und Biotopkartierungen.

Die eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen bleibt der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten.

Im Ergebnis können verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten für die zehn Teilflächen des F-Plans mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. "Verfahrenskritisch" bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in den späteren Planungs- und Zulassungsverfahren keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden darf.

In den bereits erarbeiteten bzw. in den zu erarbeitenden Artenschutzgutachten ist Art für Art zu prüfen, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt in Form der so genannten CEF (continued ecological functionality) - Maßnahmen.

## 2.3 Schutzgut Boden

### 2.3.1 Bestandserfassung

Laut GLRP (LUNG 2007) besitzen die Böden in der Gemeinde Retschow zumeist eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit. Im Norden des Gemeindegebietes sind auch Bereiche mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit ausgewiesen.

Dominante Bodengesellschaften sind Lehm- Parabraunerde/ Pararendzina (Rendzina)/ Kolluvisol (Kolluvialerde)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z. T. gestaucht), mit mäßigem Stauwassereinfluß, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Abb. 6).

Auf bereits vorhandenen Nutzungen ist von einer Störung des natürlichen Bodengefüges auszugehen.

Dominant ist die landwirtschaftliche Nutzung in der Gemeinde Retschow.

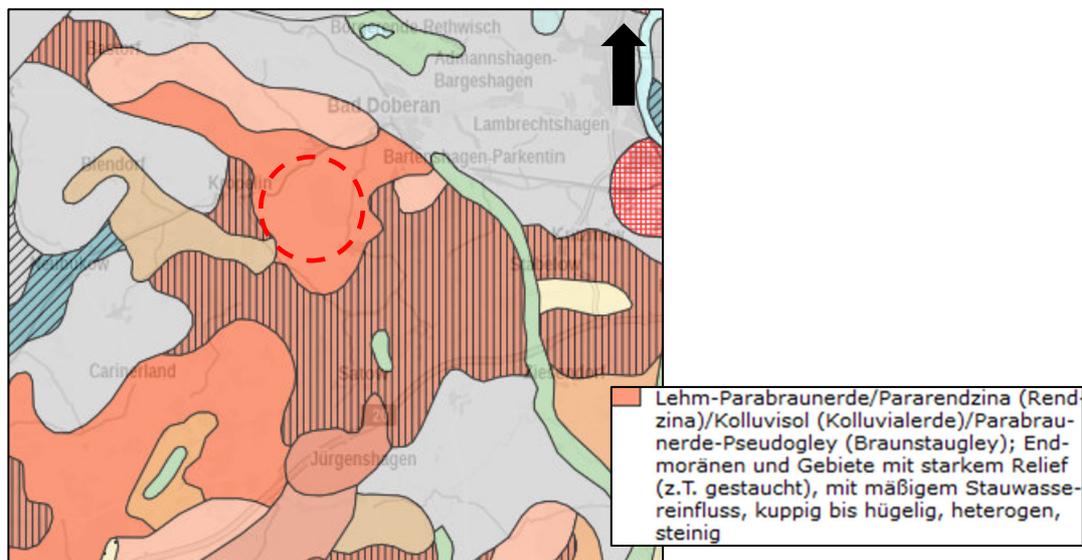


Abb. 6: Übersichtskarte Bodengesellschaften

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

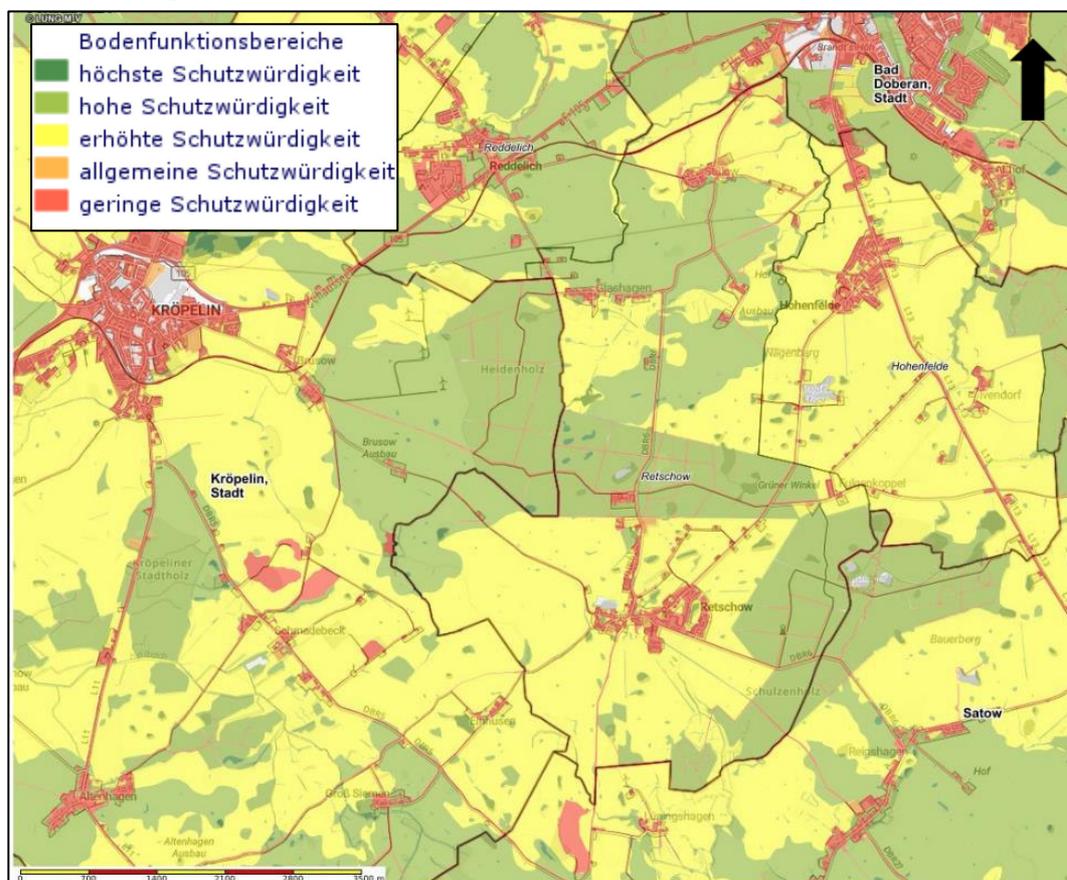
Es liegt eine landesweite „Bodenfunktionsbewertung M-V“ vor (LUNG 2017). Darin werden die Teilbodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NBF)
- Extrem Standorte (ExStB)
- Naturnähe (NatBoZu)

berücksichtigt. Jede Funktion wird einer 5-stufigen Bewertung zugeordnet. Die Werte liegen zwischen 1 (niedrig) bis 5 (hoch). Über eine Bewertungsmatrix wird der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion als Ganzes ermittelt.

Den überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form von Ackerbau wird eine erhöhte Schutzwürdigkeit zugeordnet (s. Abb. 7). Verkehrsverbindungen, Bebauungen, zusammenhängende Siedlungen weisen eine geringe bis allgemeine Schutzwürdigkeit auf. Waldflächen, Grünland und fließgewässerbeeinflusste Bereiche weisen eine hohe Schutzwürdigkeit auf.

Entsprechend der 5-stufigen Skala und deren Bewertung sollen Flächen mit einer hohen Schutzwürdigkeit (Stufe 2) vor baulicher Nutzung geschützt werden. Flächen der Stufe 3 mit erhöhter Schutzwürdigkeit gelten als Optionsfläche für eine nachrangige bauliche Nutzung. Primär für die bauliche Nutzung sind Bereiche der Stufen 4 und 5 mit allgemeiner und geringer Schutzwürdigkeit zu nutzen.



**Abb. 7: Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche nach LUNG**  
(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Die Funktionsbewertung richtet sich nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung“ (LABO 2009). Es wird angeraten drei Kriterien zu bewerten:

- Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit im Einzelfall zu bestimmenden Kriterien
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (s. Abb.8).

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium	Archiv der Natur- und Kulturschichte
	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
<b>Betroffenheit der Bodenteilfunktionen</b> ● regelmäßig zu prüfen ○ je nach Intensität und Einzelfall zu prüfen * evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - i.d.R. nicht beeinträchtigt								
<b>Bodenabtrag</b>	-	●	*	*	○	*	○	●
<b>Bodenversiegelung</b>	-	●	*	*	●	*	○	●
<b>Auftrag/Überdeckung</b>	●	●	*	*	●	○	○	●
<b>Verdichtung</b>	-	●	*	○	●	○	○	*
<b>Stoffeintrag</b>	-	●	*	○	○	○	●	*
<b>Grundwasserstandsänderung</b>	○	○	*	*	●	○	○	○

Abb. 8: Wirkfaktoren und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen bzw. Bodenteilfunktionen bei Vorhaben der Bauleitplanung (Quelle: LABO 2009).

**Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit**

Die Bodenwertzahlen für die einzelnen Änderungsbereiche (QUELLE: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) betragen überwiegend < 50.

Wohnbaufläche W 1 in Retschow	37 bis 48
Aufhebung B-Plan Nr. 4 in Retschow	18 bis 48
Fläche für die Landwirtschaft südlich Büdnereihe Retschow	20 bis 48

Wohnbaufläche W 2 in Retschow	20 bis 45
Wohnbaufläche W 3 in Retschow	entfällt
Wohnbaufläche W 4 in Retschow	24 bis 47
Sonderbaufläche Zweckbestimmung Reiterhof Stülow	42 bis 46
Fläche für die Landwirtschaft in Stülow	49 bis 50
Sonderbaufläche Erneuerbare Energien Stülow	45 bis 53
OT Glashagen	46 bis 50

Der überwiegende von Änderungen betroffene Anteil weist Bodenwertzahlen von < 50 auf.

Die Bodenfunktionsbewertung M-V (LUNG 2017) bewertet u. a. die natürliche Bodenfruchtbarkeit von Standorten. Auf den überwiegenden Änderungsflächen kann von einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Stufe 3) ausgegangen werden. Eine Ausnahme stellt die Ortslage Glashagen dar mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Stufe 4).

#### **Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit im Einzelfall zu bestimmenden Kriterien**

Sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme zeichnen sich durch hohe natürliche Ertragsfähigkeit; starke Wechselhaftigkeit der Bodeneinheiten und Bodeneigenschaften aus. Als natürliches Speichermedium übernimmt der Boden im Wasserkreislauf wichtige Funktionen. Böden bauen als Filter Schadstoffe ab und regeln mit seinen bodenkundlichen Eigenschaften den Abfluss. Absehbar ist, dass eine Beeinträchtigung der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften dazu führen kann, dass Schadstoffe mobilisiert werden und in das Grundwasser gelangen.

#### **Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**

Für das Land M-V gibt es zur Einstufung keine einheitliche Methode. Zu kulturgeschichtlichen bedeutsamen Böden zählen ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsstätten. Gemäß BBSchG sind alle Böden mit Archivfunktion vor Eingriffen zu schützen. Eine Konfliktbewertung zur kulturgeschichtlichen Bedeutung findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt, da hier erst die konkreten Eingriffe ermittelt werden können.

### **2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Nach § 1 a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Eine genaue Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen von B-Plänen und deren Umweltprüfung bzw. Eingriffsbilanzierungen.

Baugrunduntersuchungen in der verbindlichen Bauleitplanung geben Aufschlüsse über vorhandene Bodenarten und Hinweise zum Umgang.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Ausweisung von neuen Bauflächen eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion mit sich bringt. Die Bestandsaufnahme erfolgte anhand der Umweltkarten (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) mit Klassifizierung der Bodenfunktionsbereiche und Abschätzung der Umweltauswirkung anhand der Schutzwürdigkeit unter Berücksichtigung des Vorhabens. Darüber hinaus ist in den nachgelagerten B-Planverfahren zu klären, bei welchen Planungen eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zur Umsetzung und Überwachung bzw. zum Vollzug der bodenschutzrechtlichen Belange vorzusehen ist. Das ist durch bodenkundlich ausgebildetes Fachpersonal zu gewährleisten.

Die Aufgaben der BBB beinhalten u. a. eine Vorerkundung und Erfassung der Bodeneigenschaften mit Ableitung von Schutzmaßnahmen. In einem Bodenkonzzept ist die Erschließung des Plangebietes mit Straßen, Lagerflächen, Befahrungsverbotsflächen und Sicherungsmaßnahmen darzustellen. Während der Umsetzung sind die bodenschutzrechtlichen Belange der Erschließungsmaßnahmen zu überwachen.

**Tab. 6: Überblick Bestandserfassung und Auswirkungen zum Schutzgut Boden.**

Fläche Nr.	Zukünftige Ausweisung	Schutzwürdigkeit Bodenfunktionsbereich	Umweltauswirkung
3.1.1	Wohnbaufläche W 1	überwiegend gering	gering
3.1.2	Fläche für die Landwirtschaft	überwiegend erhöht	keine
3.1.3	Fläche für die Landwirtschaft	erhöht bis hoch	keine
3.1.4	Wohnbaufläche W 2	gering	gering
3.1.5	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	erhöht	keine
3.1.6	Wohnbaufläche W 4	erhöht	mittel
3.2.1	Sonderbaufläche mit Zweck- bestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6	allgemein	keine
3.2.2	Fläche für die Landwirtschaft	erhöht	keine
3.2.3	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien	erhöht	gering
3.3	Gemischte Baufläche M 7 Wohnbaufläche W 5	überwiegend gering, allgemein bis hoch	gering

Insgesamt ergeben sich keine bis geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Bei einer Änderungsfläche ist mit mittleren Auswirkungen zu rechnen.

## 2.4 Schutzgut Fläche

### 2.4.1 Bestandserfassung

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten

Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Es stehen Bodenwertzahlen im Bereich von 18 bis 53 an. Laut Landesraumentwicklungsprogramm M-V (MEIL 2016) sind Böden mit Bodenwertzahlen von > 50 vor Überbauung zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

#### **2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Die Tab. 7 gibt einen Überblick über die verschiedenen Flächenausweisungen einschließlich der geplanten Änderungen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Wohn- und Mischbauflächen sich zukünftig vergrößern um etwa 2 ha. Erstmals werden Sonderbauflächen Erneuerbare Energien mit ca. 12 ha ausgewiesen.

Insgesamt weisen Flächen für die Landwirtschaft einen Anteil von ca. 66 % am Gemeindegebiet auf, gefolgt von Waldflächen mit 24 %, Grünflächen mit 5 % und Bauflächen mit 3,8 %.

Im Einzelfall ist gesondert über die Inanspruchnahme von Böden mit Wertzahlen von > 50 zu entscheiden und welche Maßnahmen getroffen werden müssen.

Tab. 7: Flächenaufstellung.

		dargestellte Fläche in ha			Flächenanteil
Gemischte Bauflächen		Neufassung	wirksamer FNP		
Gemarkung Retschow	M1	8,6	7,0	(MD2)	
	M2	17,0	14,5	(MD3, MD4, MD6)	
	M3	2,5	4,0	(MD1)	
	M4	4,5	4,5	(MD5)	
Gemarkung Stülow	M5	7,4	7,5	(MD9)	
	M6	2,2	4,0	(MD10)	
Gemarkung Glashagen	M7	6,3	7,0	(MD7)	
<u>Gemischte Bauflächen gesamt</u>		48,4			
<b>Wohnbauflächen</b>					
Gemarkung Retschow	W1	4,8	3,8	(SO/F)	
	W2	1,5	1,6	(WA, B-Plan Nr. 3)	
	<del>W3</del>			FfdL	entfällt im Entwurf
	W4	1,6+0,3	2,7	FfdL GrünDauerkleingarten WA (B-Plan Nr. 4)	
Gemarkung Glashagen	W5	1,3	3,2	(MD8)	
<u>Wohnbauflächen gesamt</u>		9,6			
<b>Sonderbauflächen</b>					
Gemarkung Stülow	SO/R	1,4	3,0	(SO/R)	
	SO/EE (Deponie)	6,2		FfdL	Teiländerung wirksam seit 03/2022
	SO/EE	4,5+1,3		FfdL	
<u>Sonderbauflächen gesamt</u>		11,9			
<b>Bauflächen gesamt</b>		<b>71,2</b>	<b>62,8</b>		<b>3,8 %</b>
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b>		<b>0,2</b>			
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr</b>		<b>7,7</b>			<b>0,4 %</b>
<b>Grünflächen</b>		<b>94,0</b>			<b>5,0 %</b>
<b>Wasserflächen</b>		<b>18,1</b>			<b>1,0 %</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		<b>1.239,2</b>			<b>65,6 %</b>
<b>Waldflächen</b>		<b>456,1</b>			<b>24,2 %</b>
<b>Gemeinde gesamt</b>		<b>1.886,5</b>			<b>100 %</b>

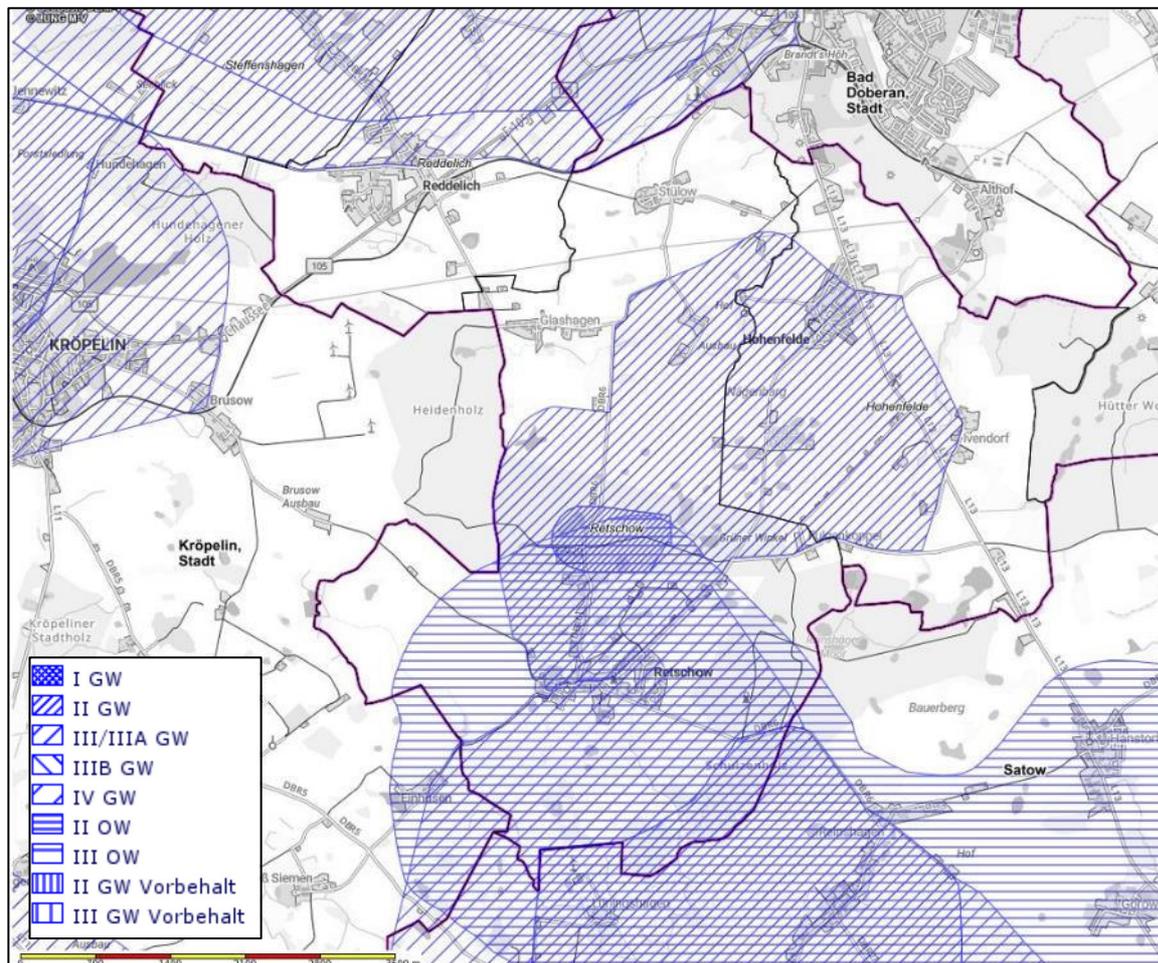
**Erläuterungen Abkürzungen:**

W/WA Wohnbaufläche      SO Sonderbaufläche      R Reiterhof      EE Erneuerbare Energien  
MD Gemischte Baufläche Dorfgebiete      FfdL Fläche für die Landwirtschaft      M Mischbaufläche  
F Ferienhausgebiet      G Grünfläche

## 2.5 Schutzgut Wasser

### 2.5.1 Bestandserfassung

Innerhalb des Gemeindegebietes sind mehrere Wasserschutzgebiete ausgewiesen (s. Abb. 9).



**Abb. 9: Wasserschutzgebiete**

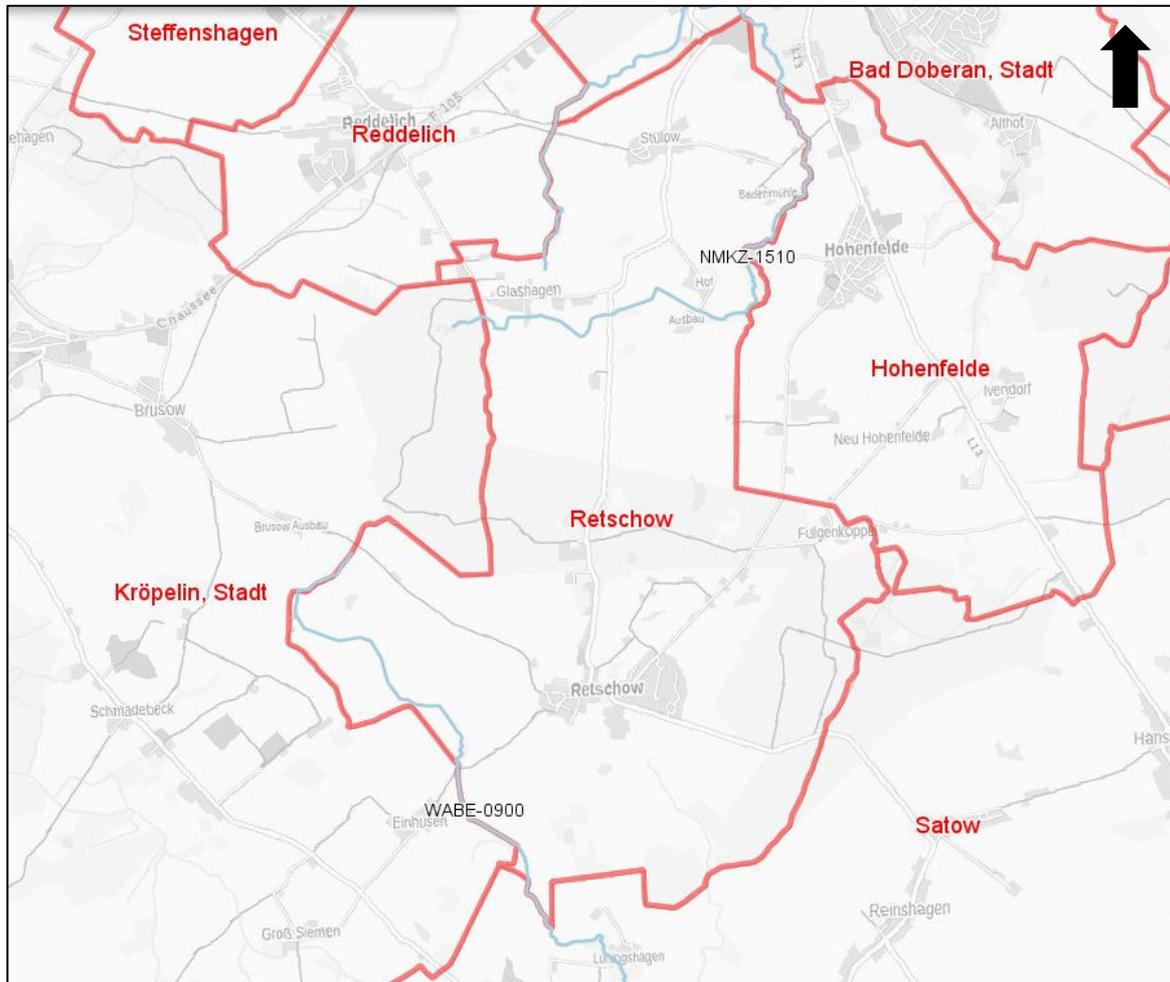
(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Es handelt sich dabei um verschiedene Kategorien zum Schutz zur Grund- und Quellwassergewinnung sowie zum Trinkwasserschutz.

In der Tab. 6 wird näher auf die Änderungsbereiche eingegangen.

Im Gemeindegebiet verlaufen die Fließgewässer Stülower Bach und Tessenitz (s. Abb. 10). Beide Gewässer sind berichtspflichtig nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Die WRRL als Dokument der Europäischen Gemeinschaft verfolgt das Ziel des guten Zustands von Gewässern. Neben chemischen Kriterien spielen zudem ökologische Kriterien eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Ziele. Mit Verabschiedung der Richtlinie auf europäischer Ebene erfolgte die Umsetzung in das Landesrecht. Dazu wurden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Landeswassergesetze der Bundesländer novelliert. Bis zum Jahr 2027 sollen sich Gewässer in einem Zustand befinden, der nur gering vom natürlichen Zustand abweicht.

Die Gewässer werden unter den Wasserkörpern NMKZ-1500 Stülower Bach und WABE-0900 Tessenitz geführt. Beide Fließgewässer befinden sich in einem mäßigen bzw. unbefriedigendem ökologischen Zustand.



**Abb. 10: Fließgewässer berichtspflichtig nach WRLL**  
(Quelle: <https://fis-wasser-mv.de/kvwmap/index.php>).

Die Grundwasserflurabstände liegen einheitlich in der Gemeinde Retschow bei > 10 m. Der Grundwasserleiter gilt damit als bedeckt und die Geschütztheit als hoch.

Die Tab. 6 zeigt die einzelnen Änderungsbereiche und die Umweltauswirkungen.

Lt. GLRP MMR (LUNG 2007) sind in der Gemeinde Retschow Bereiche von hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ausgewiesen und im südlichen Teil von mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.

An den Gewässern 2. Ordnung ist ein Schutzstreifen freizuhalten, der zur Pflege und Entwicklung dient.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Gewässer von geplanten Überbauungen betroffen.

Für Wasserflächen im Nahbereich der Änderungsflächen ist von mittelbaren Beeinträchtigungen auszugehen.

## 2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Bereichen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Während der Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Bodens durch z. B. Schmier- und Kraftstoffe zu vermeiden.

Maßnahmen zum Schutz von Gewässern sind in den nachgelagerten Verfahren festzulegen.

**Tab. 6: Überblick Bestandserfassung und Auswirkungen zum Schutzgut Wasser.**

Fläche Nr.	Zukünftige Ausweisung	Schutzwürdigkeit Schutzgebiete	Umweltauswirkung
3.1.1	Wohnbaufläche W 1	Warnow-Rostock III OW Satow IV GW	gering
3.1.2	Fläche für die Landwirtschaft	Warnow-Rostock III OW Retschow III GW	gering
3.1.3	Fläche für die Landwirtschaft	Warnow-Rostock III OW Retschow III GW	gering
3.1.4	Wohnbaufläche W 2	Warnow-Rostock III OW Retschow III GW	gering
3.1.5	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	Warnow-Rostock III OW Retschow III GW	gering
3.1.6	Wohnbaufläche W 4	Warnow-Rostock III OW Retschow III GW	gering
3.2.1	Sonderbaufläche mit Zweck- bestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6	--	keine
3.2.2	Fläche für die Landwirtschaft	--	keine
3.2.3	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien	--	keine
3.3	Gemischte Baufläche M 7 Wohnbaufläche W 5	--	keine

Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind keine bzw. geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

### **2.6.1 Bestandserfassung**

Das gesamte Gemeindegebiet liegt im ozeanisch geprägten Küstenklima. Nach Aussagen des GLRP (LUNG 2007) liegen das Gemeindegebiet im niederschlagsbegünstigten Bereich mit Übergang zum niederschlagsreichen Bereich im Westen.

### **2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Anlagebedingt wird nach der Bebauung weniger Fläche für die Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen.

Nördlich und östlich der Ortslage Retschow sind die zusammenhängenden Waldflächen als Wald mit Erholungsfunktion der Intensitätsstufe II ausgewiesen (LANDESFORSTANSTALT M-V 2016). Um Hohenfelde ist Wald mit Erholungsfunktion der Intensitätsstufe I dargestellt. Es sind keine Waldflächen zur Überbauung vorgesehen.

Im Jahr 2019 wurde in der Bundesrepublik Deutschland das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) erlassen. Darin werden in § 3 drei nationale Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 definiert.

Mit dem im Jahr 2021 geänderten KSG werden die Zielvorgaben für weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen angehoben. Das Minderungsziel für 2030 steigt um 10 Prozentpunkte auf mindestens 65 Prozent. Das heißt, Deutschland soll bis zum Ende des Jahrzehnts seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 verringern (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>). Mit der Ausweisung von zwei Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien wird diesen Zielen entsprochen.

Eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft kann ausgeschlossen werden.

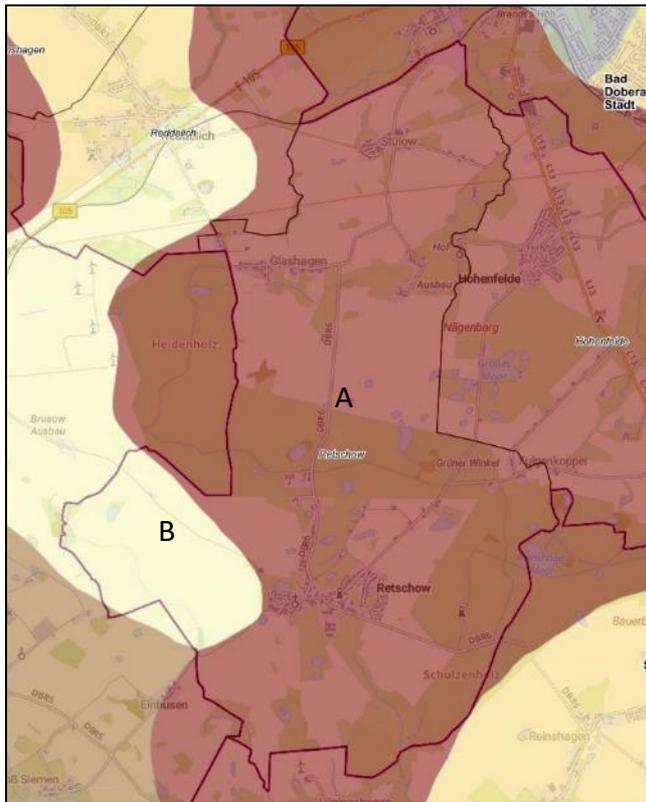
## **2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

### **2.7.1 Bestandserfassung**

Nach GLRP (LUNG 2007) weist das Landschaftsbild eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. In Richtung Kröpelin mit dominanter Ackernutzung und wenig gliedernden Strukturen ist eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit dargestellt.

Weiterhin ist im GLRP MM/R (LUNG 2007) das überwiegende Gemeindegebiet der „Stufe 3 – hoch“ der Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume zugeordnet.

Nach Landesweiter Analyse zur Bewertung der Landschaftspotenziale (INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT 1995) liegt ein Großteil des Gemeindegebietes im Landschaftsbildraum „Wald- und Ackerlandschaft um Bad Doberan“ mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit (s. Abb. 11).



**Legende:**

A Wald- und Ackerlandschaft um Bad Doberan (sehr hoch)

B Ackerfläche östlich Kröpelin (gering bis mittel)

**Abb. 11: Landschaftsbildräume und Schutzwürdigkeit**

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Im Südwesten ragt der Landschaftsbildraum „Ackerfläche östlich Kröpelin“ mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit in die Gemeinde Retschow hinein.

Landschaftsbildprägend für die Gemeinde sind weiträumige Ackerflächen mit intensiver Nutzung und eingestreuten Feldgehölzen, Baumreihen und zahlreichen Kleingewässern. Nördlich und östlich der Ortslage Retschow erstrecken sich zwei zusammenhängende Waldflächen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ erstreckt sich nördlich von Retschow auf das gesamte Gemeindegebiet und reicht bis an die Ostseeküste. Vorhaben sind abzuwägen und mit der Schutzgebietsverordnung abzugleichen.

**2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Konflikte ergeben sich möglicherweise durch künftige Bebauungen, die dominant durch Art und Maß gegenüber dem baulichen Bestand wirken. Das kann jedoch auch der Fall sein bei der Errichtung von Vorhaben in sensiblen Gebieten. Bis auf eine kleine Teilfläche wird dem Landschaftsbildraum eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Mit der Neufassung des F-Plans orientiert sich die Gemeinde Retschow mit der Ausweisung Misch- und Wohnbauflächen an bereits in Nutzung befindlichen Flächen und dem Bedarf. Die Wohnbaufläche W 4 (3.1.6) beansprucht landwirtschaftliche Nutzflächen wie auch die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (3.2.3).

Die übrigen Änderungsbereiche liegen in bzw. an Ortslagen und konkretisieren die aktuelle Nutzung.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Satzungen hat die Gemeinde Retschow Einfluss zur Art und zum Maß der Bebauung.

Die Änderungsfläche 3.2.3 zur Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestehende aus zwei Teilflächen liegt im LSG Kühlung. Durch das Landesraumentwicklungsprogramm (MEIL 2016) ist es möglich in einem 110 m breiten Streifen beidseits von Autobahnen, Schienenwegen und Bundesstraßen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen PVF auszuweisen. Dieser Privilegierung wird gefolgt.

Mit Neufassung des Erneuerbare Energien-Gesetzes (EEG) im Jahr 2022 wird der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien noch verstärkter Bedeutung beigemessen. Diese sind demnach von überragendem öffentlichen Interesse. D. h. bei der schutzgutbezogenen Abwägung ist die regenerative Stromerzeugung ein vorrangiger Belang. Aus diesem Grund ist wird an der Ausweisung der Fläche durch die Gemeinde festgehalten. Aufgrund der Lage im LSG wird die Umweltauswirkung als mittel eingestuft. Durch z. B. die Beschränkung von Modulhöhen oder Pflanzungen kann im nachgelagerten B-Plan Einfluss genommen werden.

**Tab. 8: Bestandserfassung und Auswirkungen zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.**

<b>Fläche Nr.</b>	<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Landschafts- und Ortsbild im Bestand mit Lage zum LSG</b>	<b>Umweltauswirkung</b>
3.1.1	Wohnbaufläche W 1	Bauliche Nutzung außerhalb LSG	keine
3.1.2	Fläche für die Landwirtschaft	Landwirtschaft außerhalb LSG	keine
3.1.3	Fläche für die Landwirtschaft	Landwirtschaft außerhalb LSG	keine
3.1.4	Wohnbaufläche W 2	Bauliche Nutzung außerhalb LSG	gering
3.1.5	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	Kleingärten außerhalb LSG	keine
3.1.6	Wohnbaufläche W 4	Landwirtschaft außerhalb LSG	mittel
3.2.1	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6	Reiterhof und Landwirtschaft im LSG	keine
3.2.2	Fläche für die Landwirtschaft	Landwirtschaft im LSG	keine
3.2.3	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien	Landwirtschaft im LSG	mittel

Fläche Nr.	Zukünftige Ausweisung	Landschafts- und Ortsbild im Bestand mit Lage zum LSG	Umweltauswirkung
3.3	Gemischte Baufläche M 7 Wohnbaufläche W 5	Bauliche Nutzung außerhalb LSG	keine

Durch die Lage der Änderungsbereiche und die Nutzung ergeben sich an drei von zehn Flächen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen. Sichtbeziehungen sind in den nachgelagerten Planungen zu prüfen, wenn das Maß und die Art der Bebauung feststehen. Für die übrigen sieben Änderungsbereiche ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### 2.8.1 Bestandserfassung

Gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) sind *Denkmale nach Abs. 1 Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.*

*(2) Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Historische Ausstattungstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.*

*(5) Bodendenkmale sind bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden. Als Bodendenkmale gelten auch*

*- Zeugnisse, die von menschlichen und mit diesem im Zusammenhang stehenden tierischen und pflanzlichen Leben in der Vergangenheit künden,*

*- Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbständig erkennbare Bodendenkmale hervorgerufen worden sind, sofern sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen.*

Im Geltungsbereich des F-Plans sind zahlreiche denkmalgeschützte Bereiche dargestellt. Eine Liste der Baudenkmale wird beim Landkreis Rostock geführt (<https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/bauamt/denkmalpflege/index.html>).

Die Tab. 7 gibt einen Überblick zu den Baudenkmalen.

**Tab. 7: Übersicht Baudenkmale im Gemeindegebiet Retschow**  
(Quelle: <https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/bauamt/denkmalpflege/index.html>, Stand 10.02.2021)

Gemarkung	Objekt	Denkmalisten-Nr.	Lage
Retschow	Freilichtmuseum mit Hallenhaus, Hallendielenscheune u. Altenteilerkaten	611	Dorfstr. 2
Retschow	Hallenhaus u. Scheune	612	Dorfstr. 6
Retschow	Kirche	613	
Retschow	Kriegerdenkmal 1813	614	
Retschow	Pfarrhof mit Wohnhaus, Scheune und Stall	615	Kirchweg 3
Stülow	Hallenhaus	704	Stülower Dorfstraße 4a (ehem. Hof

Im Ortsteil Retschow konzentrieren sich die Baudenkmale auf den ursprünglichen Ortskern mit Kirche und Pfarrhof sowie Gebäude in der Dorfstraße.

In Stülow ist ein Hallenhaus geschützt.

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde wurde eine Übersicht vorhandener Bodendenkmale übergeben (Stellungnahme vom 16.06.2022). Die Bodendenkmalbereiche sind im F-Plan gekennzeichnet.

Zu prüfen sind im Zusammenhang mit der Neufassung des F-Plans, ob mit möglichen Änderungsflächen Konflikte zu erwarten sind.

Ein Bodendenkmal überlagert sich mit der Wohnbaufläche W 4 in Retschow. Der Bereich des Bodendenkmals reicht über die Büdnerreihe nördlich hinaus bis in die zukünftige Wohnbaufläche.

## 2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen

In der Tab. 8 sind die relevanten Änderungsbereiche aufgeführt, die einen räumlichen Bezug zu ausgewiesenen Denkmälern aufweisen.

Die Änderungsflächen mit künftigen Bebauungen orientieren sich am Charakter der Umgebung und dem Bedarf in der Gemeinde.

Bodendenkmale sind innerhalb des F-Plans dargestellt und somit lässt sich eine Abschätzung zu möglichen Auswirkungen treffen. Im nahen Umfeld der Wohnbaufläche W 4 ist ein Bodendenkmal bekannt.

In der Nähe der übrigen Änderungsbereiche sind keine Bodendenkmale vorhanden.

Dennoch ist es möglich, dass darüber hinaus unbekannte Flächen bei Erdarbeiten entdeckt werden.

**Tab. 8: Betroffenheit von Denkmälern.**

Fläche Nr.	Zukünftige Ausweisung	Denkmale	Umweltauswirkung
3.1.1	Wohnbaufläche W 1	-	keine

Fläche Nr.	Zukünftige Ausweisung	Denkmale	Umweltauswirkung
3.1.2	Fläche für die Landwirtschaft	-	keine
3.1.3	Fläche für die Landwirtschaft	-	keine
3.1.4	Wohnbaufläche W 2	-	keine
3.1.5	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	-	keine
3.1.6	Wohnbaufläche W 4	Bodendenkmal nördlich der Bündnerreihe	gering
3.2.1	Sonderbaufläche mit Zweck- bestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6	--	keine
3.2.2	Fläche für die Landwirtschaft		keine
3.2.3	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien	--	keine
3.3	Gemischte Baufläche M 7 Wohnbaufläche W 5	--	keine

Es können bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die dann entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind. Die zuständige Fachbehörde ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten einzustellen. Werden im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden, kann eine Veränderung oder Beseitigung dieser nach § 7 DSchG MV genehmigt werden.

Mit dem F-Plan als vorbereitender Bauleitplan kann eine Beeinträchtigung für den überwiegenden Teil der Änderungsbereiche ausgeschlossen werden. Lediglich für den südlichen Teil des Wohnbaufläche 4 (nördlich Bündnerreihe) sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit Umsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen zu konkretisieren.

## **2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

### **2.9.1 Bestandserfassung**

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Von dem Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls

Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser. Durch Gehölzfällungen geht zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

### **2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Durch die zusätzlichen Versiegelungen von Bodenflächen für Gebäude und Erschließungsstraßen wird es zu einem Verlust von Versickerungsflächen kommen, die zu einer verminderten Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust der Vegetation und damit auch zu einer Beeinträchtigung von faunistischen Wechselbeziehungen.

### **2.10 Vermeidung von Emissionen**

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Mit den zusätzlichen Bauflächen ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen sowie von einer lokalen Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenversiegelungen. Darüber hinaus wird es durch Pendler und Anwohner zu gewöhnlichem Verkehrslärm kommen.

Hinsichtlich möglicher Immissionen (Schall, Gerüche) sind mögliche Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

### **2.11 Sachgerechter Umgang mit Abwässern**

Die Gemeinde Retschow ist Mitglied des Zweckverbandes Kühlung, der Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständig ist.

Das Entsorgungsgebiet für Niederschlags- und Schmutzwasser des Zweckverbandes Kühlung umfasst das Amt Bad Doberan-Land, Amt Neubukow-Salzhaff, Amt Schwaan und die Stadt Bad Doberan, Ostessebad Kühlungsborn, Kröpelin und Neubukow.

### **2.12 Sachgerechter Umgang mit Abfällen**

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Retschow wird durch den Landkreis Rostock realisiert, der sich seines Eigenbetriebes bedient. Es gilt die Satzung über die Abfallentsorgung.

### **2.13 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz**

Die Neufassung des F-Plans der Gemeinde Retschow beinhaltet die Ausweisung von Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Hier ist vorgesehen Photovoltaikfreiflächenanlagen zu entwickeln. In der Summe entspricht das ca. 11 ha, die als Sonderbaufläche Erneuerbare Energien festgeschrieben sind. Darüber hinaus ist es möglich auch auf Wohnhäusern oder gewerblich genutzten Gebäuden Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zu errichten.

### **3. Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### ***3.1 Prognose bei Durchführung***

Bei Durchführung der aufgeführten Änderungsbereiche des F-Plans wird es zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommen. Durch die Beanspruchung von bisher unversiegelten Bereichen gehen Flächen mit natürlicher Bodenfunktion verloren. Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben sich ebenfalls durch zusätzliche Versiegelungen. Auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine bzw. geringe Beeinträchtigungen durch die Realisierung zu erwarten.

Es kommt zu einem geringen Zuwachs an Wohn- und Mischbauflächen von ca. 2 ha. Ca. 11 ha gehen an Fläche für die Landwirtschaft durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Erneuerbare Energien verloren. Bei Biotopen mit besonderer Bedeutung ist potenziell von Beeinträchtigungen faunistischer Funktionen auszugehen. Denkmalpflegerische Aspekte sind in Hinblick auf den Erhalt des Ortsbildes zu beachten. Die Schwere des Eingriffs und der Umfang sind in den nachgelagerten Planungen darzulegen.

#### ***3.2 Prognose bei Nichtdurchführung***

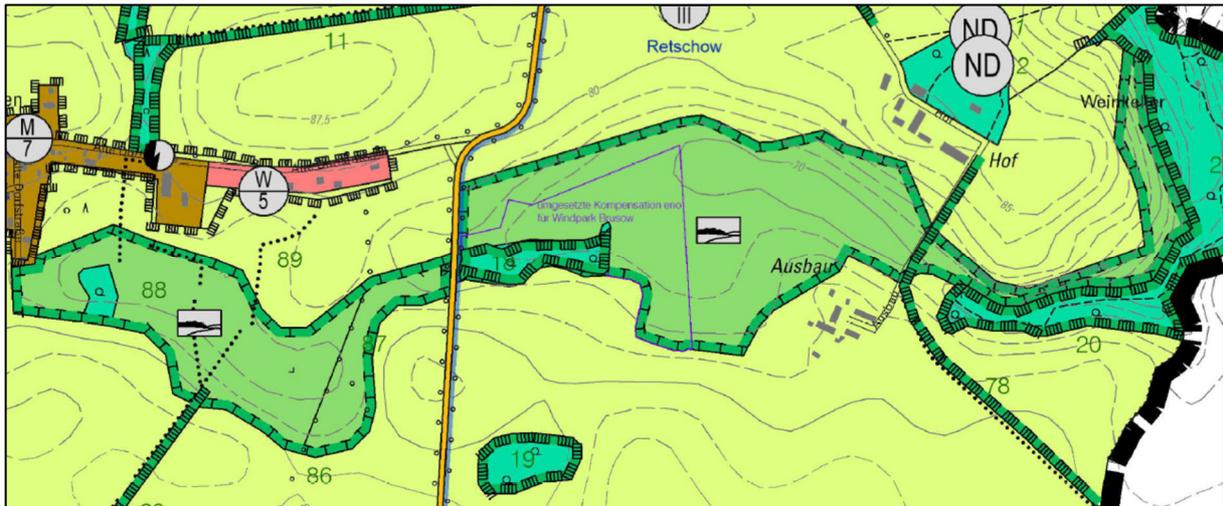
Mit der Neufassung des F-Plans sind zehn Bereiche mit Änderungen verbunden. Bei der Nichtdurchführung würde sich die Gemeinde Retschow den aktuellen Bedürfnissen der gemeindlichen Entwicklung verschließen. Das betrifft im Besonderen die Ausweisung von Wohnbauflächen um junge Familien in der Gemeinde zu halten sowie geeignete Flächen zur Nutzung regenerativer Energien. Zahlreiche Änderungen gegenüber dem wirksamen F-Plan sind bereits umgesetzt aufgrund von Satzungen. Die Neufassung regelt hier die tatsächlichen Nutzungen.

### **4. Vermeidung und Kompensation**

#### ***4.1 Vermeidungsmaßnahmen und Kompensation der Eingriffe***

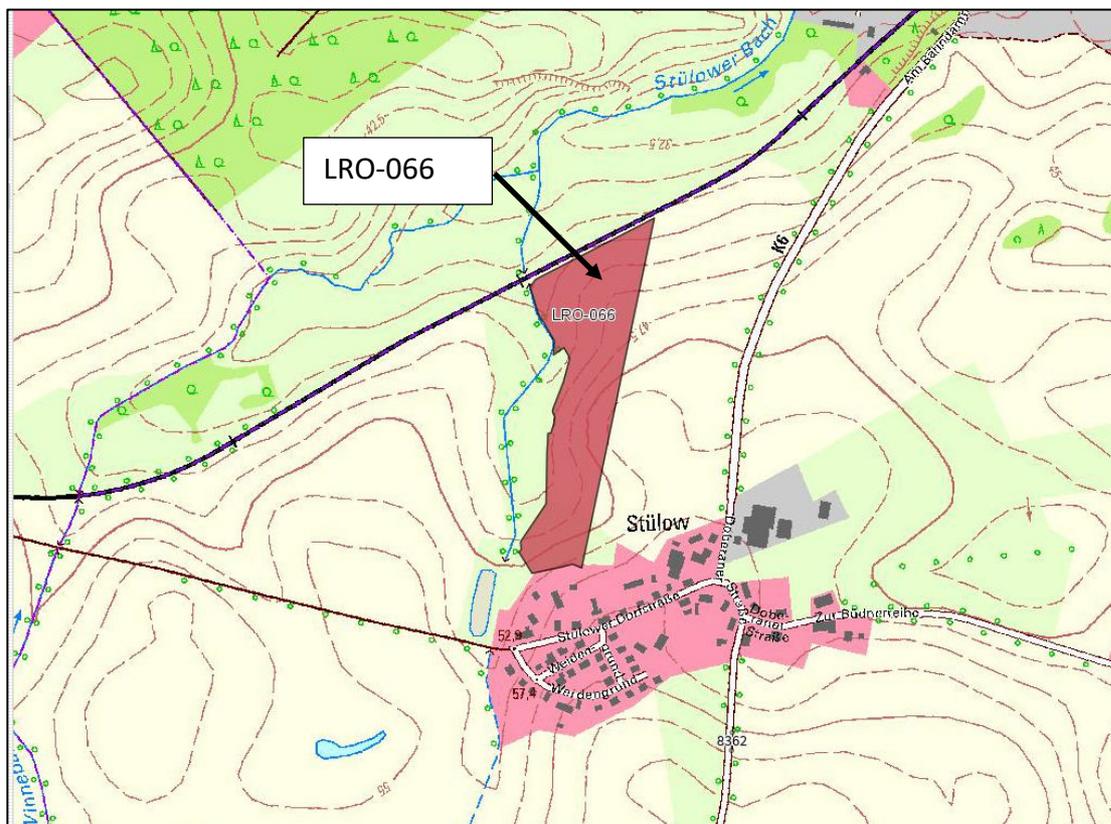
Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden separat B-Pläne mit Umweltprüfungen bzw. Satzungen erstellt in denen die Eingriffe ermittelt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

In der Neufassung des F-Plans sind bei Glashagen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (s. Abb. 12). Diese Grünflächen mit Zweckbestimmung Landschaftspflege sind im Wesentlichen dem wirksamen F-Plan entnommen. Es handelt sich dabei um reich strukturierte Acker- und Grünlandflächen. Östlich der K 6 wurde bereits eine Maßnahme für den Windpark Brusow umgesetzt. Für mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt stehen hier Flächen bereit. Ziel kann z. B. die Umwandlung von Ackerflächen sein um langfristig einen Biotopverbund zu schaffen.



**Abb. 12: Grünfläche zur Landschaftspflege bei Glashagen**  
(Quelle: Entwurf Neufassung F-Plan Retschow).

Eine weitere Fläche nördlich von Stülow ist als anerkanntes Ökokonto LRO-066 vermerkt (s. Abb. 13). Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Stülow, Flur 2 auf dem Flurstück 114/2. Es wurden eine Streuobstwiese und eine extensive Mähwiese angelegt. Die 4,6 ha große Fläche ist in der Liste der handelbaren Ökokonten aufgeführt ([https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste\\_frei\\_verf%C3%BCgbarer\\_%C3%96kokonten](https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten)).



**Abb. 13: Zertifiziertes Ökokonto bei Stülow**  
(Quelle: [https://www.kompensationsflaechen-mv.de/kvwmap/index.php?go=zoomto\\_dataset&oid=2091&layer\\_columnname=the\\_geom&layer\\_id=329&selektieren=false](https://www.kompensationsflaechen-mv.de/kvwmap/index.php?go=zoomto_dataset&oid=2091&layer_columnname=the_geom&layer_id=329&selektieren=false)).

## **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Retschow beabsichtigt mit der Neuaufstellung des F-Plans eine Präzisierung ihrer Planungsabsichten. Der für das gesamte Gemeindegebiet wirksame F-Plan existiert seit dem Jahr 1999. Bestandteil der Neufassung im Jahr 2023 sind zehn Änderungsbereiche. Um dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gerecht zu werden, wurden die Standort vorab auf ihre Verträglichkeit geprüft. Bei einer Anbindung an vorhandene Strukturen, können die Eingriffe in den Naturhaushalt verringert werden, indem die Erschließung gesichert ist.

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

In dem hier vorliegenden Gutachten erfolgte die Abschätzung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ anhand vorhandener Fachdaten. Es wird von einem fünfstufigen Bewertungsschema ausgegangen. Zur Beurteilung der Erheblichkeit dient der in M-V gültige Leitfaden zur Erstellung der Umweltprüfung.

Über einen Landschaftsplan verfügt die Gemeinde Retschow nicht. Den Anforderungen des BauGB zur Auswertung dieser Unterlage kann nicht nachgekommen werden.

Die vorhandenen Daten aus übergeordneten Planungen lassen eine realistische Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen dennoch zu.

### **5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind auf der Ebene der B-Pläne mit einzelnen Umweltprüfungen durchzuführen bzw. durch Eingriffsbilanzierungen, wenn es sich um Eingriffe nach BNatSchG handelt. Im Rahmen des F-Plans geht es vorrangig um die Festlegung der städtebaulichen Entwicklung, die sich aus den Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Die Überwachungen auf der Ebene der nachgelagerten Planungen haben im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie landeseigenen Gesetzesgrundlagen zu erfolgen.

## **6. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Retschow als Vorhabenträger beabsichtigt die Neufassung des Flächennutzungsplans (F-Plan). Seit dem Jahr 1993 ist der F-Plan wirksam und soll nun aktualisiert werden. Zahlreiche Darstellungen und Aussagen sind veraltet und sollen den neuen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

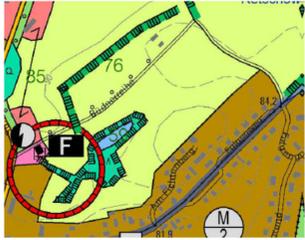
Mit der Neuaufstellung sollen zehn Teilflächen in eine andere Nutzung überführt werden bzw. im Bestand gesichert.

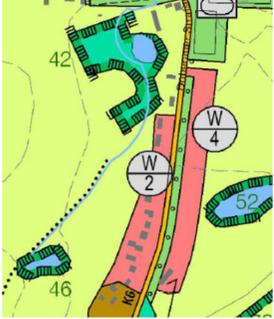
Nach § 1 a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Für die zehn Änderungsbereiche gibt die Tab. 9 zusammenfassend einen Überblick zur Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Zur Vereinfachung wird das Bewertungsmodell für

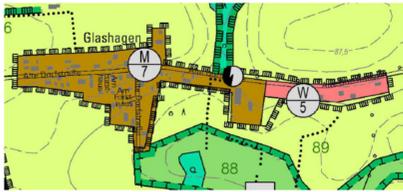
die Gesamtbewertung wiederum in Form einer Farbskala von grün (keine/geringe Auswirkungen), gelb (mittlere Auswirkungen) bis rot (hohe bis sehr hohe Auswirkungen) angewendet.

Tab. 9: Schutzgutbezogene Gesamtbewertung der Änderungsbereiche des F-Plans.

Nr. Fläche aktuelle Ausweisung zukünftige Ausweisung	Schutzgebiete LSG/FND/Natura 2000	Biotope/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wasser	Boden	Klima/Luft	Landschaftsbild	Mensch	Gesamt- bewertung
3.1.1 Wohnbaufläche, Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Ferienhausbebauung  Wohnbaufläche W 1 	keine Auswirkung  außerhalb LSG und Natura 2000	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	<b>Keine Auswirkung</b>
3.1.2 Wohnbaufläche  Fläche für die Landwirtschaft 	keine Auswirkung  außerhalb LSG und Natura 2000	keine Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	<b>Keine Auswirkung</b>
3.1.3 Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel  Fläche für die Landwirtschaft 	keine Auswirkung  außerhalb LSG und Natura 2000	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	<b>Keine Auswirkung</b>

Nr. Fläche aktuelle Ausweisung zukünftige Ausweisung	Schutzgebiete LSG/FND/Natura 2000	Biotope/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wasser	Boden	Klima/Luft	Landschaftsbild	Mensch	Gesamt- bewertung
<p>3.1.4 Gemischte Baufläche MD, Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Wohnbaufläche W 2</p> 	<p>keine Auswirkung</p> <p>außerhalb LSG und Natura 2000</p>	keine Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	<b>Keine Auswirkung</b>
<p>3.1.5 Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Fläche für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts</p> 	<p>keine Auswirkung</p> <p>außerhalb LSG und Natura 2000</p>	keine Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	<b>Keine Auswirkung</b>

Nr. Fläche aktuelle Ausweisung zukünftige Ausweisung	Schutzgebiete LSG/FND/Natura 2000	Biotope/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wasser	Boden	Klima/Luft	Landschaftsbild	Mensch	Gesamt- bewertung
3.1.6 Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche W 4 	keine Auswirkung  außerhalb LSG und Natura 2000	mittlere Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	mittlere Auswirkung	keine Auswirkung	mittlere Auswirkung	geringe Auswirkung	Mittlere Auswirkung
3.2.1 Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche MD 10  Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6 	keine Auswirkung  innerhalb LSG und außerhalb Natura 2000	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	Keine Auswirkung

Nr. Fläche aktuelle Ausweisung zukünftige Ausweisung	Schutzgebiete LSG/FND/Natura 2000	Biotope/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wasser	Boden	Klima/Luft	Landschaftsbild	Mensch	Gesamt- bewertung
3.2.2 Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel Fläche für die Landwirtschaft 	keine Auswirkung  innerhalb LSG und außerhalb Natura 2000	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	<b>Keine Auswirkung</b>
3.2.3 Fläche für die Landwirtschaft Sonderbaufäche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien 	geringe Auswirkung  innerhalb LSG und außerhalb Natura 2000, Lage an Bahntrasse, Lage vereinbar mit Landesraumentwicklungs- programm und EEG	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	mittlere Auswirkung	geringe Auswirkung	<b>Mittlere Auswirkung</b>
3.3 Gemischte Baufläche MD 7 Gemischte Baufläche MD 8 Gemischte Baufläche M 7 Wohnbaufläche W 5 	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	geringe Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	<b>Keine Auswirkung</b>

## 7. Quellenangaben

### 7.1 Literatur

- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)
- GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C. F. Müller Verlag Heidelberg.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- KÜHN, Dipl.-Ing. Katrin B. (2023): Begründung Neufassung Flächennutzungsplan. Entwurf.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.
- Landesforstanstalt M-V (2016): Waldfunktionskartierung Mecklenburg-Vorpommern. Malchin.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R).
- MEIL – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2017): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R).
- UMWELT & PLANUNG (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow“. Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer.

UMWELT & PLANUNG (2021): Umweltbericht für den B-Plan Nr. 5 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage auf Deponiegelände Stülow“. Dipl.-Ing. Babette Lebahn.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

## **7.2 Gesetze und Verordnungen**

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchAG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung Landkreis Bad Doberan vom 22.03.2000 unter [https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/umweltamt/naturschutz/lsg/Kuehlung/VO\\_LSG\\_Kuehlung.pdf](https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/umweltamt/naturschutz/lsg/Kuehlung/VO_LSG_Kuehlung.pdf).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

### **7.3 Internetquellen**

[https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV\\_prod/de/Startseite/index.jsp](https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp)

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.stadte-gemeinden.de/gemeinde-retschow.html>

<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>

<https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/bauamt/denkmalpflege/index.html>

[https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/umweltamt/naturschutz/lsg/Kuehlung/VO\\_LSG\\_Kuehlung.pdf](https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/umweltamt/naturschutz/lsg/Kuehlung/VO_LSG_Kuehlung.pdf)

<http://www.wrrl-mv.de/>

<https://fis-wasser-mv.de/kvwmap/index.php>

[https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste\\_freiverf%C3%BCgbarer\\_%C3%96kokonten](https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_freiverf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten)

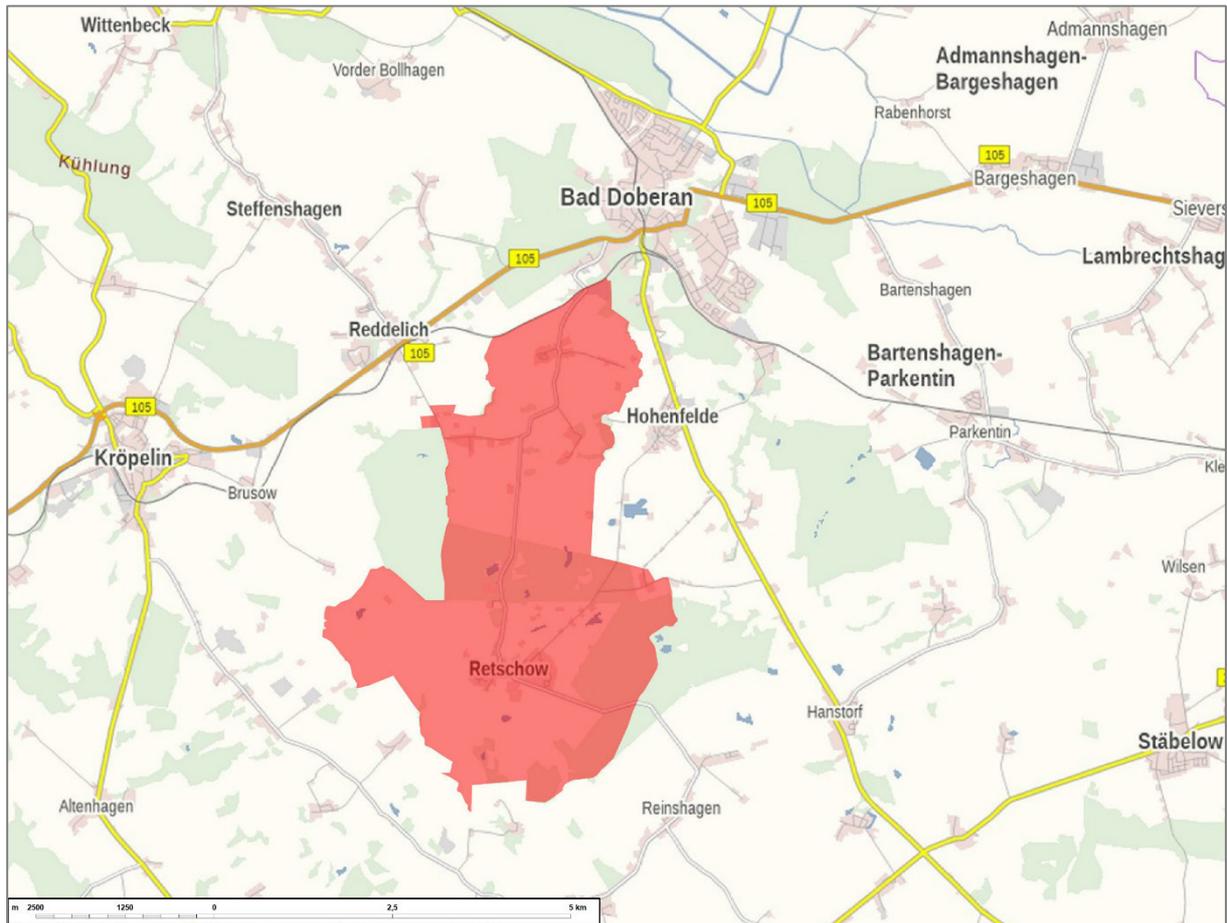
[https://www.kompensationsflaechen-mv.de/kvwmap/index.php?go=zoomto\\_dataset&oid=2091&layer\\_columnname=the\\_geom&layer\\_id=329&selektieren=false](https://www.kompensationsflaechen-mv.de/kvwmap/index.php?go=zoomto_dataset&oid=2091&layer_columnname=the_geom&layer_id=329&selektieren=false)

[https://geoportal.lkros.de/site/map\\_naturdenkmale.html](https://geoportal.lkros.de/site/map_naturdenkmale.html)

**Anlage 1: Artenschutzfachliche Voreinschätzung**

# Artenschutzfachliche Voreinschätzung

## Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Retschow (Landkreis Rostock)



### Auftraggeber



Gemeinde Retschow  
-Der Bürgermeister-  
über  
Amt Bad Doberan-Land  
Kammerhof 3  
18209 Bad Doberan

### Fachplaner



Umwelt  
& Planung  
Bürogemeinschaft  
Brit Schoppmeyer  
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer  
Wokreter Weg 3 a  
18239 Heiligenhagen

06.04.2023 .....

## Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	3
2	Methodik .....	4
3	Kurzbeschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	4
3.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens .....	4
3.2	Vorprüfung relevanter Wirkfaktoren .....	5
3.3	Änderungsbereiche der Neufassung des Flächennutzungsplanes.....	5
3.4	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	16
3.5	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie .....	18
4	Fazit.....	19

Abbildung Deckblatt - Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/login.php>

COPYRIGHT Umwelt & Planung Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer  
Alle Rechte sind dem Verfasser vorbehalten. Es dürfen weder Teile des Gutachtens noch der Text im Ganzen ohne die ausdrückliche Genehmigung des Verfassers in irgendeiner Form vervielfältigt werden.

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Retschow plant die Neufassung des Flächennutzungsplanes (FNP). Um eine potenzielle Betroffenheit geschützter Arten und Biotope im Vorfeld zu prüfen, wurde die Bürogemeinschaft UMWELT & PLANUNG mit der Erarbeitung einer artenschutzfachlichen Voreinschätzung beauftragt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Belange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind.

Für das Vorkommen planungsrelevanter Arten erfolgte daher eine Vorabschätzung anhand einer überschlägigen Biotop- und Habitatkartierung im Jahr 2022.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V<sup>1</sup>) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Aussagen zur tatsächlichen Betroffenheit geschützter Arten können erst auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben getroffen werden.

Zu den jeweiligen Vorhaben ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) oder mindestens eine artenschutzrechtliche Begutachtung anzufertigen. Diese Unterlagen dienen dazu, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abzuarbeiten, die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG<sup>2</sup>) ergeben, mit dem EU-rechtliche Vorschriften in nationales Recht umgesetzt werden.

Die Artenschutzgutachten behandeln dabei im Wesentlichen die so genannten europarechtlich geschützten Arten. Hierbei handelt es sich um:

- europäische Vogelarten, d. h. alle wildlebenden europäischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie;
- alle Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.

---

<sup>1</sup> GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES NATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ – NATSCHAG M-V) VOM 23. FEBRUAR 2010, GVOBL. M-V 2010, S. 66.

<sup>2</sup> GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDES NATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), GÜLTIG AB 01.03.2010.

## 2 Methodik

Bei der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen ist keine vollständige Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Es genügt eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bezüglich verfahrenskritischer Vorkommen<sup>3</sup>. Dabei wurden verfügbare Informationen zu bereits bekannten Vorkommen von Arten einzuholen und zu berücksichtigen (LINFOS-DATEN, GEOPORTAL DES LANDES M-V). Zudem erfolgte eine Begehung der zehn Teilflächen zur Erfassung geeigneter Habitatrequisiten und Abschätzung des Konfliktpotenzials.

Werden auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar, ist auf Grundlage einer prognostischen Beurteilung zu prüfen, ob im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Zulassungsverfahren eine artenschutzkonforme Konfliktlösung zu erwarten ist<sup>4</sup>.

Die eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen bleibt der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten. Gegebenenfalls ist bereits auf Flächennutzungsplanebene zu erkennen, dass der Plan bzw. das Vorhaben unzulässig ist und eine Alternativlösung gewählt werden sollte. Bei vorhabenbezogenen Flächennutzungsplanänderungen sowie bei parallelen Bauleitplanverfahren wird zur Beschleunigung der ASP empfohlen, die ggf. erforderlichen Prüfschritte (vertiefende Art-für-Art-Betrachtung) möglichst frühzeitig oder parallel durchzuführen. Dies ist insbesondere in Plangebietern erforderlich, die eine Betroffenheit mehrerer Artengruppen vermuten lassen. In diesen Fällen sind Erfassungen der Artengruppen unumgänglich, um eine Worst-Case Betrachtung zu vermeiden.

## 3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

### 3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Mit der Neufassung beabsichtigt die Gemeinde Retschow, den seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Ziel ist es, veraltete Darstellungen und Aussagen zu korrigieren. Weitere Änderungsziele sind:

- Herausnahme der dargestellten Wohnbaufläche im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben*;
- Umwandlung der dargestellten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Ferienhäuser* in Wohnbaufläche entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 *Fulgengrund* in der Fassung der 2. Änderung;

---

<sup>3</sup> ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG UND BEI DER BAURECHTLICHEN ZULASSUNG VON VORHABEN Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

<sup>4</sup> HINWEISE ZU DEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN ZUGRIFFSVERBOTEN DES § 44 ABSATZ 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ AUF DER EBENE DER BAULEITPLANUNG, LUNG 02.07.2012; ARTENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG UND BEI DER BAURECHTLICHEN ZULASSUNG VON VORHABEN, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

- Darstellung von Wohnbaufläche entlang der östlichen Seite der Doberaner Straße;
- Prüfung und Aktualisierung der übrigen Darstellungen.

Im Verfahren können Änderungsbereiche entfallen bzw. sich weitere Änderungsbereiche ergeben.

Im Rahmen der vorliegenden Vorabschätzung wird das potenzielle arten- und naturschutzrechtliche Konfliktpotenzials beschrieben und mögliche Lösungsvorschläge für eine artenschutzkonforme Konfliktlösung gegeben.

### **3.2 Vorprüfung relevanter Wirkfaktoren**

Potenzielle Umweltauswirkungen der Vorhaben sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen. Dabei wird zwischen bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Im nachgelagerten Verfahren ist für ein jedes Gebiet die Relevanz der jeweiligen Wirkfaktoren im AFB für die einzelnen Arten/Artengruppen zu ermitteln. Die durch die geplante Umnutzung der Teilflächen potenziell auftretenden Wirkfaktoren werden nachfolgend kurz dargestellt:

#### **wesentliche bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:**

- Zerstörung oder Zerschneidung von Habitaten durch Neuerrichtung baulicher Anlagen und Zuwegungen (auch temporär); Rodung von Gehölzen, Entfernen der Vegetationsdecke
- massiver Rückschnitt oder Beseitigung von Gehölzen
- Überbauung offener Flächen (z. B. landwirtschaftliche Nutzflächen: Acker, Brach-, Grünland = Verlust von Bruthabitaten)
- Lärmimmissionen (akustische Reize) in benachbarte sensible Bereiche
- Lichtimmissionen und andere visuelle Reize
- Erschütterungen und Bodenverdichtungen durch Baumaschinen
- Schadstoff- und Geruchsimmissionen durch Baumaschinen
- mögliche Tötung von Individuen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (Amphibien)
- akustische Störungen durch Wohnnutzung
- visuelle Störwirkungen durch Lichtimmissionen (Straßen- bzw. Gebäudebeleuchtung)

### **3.3 Änderungsbereiche der Neufassung des Flächennutzungsplanes**

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungsbereiche einer Vorprüfung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte unterzogen.

<b>Änderungsbereich 3.1.1 Wohnbaufläche W 1 in Retschow</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<p>Wohnbaufläche, Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Ferienhausbebauung</p> <hr/> <p>Wohnbaufläche W 1</p>	<p>Typische Bebauung aus Einfamilienwohnhäusern mit Hausgärten, im Osten schließt Acker an, Durchgrünung des Wohngebietes mit Gehölzen des Siedlungsraumes, im Westen schließt große Grünfläche an als Streuobstwiese und Kleingewässer mit umlaufenden Gehölzsaum</p> <p>Potenzielles Vorkommen von Fledermäusen (Quartiere, Jagdlebensraum), Brutvogelarten des Siedlungsraumes, Amphibien  mittlere biologische Vielfalt durch kleinräumigen Strukturwechsel.</p>
	
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
<p>kein Konfliktpotenzial, Wohnbaufläche bereits umgesetzt Sicherung des Bestandes</p>	<p>-</p>

**Änderungsbereich 3.1.2**

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 Wohngebiet Am Krückengraben**

<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
Wohnbaufläche  Fläche für die Landwirtschaft	Ackerfläche, geschütztes Biotop (Graben und Feldgehölz) schließt im Nordosten an, am Fulgenweg Baumhecke  geringe biologische Vielfalt durch intensive Nutzung, wertvolle Gehölze in Randbereichen, Wanderrouten Amphibien möglich, Offenlandbrüter



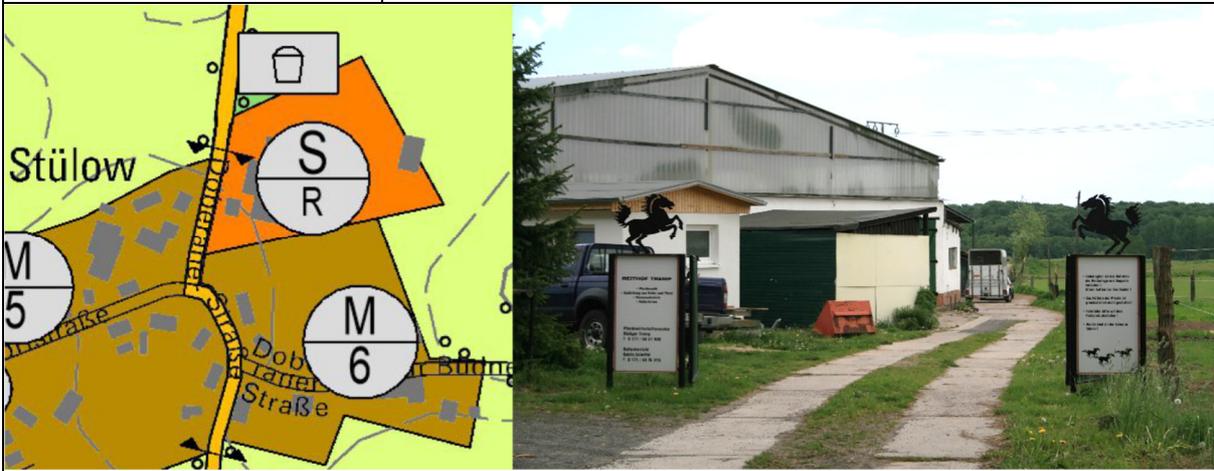
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
kein Konfliktpotenzial, da landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleibt  Sicherung des Bestandes	-

<b>Änderungsbereich 3.1.3 Fläche für die Landwirtschaft südlich der Büdnerreihe</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<p>Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel</p> <hr/> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	<p>Derzeit als Intensivgrünland genutzt, mittig gelegen geschütztes Biotop (permanentes Kleingewässer, Feldgehölz mit Altbäumen), ältere Einzelbaum und Abschnitt Graben mit Gehölzbestand,</p> <p>Potenzielles Vorkommen von Fledermäusen (Baumquartiere, Jagdlebensraum), Brutvogelarten des Halboffenlandes, Gebüsch- und Baumbrüter, Amphibien</p> <p>mittlere biologische Vielfalt</p>
	
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
<p>kein Konfliktpotenzial, da landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleibt, Ausweisung Biotopschutz</p> <p>Sicherung des Bestandes</p>	<p>-</p>

<b>Änderungsbereich 3.1.4 Wohnbaufläche W 2 in Retschow</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>  <b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	
Gemische Baufläche MD, Fläche für die Landwirtschaft	Vorhandene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern westlich der Doberaner Straße, Allee straßenbegleitend, Allee ist potenzielle Fledermausjagd, -leitstruktur  mittlere biologische Vielfalt
Wohnbaufläche W 2	
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
kein Konfliktpotenzial, da Wohnbaunutzung bestehen bleibt, Sicherung des Bestandes	-

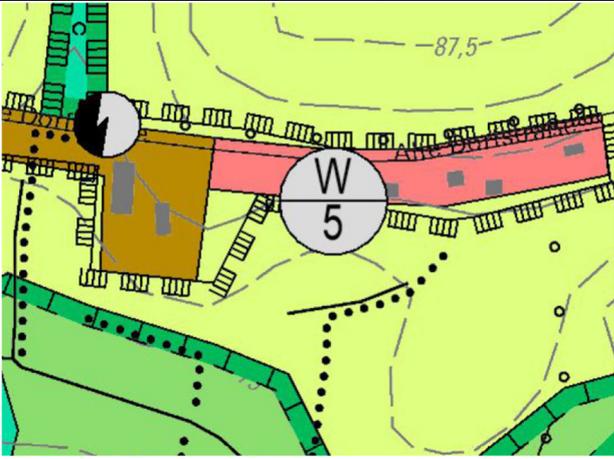
<b>Änderungsbereich 3.1.5 Wohnbaufläche W 3 in Retschow</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotop, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<p>Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten; Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <hr/> <p>Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten; Fläche für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts</p>	<p>Aktuelle Nutzung als Kleingartenanlage, im Westen angrenzend Wohnbebauung und Reitstall, südlich geschütztes Biotop (Feldgehölz mit Kleingewässer), im Norden Waldflächen, Brutvögel des Siedlungsraumes, Amphibien, Fledermäuse, mittlere biologische Vielfalt</p>
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
<p>kein Konfliktpotenzial, Sicherung des Bestandes</p>	<p>-</p>

<b>Änderungsbereich 3.1.6 - Wohnbaufläche W 4 in Retschow</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<p>Fläche für die Landwirtschaft</p> <hr/> <p>Wohnbaufläche W 4</p>	<p>Intensivgrünland auf Mineralstandorten, Doberaner Straße mit Allee, im Nahbereich geschütztes Biotop (Kleingewässer mit Uferstaudenflur und standorttypischem Gehölzsaum), alter Melkstand im Süden, Vorkommen von Brutvogelarten des Halboffenlandes, Schilfbrüter im Nahbereich, potenzielle Fledermausjagd-, leitstruktur, mögliche Wanderbeziehungen von Amphibien</p> <p style="text-align: center;">mittlere biologische Vielfalt</p>
	
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
<p>Beeinträchtigung einer potenziellen Fledermausleitstruktur, potenzielle Zerschneidung von Wanderbeziehungen der Amphibien zwischen Laichgewässer und Landlebensraum, visuelle und akustische Störwirkungen auf Arten im Bereich des Kleingewässers</p> <p style="text-align: center;">Artengruppen: Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien</p>	<p>Faunistische Erhebungen potenziell betroffener Artengruppen;</p> <p style="text-align: center;">schadensminimierende Bauzeiten; fledermausfreundliche Beleuchtung; Ausweisung von Pufferstreifen in Form von Bepflanzungen/Sukzession</p>

<b>Änderungsbereich 3.2.1 - Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung <i>Reiterhof</i></b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<p>Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche MD 10</p> <hr/> <p>Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof, Gemischte Baufläche M 6</p>	<p>Aktuell Nutzung als Reiterhof mit Wohnnutzung, im Süden schließt Weidefläche an und Mischgebiet, im Osten grenzen Weidefläche sowie Acker an, im Norden Acker,</p> <p>Potenzielles Vorkommen von Fledermäusen (Quartiere, Jagdlebensraum), Brutvogelarten des Siedlungsraumes und Halboffenlandes</p> <p>geringe biologische Vielfalt</p>
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
<p>Potenzieller Verlust von Habitaten geschützter Arten durch Inanspruchnahme bestockter Flächen und Weideflächen oder dem Rückbau von Bestandsgebäuden im Änderungsbereich;</p> <p>Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse</p>	<p>Faunistische Erhebungen potenziell betroffener Artengruppen;</p> <p>schadensminimierende Bauzeiten;</p> <p>Schaffen von artbezogenen Ersatzquartieren, -nistplätzen</p>

<b>Änderungsbereich 3.2.2 - Fläche für die Landwirtschaft statt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport und Spiel	Weidefläche und Ackernutzung, überwiegend Weidenutzung mit Pferden des Reiterhofes, potenzielle Bruthabitate von Offenlandbrütern
Fläche für die Landwirtschaft	geringe biologischer Vielfalt.
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
kein Konfliktpotenzial, Sicherung des Bestandes	-

<b>Änderungsbereich 3.2.3 - Sonderbaufläche Erneuerbare Energien</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<p>Fläche für die Landwirtschaft</p> <hr/> <p>Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien</p>	<p>Acker- und Grünlandfläche südlich Bahnlinie, an Bahnlinie Baumhecken und Staudenflur, Lage im LSG Kühlung, Abstand zu geschützten Biotopen im Osten und Westen,</p> <p>potenzielle Vorkommen von Brutvogelarten des Offenland- und Halboffenland, potenzielles Vorkommen von Reptilien in Staudenfluren des Randbereiches</p> <p>geringe biologische Vielfalt</p>
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
<p>geringes Konfliktpotenzial;</p> <p>Artengruppen:</p> <p>Brutvögel, Reptilien</p>	<p>Faunistische Erhebungen potenziell betroffener Artengruppen;</p> <p>schadensminimierende Bauzeiten;</p> <p>Schaffen von artbezogenen Ersatzquartieren, -nistplätzen (z. B. Lerchenfenster) je nach Besatzdichte und vorgesehener Grundflächenzahl (GRZ) oder Reihenabstände</p>

<b>Änderungsbereich 3.3 - Darstellungen in der Gemarkung Glashagen</b>	
<b>Aktuelle Ausweisung</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>
<b>Zukünftige Ausweisung</b>	<b>Biotope, Tiere, biologische Vielfalt</b>
<p>Gemischte Baufläche MD 7, Gemischte Baufläche MD 8</p> <hr/> <p>Gemischte Baufläche M 7, Wohnbaufläche W 5</p>	<p>vorhandene Bebauung im OT Glashagen, geschlossene Baumreihe an Straße auf nördlicher Seite, Stallruine mit Hochstaudenflur, im Süden erstrecken sich im Anschluss an die Grundstücke Grünlandflächen, Feldgehölze, Staudenfluren und Feldhecken,</p> <p>Vorkommen von Brutvogelarten des Siedlungsraumes, Halboffenlandes, Überwinterungslebensräume Amphibien, Quartiere Fledermäuse</p> <p>mittlere biologische Vielfalt</p>
	
<b>Artenschutzrechtlicher Konflikt</b>	<b>Konfliktvermeidung</b>
<p>mittleres Konfliktpotenzial bei Beanspruchung nicht bebauter Flächen, Rückbau Stallruine, Beanspruchung Gehölze und Staudenflur</p> <p>Artengruppen: Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse</p>	<p>Faunistische Erhebungen potenziell betroffener Artengruppen in nicht bebauten Bereichen; schadensminimierende Bauzeiten; Ausweisung von Pufferstreifen in Form von Bepflanzungen/Sukzession</p>

### **3.4 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### **Amphibien**

Nach Anhang IV der FFH-RL sind neun Amphibienarten geschützt. Die Beurteilung der Änderungsflächen als Lebensraum bzw. Wanderkorridor erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen.

Im Ergebnis zeigte sich, dass potenzielle Amphibienhabitats innerhalb bzw. im Nahbereich einiger Änderungsbereiche liegen.

Umliegende Feldgehölze und Hecken werden potenziell als Landlebensräume genutzt. Die Winterquartiere liegen in ähnlichen Strukturen (Lesestein- und Reisighaufen, Nagerbauten, Erdspalten) aber auch in älteren Gebäuden.

Eine direkte Beanspruchung von Laichgewässern wird durch die Änderungsbereiche der zehn Teilflächen nicht einhergehen. Vorhaben wie die Wohnbaufläche W 4 (ÄB 3.1.6) oder die Wohnbaufläche Glashagen W 5 (ÄB 3.3) beanspruchen direkt oder indirekt potenzielle Teilhabitats wie Landlebensräume aber wohlmöglich auch Wanderrouten zwischen Landlebensraum und Laichgewässer. Insbesondere landwirtschaftliche Nutzflächen bieten aufgrund fehlender Habitatrequisiten einem Großteil der Amphibien keinen geeigneten Lebensraum. Eine regelmäßige Wanderbewegung über diese Flächen in Laich- oder Landlebensräume ist jedoch nicht auszuschließen.

#### **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Um potenzielle baubedingte Störungen während der Amphibienwanderungen zu vermeiden, können die Baufelder oder Laichgewässer vor Baubeginn/nach Abwanderung in die Laichgewässer über den Zeitraum der Bauphase durch temporäre Amphibienschutzzäune gesichert werden. Ein Einwandern in die Bauflächen kann somit vermieden werden.

Betriebsbedingt ist die Tötung von Individuen mit der Anlage von Erschließungsstraßen im Nahbereich von Laichgewässer (temporäre oder permanente Kleingewässer, Gräben, Nasswiesen) verbunden. Straßen sind daher nicht zwischen Plangebiet und Kleingewässer zu planen. Vielmehr sind die Plangebiete abgrenzend zur freien Feldflur/Kleingewässer mit großzügigen dichten Hecken oder Brachflächen zu gestalten.

Im Zuge der nachgelagerten Verfahren sind insbesondere die Plangebietsflächen, welche Amphibienhabitats mittelbar beeinträchtigen können, näher zu untersuchen. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen können dann gebietsbezogen getroffen werden.

#### **Reptilien**

Nach Anhang IV der FFH-RL sind drei Reptilienarten geschützt. Die Beurteilung der Plangebietsflächen als Lebensraum erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen. Das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte kann aufgrund fehlender Habitats für alle zehn Teilflächen ausgeschlossen werden.

Einige Teilflächen bieten in Randstrukturen Reptilien wie der Zauneidechse potenziell geeignete Habitatrequisiten (z. B. ÄB 3.2.3 Sonderbaufläche Erneuerbare Energien).

### **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Wird beispielsweise das Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen, sind baubedingte Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen, wie den Abfang von Individuen und die Umsiedlung in geeignete Habitate, zu vermeiden.

#### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Vorkommen der Artengruppe im UG wurde anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

#### Quartiere und Jagdlebensräume

Die Raumnutzung der meisten Arten lässt sich anhand der Biotopstrukturen ableiten. Nach SKIBA 2003 werden linienförmige Habitate, Gewässer oder Brachen in der Regel zum Ausflug der meisten Arten (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus u. a.) sowie als Jagdhabitate genutzt.

Eine Ausnahme bildet der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), welcher anders als die meisten Arten auch in der freien Feldflur in größeren Höhen jagt (BEHR & HELVERSEN 2006<sup>5</sup>).

Potenzielle Jagdlinien verlaufen entlang von Gehölzstrukturen und Kleingewässern. Insbesondere im Nahbereich liegende naturnahe Feldgehölze mit Altbäumen bieten optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten (z. B. Wohnbaufläche W 4, Wohnbaufläche W 5).

Das Vorkommen von Fledermausquartieren ist in Gebäuden unabhängig ihres baulichen Zustandes als auch in Baumhöhlen, -spalten oder -rissen nicht auszuschließen. Wiedergenutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen auch während der Abwesenheit der Tiere dem Schädigungsverbot, da sie in den Folgejahren wieder genutzt werden können.<sup>6</sup>

### **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Die Beeinträchtigung von Jagdlebensräumen wie wertvoller Gehölz- und Gewässerstrukturen sind grundsätzlich zu vermeiden. Potenzielle Höhlenbäume als Quartiermöglichkeiten zu erhalten.

Baubedingte Störungen können bei dieser nachtaktiven Artengruppe ausgeschlossen werden, solange durch den Baubetrieb (ganznächtigt betriebene Baustelle) keine Quartiere oder Jagdlinien angestrahlt werden.

Sind im Zuge der Verfahren Gehölzrodungen mit potenziellen Quartiermöglichkeiten oder ein Gebäudeabriss bzw. Sanierungsarbeiten vorgesehen, sind im Rahmen des zu erarbeitenden

---

<sup>5</sup> BEHR, O. & O. VON HELVERSEN (2006): Gutachten zur Beeinträchtigung im freien Luftraum jagender und ziehender Fledermäuse durch bestehende Windkraftanlagen. Wirkungskontrolle zum Windpark „Roßkopf“ (Freiburg i. Br.) im Jahre 2005. - Unveröff. Gutachten.

<sup>6</sup> Landkreis Rostock Der Landrat - Merkblatt Berücksichtigung des Artenschutzes beim Abriss und bei der Sanierung von Gebäuden Stand 14.12.2015.

Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages/artenschutzrechtlichen Kontrollberichtes geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Gebäudequartiere sind je nach Art der Betroffenheit - Fortpflanzungs- (Wochenstube) oder Ruhestätte (z. B. Winterquartier) - spezifischer zu betrachten. Kann eine Zerstörung von Quartieren, beispielsweise durch den Abriss eines baufälligen Gebäudes nicht vermieden werden, sind im Vorfeld vorgezogene Artenschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Ersatzmaßnahmen (z. B. Fledermausspaltenkästen) für die Zerstörung vorkommender Höhlenbäume, sind in Form und Umfang mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können auch durch Lichtimmissionen entstehen. Insbesondere das Anstrahlen von Gehölzen kann zu erheblichen Störungen von Quartieren aber auch Jagdhabitaten führen. Mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement können betriebsbedingte Beeinträchtigungen vermieden werden. Eine Beleuchtung hat immer bedarfsgerecht zu erfolgen, Gebäude- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich auf den Boden zu richten.

### **3.5 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie**

Einige der Änderungsbereiche beanspruchen potenzielle Bruthabitate der Gebäude-, Offenland und Höhlenbrüter. Die Überbauung von Grünland- (ÄB 3.1.6 Wohnbaufläche W 4, ) oder auch monotoner Ackerflächen (ÄB 3.2.3 Sonderbaufläche Erneuerbare Energien) hat potenzielle Habitatverluste von Brutvögeln zur Folge (z. B. Feldlerchen). Gehölzstrukturen in Randbereichen wie Feldgehölze oder -hecken beherbergen neben euryöken Gehölzbesiedlern wie Amsel, Kohl-, Blaumeise, Goldammer, Rotkehlchen, Zilpzalp und Zaunkönig auch gefährdete Arten wie Bluthänfling, Feldsperling oder Neuntöter. Größere Habitatverluste gewachsener Gehölzstrukturen mit Altbaumbestand sind zu vermeiden.

In und an Gebäuden ist das Vorkommen von Gebäudebrütern wie Rauch- und Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz etc. nicht auszuschließen. Niststätten der Schwalben sind mehrjährig geschützt, für sie besteht im Gegensatz zu anderen Niststätten (Sperlinge, Hausrotschwanz) ein Schädigungsverbot auch während der Abwesenheit der Tiere, da sie in den Folgejahren wieder genutzt werden können.<sup>7</sup>

#### **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Beanspruchung von intensiv genutzten landwirtschaftlicher Nutzflächen (z.B. ÄB 3.1.6, ÄB 3.2.3) an bestehenden Siedlungsräumen, Straßen oder Schienen können erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna vermieden werden. Potenzielle Verluste von Bruthabitaten der Bodenbrüter sind vorhabenbezogen zu ermitteln und ggf. auszugleichen.

---

<sup>7</sup> Landkreis Rostock Der Landrat - Merkblatt Berücksichtigung des Artenschutzes beim Abriss und bei der Sanierung von Gebäuden Stand 14.12.2015.

Im Zuge einer Artenschutzprüfung ist das Arteninventar für einige Änderungsbereiche zu erfassen, um eine Worst-Case-Betrachtung zu vermeiden. Im Anschluss können dann die artspezifischen Störempfindlichkeiten für die Bewertung herangezogen werden.

Sind im Verfahren Gehölzrodungen oder ein Gebäudeabriss vorgesehen, sind im Rahmen des zu erarbeitenden AFB/artenschutzrechtlichen Kontrollberichtes geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, um baubedingte Beeinträchtigungen zu verhindern.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann zumeist unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung (Rodungsarbeiten/ Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) vermieden werden.

Für den Verlust nachgewiesener Nistplätze können eingriffsnah Ersatznistplätze in Form von Kästen oder Kunstnestern geschaffen werden. Zudem ist die Ausweisung und Sicherung von Habitatbäumen eine bewährte als auch weniger pflegeintensive Möglichkeit neue Nisthöhlen und Quartiere zu sichern.

Bei der Ausweisung des ÄB 3.2.3 Sonderbaufläche Erneuerbare Energien können mit einem größeren Reihenabstand zwischen den Modulen anlagebedingte Habitatverluste der Offenlandbrüter vermieden werden.

#### **4 Fazit**

Die Gemeinde Retschow plant die Neufassung des Flächennutzungsplanes (FNP). Um eine potenzielle Betroffenheit geschützter Arten und Biotope im Vorfeld zu prüfen, wurde die Bürogemeinschaft UMWELT & PLANUNG mit der Erarbeitung einer artenschutzfachlichen Voreinschätzung beauftragt.

Mit der geplanten Überbauung von überwiegend unbebauten Grundflächen entstehen gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen der vorliegenden Vorabschätzung wird das potenzielle artenschutzrechtliche Konfliktpotenzials beschrieben und mögliche Lösungsvorschläge für eine artenschutzkonforme Konfliktlösung gegeben.

Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Informationen aus dem Geoportal des Landes M-V und durchgeführte Habitat- und Biotopkartierungen.

Die eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen bleibt der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten.

Im Ergebnis können verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten für die zehn Änderungsbereiche des FNP mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. "Verfahrenskritisch" bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in den späteren Planungs- und Zulassungsverfahren keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden darf.

In den zu erarbeitenden Artenschutzgutachten ist Art für Art zu prüfen, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt in Form der so genannten CEF (continued ecological functionality) - Maßnahmen.

Kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch durch CEF-Maßnahmen nicht vermieden werden, kann das Vorhaben nur nach der o. g. Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG stattfinden. Hierzu gehört zunächst die Ermittlung des aktuellen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten. Es ist darzulegen, wie eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene vermieden werden kann. Hierzu müssen falls erforderlich FCS (favourable conservation status) - Maßnahmen festgelegt werden. Diese sind kompensatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation in Bezug auf die Populationen in der biogeografischen Region (FROELICH & SPORBECK 2010<sup>8</sup>).

---

<sup>8</sup> FROELICH & SPORBECK (2010): LEITFADEN ARTENSCHUTZ IN MECKLENBURG-VORPOMMERN.