

Gemeinde Retschow
Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB¹

Die Gemeinde Retschow beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr.5 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5 wird das Ziel verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Gelände der stillgelegten Deponie in Stülow zu schaffen.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Retschow, Amt Bad Doberan-Land des Landkreises Rostock. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,5 ha und umfasst Teile der Flurstücke 121/4 und 119 der Flur 2 in der Gemarkung Stülow. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch:

- im Norden - Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Bad Doberan mit den Gleisanlagen der Bahnlinie Wismar-Bad Doberan
- im Osten - Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Bad Doberan mit dem Waldgebiet *Eichhaege*
- im Süden - Ackerfläche und Grünschnittlagerfläche des Bauhofs der Stadt Bad Doberan
- im Westen - Kreisstraße DBR 6



Die Flurstücke des Plangebiets sind im Eigentum der Gemeinde Retschow. Die Gemeinde plant, mit dem Vorhabenträger einen langfristigen Pachtvertrag für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf der Deponiefläche abzuschließen.

¹ Baugesetzbuch

Gemeinde Retschow

Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist der Bereich der ehemaligen Deponie Stülow gemäß § 5 Abs.3 Nr. 3 BauGB als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Gemeinde Retschow beabsichtigt, den seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan in dem Teilbereich zu ändern, um eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage darzustellen.

Der Plangeltungsbereich umfasst ehemaliges Deponiegelände. Die Deponie wurde vor ca. 30 Jahren geschlossen und später abgedeckt. Eine Bodenschürfung auf dem Plateau, die am 30.04.2020 durchgeführt wurde, ergab, dass hier der Deponiekörper mit einer mindestens 1,80 m dicken Bodenschicht überdeckt ist.

Die Modultische werden mit Ramppfosten im Boden verankert. Die Ramppfosten werden mit einer Tiefe von 0,80-1,0 m eingebracht. Die Funktionalität der Abdeckung wird durch die Ramppfosten nicht beeinträchtigen.

Auf einem großen Teil des Deponiegeländes wurde durch regelmäßige Mahd der Aufwuchs von Gehölzen verhindert. Im östlichen Teil der Deponie ist das nicht erfolgt. Dort hat sich durch Sukzession eine Gehölzfläche entwickelt. Diese Gehölzfläche wird vom Forstamt Bad Doberan als Wald im Sinne von § 2 LWaldG2 eingestuft.

Im Bereich der Waldfläche wurde am 07.09.2020 durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Rostock (IGU) eine orientierende Untergrunduntersuchung zur Beurteilung von Abfallmächtigkeiten und Auffüllungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in einer Tiefe von 2,80 m bis 5,0 m unter Geländeoberkante Abfallreste wie Ziegel- und Betonreste sowie auch Kunststoffreste vorhanden sind.

Die Gemeinde hat als Grundstückseigentümerin unter Berufung auf die Ergebnisse der Untergrunduntersuchung für die ca. 0,35 ha große Waldfläche im östlichen Deponiebereich einen Antrag auf Umwandlung gestellt. In der Planzeichnung wird die Fläche als Waldumwandlungsfläche dargestellt. Im Rahmen des Waldumwandlungsantrags wird von der Forstbehörde eine Waldbilanz erstellt, die die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der Waldfläche bewertet und eine dementsprechende Kompensation festsetzt.

Die weiteren mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum und in der Folge potenziell zu erwartenden Auswirkungen inkl. der geplanten Kompensationsmaßnahmen werden in einem Umweltbericht und einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht und erläutert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Kühlung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock ist zu klären, ob eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist oder die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* vorliegen.

Es ist geplant, das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festzusetzen.

Die im Plangeltungsbereich liegenden Flurstücke 121/4 und 119 sind an die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße DBR 6 angeschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet liegt auf dem Flurstück 119. Der Bereich der Zufahrt von der Kreisstraße DBR 6 liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Mit einem vorhabenbedingtem Verkehrsaufkommen ist vor allem während der Bauzeit zu rechnen. Ein späteres Anfahren der Anlage ist nur zu Wartungs- bzw. Reparaturzwecken erforderlich. Der Betrieb der Anlage erfolgt vollautomatisch. Die festgesetzte bauliche Nutzung einer PV-Freiflächenanlage ist eine technische Anlage ohne Publikumsverkehr und ohne ständig vor Ort erforderliches Personal.

Der südöstlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Lagerplatz wird vom Bauhof der Stadt Bad Doberan für die Ablage von Grünschnitt genutzt. Die Zufahrt zum Lagerplatz erfolgt über das

² Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Gemeinde Retschow
Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow

Flurstück 119. Ein entsprechendes Wegerecht wird im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 festgesetzt.

Der derzeitige Planstand liegt in der Zeit vom 11.01.2021 bis zum 08.02.2021 bei der Bauverwaltung im Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan zur Einsichtnahme bereit. Die Unterlagen können auch unter dem link <https://www.amt-doberan-land.de/> eingesehen werden.

Zu den Planungszielen des Bebauungsplans Nr.5 *Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage in Stülow* kann jedermann bis zum 15.02.2021 Anregungen, Hinweise oder Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift gegenüber der Gemeinde Retschow zur Adresse Amt Bad Doberan Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan vorbringen.

Retschow, 07.01.2021



Thomas Schubert
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
ausgehängt am: 08.01.2021

abzunehmen am:25.01.2021

abgenommen am:



Unterschrift/Dienstsigel