

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:

1. VORBEMERKUNGEN	3
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
2. ANGABEN ZUR GEMEINDE	6
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
3. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN	16
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
4. FLÄCHENÜBERSICHT	29

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 Rostock¹ 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.

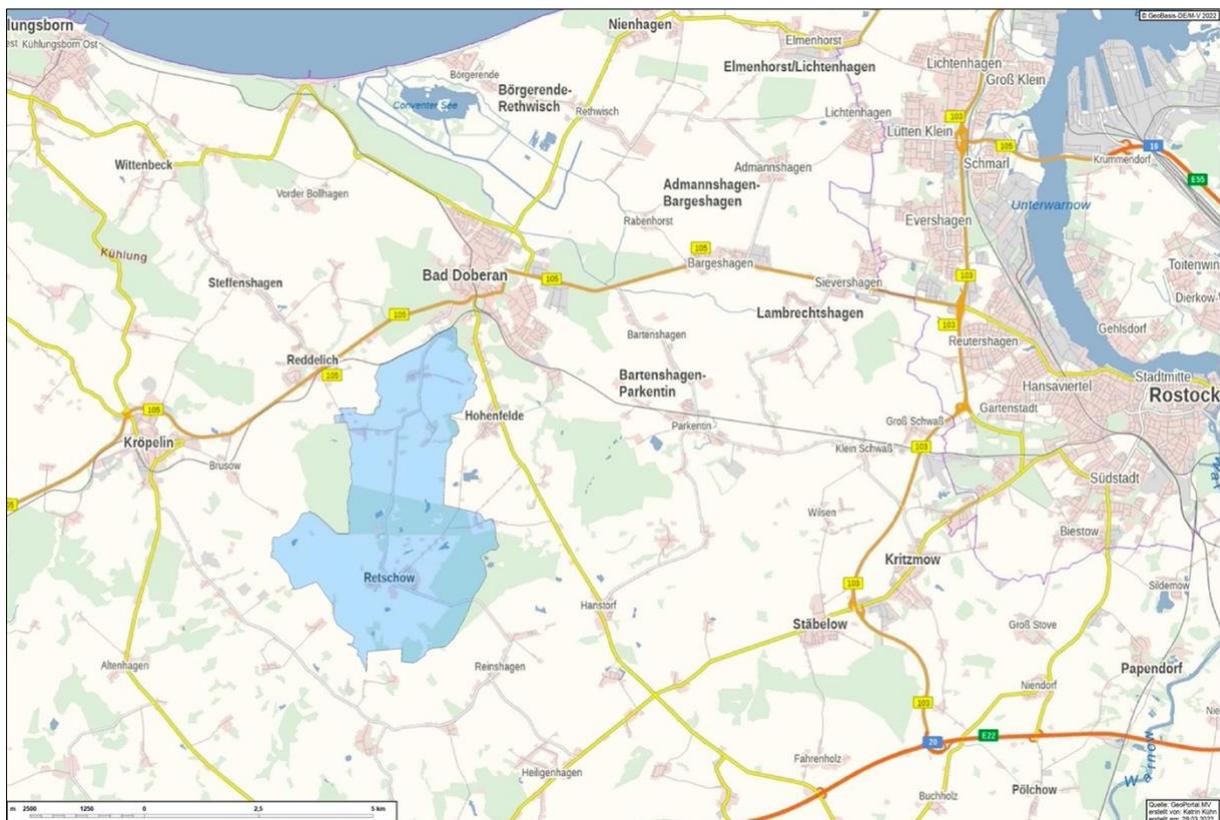


Abbildung 1 (Quelle: WebAtlas DE/M-V und eigene Bearbeitung)

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 Hahnschreie 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 Bevölkerungsprognose¹ 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)¹ 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

¹ 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 Denkmalschutzgesetzes² 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
	Gemarkung Retschow	
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
	Gemarkung Stülow	
704	Hallenhaus (ehem. Hof 4)	Stülower Dorfstr. 4a

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

² 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.

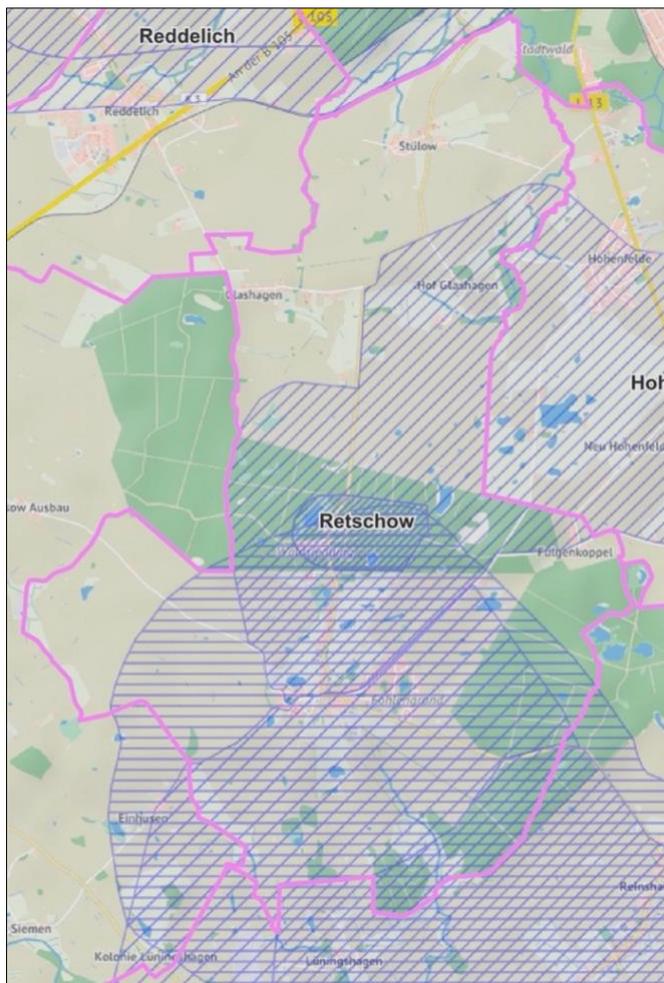


Abbildung 2 Wasserschutzgebiete

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.

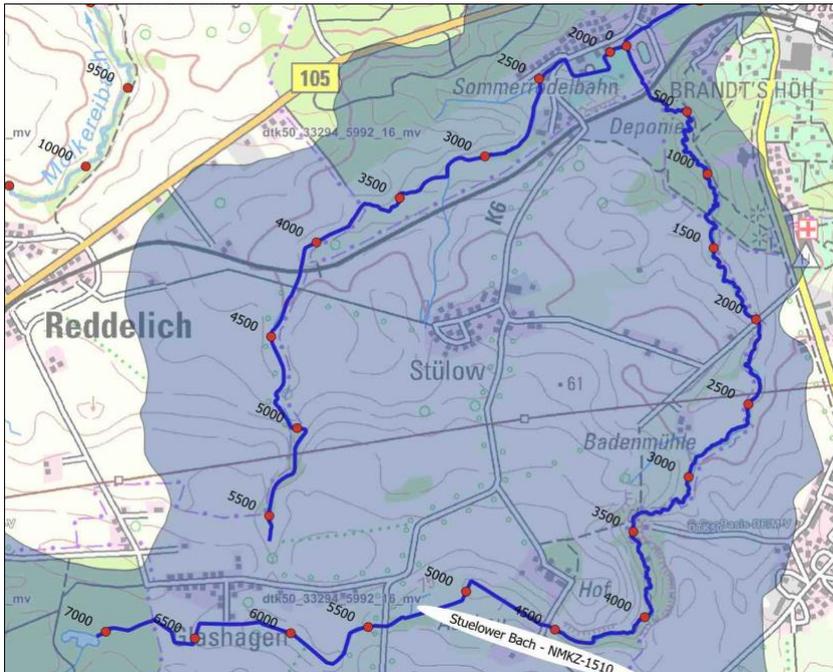


Abbildung 3: Stülower/Glashäger Bach (Wasserkörper NMKZ-1510) mit Einzugsgebiet (Quelle: www.stalu.mv.de)

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.

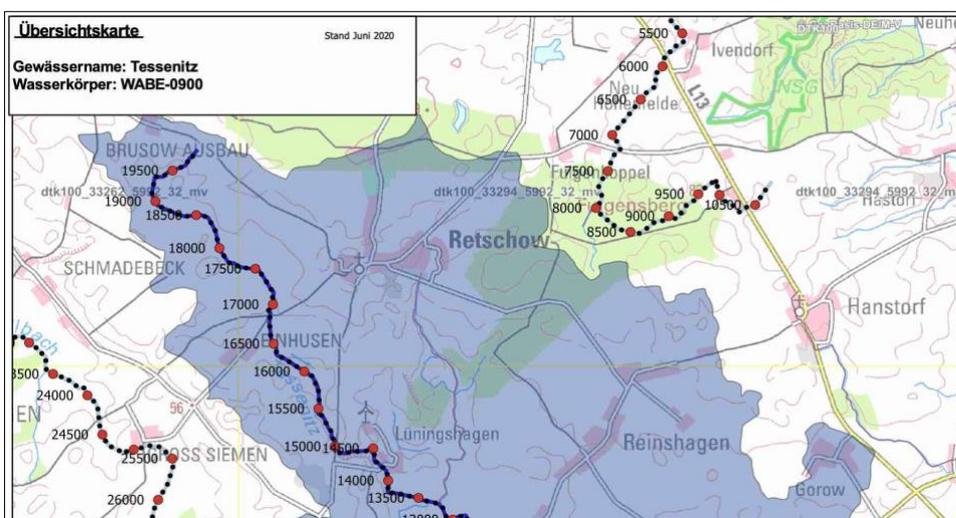


Abbildung 4: Tessenitz (Wasserkörper WABE-0900) mit Einzugsgebiet (Quelle: www.stalu-mv.de)

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.

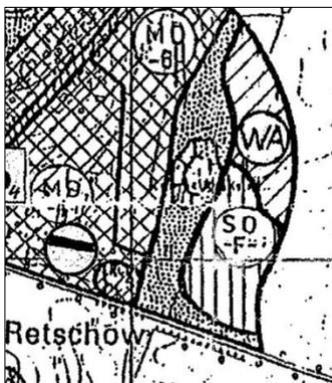
3. Inhalte und Auswirkungen der Änderungen

3.1 Darstellungen in der Gemarkung Retschow

3.1.1 Wohnbaufläche W 1 in Retschow

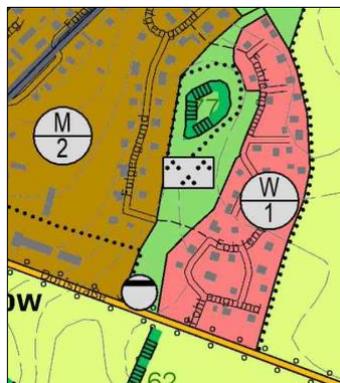
Der Bebauungsplan Nr.3 *Fulgengrund* ist in der Fassung der 2. Änderung seit 2007 rechtskräftig. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, die am 13.08.1998 in Kraft getreten ist, wurde ein Teil der bislang festgesetzten *Sondergebiete für Ferienhausbebauung* in *Allgemeine Wohngebiete* umgewandelt. 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



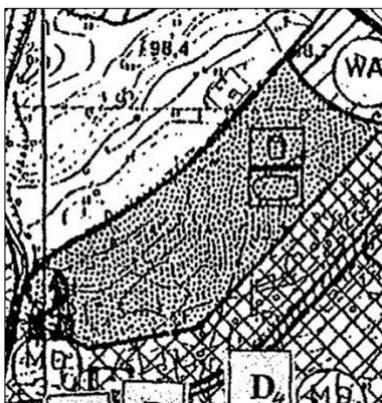
Darstellung in Neufassung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab)

Abbildung 8

3.1.3 Fläche für Landwirtschaft südlich der Büdnerreihe

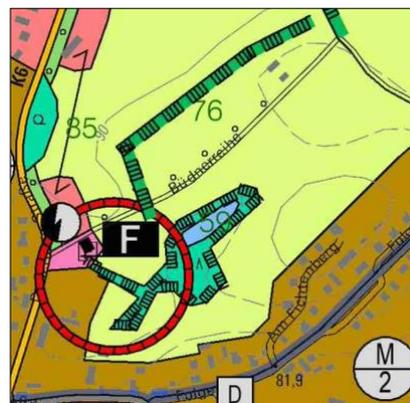
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist zwischen Büdnerreihe im Norden und der gemischten Baufläche am Fulgenweg südwestlich angrenzend an das Gebiet Krückengraben eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Spiel dargestellt.

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.

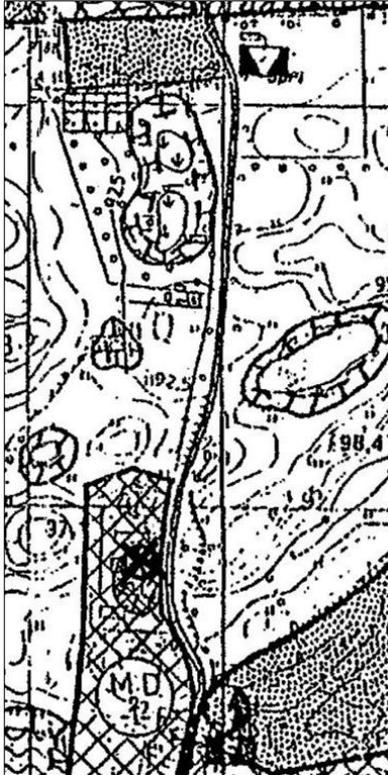
3.1.5 Wohnbaufläche W 3 in Retschow

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.



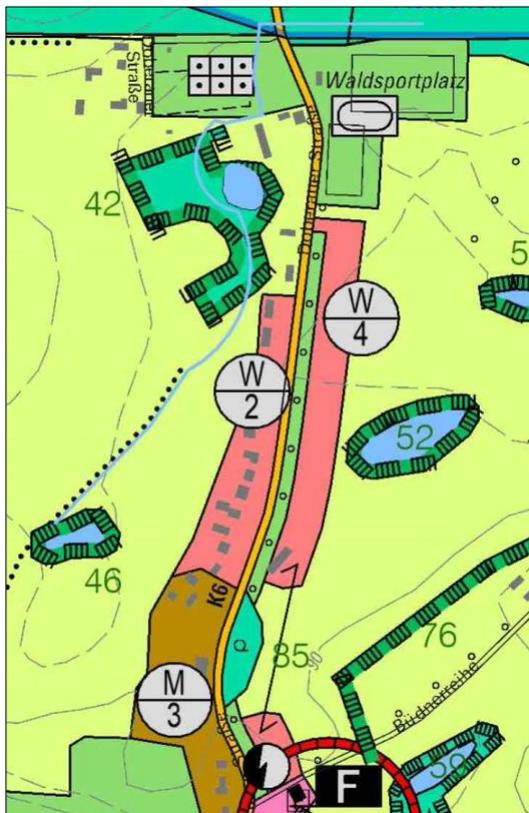
Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)

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.

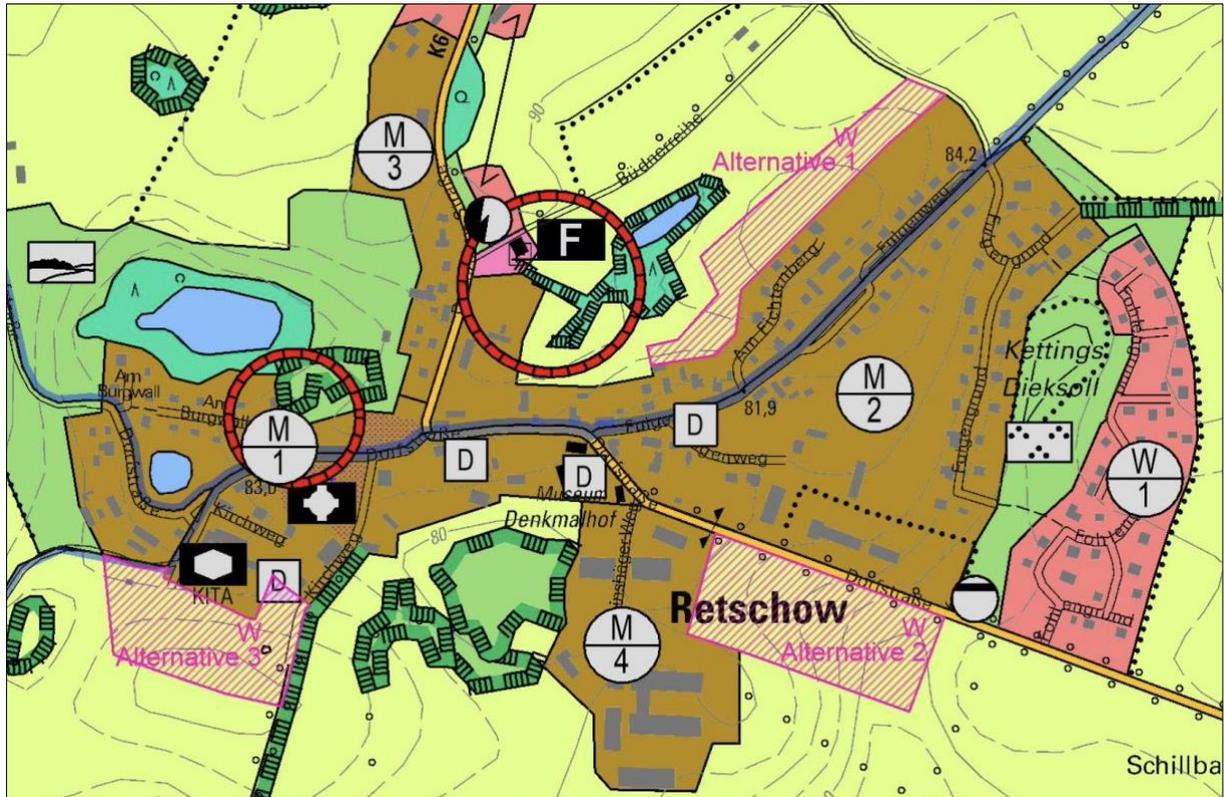


Abbildung 14 Auszug aus dem Entwurf zur Neufassung des FNP mit untersuchten Alternativflächen für Wohnen

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

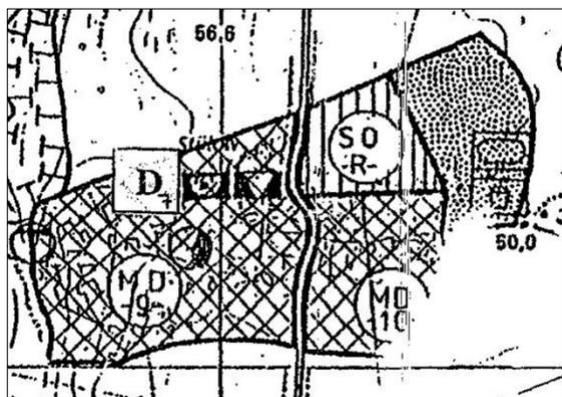
3.2.1 Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Reiterhof*

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.

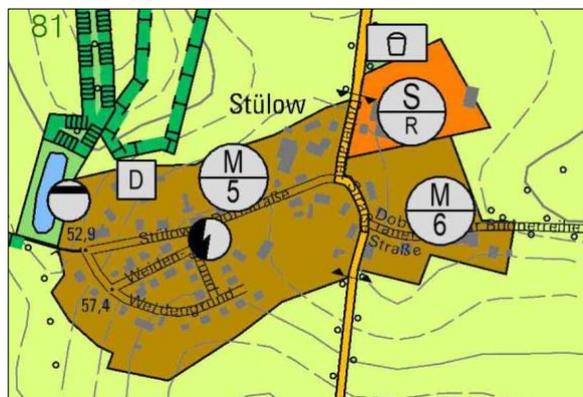
Sowohl die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Reiterhof* als auch die aus der Sonderbaufläche stammende, neu dargestellte gemischte Baufläche liegen außerhalb des laut rechtskräftiger Innenbereichssatzung im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Auf der gemischten Baufläche kann Baurecht über eine Änderung 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 m² 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 CO₂-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 2023³), 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

³ 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.*

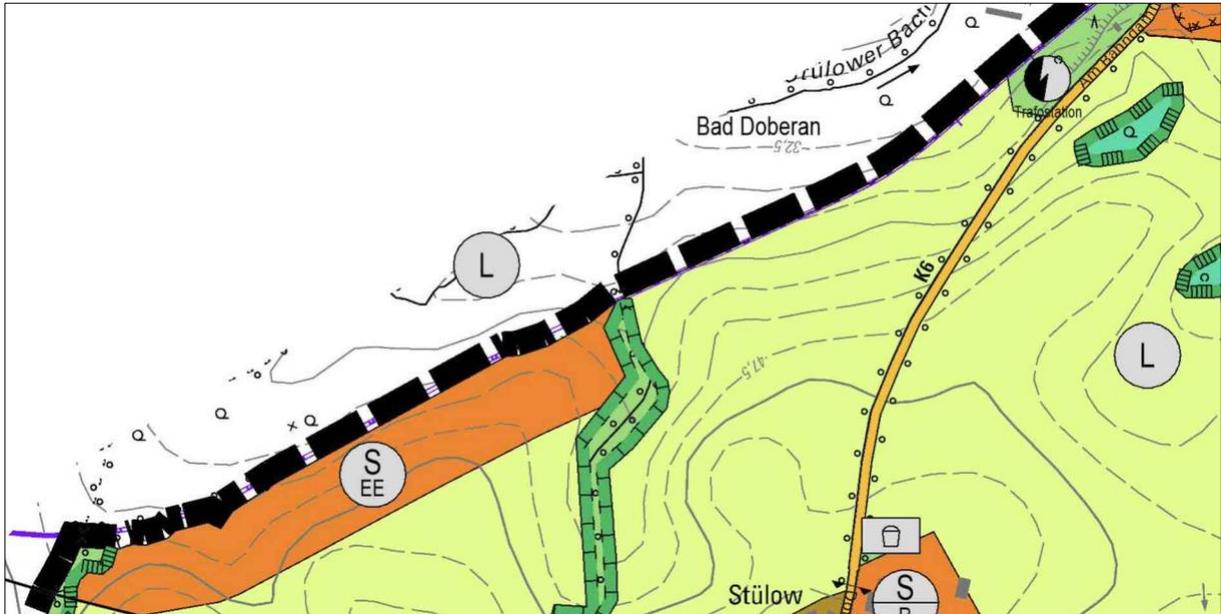
Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es mit Ausnahme der Bahntrasse an der nördlichen Gemarkungsgrenze keine Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwege. Damit stehen im Gemeindegebiet keine alternativen Standorte, die den Anforderungen des Landesraumentwicklungsprogramms entsprechen, zur Verfügung.

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)

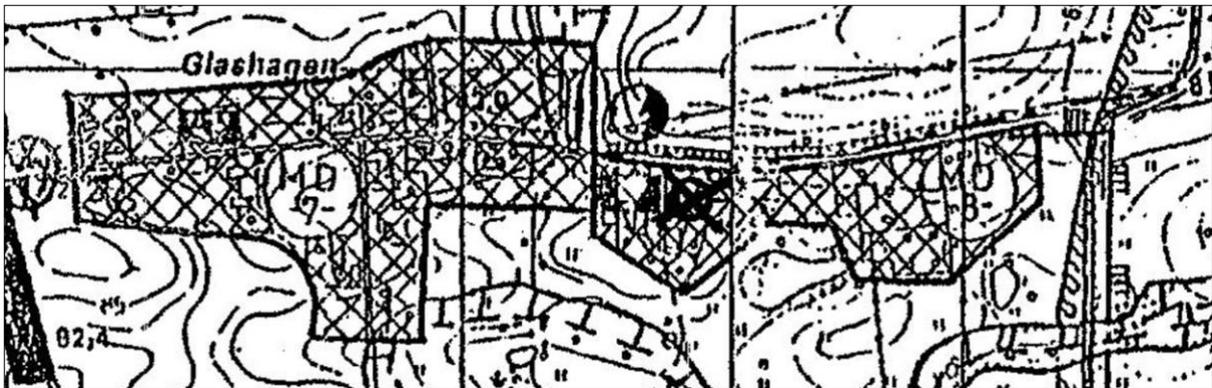
Abbildung 21

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.

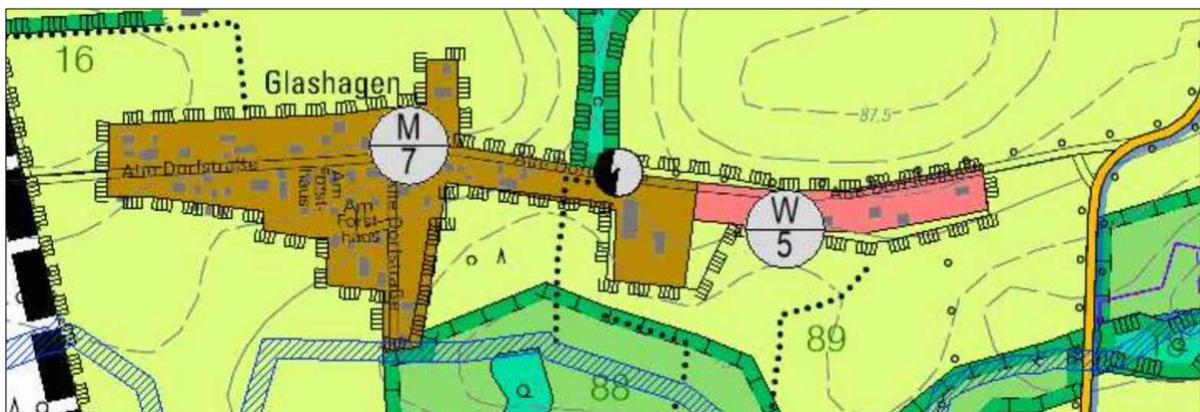
Für den östlichen Teil der Ortslage setzt die Innenbereichssatzung ausschließlich Wohnbebauung fest, deshalb erfolgt auch die Darstellung in der Neufassung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche.

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			
Wohnbauflächen					
Gemarkung Retschow	W1	4,8	3,8 1,6	(SO/F) (WA, B-Plan Nr. 3)	entfällt im Entwurf
	W2	1,5		FfdL	
	W3			FfdL, Grün _{Dauerkleingarten}	
	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			
Sonderbauflächen					
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			
Bauflächen gesamt		71,2	62,8		3,8 %
Flächen für Gemeinbedarf		0,2			
Flächen für den überörtlichen Verkehr		7,7			0,4 %
Grünflächen		94,0			5,0 %
Wasserflächen		18,1			1,0 %
Flächen für die Landwirtschaft		1.239,2			65,6 %
Waldflächen		456,1			24,2 %
Gemeinde gesamt		1.886,5			100 %

LEGENDE

M – Mischbaufläche

SO – Sonderbaufläche

R - Reiterhof

EE – Erneuerbare Energien

W/WA - Wohnbaufläche

MD – Dörfliche Mischbaufläche

G - Grünfläche

FfdL – Fläche für die Landwirtschaft

NEUFASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP)	Begründung
Gemeinde Retschow	Entwurf

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.