

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(Veröffentlichungsfrist vom 05.10.2026 bis zum 05.11.2026)

im Internet veröffentlicht vom 05.10.2026 bis

öffentlich ausgelegt vom 05.10.2026 bis

Amt Bad Doberan-Land

Stempel

Unterschrift



Übersichtsbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2024 DTK 25 2024)

GEMEINDE RETSCHOW

Amt Bad Doberan-Land

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 7
Wohngebiet am Schleiteich

Begründung
Entwurf

Bearbeitungsstand: September 2026

Retschow,

(Siegel)

Thomas Schubert
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2.	Verfahren	4
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.2.	Übergeordnete Planungen	5
2.3.	Verfahrensablauf	7
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	8
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	9
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	9
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	11
4.3.	Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	12
4.4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	12
4.5.	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	13
4.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	14
4.7.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB)	17
5.	Technische Infrastruktur	18
5.1	Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung	18
5.2	Löschwasser	19
5.3	Niederschlagswasser	19
6.	Hinweise	21
7.	Belange des Umweltschutzes	22
7.1.	Biotoptypen im Plangebiet.....	22
7.2.	Artenschutz.....	23
7.2.1	Fledermäuse.....	23
7.2.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Vogelschutz-richtlinie	23
7.2.3	Amphibien	24
7.3.	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	25
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	27
9.	Flächenzusammenstellung.....	29

Anlage: Umweltbericht mit Anlagen, Stand 07.09.2026

Begründung:	Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn	18055 Rostock, Kröpeliner Str. 10 kk@bsd-rostock.de 0381 87391124 mobil: 0179. 44 80 457
Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn	19065 Pinnow OT Godern, Am Mühlensee 9 lebahn@umwelt-planung.eu 0172-3800349
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer	18211 Retschow, Fulgenweg 27 schoppmeyer@umwelt-planung.eu 0173-6197001

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen östlich der Doberaner Straße dargestellt. Aus der Darstellung kann kein unmittelbares Baurecht abgeleitet werden.

Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 ergibt sich aus der Tatsache, dass für das Plangebiet eine geordnete Erschließung und Art und Maß der Bebauung festzulegen sind.

Am 04. April 2024 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Wohngebiet am Schleiteich gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung sowohl eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO als auch eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, um Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen sowie die Festsetzung der Erschließung.



Das ca. 2,3 ha große Plangebiet erstreckt sich östlich der Doberaner Straße von der Büdnerreihe bis fast an den Sportplatz im Norden der Ortslage Retschow. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 16, 50, 51 und 54 sowie das Flurstück 53 Flur 6, Gemarkung Retschow. Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen: durch die Baumreihe (Linden) an der *Doberaner Straße*;
- im Norden und Osten: durch Grünlandfläche;
- im Süden: durch die Straße *Büdnerreihe*.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle Luftbild GeoPortal MV)

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs.2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

– Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

– Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) 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)

– Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 neu gefasst durch die Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)

– Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow (wirksam seit 18.11.2023)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 7 Wohnbaufläche (W4) dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

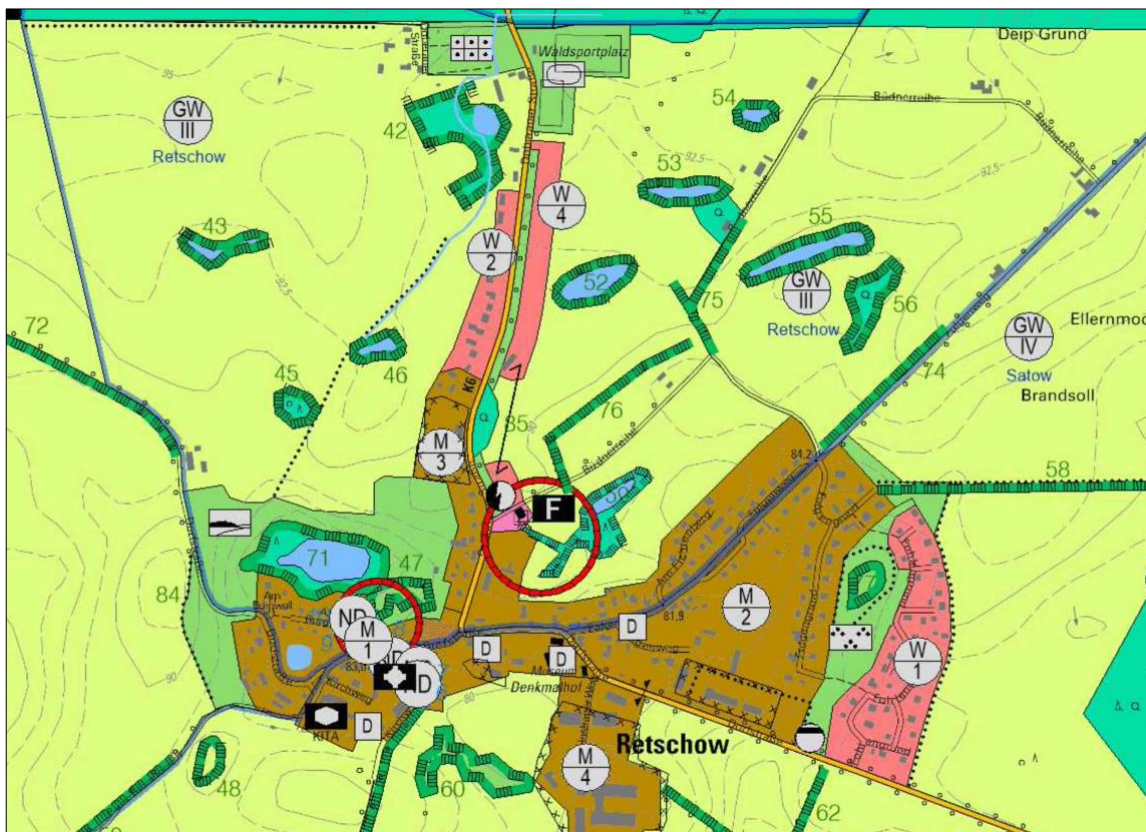


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow (ohne Maßstab)

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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 auch im 2. Entwurf des *Raumentwicklungsprogramms* für die Region *Rostock* dem Nahbereich des Mittelzentrums *Bad Doberan* zugeordnet.

In Kapitel 4.1 *Siedlungsentwicklung* des *Raumentwicklungsprogramms* für die Region *Rostock* werden Ziele und Grundsätze zur *Siedlungsentwicklung* formuliert. Demnach sind u.a.

- Im ländlichen Raum ist die *Siedlungsentwicklung* vorrangig auf die Mittel- und Grundzentren auszurichten
- In den übrigen Orten des Stadt-Umland-Raumes und des ländlichen Raumes ist die Entwicklung von Bauland am örtlichen Bedarf auszurichten.
- Neue Baugebiete sind im direkten Anschluss an die vorhandenen Ortslagen zu entwickeln.

Als örtliche Eigenentwicklung wird der Neubau für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Gewerbebetriebe verstanden. Im Entwurf des *Raumentwicklungsprogramms* für die Region *Rostock* wird auch zur *Siedlungsentwicklung* im ländlichen Raum ausgeführt, dass sich der Neubaubedarf von Wohnungen auch aus zunehmenden Haushaltszahlen und steigenden Wohnflächenansprüchen ergibt.

Das Amt für Raumordnung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf kritisiert, dass die Planung eine bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur bewirkt und damit nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diesen Einwand hatte Amt für Raumordnung bereits im Verfahren zur Neufassung des Flächennutzungsplans geäußert. Die daraufhin erfolgte Prüfung von Alternativstandorten durch die Gemeinde und Darlegung der besonderen Bedeutung dieser Baufläche für die Entwicklung der Gemeinde wurden im Verfahren zur Neufassung des Flächennutzungsplans ausführlich dargelegt und vom Amt für Raumordnung auch als nachvollziehbar bezeichnet (mail vom 24.10.2022).

Die Gemeinde verfolgt mit der Entwicklung dieser Wohnbaufläche vor allem auch eine infrastrukturelle Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Gemeindehauptort und der vorhandenen Wohnbebauung an der Doberaner Straße und in der Waldsiedlung. Im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet wird ein Gehweg unabhängig von der ausgesprochen schmalen und für Fußgänger gefährlichen Doberaner Straße realisiert werden.

Das Amt für Raumordnung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf den Hinweis gegeben, dass sich die Gemeinde grundlegender mit ihrem Wohnraumbedarf auseinandersetzen sollte.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rostock, die den Zeitraum bis 2040 betrachtet, wird ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert, wobei es bis 2035 einen steten Anstieg und danach einen leichten Rückgang gibt.

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose für den Amtsbereich Bad Doberan-Land¹ rechnet mit einem etwas größeren Anstieg der gesamten Zahl der Einwohner bis 2033 und einem leichten Rückgang danach. Insgesamt wird die Bevölkerungszahl leicht über der heutigen liegen, wobei sich die Anteile der Bevölkerung in den einzelnen Altersgruppen verschieben werden. Es wird prognostiziert, dass der Bevölkerungsanteil der Senioren (65 und älter) stetig ansteigen wird, während die Bevölkerung im Haupterwerbsalter abnimmt. Der Bevölkerungsanteil der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre wird ebenfalls abnehmen, während der Anteil der jungen Erwachsenen (15 bis 25 Jahre) leicht zunehmen wird.

Neben der Bevölkerungsentwicklung wird auch die Entwicklung der nachfragenden Haushalte untersucht. Unter der Annahme, dass sich der Trend zu kleiner werdenden Haushalten (weniger Personen pro Haushalt) weiterhin fortsetzt, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte stetig steigen. Die Prognose geht von einem Anstieg um 5,3% aus. Auch steigende Wohnflächenansprüche spielen eine Rolle.

Die Gemeinde hat ihre Innenbereichspotentiale analysiert. In der Ortslage Retschow sind 3 Grundstücke vorhanden, die auf Grund ihrer Lage im Innenbereich über Baurecht nach § 34 BauGB verfügen. Auf Grund privaten Eigentums hat die Gemeinde aber keinen Einfluss auf den Zeitpunkt einer Bebauung.

In der Ortslage Retschow gibt es zwei rechtskräftige Bebauungspläne, die Baurecht für Wohnen festsetzen (Bebauungsplan Nr. 2 *Fulgenweg* und Nr. 3 *Fulgengrund*). Die Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 2 (rechtskräftig in der Fassung der 2. Änderung seit 2009) sind vollständig bebaut, im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 (rechtskräftig in der Fassung der 2. Änderung seit 2007) sind noch 5 Baugrundstücke nicht bebaut. Alle Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum, auch in diesen Fällen hat die Gemeinde keinen Einfluss auf die Umsetzung des vorhandenen Baurechts.

Ein weiterer Bebauungsplan (Nr. 4 *Wohngebiet am Krückengraben*), der seit 1996 rechtskräftig war und Baurecht für 50 WE beinhaltete, wurde von der Gemeinde auch in Hinblick auf die beabsichtigte Planung an der Doberaner Straße im Jahr 2022 aufgehoben. In der Neufassung des Flächennutzungsplans (wirksam seit November 2023) wurde konsequenterweise auf die Darstellung von Wohnbaufläche im Bereich des Krückengrabens verzichtet.

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.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Wohnbauland für die Schaffung von Wohneigentum für junge Familien anbieten. Zielgruppe sind junge Familien, die auf Grund von familiärer Bindung zur Gemeinde hier auch bauen möchten. Damit kann auch dem

¹ wimes 2025, Geoportal des Landkreises Rostock

prognostizierten Trend des starken Rückgangs der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter entgegengewirkt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 können maximal 15 Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden. Damit schafft der Bebauungsplan Nr. 7 Baurecht für theoretisch 15 WE.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	04.04.2024
2	Behandlung des Vorentwurfs im Bauausschuss	
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB	02.12.2024- 07.01.2025
4	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs.1 BauGB	10-11/2024
5	Behandlung des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
6	ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung	
7	Veröffentlichung des Entwurfs im Internet gemäß § 3 Abs.2 BauGB	
8	Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs.2 BauGB	
9	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
10	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
11	Anfertigung der Satzungen	
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das schmale Plangebiet erstreckt sich östlich der vorhandenen Baumreihe mit alten Linden an der Doberaner Straße auf stark profiliertem Gelände. Der namensgebende Schleiteich ist ein stehendes Kleingewässer einschl. der Ufervegetation und grenzt östlich an den Plangeltungsbereich. Es handelt sich um ein nach § 20 NatSchG M-V geschütztes Biotop. Laut Kataster hat es die Nummer DBR 03687.

Die Geländehöhen variieren im Plangebiet zwischen 89 und 99 Meter über NHN (Höhenbezug DHHN2016). Der südliche, an die Straße *Büdnerreihe* angrenzende Bereich fällt in Richtung Norden sanft in eine kleine Senke ab. Nach der Senke steigt das Gelände nach Norden bis zu einer Kuppe stark an. Die Höhendifferenz liegt hier bei ca. 10 m auf einer Länge von nur 50 m. Nördlich der Kuppe fällt das Gelände zunächst relativ steil wieder ab und verläuft dann in sanften Wellen bis zum nördlichen Plangeltungsbereich. Insgesamt liegt die nördliche Plangebietsgrenze 1 bis 2 Meter höher als die südliche Plangebietsgrenze.

Die Kuppe südlich des Baugebiets Nr. 2 ist am westlichen Rand mit Gehölzen bestanden. Es handelt sich um ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten, das laut Biotoptypenkartierung² nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Durch das Forstamt Bad Doberan wurde die Waldeigenschaft der Bestockung überprüft, und festgestellt, dass diese die Eigenschaften für Wald nach § 2 LWaldG M-V nicht erfüllt.

Das Gelände fällt im Bereich des Feldgehölzes abrupt in Richtung der Doberaner Straße ab. Zwischen der außerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Lindenreihe an der Doberaner Straße und dem Feldgehölz ist eine ebene Fläche zu finden. Die Alleebäume entlang der Doberaner Straße stehen außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im Plangebiet sind überwiegend Grünlandflächen (lt. Biotoptypenkartierung¹ Intensivgrünland auf Mineralstandorten) vorhanden. Die einzige bauliche Anlage ist ein alter, offener Melkstand südlich von Baugebiet 2. Die Anlage wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich größtenteils um lehmige Sande. Die Bodenwertzahlen variieren im Plangebiet von 24 ganz im Norden bis 47 im Süden.

Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 1LV19-2/SP. Es verläuft aus dem nördlich liegenden Waldgebiet entlang der vorhandenen Kleingartenanlage auf der westlichen Seite der Doberaner Straße und führt das Wasser des Waldgebietes rund um das Große Blancksoll als auch das der Doberaner Straße in Richtung Süden ab.

Im Plangebiet überlagern sich zwei Trinkwasserschutzgebiete der Kategorie III. Es handelt sich um das Schutzgebiet für Oberflächengewässer Warnow-Rostock und das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Retschow. Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP_WA_8_16 und mittelbar über die Abwasserentsorgung den nach WRRL (§27 WHG) berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper WABE-0900 Tessenitz.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen noch Bodendenkmale bekannt.

² Büro Umwelt & Planung, 07/2024

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde plant, die beiden Bauflächen im Plangeltungsbereich als *Reines Wohngebiet* gemäß § 3 BauNVO festzusetzen.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Gemäß § 3 Abs.2 BauNVO sind hier Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO können Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Die Gemeinde schließt mit der Festsetzung 1.1 die ausnahmsweise zulässigen kleinen Beherbergungsbetriebe aus. Die Gemeinde legt den Fokus auf die Wohnfunktion im Plangeltungsbereich.

Ferienwohnungen sind in *Reinen Wohngebieten* nicht zulässig, da sie gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, die in reinen Wohngebieten generell nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln.

§ 17 BauNVO gibt Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten vor. Sowohl für *Reine Wohngebiete* als auch *Allgemeine Wohngebiete* wird als Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4 vorgegeben. Um eine möglichst lockere Bebauung zu erreichen und die Flächenversiegelung zu begrenzen, bleibt die Gemeinde unterhalb dieses Wertes und setzt im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Damit ist im Plangebiet eine Grundflächenzahl von bis zu 0,45 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,3 eingehalten werden muss.

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 600 m² und einer GRZ von 0,3 dürfen bauliche Anlagen der Hauptnutzungen (Wohngebäude inkl. Terrasse) eine Fläche von bis zu 180 m² einnehmen. Mit der zulässigen Überschreitung um bis zu 50% stehen weitere 90 m² für Garagen, Carports, Nebenanlagen oder versiegelte Wegeflächen zur Verfügung.

Nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen bauliche Anlagen, d.h., sie sind bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Fläche zu berücksichtigen. Eine Aufschüttung, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes vorgenommen wird, ist rechtlich Teil einer einheitlichen baulichen Anlage und muss deshalb die Abstandsflächen (gemessen ab Böschungsfuß) zur Grundstücksgrenze einhalten.

Bei den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie z.B. Geschossigkeit und Höhe der Gebäude orientiert sich der Bebauungsplan an der näheren Umgebung. Die vorhandene Bebauung auf der westlichen Seite der Doberaner Straße weist überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Planungswille der Gemeinde ist, dass sich das Plangebiet in die dörfliche, durch viel Grün geprägte Umgebung gut einfügt.

Die zulässige Geschossigkeit wird im Plangebiet auf ein Vollgeschoss beschränkt. Laut § 2 Abs.6 LBauO M-V sind Vollgeschosse *Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

Im Dachraum genügt eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. (§ 47 Abs.1 Satz 3 LBauO M-V)

Ausgebaute Dachgeschosse, deren für Wohnraum erforderliche Raumhöhe auf nicht mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche vorhanden ist, sind demnach keine Vollgeschosse und im Plangebiet zulässig. Staffelgeschosse sind entsprechend der Definition in § 2 Abs.6 LBauO M-V Vollgeschosse und im Plangebiet nicht zulässig.

Die zulässige Oberkante der Gebäude wird mit maximal 9 m über Gelände definiert, die Traufhöhe darf maximal 4 m über Gelände betragen. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen lassen sich ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dachstuhl realisieren.

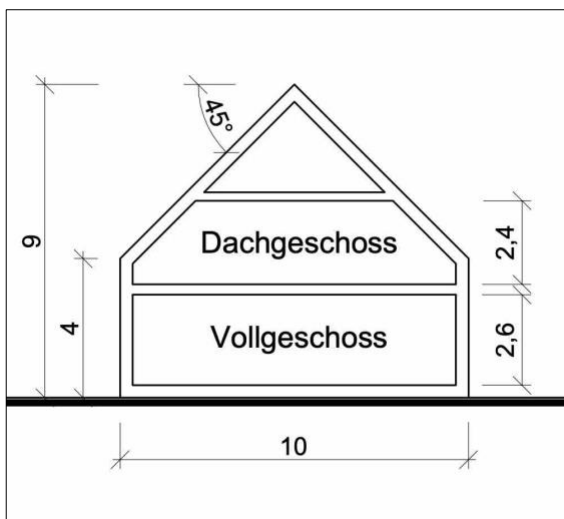


Abbildung 3 Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

Höhenbezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Das regelt die textliche Festsetzung Nr. 1.2.

Das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereichs weist erhebliche Höhendifferenzen auf. Geländemodellierungen sind dauerhafte Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBauO M-V bauliche Anlagen. Sie sind bei der zulässigen überbaubaren Fläche zu berücksichtigen und häufig auch abstandsflächenrelevant.

Aufschüttungen sind abstandsflächenrelevant, wenn sie im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes vorgenommen werden und rechtlich Teil einer einheitlichen baulichen Anlage sind. Darüber hinaus müssen sie Abstandsfläche einhalten, wenn von ihnen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen. Das ist entsprechend der Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Landesbauordnung M-V z.B. bei Terrassen, die sich höher als 1 Meter über der Geländeoberfläche befinden, der Fall.

Eine Aussage zum zulässigen Umfang der Auf- und Abtragungen des Geländes wird nicht getroffen. Auf Grund des bewegten Geländes sind Auf- und Abtragungen unvermeidbar, der jeweils erforderliche Umfang ist schwer kalkulierbar. Unter Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich maximaler Höhe und Geschossigkeit sowie der geltenden Landesbauordnung ist ein Missbrauch nicht zu befürchten.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Entsprechend der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Bebauung an der Doberaner Straße wird innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 die offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Die vorhandene Bebauung westlich der Doberaner Straße ist von Einzelhäusern geprägt, Doppelhäuser sind vereinzelt vorhanden. Städtebauliches Ziel im neuen Wohngebiet ist eine dem dörflichen Charakter entsprechende lockere Bebauung mit Einzelhäusern oder auch Doppelhäusern. Hausgruppen, wie z.B. Reihenhäuser werden im Plangebiet ausgeschlossen, indem Einzel- und Doppelhäuser als einzig zulässige Hausformen in der Planzeichnung festgesetzt werden (siehe Nutzungsschablone).

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind großzügig festgesetzt, um künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, zählen zur Hauptnutzung und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von ca. 20 Meter. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird geregelt, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Beabsichtigt wird damit, dass zwischen Bebauung und Erschließungsstraße keine hochbaulichen Anlagen, sondern Vorgärten entstehen. Von der Regelung ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Zur östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs, d.h. zur freien Landschaft, verbleibt ein ca. 10 Meter breiter Streifen, der außerhalb der Baugrenze liegt. Mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ist beabsichtigt, dass sich die hochbaulichen Anlagen sowohl der Hauptnutzung als auch der Nebennutzungen in einem bestimmten Bereich des Grundstücks konzentrieren. Der Bereich zwischen hinterer Baugrenze und offener Landschaft bleibt dem Hausgarten vorbehalten.

Einfriedungen zählen zu den Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Gleiche gilt für Kinderspielgeräte, Gewächshäuser und nicht überdachte Gartenteiche.

textliche Festsetzung:

2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangeltungsbereich sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedungen, Kinderspielgeräte, Gewächshäuser und nicht überdachte Gartenteiche sind davon ausgenommen.

Nicht überdachte Stellplätze sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Baugebietsfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 8.753 m² und teilt sich auf zwei Teilflächen auf:

- Baugebiet 1, Reines Wohngebiet (WR), Fläche 6.070 m²
- Baugebiet 2, Reines Wohngebiet (WR), Fläche 2.683 m²

Um eine lockere Bebauung zu erreichen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 550 m² festgesetzt. Damit lassen sich im Baugebiet Nr. 1 bis zu elf Bauplätze und im Baugebiet Nr. 2 vier Bauplätze realisieren.

4.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet liegt östlich der Doberaner Straße, im Süden schließt es an die Straße *Büdnerreihe* an. Die Doberaner Straße ist Kreisstraße, die Straßenbaulast liegt beim Landkreis Rostock. Die *Büdnerreihe* ist eine öffentlich gewidmete Straße, die Baulast liegt bei der Gemeinde.

Die Erschließung der Baugebiete 1 und 2 (WR) erfolgt über eine Anliegerstraße, die im Bereich vorhandener Ackerzufahrten an die Doberaner Straße anschließt. In der Planzeichnung sind die Sichtdreiecke, die entsprechend der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Doberaner Straße (50 km/h) als freie Anfahrsicht auf die übergeordnete Straße erforderlich sind, eingezeichnet. Es ist davon auszugehen, dass die Alleebäume keine Sichtbehinderung darstellen, weil der Kronenansatz der Straßenbäume bei mehr als 2,50 m Höhe liegt.

Die für die innere Erschließung festgesetzte Verkehrsfläche Nr. 1 hält einen ausreichend großen Abstand zur geschützten Lindenallee an der Doberaner Straße, so dass die Anliegerstraße außerhalb des Kronentraufbereichs liegen wird. Es ist geplant, die Anliegerstraße öffentlich zu widmen.

Rad- und Fußverkehr

Die festgesetzte Verkehrsflächen Nr. 1 bietet mit der festgesetzten Breite von 10 m Platz für einen separaten Fußweg auf einer Seite. Für den KFZ- und Radverkehr ist eine Fahrbahn mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Parktaschen im Wechsel mit Anpflanzungen (kleinkronige Straßenbäume oder Sträucher) können das Erscheinungsbild der Straße auflockern. Die festgesetzte Verkehrsfläche Nr. 2 ist mit einer Breite von 5,0 m so bemessen, dass das Ein- und Ausparken aus senkrecht angeordneten Stellflächen möglich ist. Es wird eine Mischverkehrsfläche festgesetzt, die sich Kfz-, Rad- und Fußverkehr teilen.

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Retschow hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Stellplatzsatzungen vergleichbarer Orte legen fest, dass bei Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen sind. Um auch verschiedene Wohnungsgrößen, z.B. bei Einliegerwohnungen zu berücksichtigen, wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze differenziert. In den örtlichen Bauvorschriften wird unter Punkt 7.5 festgesetzt, dass je Wohnung 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück und für Wohnungen mit einer Fläche größer als 100 m² ein weiterer Stellplatz auf dem gleichen Grundstück nachzuweisen ist.

Für das Abstellen von Fahrzeugen z.B. von Besuchern, Handwerkern oder Pflegediensten sind in der Erschließungsplanung Stellplätze auf den Verkehrsflächen einzuplanen. Für die öffentliche Verkehrsfläche Nr. 1 wird der Straßenquerschnitt A-A empfohlen, dieser sieht Parkflächen einseitig längs der Fahrbahn vor. Die auf der Planstraße mit dem empfohlenen Querschnitt A-A vorgesehenen Parkflächen längs der Straße müssen entsprechend

gekennzeichnet werden. Das kann durch einen flachen Rundbord, eine von der Fahrbahn abweichende Pflasterung, oder eine aufgemalte Linie erfolgen. Details dazu sowie die genaue Anordnung von Stellplätzen auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Zufahrten zu den Grundstücken festgelegt.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist *Öffentliche Parkfläche*. Die Nutzung der Parkflächen wird vorrangig durch Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr erfolgen, die Fläche steht aber auch bei Veranstaltungen der Gemeinde zur Verfügung.

Gehweg

Die Gemeinde plant, im Zusammenhang mit der Entwicklung der neuen Wohnbauflächen die verkehrliche Erschließung der Waldsiedlung und der vorhandenen Bebauung westlich der Doberaner Straße hinsichtlich Fußgängerverkehr zu verbessern. Die Doberaner Straße ist mit ca. 5,50 m zu schmal für einen separaten Fuß- und Radweg. Eine Verbreiterung der Doberaner Straße kommt auf Grund der vorhandenen Bäume entlang der Straße nicht in Frage. Auf der Doberaner Straße sind auch regelmäßig landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge unterwegs, so dass für Fußgänger, insbesondere für Kinder die Nutzung der Fahrbahn sehr gefährlich ist.

Für den geplanten Gehweg wird eine entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die die Verkehrsflächen Nr. 1 und 2 verbindet. Perspektivisch kann der Gehweg nach Norden entlang der Sportplätze bis zur Waldsiedlung verlängert werden.

Auf der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche Nr.1) ist vorgesehen, dass sich Radverkehr und KfZ-Verkehr die Fahrbahn teilen. Für Fußgänger ist entlang der Baugebiete 1 und 2 ein separater Fußweg vorgesehen.

4.5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Damit ist grundsätzlich keine Aussage zum Flächeneigentum verbunden. Vielmehr steht der Adressat im Vordergrund, d.h., ob die Grünfläche der Allgemeinheit oder einem begrenzten Personenkreis dient.

Die Grünflächen Nr. 1, 2 und 7 mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün* sind öffentlich und werden mit der Absicht festgesetzt, dass bauliche Nutzungen bzw. Erschließungsflächen mit den damit verbundenen Versiegelungen Abstand zur vorhandenen, geschützten Alleebaumreihe der Doberaner Straße halten.

Die Grünfläche Nr. 4 -ebenfalls mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün*- sichert einen Puffer zwischen den Nutzungen als Wohngebiet und Spielplatz auf der einen Seite und dem geschützten Biotop Nr. DBR03687 (*Schleiteich* - stehendes Kleingewässer einschl. Ufervegetation), das unmittelbar an den Plangeltungsbereich grenzt, auf der anderen Seite. Die Fläche wird mit der Randsignatur *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Ziel ist es, jegliche Nutzung durch Menschen, u.a. auch regelmäßige Mahd, zu unterbinden und die Fläche durch Sukzession als Bruthabitat zu verbessern. Eine Abgrenzung durch Eichenspaltpfähle markiert die Grenze. (textl. Festsetzung 6.6 A_{AFB}1)

Die Grünfläche Nr. 3 wird mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* festgesetzt. Mit der relativ zentralen Lage im Plangebiet ist der Spielplatz gut erreichbar. Die Grünfläche liegt in einer kleinen Senke zwischen den Baugebieten 1 und 2 und wird nach starken Niederschlägen oder auch im Frühjahr zeitweise sehr nass, u.U. auch überflutet sein. Bei der Planung des Spielplatzes ist diese Tatsache zu berücksichtigen. Der Spielplatz ist nicht exklusiv für die künftigen Bewohner der beiden Baugebiete vorgesehen, sondern wird der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Es wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Bereich der Grünfläche Nr. 5 befindet sich zurzeit noch eine eingeschossige bauliche Anlage, die vormals landwirtschaftlich genutzt wurde (Melkstand). Geplant ist der Rückbau

des ehemaligen Melkstandes. Als Zweckbestimmung wird für die Grünfläche Nr. 5 Retentionsfläche festgesetzt. Das Niederschlagswasserkonzept³ sieht hier einen Versickerungsgraben vor (siehe Kapitel 5.3), das natürliche Gelände weist hier eine Senke auf. Auch diese Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sie ist nicht ausschließlich auf einen bestimmten Nutzerkreis gerichtet. Die Grünfläche wird vom öffentlichen Gehweg flankiert.

Die Grünfläche Nr. 6 umfasst das gesetzlich geschützte Feldgehölz am Geländebruch im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs sowie nördlich und südlich an das Feldgehölz angrenzende Grünlandflächen. Der geplante Gehweg verläuft westlich der Grünfläche 6.

Um die Alleebäume an der Doberaner Straße nicht zu beeinträchtigen, hält die Gehwegtrasse konsequent einen Abstand von 1,50 m zur Kronentraufe der Alleebäume. Eingriffe in das gesetzlich geschützte Feldgehölz lassen sich nicht vermeiden, es ist gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz zu stellen.

Auf Grund der vorhandenen Topografie sind für die Gehwegtrasse innerhalb der Grünfläche Nr. 6 Abböschungen, u.U. auch Stützmauern erforderlich, die Details werden in der Erschließungsplanung erarbeitet. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 regelt, dass Abböschungen und Stützmauern für die Anlage des Gehwegs in der Grünfläche Nr. 6 zulässig sind.

Die am östlichen Plangebietsrand festgesetzten Grünflächen Nr. 8 und 9 mit der Zweckbestimmung *Regenwassergraben* dienen der Aufnahme und Ableitung des von den Dachflächen ablaufenden Regenwassers der einzelnen Baugrundstücke. Auf den Grünflächen werden je nach Höhenlage offene Gräben oder verrohrte Durchlässe angelegt. Die Grünfläche Nr. 8 nimmt das Regenwasser von Baugebiet WR1 auf und führt es in Richtung Schleiteich. Die Grünfläche Nr. 9 nimmt das Regenwasser von Baugebiet WR1 auf und leitet es je nach Höhenlage sowohl in Richtung Schleiteich als auch auf die Grünfläche Nr. 5, die mit einem Regenwasserretentionsgraben ausgestattet ist.

Die Grünflächen Nr. 8 und 9 werden als private Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist die Regenwasserableitung der künftigen Baugebiete, d.h., beide Grünflächen dienen einem begrenzten Personenkreis.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Brutvögel

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten der Gehölz- und Siedlungsbiotope werden durch die Umsetzung der Planung teilweise beeinträchtigt. Das im Plangebiet vorhandene Grünland dient als Nahrungsfläche. Habitatstrukturen zum Nest- oder Höhlenbau liegen außerhalb bzw. in Randbereichen des Plangebiets. Sowohl die Lindenallee als auch das südwestliche Feldgehölz bieten baum- und höhlenbewohnenden Brutvogelarten geeignete Nistmöglichkeiten. Diese Nistmöglichkeiten bleiben größtenteils erhalten.

Brutreviere im Bereich sukzessiv aufgewachsener Holunderbüsche am alten Melkstand, aber auch bei der Realisierung des Gehweges im Bereich des Feldgehölzes gehen verloren. Als Kompensation erfolgt auf der Grünfläche Nr. 4 (z.Zt. intensiv genutztes Grünland) eine Habitatverbesserung durch Ausschluss von Nutzungen und Sukzession. (*textl. Festsetzung Nr. 6.6 A_{AFB}*)

Um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden, ist eine Baufeldfreimachung, auch der Rückbau des Melkstandes außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen. Dabei ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden, die alle potenziellen Nistplätze mit entsprechenden Strukturen (Höhlen, Risse, Spalten)

³ IBV Ingenieurbüro Voigtländer, Dammchaussee 3, 18209 Bad Doberan, 12.12.2025

einer Besatzkontrolle zu unterzieht, bevor eine Freigabe zum Beginn der Arbeiten erfolgt.
(textl. Festsetzung Nr. 6.1V_{AFB1})

Als Ersatz für entfallende Nistmöglichkeiten im Bereich des abzubrechenden Melkstandes wird festgesetzt, dass im umliegenden Gehölzbestand 4 Halbhöhlen-/Nischenbrüterkästen anzubringen sind. Festgesetzt wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, eine sogenannte CEF-Maßnahme, (continuous ecological functionality measures: Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion), d.h., die Nistkästen sind vor Abbruch des Melkstandes zu realisieren.

(textl. Festsetzung 6.7 CEF-Maßnahme Nistkästen/A1)

Weißstorch

Im Plangebiet herrscht Grünlandfläche vor, die ein Nahrungshabitat für den Weißstorch darstellt. Durch Umsetzung der Planung geht dieses Nahrungshabitat nahezu vollständig verloren. Auch die festgesetzten Grünflächen werden auf Grund der Nähe zur Bebauung nicht mehr durch den Weißstorch genutzt werden.

Der Weißstorch ist in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt. Für die in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten sind entsprechend Artikel 4 der Vogelschutzrichtlinie besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen. Da das Nahrungshabitat im Plangebiet verloren geht, ist eingriffsnah (1.000-Meter-Radius) und vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Ersatz zu schaffen.

Zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion wird eine zweite vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (CEF-Maßnahme:)

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 44, Flur 6, Gemarkung Retschow wird eine ca. 1,76 ha große, z.Zt. intensiv ackerbaulich genutzten Fläche als Extensivgrünland neu angelegt. Pflege und Bewirtschaftung werden hinsichtlich der Ansprüche des Weißstorches festgelegt. Die Maßnahme muss in der Brutperiode vor Umsetzung der Planung wirksam sein.

(textl. Festsetzung 6.8 CEF-Maßnahme Weißstorch)



Abbildung 4: Luftbild mit Plangeltungsbereich (weiß), CEF-Maßnahme Nahrungsersatzfläche für den Storch (rot), und Ersatzpflanzung Feldhecke (gelb)

Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde, der Zugriff gesichert. Mit dem pachtenden Landwirt ist vertraglich zu regeln, wie der Bereich zu pflegen ist.

Die Fläche, die durch die Maßnahme der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, weist überwiegend Bodenwerte von 18 bzw. 17 auf. Die Lage der Fläche zwischen den beiden gesetzlich geschützten Gewässerbiotopen bewirkt auch einen über den Nutzen als Nahrungshabitat für den Storch hinausgehenden ökologischen Effekt durch Biotopverbund. Die Ackerumwandlung fungiert multifunktional als Kompensation sowohl für entfallende Nahrungshabitate des Weißstorks als auch für die Kompensation von Eingriffen, die bei Umsetzung der Planung unvermeidbar sind.

(siehe Kap. 8 *Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung* und Umweltbericht Kap.7 *Eingriffsermittlung und Kompensation*)

Fledermäuse

Die Festsetzung zu Beginn der Rückbauarbeiten des ehem. Melkstandes im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zielt auch auf das Verhindern der Tötung von Fledermäusen. Sowohl im Vorfeld als auch während der Abbrucharbeiten sind alle potenziellen Hang- und Nistplätze mit entsprechenden Strukturen (Höhlen, Risse, Spalten) einer Besatzkontrolle zu unterziehen. Erst nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung können die Arbeiten begonnen und sukzessiv fortgeführt werden. Einer Tötung oder Störung von temporär vorkommenden Fledermäusen in Sommerquartieren während der Brut- und Sommerquartierszeit kann dadurch vorgebeugt werden.

(textl. Festsetzung Nr. 6.1 V_{AFB1})

Um den Verlust der Jagdgebietenfunktion bei Umsetzung der Planung zu verhindern, werden Festsetzungen zu einem insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungsregime getroffen. Im Bereich von Wohnbebauung und Erschließungsstraße sowie entlang des Gehweges ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn/Boden und nicht in den angrenzenden oder geplanten Gehölzbestand bzw. Grünanlagen. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

(textl. Festsetzung Nr. 6.2 V_{AFB2})

Amphibien

Auch wenn innerhalb des Plangebiets keine Laich- oder Landlebensräume vorkommender Amphibien vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass während der Bautätigkeit Wanderkorridore zu den umliegenden Gewässern betroffen sein werden. Um Beeinträchtigungen während der Wanderzeiten zu minimieren und baubedingte Tötungen zu vermeiden, ist während der Bauzeit ein mobiler Amphibienschutzzaun mit eingelassenen Fangeimern zu stellen. Die Fangeimer sind während der Frühjahrsleichwanderung und der Rückwanderung in den Spätsommer- und Herbstmonaten regelmäßig zu kontrollieren und aufgefundene Exemplare sind umzusetzen.

(textl. Festsetzung Nr. 6.3 V_{AFB3})

Schottergarten

Zunehmend beliebt sind in der Gartengestaltung sogenannte *Schottergärten*. Unter Schottergarten versteht man eine Gartenfläche, die großflächig mit Steinmaterial (Schotter, Geröll, Kies etc.) bedeckt ist. Unterhalb der Schotterschicht ist die Humusschicht i.d.R. größtenteils abgetragen, eine Vlieslage verhindert den Aufwuchs von Pflanzen. Derartige Schottergärten reduzieren die Artenvielfalt und können Niederschlag nicht speichern.

Nach § 8 Abs.1 Satz 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die sogenannten Schottergärten sind also bauordnungsrechtlich unzulässig. Da in der Praxis trotzdem viele dieser Gärten entstehen, soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung getroffen werden.
(textl. Festsetzung Nr. 6.13)

Gewässerschutz

Es ist geplant, das von den Dachflächen der künftigen Einfamilienhäuser abfließende Niederschlagswasser, das nicht in Zisternen für die Garten in einen Retentionsgraben an der östlichen und südöstlichen Grenze der Wohnbauflächen zu leiten. Der Graben ist je nach Höhenlage teilweise offen, teilweise verrohrt und führt das Niederschlagswasser überwiegend in Richtung Schleiteich ab. Um Schadstoffeinträge in das gesetzlich geschützte Gewässerbiotop zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Betondachsteine für die Dachdeckung nicht verwendet werden dürfen. Hintergrund ist die Tatsache, dass Betondachsteine i.d.R. mit Bioziden behandelt werden, um das Wachstum von Moosen, Algen und Flechten zu unterbinden. Die Biozidbeschichtungen waschen sich aus und könnten in das Gewässerbiotop gelangen. Deshalb schließt die Gemeinde die Verwendung von Betondachsteinen per Festsetzung generell aus.
(textl. Festsetzung Nr. 6.12)

Eine Nutzung von Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung ist empfehlenswert, so dass nur das überschüssige Wasser abgeleitet wird.

4.7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB)

Mit dem Ziel, das neue Wohngebiet gestalterisch harmonisch in das Ortsbild der näheren Umgebung einzufügen und um nachbarschaftliche Nutzungsverhältnisse zu regeln, werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen:

textliche Festsetzungen

7.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.

7.2 Bedachung

Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

7.4 Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

7.5 Stellplätze

Je Wohnung ist 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen mit einer Fläche größer als 100 m² ist ein weiterer Stellplatz auf dem gleichen Grundstück nachzuweisen.

Die Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von harter Bedachung resultiert aus der Anforderung an das bereitzustellende Löschwasser. Unter *harter* Bedachung versteht man

Dachkonstruktionen, die nach ihrer Bauart und den verwendeten Bauprodukten widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind. Dazu gehören auch fachgerecht, mindestens zweilagig verlegte Bitumendachbahnen.

Mit der Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang der Straße wird ein ästhetisches und harmonisches Gesamterscheinungsbild beabsichtigt. Außerdem gewährleistet die Höhe von 1,20 m Sichtkontakt an den Zufahrten und trägt zur Verkehrssicherheit bei. Dem Bedürfnis der Anlieger nach Sicherheit und eindeutiger Abgrenzung des privaten Grundstücks ist auch mit einem in der Höhe beschränkten Zaun Rechnung getragen.

Ausnahmen von der Höhenbeschränkung werden für Hecken gemacht, um der Gartengestaltung Spielraum zu geben und dem Bedürfnis der Bewohner nach Sichtschutz zu entsprechen.

In der örtlichen Bauvorschrift 7.5 wird für das Zuwiderhandeln gegen die Vorschriften 7.1-7.4 ein Bußgeld angedroht, um entsprechend § 84 LBauO M-V ein Rechtsmittel zur Durchsetzung der Vorschriften in der Hand zu haben:

- 7.6 *Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer*
- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;*
 - Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.*
 - Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;*
 - Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;*
 - die notwendigen Stellplätze nicht nachweist.*
- Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.*

5. Technische Infrastruktur

5.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Der Zweckverband Kühlung teilt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mit, dass Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung im Straßenkörper der Doberaner Straße vorhanden sind. Für die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Ableitung von Schmutzwasser sind abgehend von den vorhandenen Anlagen der Doberaner Straße Leitungen in den künftigen Erschließungsstraßen zu errichten. Der ZVK weist darauf hin, dass in Teilbereichen die Ableitung des Schmutzwassers über Druckentwässerung und grundstückseigenen Hauspumpstationen erforderlich sein wird. Das häusliche Schmutzwasser wird zur Zeit noch zur Kläranlage Retschow geleitet. (siehe auch Kap. 7.1 Wasserrahmenrichtlinie)

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet. Das stellt sicher, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

Zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ist vertraglich zu vereinbaren, dass alle im öffentlichen Bauraum zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen und nach Fertigstellung dem ZVK kostenlos zu übergeben sind.

Mit Beginn der Nutzung sind Anschlussbeiträge entsprechend der Satzung des ZVK zu zahlen.

5.2 Löschwasser

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Rostock setzt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf den Löschwasserbedarf auf 48 m³/h über 2 Stunden fest, wobei die Entnahmestellen in einem Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten sind. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nach § 2 Abs. 4 BrSchG M-V⁴ für die Löschwasser-bereitstellung zuständig ist.

Nach Auskunft des Zweckverbands Kühlung führt die Trinkwasserleitung in der Doberaner Straße Löschwasser im Umfang von 24 m³/h für 2 Stunden. Es ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne für den verbleibenden Bedarf von weiteren 24 m³/h für 2 Stunden erforderlich.

5.3 Niederschlagswasser

Laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine wasserrechtlichen, sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Zur Ermittlung der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet und zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wurde durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock (IBURO) eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein geotechnischer Bericht⁵ erarbeitet. Es wurden 13 Rammkernsondierungen mit Endteufen von 3 bzw. 6 m durchgeführt. Die Bohrpunkte waren rasterartig im Plangebiet verteilt.

Es wurde festgestellt, dass unter einer 40 bis 60 cm starken Schicht von humosem Oberboden überwiegend Geschiebelehm bzw. -mergel anzutreffen ist. In steifplastischer Konsistenz sind diese Böden als Baugrund geeignet.

Bei einer im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgten Sondierung wurde mäßig zersetzter Torf angetroffen. Torfe sind organogene Böden und als Baugrund ungeeignet. Grund ist das erhebliche Setzungspotential, sowie die geringe Tragfähigkeit und Scherfestigkeit. Das in diesem Bereich ursprünglich geplante Baugebiet Nr. 3 ist im Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 nicht mehr enthalten.

Der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante beträgt mehr als 10 m. Laut Gutachten ist auf Grund des schwerdurchlässigen, bindigen Bodenmaterials nach ergiebigen Niederschlägen und in lokalen Senken ein zusätzlicher Aufstau von Sickerwasser und die zeitweise Ausbildung von Schichtenwasser zu erwarten. Kurzzeitig sind bereichsweise auch nahezu geländegleiche Bodenwasserspiegel nicht auszuschließen.

Zur Versickerungseignung stellt das Gutachten fest, dass die im Planbereich dominierenden bindigen Mineralböden ($k_f < 5 \times 10^{-8}$ m/s) auf Grund ihrer nur geringen hydraulischen Leitfähigkeit gegenüber Sickerwasser als Stauschichten wirken. Der Standort ist für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser nicht geeignet. Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit regelmäßig auftretenden langen Trockenperioden ist es aber wichtig, das Niederschlagswasser länger in der Fläche zu halten, um so den Landschaftswasserhaushalt zu stabilisieren.

Eine Möglichkeit der Regenwasserbewirtschaftung sind Dachbegrünungen. Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlags gar nicht abgeführt werden. Außerdem bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

⁴ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.04.2020 (GVBl. M-V S. 334, 394)

⁵ IBURO, Ernst-Barlach-Str. 6, 18055 Rostock, Dipl.-Ing. Steffen Berndt, 28.05.2025

Da für Wohngebäude im Plangebiet eine Mindestdachneigung von 38° gefordert und damit eine Dachbegrünung schwer realisierbar ist, bezieht sich die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Nebengebäude, Garagen und Carports.

textliche Festsetzung

- 4.1 *Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

Auf Grundlage der Daten zur Bodenbeschaffenheit und der vorliegenden Entwurfsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Voigtländer eine hydraulische Berechnung durchgeführt und ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet⁶. Es wurden die auf den Verkehrsflächen und innerhalb der Baugebiete anfallenden Niederschlagsmengen ermittelt. Grundlage der Berechnung sind die Regenwassermengen nach KOSTRA DWD 2020 für die Region Retschow. Berücksichtigt wurde ein 30-jähriges Regenereignis.

Auf Grund der topografischen Gegebenheiten mit großen Höhenunterschieden ist es nicht sinnvoll, die gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswassermenge in ein einziges Regenrückhaltebecken zu führen. Es würden sich für den Kanalbau Tiefenlagen von bis zu 4 m ergeben.

Das Ingenieurbüro Voigtländer schlägt verschiedene Retentionsflächen für Verkehrsflächen und Baugebietsflächen differenziert nach Höhenlagen vor:

Verkehrsfläche

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird über ein Quergefälle in eine westlich der Straße anzulegende max. 20 cm tiefe Mulde abgeführt. Dort kann es verdunsten und auch langsam versickern. Ein Überlauf ist nicht erforderlich.

Baugebiete WR 1 und WR 2

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird grundstücksweise in einen Fanggraben am östlichen Plangebietsrand geleitet. Der Fanggraben, der je nach Höhenlage teilweise offen und teilweise verrohrt sein wird, leitet das Niederschlagswasser in Richtung Schleiteich bzw. auf die Grünfläche Nr. 5, die mit der Zweckbestimmung *Retentionsfläche* festgesetzt ist.

Im Niederschlagswasserkonzept wurde noch davon ausgegangen, dass das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser des gesamten Baugebiets WR 2 über eine Rohrleitung DN300 auf die Grünfläche Nr. 5 geleitet wird. Das Konzept sah einen Versickerungsgraben von 45 m Länge und 50 cm Tiefe vor. Bei einer Sohlbreite von 50 cm und einer Breite von 2,50 m an der OK der Böschung kann ein Einstauvolumen von 33,75 m³ erreicht werden. Das erforderliche Einstauvolumen für ein 30jähriges Regenereignis beträgt 26,22 m³. Die teilweise Ableitung in den östlich liegenden Fanggraben mit Verbindung zum Schleiteich reduziert die anfallende Niederschlagswassermenge, die in Richtung der Grünfläche Nr. 5 abfließt. Geometrie und Einstauvolumen der anzulegenden Mulde sind im Rahmen der Erschließungsplanung genau festzulegen.

Die Ableitung des nahezu ungefilterten Niederschlagswassers in das geschützte Gewässerbiotop *Schleiteich* setzt voraus, dass das abfließende Wasser unbelastet ist. Die festgesetzte Dachneigung der Hauptdachflächen von 38° schließt den Einsatz von Bitumen- oder Kunststoff-Dachbahnen aus. Dachziegel aus Tonbaustoffen sind unbedenklich, weil sie nichts emittieren. Betondachsteine werden häufig mit Bioziden behandelt, um Moos-, Flechten- und Algenbildung zu entfernen oder diesen vorzubeugen. Die Auswaschung der bioziden Bestandteile kann zu Störungen des Gewässerbiotops *Schleiteich* führen. Um das auszuschließen, wird auf Grundlage von § 9

⁶ IBV Ingenieurbüro Voigtländer, Dammchaussee 3, 18209 Bad Doberan, 12.12.2025

Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt, dass Betondachsteine nicht verwendet werden dürfen.
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6.12)

6. Hinweise

Gewässerschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung.

Das Gewässer II. Ordnung 1LV19-2/SP verläuft aus dem nördlich liegenden Waldgebiet entlang der vorhandenen Kleingartenanlage westlich der Doberaner Straße und führt das Wasser aus dem Waldgebiet rund um das Große Blancksoll sowie das auf der Doberaner Straße anfallende Niederschlagswasser in Richtung Süden ab. Das noch im Vorentwurf vorgesehene Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets ist nicht mehr Gegenstand der Planung, so dass das Gewässer als Vorflut für aus dem Plangebiet kommendes Niederschlagswasser durch die Planung nicht betroffen sein wird.

Bezüglich des vorbeugenden Gewässerschutzes wird folgender Hinweis B in die Satzung aufgenommen.

B vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig sein, stellen diese eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist unbebaute Grünlandfläche, Baudenkmale sind nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch Bodendenkmale im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen (Hinweis C).

7. Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG eine sachgerechte Abwägung über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung festgelegt werden müssen. Für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festzusetzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Umwelt & Planung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Plangebietes und seiner Wirkzonen gemäß Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vorgenommen. Es erfolgte eine Abgrenzung und Überprüfung von nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen und Gehölzen. Mit Ausnahme des Feldgehölzes an der Geländeabbruchkante südlich von Baugebiet 2 liegen gesetzlich geschützte Biotope außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Erfassungen der Fledermäuse und Amphibienvorkommen sowie eine Präsenzkartierung der Brutvögel im Geltungsbereich und dessen direkten Umfeldes.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages dienen als Grundlage für den Umweltbericht.

7.1. Biotoptypen im Plangebiet

Im Juli 2024 wurde durch das Büro Umwelt & Planung eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Eine Bewertung erfolgte auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei nicht nur das unmittelbar von Eingriffen betroffene Plangebiet, sondern entsprechend der Anlage 5 der HzE auch die für Wohnbebauung relevanten Wirkzonen von 50 bzw. 200 Meter um den Geltungsbereich in östlicher und nördlicher Richtung. Die westlich angrenzende Kreisstraße mit ihrer Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite stellen ihrerseits bereits Störquellen dar und werden deshalb als Wirkzone für mittelbare Eingriffe nicht näher betrachtet.

Im Plangeltungsbereich dominiert Grünland in intensiver Nutzung. Die östlich vom Plangebiet vorhandene Kreisstraße ist von einer geschützten Lindenallee gesäumt.

Südlich des geplanten Baugebiets 2 befindet sich an der Geländeabbruchkante ein geschütztes Feldgehölz aus heimischen Arten wie Eiche, Linde, Vogelkirsche, Spitzahorn sowie Holunder, Schlehe und Brombeere in der Strauchschicht. Im Bereich des abzubrechenden Melkstandes ist Holundergebüsch und eine ruderale Staudenflur sukzessiv aufgewachsen.

Innerhalb der 50 Meter-Wirkzone liegt ein Teil des gesetzlich geschützten Gewässerbiotops *Schleiteich* mit standorttypischem Gehölzsaum an stehenden Gewässern. Der übrige Teil des Schleiteichs sowie weitere Gewässerbiotope und Baumhecken liegen in der 200-Meter-Wirkzone.

Die detaillierte Biotoptypenkartierung ist dem Umweltbericht und dessen Anlage Nr. 1 Bestandsaufnahme zu entnehmen.

7.2. Artenschutz

7.2.1 Fledermäuse

In der Zeit von Juni bis August 2024 wurde durch das Büro Umwelt & Planung eine stichprobenartige Kartierung von Fledermäusen durchgeführt. Mittels Detektorbegehungen und im Plangebiet installierten Horchboxen können Aussagen zur lokalen Fledermausfauna getroffen werden. Details zu Methodik und Bestimmung sind im *Erfassungsbericht Fledermäuse 2024*⁷ nachzulesen.

Im Fazit der Überblickskartierung heißt es, dass neun Arten mit teilweise sehr hohen Jagdaktivitäten nachgewiesen wurden. Nach Bewertung des Gutachters *ist aufgrund der Ergebnisse der Erfassungen ein hohes Konfliktrisiko bezüglich der Planung abzuleiten, das vorrangig die Jagdgebietsfunktion des Planungsraumes betrifft. Das Gebiet ist ein bedeutendes Jagdgebiet für residente Fledermausgemeinschaften, dessen Wert im Verbund der Lindenallee mit Grünland- und Gewässeranschluss liegt. Das Konfliktrisiko bezüglich direkter Beeinträchtigung von Quartieren wird als gering erachtet. Während der Kartierungen wurden keine Quartiere durch Ausflug oder Schwärmen nachgewiesen. Verdachtsflächen größerer Kolonien liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets.*

Um die Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln zu verhindern, sind die Rückbauarbeiten des ehem. Melkstandes und das Entfernen der Vegetationsdecke sowie die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres zu beginnen. Sowohl im Vorfeld als auch während der Abbrucharbeiten sind alle potenziellen Hang- und Nistplätze (Fledermäuse, Vögel) mit entsprechenden Strukturen (Höhlen, Risse, Spalten) einer Besatzkontrolle zu unterziehen. Erst nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung können die Arbeiten begonnen und sukzessiv fortgeführt werden. Einer Tötung oder Störung von Brutvögeln und temporär vorkommenden Fledermäusen in Sommerquartieren während der Brut- und Sommerquartierszeit kann dadurch vorgebeugt werden.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten. (siehe *Hinweis F*)

Um den Verlust der Jagdgebietsfunktion bei Umsetzung der Planung zu verhindern, werden Festsetzungen zu einem insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungsregime getroffen. (*textl. Festsetzung Nr. 6.2 V_{AFB2}*)

Im Bereich von Wohnbebauung und Erschließungsstraße sowie entlang des Gehweges ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störfunktion durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn/Boden und nicht in den angrenzenden oder geplanten Gehölzbestand bzw. in die Grünanlagen. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen.

Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

7.2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB⁸) stellt fest, dass im Plangebiet typische Brutvogelarten der Gehölz- und Siedlungsbiotope vorkommen. Das im Plangebiet

⁷ Umwelt & Planung, Landschaftsökologe BSc Paul Blei

⁸ Umwelt & Planung, Brit Schoppmeyer

vorhandene Grünland dient den hier vorkommenden Brutvogelarten als Nahrungsfläche. Habitatstrukturen zum Nest- oder Höhlenbau liegen außerhalb bzw. in Randbereichen des Plangebiets. Sowohl die Lindenallee als auch das südwestliche Feldgehölz bieten baum- und höhlenbewohnenden Brutvogelarten geeignete Nistmöglichkeiten. Im alten, zurückzubauenden Melkstand wurden ältere Niststätten von Rauchschwalben und Sekundärnutzern, wie Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze gefunden.

Um den Verlust von Brutrevieren im Bereich sukzessiv aufgewachsener Holunderbüsche am alten Melkstand, aber auch bei der Realisierung des Gehweges im Bereich des Feldgehölzes auszugleichen wird die Installation von Halbhöhlen- und Nischenbrüterkästen vor Beginn der Erschließungsarbeiten festgesetzt.

(*textliche Festsetzung Nr. 6.7 CEF_{AFB1}*).

Feldlerche

Feldlerchen wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt. Auf Grund der vorhandenen Vertikalstrukturen (Lindenbäume an Doberaner Straße und des arttypischen Meideverhaltens ist der Bereich für die Feldlerche kein geeignetes Brutrevier.

Weißstorch

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB⁷) wird auf einen im Dorfkern Retschow liegenden, seit 2023 neu besetzten Weißstorchhorst hingewiesen. Der Weißstorch ist in Anhang I der Europäischen Vogelrichtlinie genannt. Gemäß Artikel 4 der Europäischen Vogelrichtlinie sind auf die in Anhang I aufgeführten Arten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Das noch unbebaute Dauergrünland des Geltungsbereichs bietet dem Brutpaar nachweislich geeignete Nahrungsflächen. Die kürzeste Entfernung zum Plangebiet beträgt 420 Meter. Die beanspruchten Grünlandflächen liegen in einem größeren Grünlandkomplex mit etlichen feuchten Senken und Kleingewässern. Im AFB wird dazu weiter ausgeführt, dass der Geltungsbereich innerhalb des 1 km-Aktionsradius der Art liegt und direkt (Überbauung) bzw. indirekt (Umnutzung) eine Gesamtfläche von 17.551 m² Dauergrünland beansprucht. Es ist von einem Verlust von ca. 1,76 ha Nahrungshabitat auszugehen.

Um vorhabenbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind im Verhältnis 1:1 im 1 km-Radius bzw. im Verhältnis 1:2 im 2 km-Radius neue Nahrungsflächen dauerhaft zu sichern. Es ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, eine sogenannte CEF-Maßnahme, (continuous ecological functionality measures: Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion) umzusetzen.

Die Gutachterin schlägt vor, im Aktionsraum des Weißstorchs Ackerstandorte dauerhaft in Grünlandflächen mit angepasstem Pflegeregime umzuwandeln. Die Fläche muss für den Weißstorch bejagbar sein, deshalb darf die Vegetation nicht zu hoch sein. Eine zweimalige Mahd im Zeitraum von Mai bis September wird präferiert. Auch eine Staffelmahd ist geeignet, um dem Weißstorch über die Jungenaufzucht Nahrung zur Verfügung zu stellen.

(siehe Kap. 4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und *textliche Festsetzung Nr. 6.8 CEF_{AFB2}*).

7.2.3 Amphibien

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgten von März bis Herbst 2024 visuelle Kontrollen und die Suche nach Amphibien. Die Daten wurden im Jahr 2026 mit einer zusätzlichen Begehung im Mai 2026 und einem Einsatz der Molchreue im Juli 2026 verifiziert. Ergänzend wurde der angrenzende Teich und die Doberaner Straße nach Amphibien mit Taschenlampen abgestrahlt.

Im angrenzenden Schleiteich wurden im Zuge der Ausbringung von Molchreusen keinerlei Nachweise von Molchen erbracht. Neben Erdkröten und Grünfrösche konnten in einem Gewässer weiter nordöstlich Laubfrosch und Rotbauchunke verhört werden. Im Jahr 2026 wurden in dem gleichen temporär wasserführenden Gewässer Rufe des Laubfroschs erfasst. Der Schleiteich scheint aufgrund der Wassertiefe, des schnell abfallenden Ufers und des guten Fischbesatzes ein eher pessimales Laichgewässer zu sein. Lediglich 2024

konnten im westlichen Schilf- und Röhrichtbestand Erdkröte und Grünfrosch verhört werden.

Aufgrund jahreszeitlicher Temperatur- und Niederschlagsschwankungen und dem erfassten Zeitraum innerhalb nur eines Jahres können die Ergebnisse eine Übersicht, jedoch keine vollständige Erfassung des Artspektrums erbringen.

Die Beurteilung des Untersuchungsgebiets als Lebensraum bzw. Wanderkorridor erfolgte anhand einer Potenzialabschätzung vorhandener Biotop- und Habitatstrukturen. Im Ergebnis zeigte sich, dass potenzielle Landlebensräume außerhalb des Plangebiets liegen. Als Winterquartiere werden auch Kellerschächte und Gebäudenischen potenziell angenommen. Eine Durchwanderung des Plangebietes zum Erreichen umliegender Laichgewässer ist nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist während der Bauzeit und Amphibienwanderzeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun zu stellen (textl. Festsetzung 6.3 V_{AFB3}).

7.3. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Wasserrahmenrichtlinie aus dem Jahr 2000 schreibt für Oberflächengewässer als Bewirtschaftungsziel den guten Zustand vor, d.h. einen Zustand, der gering vom Naturzustand abweicht. Es gilt sowohl das Verschlechterungsverbot als auch das Verbesserungsgebot. Der gute Zustand war nach WRRL bis zum Jahre 2015 zu erreichen. Wurde 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.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Landwirtschaft hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Vorhaben den Grundwasserkörper WP_WA_8_16 und den nach WRRL (§ 27 WHG) berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper WABE-0900 Tessenitz betreffen. Letzterer ist sowohl über die Niederschlagsentwässerung, aber vor allem auch durch die Abwasserentsorgung betroffen. Die häuslichen Abwässer der Ortslage Retschow-Fulgengrund werden über die Kläranlage Retschow gereinigt. Für die Kläranlage Retschow-Fulgengrund wurde eine WRRL-Maßnahme zur Verbesserung der Reinigungsleistung festgelegt. In der Befundaufklärung 2020 wurden erhebliche Belastungen des Wasserkörpers WABE-0900 durch die Ortskläranlage ermittelt. Der Anschluss weiterer Nutzer/Einwohner sieht das StALU MM als nicht vereinbar mit den Zielen der WRRL.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Oberflächenwasserkörpers WABE-0900 Tessenitz. Das Gewässer ist im Gemeindegebiet von Retschow 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. 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.

Die vorhandene Kläranlage in Retschow, die vom Zweckverband Kühlung betrieben wird, ist eine Festbettanlage. Obwohl die Reinigungsleistung die Vorgaben zu den Grenzwerten der Abwasserverordnung einhält, ist der Eintrag von Stickstoff und Phosphor in die Vorflut relativ hoch und beeinträchtigt das Gewässer. Der Zweckverband Kühlung hat deshalb in seinem Abwasserbeseitigungskonzept die mittelfristige Stilllegung der Kläranlage und die Überleitung in die Kläranlage Bad Doberan geplant. Die Kläranlage Bad Doberan weist eine erheblich höhere Reinigungsleistung auf. Es ist vorgesehen, am Standort der Kläranlage Retschow ein Abwasserpumpwerk zu errichten und das Schmutzwasser über Hohenfelde nach Bad Doberan zu leiten. Die Vorplanungen laufen bereits.

Mit der Stilllegung der Kläranlage Retschow und dem Wegfall der Stickstoff- und Phosphoreinträge aus dieser Anlage wird ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des

wird auf den festgesetzten Grünflächen überwiegend versickert bzw. dem Biotopkomplex Schleiteich zugeführt. Damit wirkt sich die Umsetzung der Planung nicht negativ auf die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie aus

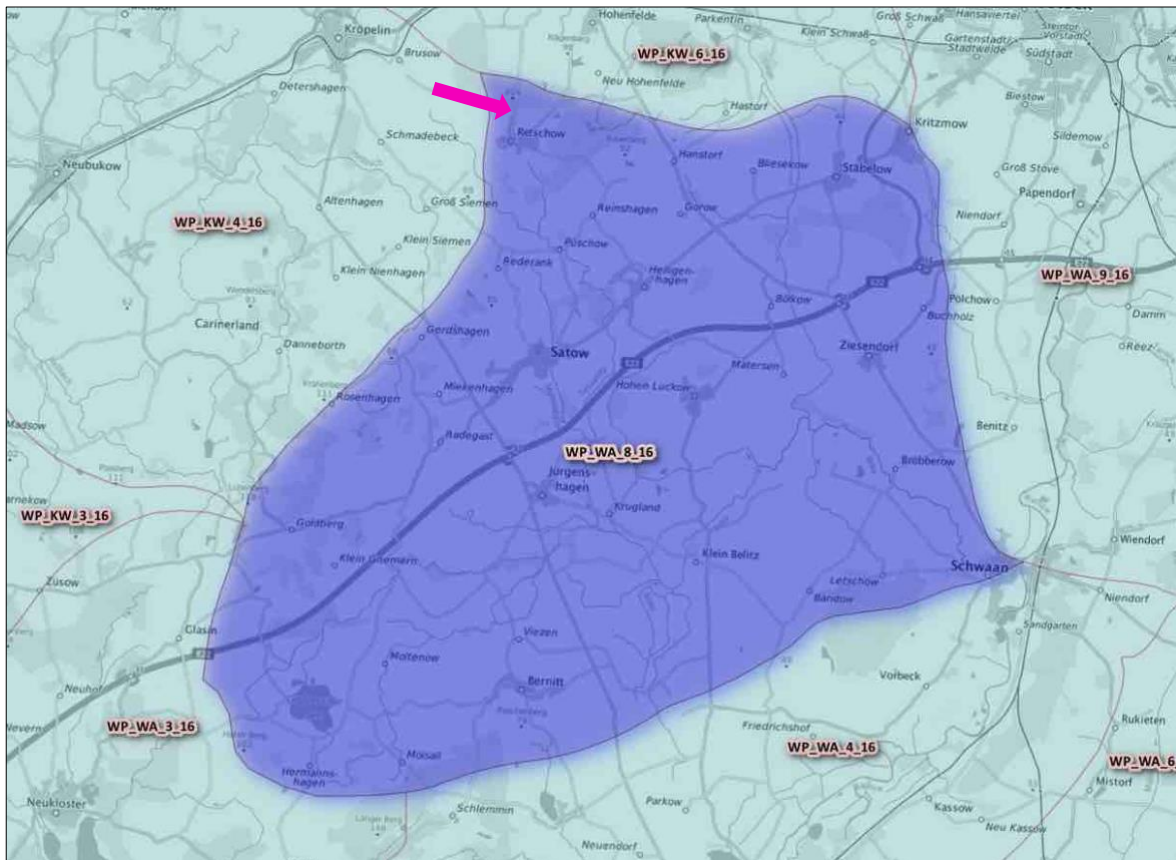


Abbildung 6: Grundwasserkörper WP_WA_8_16, Lage des Plangebiets mit Pfeil markiert
(Quelle: https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?gw=WP_WA_8_16)

8. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Biotope und Biotopfunktionen unvermeidbar. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Bewertung der unvermeidbaren Eingriffe und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2018). Für das Schutzgut Tiere wurde ein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Für den Artenschutz erforderliche Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wurden darin abgeleitet.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen haben zum Ziel, multifunktional sowohl für den Artenschutz als auch die Eingriffe in Biotope zu wirken und dementsprechend auch multifunktional anrechenbar zu sein. Die Kompensationsmaßnahmen sind vorrangig im Geltungsbereich bzw. im räumlich funktionalen Bezug umzusetzen.

Den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit ihren naturschutzfachlichen Wertstufen wird jeweils ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Der Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des betroffenen Biototyps. Das Kompensationserfordernis ergibt sich in Abhängigkeit von Fläche, Lagefaktor und Biotopwert der vom Eingriff betroffenen Biotope zuzüglich eines Zuschlags für den Anteil der Vollversiegelung. Darüber hinaus wird geprüft, inwiefern in der Umgebung vorhandene, gesetzlich geschützte Biotope beeinträchtigt werden. Bei der Beurteilung der mittelbaren Eingriffe wird berücksichtigt,

dass die vorhandene Kreisstraße und angrenzende Siedlungsflächen bereits mittelbare Wirkungen auf geschützte Biotope im Plangebiet haben.

Im Ergebnis ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 32.234 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) für direkte und mittelbare Eingriffe in Biotope. (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 7)

Ausgleichskonzept

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird das Stallgebäude fachgerecht entsiegelt und im Anschluss eine blütenreiche Wiese entwickelt.

Die als Nahrungsersatzfläche für den Weißstorch geplante Ackerumwandlung außerhalb des Geltungsbereichs wird gleichzeitig als Kompensation für die ermittelten Eingriffe angerechnet. Die für die Ackerumwandlung vorgesehene, ca. 1,76 ha große Fläche (Gemarkung Retschow, Flur 6, Flurstück 44) liegt zwischen zwei Gewässerbiotopen.

Für den Verlust von Randbereichen des Feldgehölzes wird angrenzend an die für die Ackerumwandlung vorgesehene Fläche im Verhältnis 1:1 ein Feldgehölz angelegt.

Sowohl die Ackerumwandlung als auch die Pflanzung des Feldgehölzes schaffen einen Biotopverbund. Das Extensivgrünland und die Gehölzpflanzung fungieren als verbindende Elemente zwischen zwei Feuchtbiotopen. Von der Entwicklung des extensiven Grünlands profitieren neben dem Weißstorch diverse andere wildlebende Tierarten. Der Ausschluss von Düngung, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung oder Melioration trägt zur Regeneration des Bodens bei und fördert die Biodiversität.

In Kapitel 7.3. des Umweltberichts werden die Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht:

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A2 CEF-Maßnahme Weißstorch (Ackerumwandlung in Extensivgrünland, HzE 2.33)	17.600	2,0	1,0	35.200
A3 Anlage eines Feldgehölzes (HzE 2.13)	700	2,5	1,0	1.750
Rückbau des Melkstands (HzE 7.11)	314	2,0		628
Entsiegelung von Betonflächen am Melkstand (HzE 7.12)	27	0,5		14
Summe des Kompensationsflächenäquivalents				37.592
Kompensationserfordernis				-32.234
Überschuss				5.358

Die Kompensationswerte sind der HzE entnommen.

Die Summe des Kompensationsflächenäquivalents übersteigt das Kompensationserfordernis um 5.358 m² Flächenäquivalent. Damit sind die Eingriffe, die bei Umsetzung der Planung unvermeidbar sind, vollständig kompensiert und es verbleibt ein Überschuss. Der Überschuss steht der Gemeinde für künftige kommunale Vorhaben zu Verfügung.

9. Flächenzusammenstellung

lfd. Nr.	Nutzung		Fläche
Baugebiete			
1	Reines Wohngebiet		6.070 m ²
	GRZ 0,3	1.821 m ²	
	mit zulässiger Überschreitung der GRZ	2.732 m ²	
2	Reines Wohngebiet		2.683 m ²
	GRZ 0,3	805 m ²	
	mit zulässiger Überschreitung der GRZ	1.207 m ²	
Verkehrsflächen			
1	Erschließungsstraße		2.625 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
1	Gehweg		53 m ²
2	Gehweg		580 m ²
3	Mischverkehrsfläche		220 m ²
4	Parkplatz		218 m ²
Grünflächen			
1	naturnah		230 m ²
2	Abstandsgrün		1.721 m ²
3	Spielplatz		492 m ²
4	Sukzessionsfläche (Puffer zum Biotop)		861 m ²
5	Regenwasserretention		1.659 m ²
6	naturnah		2.512 m ²
7	Abstandsgrün		1.423 m ²
8	Regenwassergraben		920 m ²
9	Regenwassergraben		487 m ²
Plangeltungsbereich gesamt			22.754 m ²