
Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Bebauungsplan Nr.7
„Wohngebiet am Schleiteich“
Gemeinde Retschow
(Landkreis Rostock)

Verfahrensträger

Gemeinde Retschow
Amt Bad Doberan Land
Kammerhof 3
18209 Bad Doberan

Fachplaner



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
www.umwelt-planung.eu

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern
Stand Bearbeitung: 31.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Aufgabenstellung	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Lage des Plangebietes	3
1.4 Projektbeschreibung des Vorhabens und Festsetzungen.....	4
2. BESTANDSERFASSUNG BIOTOPE.....	6
3. DATENGRUNDLAGEN DES LANDES M-V ZUM BIOTOPSCHUTZ	13
4. VERMEIDUNG, EINGRIFFSERMITTLUNG UND KOMPENSATION	15
4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.....	15
4.2 Eingriffsermittlung Biotope	15
4.2.1 Grundlagen der Eingriffsermittlung nach HzE	15
4.3.2 Biotopbeanspruchung durch Bebauung	16
4.3.3 Mittelbare Eingriffe	17
4.3.4 Eingriffsbilanz	17
4.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	21
4.4 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen.....	22
5. BEGRÜNDUNG ZUR ERTEILUNG DER AUSNAHME NACH	
§ 20 NATSCHAG M-V	24
6. QUELLENANGABEN	30
6.1 Literatur, Gesetze und Verordnungen	30
6.2 Internetquellen.....	30

Anlagen

- Anlage 1: Karte 1 – Bestandsaufnahme Biotope M 1 : 1.000
Anlage 2: Übersichtskarte Vorbelastungen
Anlage 3: Karte 2 – Bestand und Planung M 1 : 1.000
Anlage 4: Karte 3 – Kompensationsmaßnahmen A 2 und A 3

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Retschow hat die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 7 „Wohngebiet am Schleiteich“ in der Gemarkung Retschow, Flur 6 beschlossen. Der 2,27 ha große B-Plan weist östlich der Doberaner Straße Wohnbauflächen aus.

Die Bürogemeinschaft Umwelt & Planung wurde mit der Erstellung eines Umweltberichts und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) im Zuge des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Der vorliegende Antrag für Eingriffe in nach ein § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope basiert auf den Angaben der o. g. Unterlagen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die den gesetzlichen Biotopschutz betreffenden Kapitel sind in dieser Unterlage zusammengestellt.

Feldgehölze und naturnahe Kleingewässer einschließlich ihrer Ufervegetation sind nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, sind unzulässig.

Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antragstellung im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

Es ist eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen laut § 30 NatSchAG M-V durchzuführen.

1.3 Lage des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Schleiteich“ mit einer Größe von ca. 2,27 ha liegt nordöstlich der Siedlungsfläche der Ortschaft Retschow in der gleichnamigen Gemeinde (s. Abb. 1).

Es handelt sich dabei um Grünland im Osten der Doberaner Straße (Kreisstraße). Die Doberaner Straße als Verbindung nach Bad Doberan ist mit einer gut erhaltenen Allee aus Linden gesäumt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Feldgehölz auf einer Kuppe vorhanden und etwas nördlich davon ein alter Melkstand mit Verfallserscheinungen.

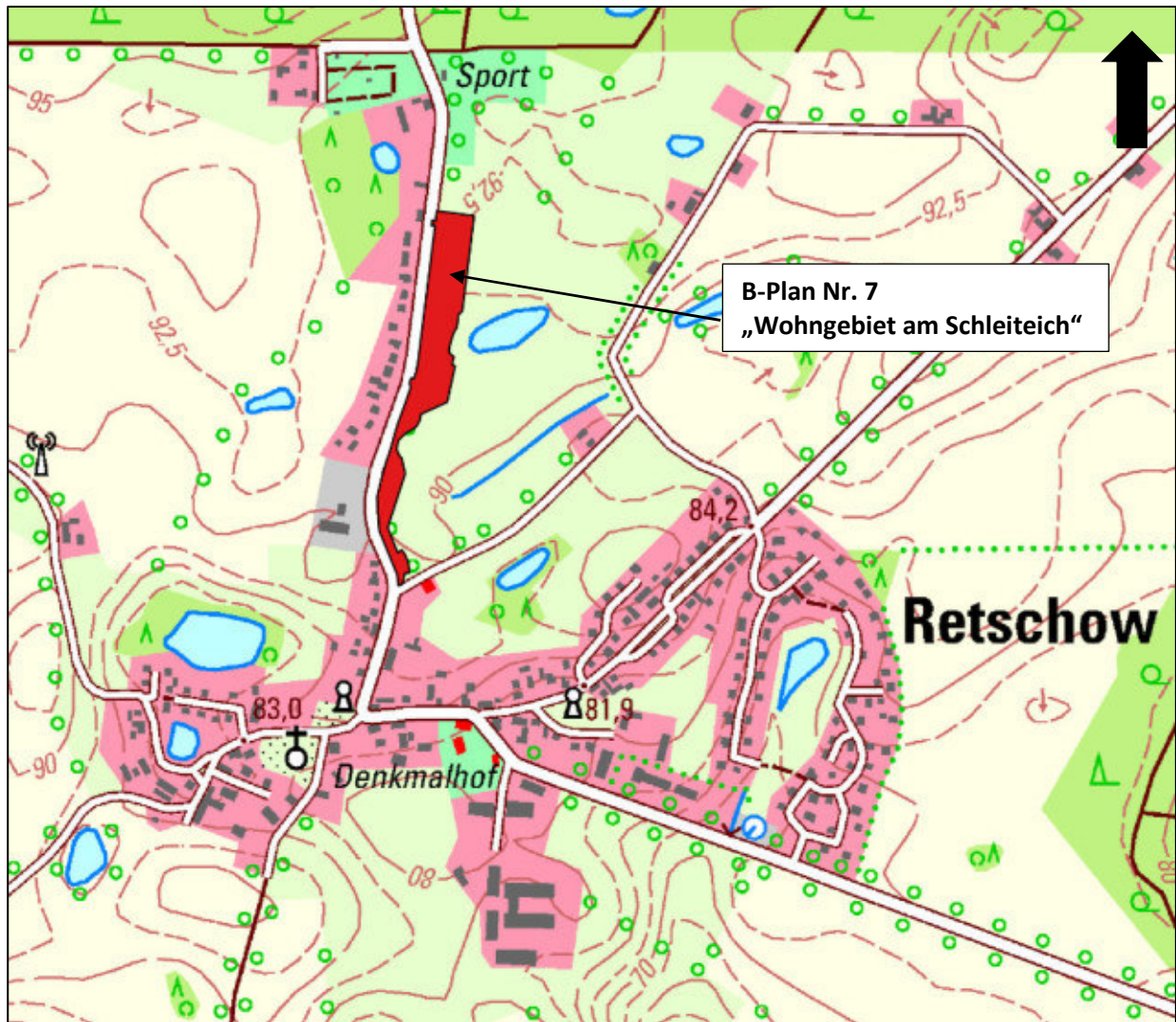


Abb. 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich (©GeoBasis DE/M-V 2026).

1.4 Projektbeschreibung des Vorhabens und Festsetzungen

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) in Form von zwei Teilflächen mit gleicher Festsetzung zu Art und Umfang der Bebauung.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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.

Ferienwohnungen sind in reinen Wohngebieten nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgelegt. Diese darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Damit ist im Plangebiet eine maximale Grundflächenzahl von bis zu 0,45 zulässig,

wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,3 eingehalten werden muss.

Die zulässige Geschossigkeit wird im Plangebiet auf ein Vollgeschoss beschränkt. 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.

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 ausgebautes Dachgeschoss realisieren.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Die festgesetzten Baugrenzen im reinen Wohngebiet bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubare Fläche hat eine Tiefe von ca. 20 Meter. Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um eine lockere Bebauung zu erreichen wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 550 m² festgesetzt. Damit lassen sich in den beiden Baugebieten ca. 15 Bauplätze realisieren. Die Erschließung der beiden Baugebiete (WR 1 und WR 2) erfolgt über eine Anliegerstraße, die im Bereich vorhandener Ackerzufahrten an die Doberaner Straße anschließt. Die öffentliche Verkehrsfläche bietet mit der festgesetzten Breite von 10 m Platz für einen einseitigen, separaten Fußweg. Für den KFZ- und Radverkehr ist eine Fahrbahn mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Parktaschen im Wechsel mit Anpflanzungen (z. B. kleinkronige Straßenbäume oder Sträucher) können das Erscheinungsbild der Straße auflockern.

Der verkehrsberuhigte Bereich im Süden mit einer Breite von 4,80 m ist für die Nutzung von Fußgängern, Radfahrern und Kfz bestimmt. Daran anschließend wird eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Die Nutzung der Parkflächen wird vorrangig durch Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr erfolgen, die Fläche steht aber auch bei Veranstaltungen der Gemeinde zur Verfügung.

Für den geplanten Gehweg innerhalb des Geltungsbereichs wird eine entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

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.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. 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 Allee der Doberaner Straße halten. Die öffentliche Grünfläche Nr. 4 dient als Puffer zwischen baulichen Nutzungen und dem geschützten Biotop Nr. DBR03687 (Schleiteich - stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation), das unmittelbar an den Plangeltungsbereich grenzt. Die Fläche ist naturnah zu belassen.

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.

Im Bereich der Grünfläche Nr. 5 befindet sich zurzeit noch ein alter Melkstand. Geplant ist ein Rückbau.

Es handelt sich um eine Senke und deshalb wird der Bereich als Zweckbestimmung Retentionsfläche festgesetzt.

Die Grünfläche Nr. 6 umfasst das gesetzlich geschützte Feldgehölz 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 ein. Eingriffe in das gesetzlich geschützte Feldgehölz lassen sich im Randbereich nicht gänzlich vermeiden.

Auf Grund der vorhandenen Topografie sind für die Gehwegtrasse innerhalb der Grünfläche Nr. 6 Abböschungen, u. U. auch Stützmauern erforderlich.

Die am östlichen Plangebietsrand festgesetzten privaten 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 WR 1 auf und führt es in Richtung Schleiteich. Die Grünfläche Nr. 9 nimmt das Regenwasser von Baugebiet WR 2 auf und leitet es je nach Höhenlage sowohl in Richtung Schleiteich als auch auf die Grünfläche Nr. 5, die mit einem Regenwasserretentionsgraben ausgestattet ist.

2. Bestandserfassung Biotope

Im Juli 2024 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst.

Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich in östliche und nördliche Richtung abgegrenzt.

Die beiden o. g. Wirkzonen orientieren sich an der Anlage 5 der HzE (MLU 2018) für Wohnbebauungen.

Zu nennen sind in dem Zusammenhang vorhandene Störquellen wie die Kreisstraße und angrenzende Siedlungsflächen. Die Siedlung selbst und auch die Straße wirken bereits als Störquellen und üben somit negative Randwirkungen aus.

Innerhalb der Wirkzonen für mögliche mittelbare Wirkungen wurde das Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopen mit Wertstufen ≥ 3 geprüft.

Im Geltungsbereich dominiert Grünland in intensiver Nutzung (GIM). Der südliche Teil grenzt an die Straße „Bündnereihe“ (s. Abb. 2). Das Gelände steigt in Richtung Norden an bis zu einer Geländekuppe auf 98 m ü. NHN.



Abb. 2: Südliches Plangebiet mit Grünlandnutzung (Foto 04.07.2024).

Der höchste Geländepunkt liegt an einem Feldgehölz aus heimischen Arten wie Eiche, Linde, Vogelkirsche, Spitzahorn, Holunder, Schlehe und Brombeere in der Strauchschicht (s. Abb. 3).



Abb. 3: Feldgehölz mit angrenzender Grünlandnutzung (Foto 04.07.2024).

Die höchste Punkt im Plan ist eine Geländekuppe (s. Abb. 4).



Abb. 4: Geländekuppe am Feldgehölz (Foto 04.07.2024).

In nördliche Richtung fällt das Gelände wieder auf 91 m ü. NHN ab (s. Abb. 5). Es dominiert weiterhin Grünland den Geltungsbereich und darüber hinaus.



Abb. 5: Weithin Grünlandnutzung (Foto 04.07.2024).

Mittig im Geltungsbereich befindet sich ein alter Melkstand mit Verfallserscheinungen (OBD), der mit einer Ruderflur (RHU) aus überwiegend Brennnessel umgeben ist und einzelnen Holundersträuchern (s. Abb. 6).

Die Ruine liegt in einer Senke. Es ist vorgesehen den Melkstand zurückzubauen.



Abb. 6: Alter Melkstand im Verfall (Foto 04.07.2024).

Das Gebäude besteht aus einem Holzständerwerk und hat ein Asbestdach (s. Abb. 7). Es ist umgeben von einer dichten Ruderalflur aus Brennnessel.



Abb. 7: Stall mit umgebender Ruderalflur (Foto 04.07.2024).

Der Schleiteich (SE) liegt im östlichen Untersuchungsgebiet und grenzt direkt an den Geltungsbereich heran (s. Abb. 8). Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch einen standorttypischen Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX) und eine Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern (VHS). Der Biotopkomplex ist nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.



Abb. 8: Schleiteich mit Gehölzsaum und Uferstaudenflur (Foto 04.07.2024).

Die Nutzung von Grünland erstreckt sich im gesamten östlichen Geltungsbereich bis an den Schleiteich heran. Es handelt sich um ein permanentes Kleigewässer (s. Abb. 9).



Abb. 9: Östliche Grenze des Kleingewässers mit Gehölzen (Foto 04.07.2024).

Die Kreisstraße wird von einer landschaftsbildprägenden Lindenallee (BAG) gesäumt (s. Abb. 10).



Abb. 10: Lindenallee an der Kreisstraße (Foto 04.07.2024).

Von der Kreisstraße existiert eine befestigte Ackerzufahrt in den nördlichen Geltungsbereich (s. Abb. 11). Diese asphaltierte Fläche (OVP) wird als künftige Zuwegung genutzt. Zwei weitere Zufahrten existieren. Eine davon wird ebenfalls künftig für die Anbindung des B-Plans genutzt.



Abb. 11: Asphaltierte Ackerzufahrt ins nördliche Plangebiet (Foto 04.07.2024).

Eine Vermessung der örtlichen Gegebenheiten einschließlich der Gehölze erfolgte durch das Vermessungsbüro Rendant im Jahr 2024 und ist in der Karte 1 „Bestandsaufnahme Biotope“ dargestellt.

Die im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzenden Biotoptypen sind in der Tab. 1 dargestellt und entsprechend ihrer Ausprägung bewertet.

Tab. 1: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (MLU 2018).

Biotopcode	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit ¹	Gefährdung ²	Schutzstatus ³	Wertstufe ⁴
Stehende Gewässer					
SE	Nährstoffreiches Stillgewässer	1-2	3	§ 20	3
Feldgehölze, Einzelbäume, Alleen und Baumreihen					
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§ 20 > 100 m ²	3
BHA	Aufgelöste Baumhecke	1-3	3	-	3
BHB	Baumhecke	1-3	3	§ 20 > 50 m Länge	3
BWW	Windschutzpflanzung	0	1	-	1
BRG	Geschlossene Baumreihe	-	-	§ 19	-
BRN	Nicht Verkehrswege begleitenden Baumreihe	-	-	§ 18 ≥ 100 cm StU	-
BAG	Geschlossene Allee	-	-	§ 19	-
Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen					
RHU	Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2
Grünanlagen der Siedlungsbereiche					
PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0	-	0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	-	2
Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe					
VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	2	§ 20	2

¹ Regenerationsfähigkeit (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018): Stufe 1 = 1 bis 15 Jahre bedingt regenerierbar, Stufe 2 = 15 bis 150 Jahre schwer regenerierbar, Stufe 3 = > 150 Jahre kaum regenerierbar, Stufe 4 = nicht regenerierbar

² Gefährdung nach Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006): Stufe 1 = nicht gefährdet, Stufe 2 = gefährdet, Stufe 3 = stark gefährdet, Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

³ Schutzstatus: § 20 = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V, § 30 = gesetzlich geschütztes Biotop nur nach § 30 BNatSchG, § G = geschütztes Geotop, () nicht alle Ausprägungen dieses Biotoptyps sind geschützt, eigene Ergänzungen: § 18 = gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V, § 19 = gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V, Bedingungen zum Biotopschutz entsprechend Mindestgröße/Stammumfang/Ausprägung

⁴ Die Wertstufe richtet sich nach Anlage 3 der HzE nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Gefährdung. Diesem Wert wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet, der die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps wiedergibt und gleichzeitig Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018).

Biotopcode	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit ¹	Gefährdung ²	Schutzstatus ³	Wertstufe ⁴
VHS	Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern	0/1	0/2	§ 20 wenn an Stillgewässer	2
Wälder					
WZF	Fichtenbestand	0	1	-	1
WEX	Sonstiger Eiche und Eichenmischwald	1-3	2	-	2
Grünland und Grünlandbrachen					
GMW	Frischweide	2	3	-	3
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	1	-	2
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1
Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen					
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0
ODE	Einzelgehöft	0	0	-	0
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	0	1	-	1

Direkt und indirekt betroffene § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

Zu den nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, die einer Betroffenheit unterliegen, zählen das Feldgehölz (BFX) und der Biotopkomplex Schleiteich (SE, VSX, VHS).

Die betreffenden Biotope sind in den Karten 1 und 2 dargestellt.

3. Datengrundlagen des Landes M-V zum Biotopschutz

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich mehrere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope lt. Kataster des Landkreises Rostock (s. Tab. 2/Abb. 11).

Im Juli 2024 wurde eine flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes M-V (LUNG 2013) vorgenommen. Diese beschränkt sich auf den östlichen Teil der Kreisstraße. In diesem Zusammenhang wurde auch der Schutzstatus geprüft. Die Kartiererergebnisse sind in der Karte 1 (s. Anlage 1) dargestellt.

Tab. 2: Auflistung geschützter Biotope lt. Kataster (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Nr. Abb.	Lfd. Nr im Kataster des Landkreises	Biotop/Gesetzesbegriff	Kartierjahr
1	DBR03687	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	1996
2	DBR03678	Naturnahe Feldhecken	1996
3	DBR03672	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	1996
4	DBR03676	Naturnahe Feldgehölze	1996

Nr. Abb.	Lfd. Nr im Kataster des Landkreises	Biotop/Gesetzesbegriff	Kartierjahr
5	DBR03680	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	1996
6	DBR03681	Naturnahe Feldhecken	1996
7	DBR03693	Naturnahe Feldhecken	1996
8	DBR03701	Sölle	1996
9	DBR03700	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	1996
10	DBR03702	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	1996
11	DBR03703	Naturnahe Feldgehölze	1996
12	DBR03705	Naturnahe Feldgehölze	1996

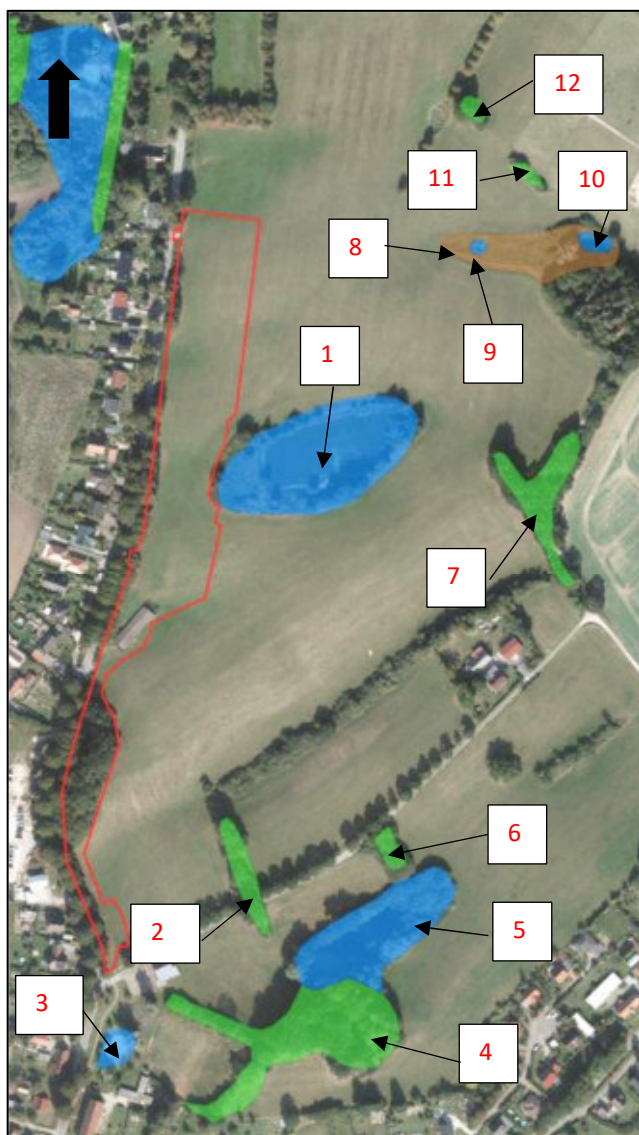


Abb. 11: Geschützte Biotope im Umfeld (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Die Biotope wurden im Jahr 1996 kartiert und in das Kataster der gesetzlich geschützten Biotope aufgenommen. Beim aktuellen Abgleich im Gelände und auf Grundlage einer Vermessung wurde innerhalb des Geltungsbereichs ein Feldgehölz heimischer Arten ergänzt. Eine kartografische Darstellung geht aus der Karte 1 hervor.

4. Vermeidung, Eingriffsermittlung und Kompensation

4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung. Für die Feldhecke und die Bäume an der Kreisstraße werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, R SBB, ZTVE-StB, ZTV-Baumpfleger (V 1).
- Baumpflegerische Begleitung zur Überwachung der Regelwerke zum Baumschutz während der Ausführung durch Fachpersonal u. a. Baueinweisung der Firmen und regelmäßige Kontrollen (V 2).
- Standfester Schutzzaun während der Bauausführung am Gehölzrand mit mindestens 2 m Höhe (S 1).
- Einzelstammschutz (mindestens 2 m hohe Bohlen auf Polsterung) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten (S 2).

4.2 Eingriffsermittlung Biotope

4.2.1 Grundlagen der Eingriffsermittlung nach HzE

Vorrangig geht es um die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in Biotope und Biotopfunktionen. Bei der Betrachtung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen lassen sich keine Funktionen besonderer Bedeutung ableiten, die einen additiven Kompensationsbedarf erfordern. Für das Schutzgut Tiere wird ein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Diese werden anschließend in den Umweltbericht bzw. das Ausgleichskonzept übernommen. Ziel ist es Maßnahmen multifunktional anzurechnen.

Den in Tab. 5 vorkommenden Biotoptypen mit ihren naturschutzfachlichen Wertstufen wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des betroffenen Biototyps und dieser ist Grundlage für die Berechnung des Kompensationserfordernisses (s. Tab. 3).

Tab. 3: Kompensationserfordernis anhand der Werteinstufung nach HzE (MLU 2018).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert DBW
0	1 - Versiegelungsrad
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Bei Biotoptypen mit der Wertstufe 0 hängt der Durchschnittliche Biotopwert (DBW) vom Versiegelungsgrad ab und wird in Dezimalstellen angegeben.

Mittelbare Eingriffe sind gemäß Anlage 5 HzE (MLU 2018) für Wohnbebauungen zu prüfen. Das umfasst zwei Wirkzonen von 50 m und 200 m in denen das Vorhandensein von Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 3 und gesetzlich geschützten Biotopen geprüft wird.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störquellen Kreisstraße und Siedlungsflächen Retschows werden die Wirkzonen in östliche Richtung zur freien Landschaft betrachtet.

Das Ergebnis ist in der Karte 1 dargestellt.

Als Korrekturfaktor wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschlüge berücksichtigt. Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z. B. Siedlungsbereiche, Straßen, vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Bebauungspläne, Freizeitanlagen und Windparks.

Als Störquellen sind im vorliegenden Fall die umliegenden Bebauungen Retschows im Westen und Süden zu nennen sowie die vorhandene Kreisstraße. Der Lagefaktor wird mit 0,75 angenommen und berücksichtigt diese Störquellen.

Der Kompensationsbedarf erhöht sich durch Versiegelung und Überbauung. Unabhängig vom Biotoptyp sind die versiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung zu versehen.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich demnach aus den EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung, mittelbare Eingriffe sowie der Versiegelung bzw. Überbauung.

Die detaillierte Berechnung für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist in Tab. 4 dargestellt.

4.3.2 Biotopbeanspruchung durch Bebauung

Die zulässige Bebauung in den beiden Baugebieten (WA) wird durch die GRZ geregelt. Durch die geplanten Bebauungen können insgesamt 3.939 m² versiegelt werden. Es ist von der Ausschöpfung maximalen GRZ unter Berücksichtigung der Überschreitung auszugehen.

Hinzu kommen Verkehrsflächen für die Erschließung der Bauflächen, Gehwege und Parkplätze.

Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB für Eingriffe nicht erforderlich, die „bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. D. h. die vorhandenen Versiegelungen finden sich nicht in der Bilanz wieder, sondern nur die zusätzliche Beanspruchung von Flächen.

Es ist von einer Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung als unmittelbare Wirkung für alle zu bebauenden Flächen auszugehen und die einen Funktionsverlust erfahren.

Für das Feldgehölz (BFX - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) mit Herstellung eines Gehweges wird von einem 2 m breiten Streifen für die Herstellung gerechnet, der frei von Bestockung ist. In Richtung Osten ist innerhalb des Gehölzbestandes aufgrund des Geländeanstiegs mit erforderlichen Böschungssicherungen zu rechnen. Als Abgrenzung des Feldgehölzes wird die Kronentraufe angenommen (s. Karte 1 Bestandsaufnahme).

Grünflächen werden mit einer Größe von ca. 1 ha ausgewiesen. Diese sollen sich als blütenreiche Wiesenflächen entwickeln. Gegenüber dem Ausgangszustand Grünland wird

somit keine Wertverlust auftreten. Eine Ausnahme stellt der Spielplatz mit einer Flächengröße von 492 m² dar, der aufgrund seiner Zweckbindung regelmäßig genutzt und gemäht wird. Eine Entsiegelung des Stalls im zentralen Geltungsbereich ist vorgesehen.

4.3.3 Mittelbare Eingriffe

Mittelbare Eingriffe sind gemäß Anlage 5 HzE (MLU 2018) für Wohnbebauungen zu prüfen. Einzubeziehende sind gesetzlich geschützte Biotop und Biotop ab einer Wertstufe 3. Es ist davon auszugehen, dass bestimmte Vorhabentypen negative Wirkungen auf Wertbiotop ausüben. Durch z. B. Wohngebiete kommt es zu einer stärkeren Frequentierung, Lärm – und Lichteinstrahlung.

Es ist zu prognostizieren, ob höherwertige Biotop, die nicht direkt vom Eingriff betroffen sind, eine mittelbare Beeinträchtigung erfahren.

Bei der Funktionsbeeinträchtigung ist davon auszugehen, dass die Wirkung mit zunehmender Entfernung abnimmt. Hierzu sind zwei Wirkzonen anzunehmen mit unterschiedlichen Wirkfaktoren. Für das neue Wohngebiet wurde ein Radius von 50 m (Wirkzone I) und 200 m (Wirkzone II) abgegrenzt.

Unter Berücksichtigung der Kreisstraße und der umgebenden Siedlungsflächen ergeben sich verschiedene Vorbelastungen. Für die Straße sind das 50 m und die Bebauungen bis zu 200 m. Es kommt somit zu einer Überlagerung von Wirkzonen durch den Bestand und die künftige Bebauung (s. Anlage 2 Übersichtskarte Vorbelastungen).

Für direkt angrenzende bzw. innerhalb des B-Plans befindlicher Wertbiotop wird aufgrund der Nähe von einer mittelbaren Wirkung in der Wirkzone I (50 m) ausgegangen. Berücksichtigt werden im vorliegenden Fall zusätzlich anfallende Beeinträchtigungen, die von der künftigen Wohnbebauung verursacht werden.

Es wird prognostiziert, dass das Feldgehölz (BFX - Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) neben einer direkten Beeinträchtigung auch eine mittelbare Beeinträchtigung erfährt aufgrund zunehmender Nutzung bei heranrückender Bebauung und damit verbundene Störwirkungen. Für den Biotopkomplex Schleiteich (VHS/VSX – Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern/Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern, SE-Kleingewässer) bestehend aus Wasserfläche und typischer Ufervegetation wird ebenfalls eine mittelbare Wirkung abgeleitet. Das basiert auf der Nähe zum Baugebiet mit künftiger Störwirkung durch z. B. Anwohner, Spaziergänger, Licht und Lärm sowie der Einleitung von Niederschlagswasser.

Für alle anderen Wertbiotop kann bereits bei aktueller Nutzung eine mittelbare Wirkung durch Siedlungs- und Straßennähe abgeleitet werden.

Die betroffenen Flächen finden in der Tab. 4 Berücksichtigung.

4.3.4 Eingriffsbilanz

In der nachfolgenden Tab. 4 ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt. Rot markierte Biotoptypen unterliegen dem Schutz nach § 20 NatSchAG M-V und werden unmittelbar und mittelbar beeinträchtigt.

Es ist ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz zu stellen. Dazu dient diese separate Unterlage, basierend auf der Bilanz und den Aussagen des Umweltberichts.

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach HzE (MLU 2018).

F	Ist-Zustand		Lafa	BW	Z	Wf	Nachher-Zustand	EFÄ
			Korrekturfaktor					
Fläche (m²)	Biototyp	Wertstufe	Lagefaktor	Biotopwert	Zuschlag Versiegelung	Wirk- faktor	Biotopstruktur	Eingriffs- flächen- äquivalent *)
6.070	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Reines Wohngebiet WR 1	6.829
2.656	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Reines Wohngebiet WA 2	2.988
14	OBD – Brachfläche der Dorfgebiete	1	0,75	1,5	-	-	Reines Wohngebiet WA 2	16
13	RHU – Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	0,75	3	-	-	Reines Wohngebiet WA 2	29
220	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Mischverkehrsfläche	248
218	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Parkplätze	245
53	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Gehweg 1	60
319	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Gehweg 2	359
20	OBD - Brachfläche der Dorfgebiete	1	0,75	1,5	-	-	Gehweg 2	23
11	RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	0,75	3	-	-	Gehweg 2	25
176	BFX – Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	0,75	6	-	-	Gehweg 2	792

Antrag auf Ausnahme - B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Schleiteich“ Gemeinde Retschow

F	Ist-Zustand		Lafa	BW	Z	Wf	Nachher-Zustand	EFÄ
			Korrekturfaktor					
Fläche (m²)	Biototyp	Wertstufe	Lagefaktor	Biotopwert	Zuschlag Versiegelung	Wirk- faktor	Biotopstruktur	Eingriffs- flächen- äquivalent *)
496	BFX – Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	0,75	6	-	-	unbestockter Seitenstreifen, Böschung	2.232
54	PER – artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	-	Gehweg 2	41
2.560	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Erschließungsstraße	2.880
4	RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	0,75	3	-	-	Erschließungsstraße	9
14	PER – artenarmer Zierrasen	0	0,75	1	-	-	Erschließungsstraße	11
47	OVP – Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0,75	0	-	-	Erschließungsstraße	-
492	GIM – Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	0,75	1,5	-	-	Spielplatz	554
2.544	VHS/VSX – Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern/ Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	-	3	-	0,5	Mittelbare Eingriffe Wirkzone I 50 m	3.816
425	SE- Kleingewässer	3	-	6	-	0,5	Mittelbare Eingriffe Wirkzone I 50 m	1.275
2.898	VHS/VSX - Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern/ Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	-	3	-	0,15	Mittelbare Eingriffe Wirkzone II 200 m	1.304
3.779	SE - Kleingewässer	3	-	6	-	0,15	Mittelbare Eingriffe Wirkzone II 200 m	3.401
1.730	BFX– Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	-	6	-	0,15	Mittelbare Eingriffe Wirkzone II 200 m	1.557

F	Ist-Zustand		Lafa	BW	Z	Wf	Nachher-Zustand	EFÄ
			Korrekturfaktor					
Fläche (m²)	Biototyp	Wertstufe	Lagefaktor	Biotopwert	Zuschlag Versiegelung	Wirkfaktor	Biotopstruktur	Eingriffsflächenäquivalent *)
2.732	-	-	-	-	0,5	-	Reines Wohngebiet WA 1 max. GRZ 0,45	1.366
1.207	-	-	-	-	0,5	-	Reines Wohngebiet WA 2 max. GRZ 0,45	604
2.578	-	-	-	-	0,5	-	Erschließungsstraße abzüglich vorhandener Zufahrten	1.289
220	-	-	-	-	0,5	-	Mischverkehrsfläche vollversiegelt	110
218	-	-	-	-	0,2	-	Parkplätze teilversiegelt	44
53	-	-	-	-	0,2	-	Gehweg 1 in wassergebundener Bauweise	11
580	-	-	-	-	0,2	-	Gehweg 2 in wassergebundener Bauweise	116
Kompensationsbedarf in Pkt.:								32.234
*) Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m² für unmittelbare, mittelbare Wirkungen und Versiegelung					Z = Zuschlag für Kompensationserfordernis von 0,5 bei Versiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung			

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung/Beeinträchtigung) $F \times DBW \times Lafa = m^2 \text{ EFÄ}$

Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkung/Beeinträchtigung) $F \times BW \times Wf = m^2 \text{ EFÄ}$

Versiegelung und Überbauung $F \times Z = m^2 \text{ EFÄ}$

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 32.234 m² EFÄ für die Beeinträchtigung von Biotopen.

4.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgen. Das Kompensationserfordernis beträgt 32.234 m² EFÄ für direkte und mittelbare Eingriffe in Biotope.

Innerhalb des B-Plans stehen nicht in ausreichendem Umfang geeignete Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zur Verfügung.

Innerhalb des B-Plans wird das Stallgebäude fachgerecht entsiegelt und im Anschluss eine blütenreiche Wiese entwickelt. Außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Ackerumwandlung umgesetzt, die gleichzeitig eine artenschutzfachliche Maßnahme ist und multifunktional angerechnet wird. Für den Verlust von Randbereichen des Feldgehölzes wird im Verhältnis 1 : 1 ein Feldgehölz angelegt. Beide Maßnahmen dienen dem Biotopverbund zweier Feuchtbiotope.

A 1: Entsiegelung Stallgebäude und Anlage einer öffentlichen Grünfläche

Entsiegelung des Stallgebäudes und fachgerechte Entsorgung der Materialien. Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwassermulde (Raute Nr. 5) ist eine blütenreiche Wiese anzulegen.

A 2: Dauerhafte Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit angepasstem Pflegeregime im Aktionsraum des Weißstorches

Lage: Gemarkung Retschow, Flur 6, Flurstück 44

Um den Verlust von Nahrungsflächen des Weißstorches auszugleichen, sind im Verhältnis 1:1 im 1 km-Radius neue Nahrungsflächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 1,76 ha dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung muss in der Brutperiode vor Erschließung wirksam sein. Vorgesehen ist die Neuanlage von Extensivgrünland über eine Ackerumwandlung durch spontane Begrünung einschließlich einer hinsichtlich der Ansprüche der Art Weißstorch angepassten Bewirtschaftung/Pflege. Die Fläche muss für den Weißstorch bejagbar sein, demnach darf die Vegetation nicht zu hoch sein. Eine mindestens zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Zeitraum von Mai bis September wird präferiert. Zudem ist eine Staffelmahd geeignet dem Weißstorch über die Jungenaufzucht Nahrung zur Verfügung zu stellen.

Jegliche Bearbeitung der Fläche wie Düngung, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind auszuschließen. Eine dauerhafte Unterhaltung ist abzusichern.

Dauerhafte Abgrenzung der Fläche mit Eichenspaltpfählen gegenüber konventioneller Ackernutzung.

Die Flächen sind dauerhaft über eine dingliche Sicherung im Grundbuch sicherzustellen.

A 3: Anlage eines Feldgehölzes

Lage: Gemarkung Retschow, Flur 6, Flurstück 44

Anlage eines Feldgehölzes als Teil eines Biotopverbundes auf einer Fläche von 700 m². Zu verwenden sind standortheimische Baum- und Straucharten.

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m.

Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Heister, 1 x v, 150 - 200, o. B.

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Heister, versetzt in den Reihen, sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.

Die Pflanzung ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Abbau der Schutteinrichtung bei gesicherter Kultur aber frühestens nach 5 Jahren. Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

4.4 Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen A 1 bis A 3 kann der erforderliche Kompensationsumfang erbracht werden.

Der notwendige Kompensationsumfang beträgt 32.234 m² EFÄ für die Flächenversiegelung, Biotopbeeinträchtigung und mittelbaren Eingriffe.

In der Tab. 7 ist die Ermittlung der Flächenäquivalente für die Kompensationsmaßnahmen (KFÄ) dargestellt.

Tab. 7: Berechnung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen.

F				KW	LF	KFÄ
Flächen- größe (m²)	Nr.	Kompensations- maßnahme	Eingriffe durch	Kompen- sations- wert	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
314	A 1	Entsiegelung/Rückbau Stallgebäude bis 10 m Höhe Maßnahmen 7.12	Versiegelung, Biotopbeseitigung, mittelbare Eingriffe	2,0	-	628
27	A 1	Entsiegelung/Rückbau Fläche ohne Hochbauten Maßnahmen 7.12	Versiegelung, Biotopbeseitigung, mittelbare Eingriffe	0,5	-	14
17.600	A 2	Dauerhafte Umwandlung von Ackerstandort in Extensivgrünland in Anlehnung an Maßnahme 2.33	Versiegelung, Biotopbeseitigung, mittelbare Eingriffe Verlust von Nahrungsflächen des Weißstorches	2,0	1,0	35.200
700	A 3	Anlage eines Feldgehölzes Maßnahme 2.13	Versiegelung, Biotopbeseitigung, mittelbare Eingriffe	2,5	1,0	1.750
Σ 18.641	Kompensationsflächenäquivalent m² KFÄ					37.592
	Kompensationserfordernis m² EFÄ					32.234
	Überschuss/Defizit					+ 5.358

Begründung:

Die Maßnahme A 1 zur Entsiegelung des Stallgebäudes entspricht den Zielbereichen 7.11 und 7.12 der HzE (MLU 2018) und beinhaltet den Rückbau von Flächen ohne Hochbauten und solcher bis 10 m Höhe.

Mit den außerhalb liegenden Maßnahmen A 2 und A 3 wird ein Biotopverbund geschaffen, indem Extensivgrünland und eine Gehölzpflanzung als verbindende Elemente zwischen zwei Feuchtbiotopen geschaffen werden.

Für die Maßnahme A 2 wird in Anlehnung an die Maßnahme 2.33 der HzE ein Kompensationswert von 2,0 berücksichtigt und multifunktional angerechnet. Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von derzeit genutzten Ackerflächen und dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen für den Weißstorch.

Mit Ausweisung der Ackerumwandlung östlich des Geltungsbereichs und außerhalb von Störquellen wie Straßen und Siedlungen wird ein Leistungsfaktor von 1,0 angenommen.

Die Maßnahme A 3 umfasst ein Feldgehölz mit einem Kompensationswert von 2,5 und einem Leistungsfaktor von 1. Ziel ist die Entwicklung von Puffern um geschützte Biotope und langfristig ein Biotopverbund zu schaffen.

5. Begründung zur Erteilung der Ausnahme nach § 20 NatSchAG M-V

Direkte und indirekte Beeinträchtigungen werden für die innerhalb bzw. direkt angrenzenden geschützten Biotope abgeleitet.

Die Gründe liegen in der Ausweisung eines Gehweges zur Verkehrssicherheit sowie die heranrückende Bebauung durch Wohnflächen an den Biotopkomplex Schleiteich.

In der Tab. 8 sind die betroffenen Flächen dargestellt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, sind unzulässig.

Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antragstellung im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen (in gleichartiger Weise) werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind. Durch die Gemeinde wird hiermit solch ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach § 20 NatSchAG M-V gestellt. Die UNB wird in diesem Zusammenhang gemäß § 30 NatSchAG M-V die anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligen.

Tab. 8: Art und Umfang der Beeinträchtigung von geschützten Biotopen.

Beeinträchtigung Art	Biotoptyp	Fläche (m²)	Beanspruchung
direkt/unmittelbar	BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	176	Verlust von Randbereichen des Feldgehölzes zum Schutz der Alleeabäume, Trassierung Gehweg zwischen außerhalb des Wurzelraums der Alleeabäume
	BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	496	Unbestockter Seitenstreifen, Böschung
indirekt/mittelbar	BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1.730	Für den verbleibenden zum Erhalt festgesetzten Teil des Feldgehölzes wird eine mittelbare Beeinträchtigung aufgrund zunehmender Nutzung bei heranrückender Bebauung und damit verbundenen Störwirkungen berücksichtigt.
	VHS/VSX Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern/ Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	5.442	Mittelbare Wirkungen werden aufgrund der Nähe zum Baugebiet mit künftiger Störwirkung durch z. B. Anwohner, Spaziergänger, Licht und Lärm sowie der Einleitung von Niederschlagswasser berücksichtigt.
	SE Nährstoffreiches Stillgewässer	4.204	

Gehweg an der Doberaner Straße

Die Doberaner Straße ist mit ca. 5,50 m zu schmal für einen separaten Fuß- und Radweg. Da die Straße von einer geschützten Allee gesäumt wird, die nach § 19 NatSchAG M-V unter Schutz steht, wurde nach einer anderen Lösung zu Umsetzung des Weges gesucht. Der Schutz der Allee hatte bei der Trassenfindung oberste Priorität.

Ziel ist die Verbindung der Straße „Bündnerreihe“ mit der geplanten nördlichen Wohnbaufläche durch einen 2 m breiten wassergebundenen Gehweg.

Die Notwendigkeit eines Gehweges ergibt sich aus der stark frequentierten Doberaner Straße, die regelmäßig von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird.

Bisher mussten alle Fußgänger die Straße bzw. einen schmalen Streifen neben den Bäume nutzen. Insbesondere für Kinder ist die Nutzung der Fahrbahn sehr gefährlich.

Bei der Trassierung des Weges kommt es zu einer kritischen Engstelle im Bereich der Alleebäume und dem angrenzenden Feldgehölz in Hanglage (s. Abb. 12).



Abb. 12: Alleebäume und Rand Feldgehölz (Foto 20.03.2026).

Alternativ wurde die Möglichkeit der Trassierung um das Feldgehölz geprüft. Hierbei würde es jedoch zu einem weitaus höheren Flächenverbrauch führen und zu einer zusätzlichen Zerschneidung. Aufgrund der Lage des Feldgehölzes auf einer Kuppe, hätte man den Weg in das natürliche Gelände eingebunden. Vom südlichen Punkt bis zur Kuppe ist ein Höhenunterschied von etwa 10 m zu überwinden. Um Stützmauern und andere Böschungssicherungen zu vermeiden, wurde die Trassenführung im natürlichen Geländeverlauf geprüft (s. Abb. 13).

Aufgrund des erhöhten Aufwandes an Erdarbeiten und dem Flächenverbrauch einschließlich der Zerschneidung der landwirtschaftlichen Fläche, wurde die Variante als äußerst ungünstig bewertet.



Abb. 13: Variante straßenferne Trassierung des Gehweges.

Als weitere Möglichkeit wurde eine Trassierung in geringem Abstand zur Doberaner Straße geprüft. Hierdurch käme es zu einem Eingriff in den Wurzelraum der geschützten Alleebäume und auch in den Randbereich des Feldgehölzes.

In der Abb. 14 wird die mögliche Trasse dargestellt. Mit der straßennahen Variante ergibt sich der geringste Umfang an Erdarbeiten.

Aufgrund der Eingriffe in beide Gehölze (Allee und Feldgehölz) wurde jedoch von dieser Variante abgesehen.



Abb. 14: Variante straßennahe Trassierung des Gehweges.

Mit der nun im B-Plan vorgesehenen Variante wird der wassergebunden 2 m breite Gehweg außerhalb des Wurzelraums der Alleeabäume geführt (s. Abb. 15). Hierdurch lässt es sich nicht vermeiden, dass sich der randliche Eingriff in der Feldgehölz vergrößert. Mit Verschiebung der Trasse in Richtung Osten sind je nach Geländeverlauf Maßnahmen zur Böschungssicherung vorzunehmen.

Positiv hervorzuheben ist, dass die landschaftsbildprägende Allee an der Doberaner Straße erhalten wird.

Als Maßnahme zum Schutz ist während der Bauausführung eine baumpflegerische Begleitung durchzuführen. Diese hat die Einhaltung der gängigen Regelwerke während der gesamten Ausführung zu überwachen.

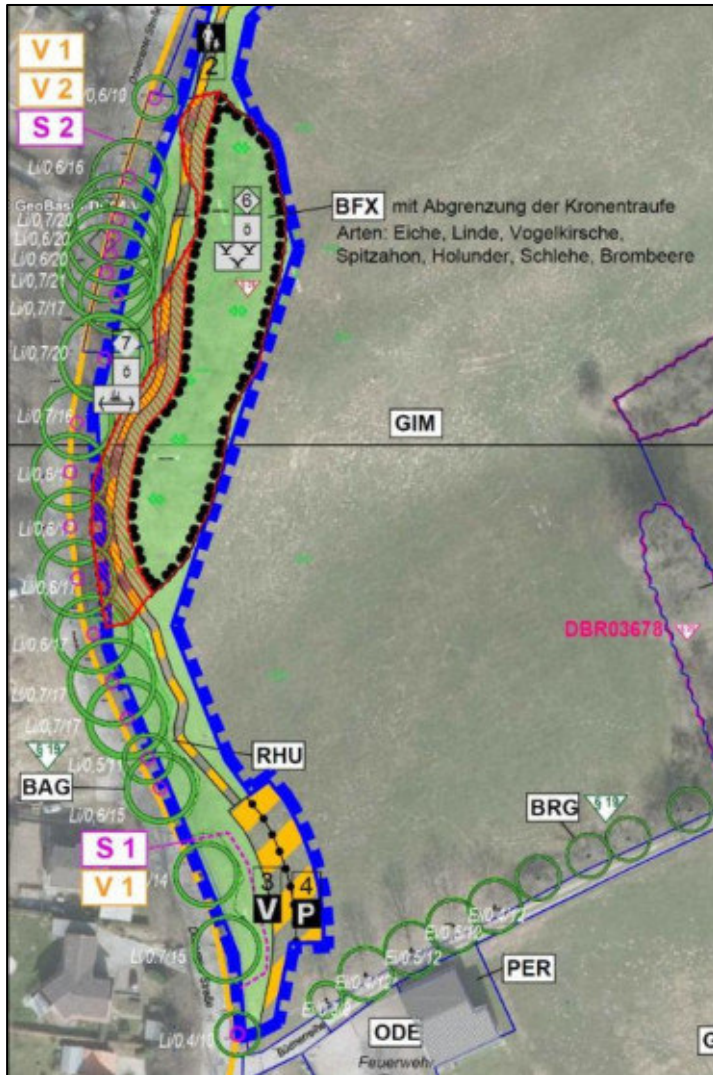


Abb. 15: Auszug Karte 2 Bestand und Planung Umweltbericht.

Biotopkomplex Schleiteich

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Ein Entwässerungskonzept sieht deshalb die Ausweisung von Retentionsflächen auf den Grünflächen vor. Niederschlagswasser, welches nicht in den dafür vorgesehenen Flächen verdunstet oder versickert, wird in den Schleiteich geleitet. Das setzt voraus, dass das Wasser unbelastet ist. Es werden Festsetzungen zur Art der Dacheindeckungen getroffen.

Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in einem bis zu 60 m Streifen neben der Doberaner Straße werden die den Wasserhaushalt belastenden Einträge reduziert.

Der unmittelbar angrenzende Schleiteich wird künftig durch eine öffentliche Grünfläche gegenüber dem Plangebiet abgegrenzt. Diese Fläche ist entsprechend der Festsetzungen im B-Plan der Sukzession zu überlassen und gegenüber der angrenzenden Nutzung mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen.

Durch diese Sicherung soll die Störwirkung durch z. B. Anwohner und Spaziergänger vermindert werden.

Funktionsbezogener Ausgleich im räumlichen Bezug

Im vorliegenden Fall kann ein funktionsbezogener Ausgleich in der nahen Umgebung zum Eingriffsort geschaffen werden.

Mit dem hier vorgelegten Maßnahmenkonzept wird eine großflächige Ackerumwandlung realisiert und die Pflanzung eines Feldgehölzes.

Ziel der Maßnahmen ist u. a. dauerhaft einen Biotopverbund zwischen zwei Feuchtbiotopen herzustellen.

Die Maßnahme dient gleichfalls dem Artenschutz.

Für die direkte Beeinträchtigung (Biotopverlust) des Feldgehölzes von ca. 672 m² wird im Verhältnis 1 : 1 ein Feldgehölz mit heimischen Arten angelegt.

Eine Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen) auf das Feldgehölz und den Biotopkomplex Schleiteich wird in Form einer dauerhaften Sicherung eines Puffers zwischen den beiden Feuchtbiotopen realisiert. Mit der Herstellung von Extensivgrünland wird zur Reduzierung von Stoffeinträgen aus konventioneller Ackernutzung beigetragen.

6. Quellenangaben

6.1 Literatur, Gesetze und Verordnungen

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013):
Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in
Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft
2/2013.

MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung.
Neufassung 01.06.2018.

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

BauGb - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I
S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl.
2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November
2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl.
2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

IBURO - INGENIEURBÜRO FÜR BAUGRUNDUNTERSUCHUNG UND UMWELTTECHNIK ROSTOCK (2025):
Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den
Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht. Stand
28.05.2025.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013):
Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in
Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft
2/2013.

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

6.2 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp

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

Anlage 1: Karte 1 – Bestandsaufnahme Biotope M 1 : 1.000

Legende

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Retschow
"Wohngebiet am Schleiteich" (ca. 2,27 ha)
- Wirkzone 200 m

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- GIM

Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- BRN

Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe
- PER

Artenarmer Zierrasen
- OVP

Parkplatz, versiegelte Freifläche
- GMW

Frischweide
- GMA

Artenarmes Frischgrünland
- OVW

Wirtschaftsweg, versiegelt
- WZF

Fichtenbestand
- BHA

Aufgelöste Baumhecke
- BFX

Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
- WEX

Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald
- BHB

Baumhecke
- OVU

Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- PZS

Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- BWW

Windschutzpflanzung
- RHU

Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- VHS

Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern
- SE

Nährstoffreiche Stillgewässer
- VSX

Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
- ODE

Einzelgehölz
- BRG

Geschlossene Baumreihe
- OBD

Brachfläche der Dorfgebiete
- BAG

Geschlossene Allee
- PWX

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Überlagerungs- und Zusatzcodes
- USP

Temporäres Kleingewässer
- USW

Permanentes Kleingewässer
- DGM

Geländemulde

Biotoptschutz

- Nach § 20 NatSchAG M-V geschützt lt. Kataster mit lfd. Nr.
- Nach § 20 NatSchAG M-V geschützt aus eigener Kartierung

Gehölze

- Baum
- Baumbezeichnung
Art/Stammdurchmesser/Kronendurchmesser
Li/0,6/12
- Ei

Eiche
- Li

Linde

Schutzstatus Bäume:

- Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden. Der Schutz gilt nicht für:
- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
 - Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
 - Pappeln im Innenbereich
 - Bäume in Kleingärten im Sinne des Kleingartenrechts
 - Wald im Sinne des Forstrechts
 - Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zum Umgang mit dem Parkbaumbestand erstellt wurde

Gehölzschutz nach § 19 NatSchAG M-V für Baumreihen und Alleen

Vorbelastungen

- Siedlung
- Straße



Stallanlage mit geplantem Rückbau



Grünland im südlichen Geltungsbereich



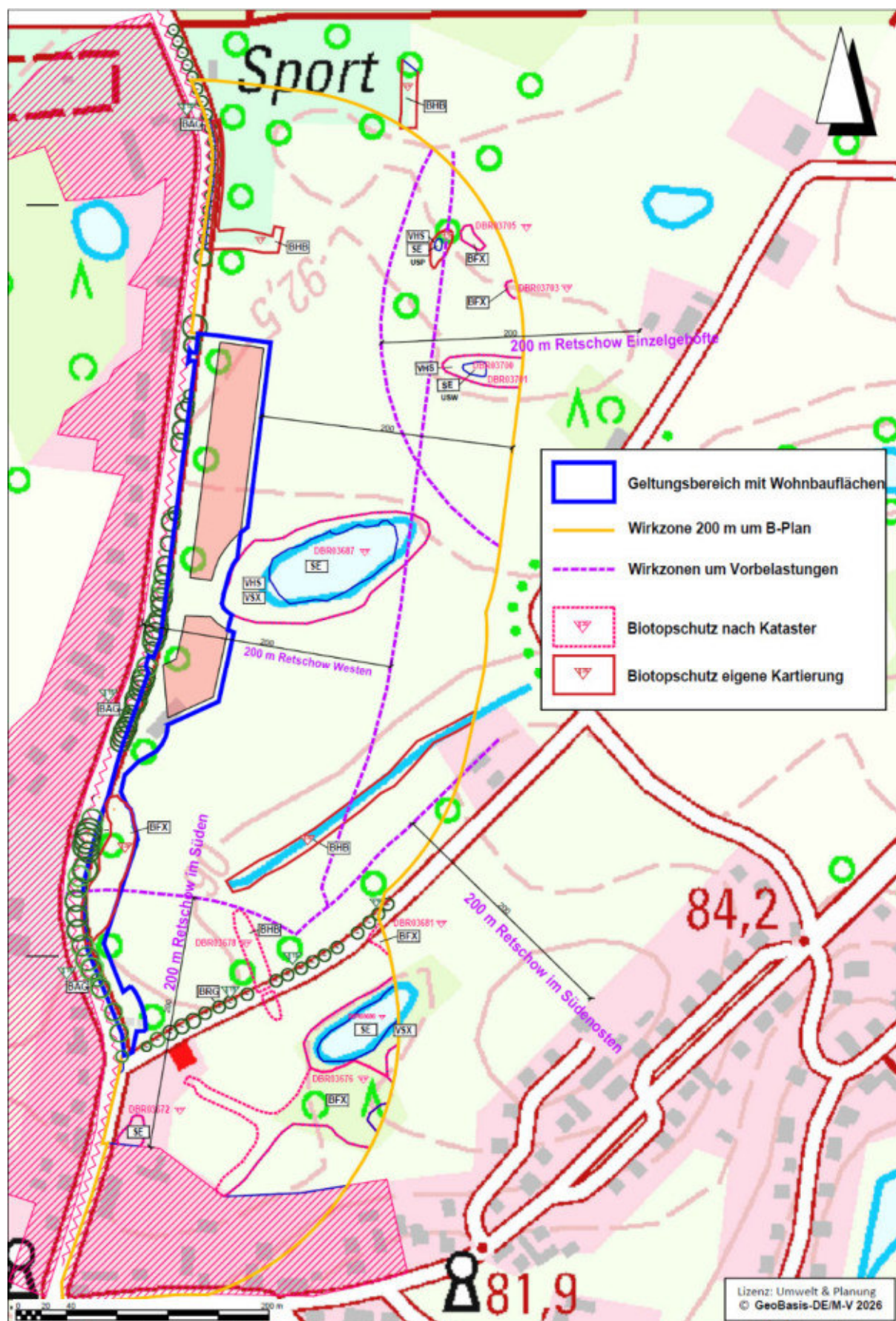
Feldgehölz aus heimischen Arten



Grünland mit Allee und Gewässerbiotop

B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Retschow "Wohngebiet am Schleiteich" (Landkreis Rostock)				
- UMWELTBERICHT -				
Bestandsaufnahme				
Fachplaner: Umwelt & Planung Bürgergemeinschaft Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 3 19065 Pinnow OT Godern		Verfahrensträger: Gemeinde Retschow Amt Bad Döberan- Land Kammerhof 3 18209 Bad Döberan Auftraggeber: Dipl.-Ing. Karin B. Kühn 104 Kriepelmer Straße 10 18055 Rostock		
Bearbeitung	Datum: 07/2024-08/2026	Name: B. Lebahn	Name: B. Schoppmeyer	Anzahl der Karten: 3 Karte:
Zeichnung	07/2024-08/2026	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Prüfung	07/2024	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Maßstab	1:1.000			1

Anlage 2: Übersichtskarte Vorbelastungen



Anlage 3: Karte 2 – Bestand und Planung M 1 : 1.000

Legende

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Retschow
"Wohngebiet am Schleiteich" (ca. 2,27 ha)
- Wirkzone 200 m

BESTAND

- Biotoptypen (nach LUNG 2013)
- GIM

Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- BRN

Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe
- PER

Artenarmer Zierrasen
- OVP

Parkplatz, versiegelte Freifläche
- GMW

Frischweide
- GMA

Artenarmes Frischgrünland
- QVV

Wirtschaftsweg, versiegelt
- WZF

Fichtenbestand
- BHA

Aufgelöste Baumhecke
- BFX

Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
- WEX

Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald
- BHB

Baumhecke
- OVU

Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- PZS

Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- BWW

Windschutzpflanzung
- RHU

Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- VHS

Uferstaudenflur an Fließ- und Stillingewässern
- SE

Nährstoffreiche Stillgewässer
- VSX

Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
- ODE

Einzelgehöft
- BRG

Geschlossene Baumreihe
- OBD

Brachfläche der Dorfgebiete
- BAG

Geschlossene Allee
- PWX

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Überlagerungs- und Zusatzcodes

USP

Temporäres Kleingewässer
- USW

Permanentes Kleingewässer
- DGM

Geländemulde

- Biotoptschutz
- Nach § 20 NatSchAG M-V geschützt lt. Kataster mit lfd. Nr.
- Nach § 20 NatSchAG M-V geschützt aus eigener Kartierung

Gehölze

- Baum
- Bezeichnung
Art/Stammdurchmesser/Kronendurchmesser
Li/0,6/12
- Ei

Eiche
- Li

Linde

PLANUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WR

Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,3

Grundflächenzahl
- I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK 9 m

Oberkante Gebäude, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o

offene Bauweise
- Einzel- oder Doppelhäuser
- Baugrenze
- 1

lfd. Nr. Baugebiet
- WR

Art der Nutzung
- GRZ 0,3

Grundflächenzahl
- o

Bauweise
- I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 9 m

Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
über Gehweg
im Bereich der
Grundstückzufahrt
mit Bezugspunkt

- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P

Öffentliche Parkfläche
- Gehweg
- V

Verkehrsberuhigter Bereich
- o

öffentlich
- 1

lfd. Nummer
- Grünflächen
- o

Öffentliche Grünflächen
- P

private Grünflächen
- laufende Nr.
- naturnah
- Abstandsgrün
- Spielplatz
- Regenwassermulde

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Rückbau/Entsiegelung
- Fällung Gehölze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Zweckbestimmung von Grünflächen

- Maßnahmen zum Gehölz- und Bodenschutz
- V 1

Schutz von Gehölzen
- V 2

Baumpflegerische Begleitung
- V 3

Bodenkundliche Baubegleitung
- S 1

Schutzzaun an Gehölzbeständen
- S 2

Einzelstammschutz

- Maßnahmen zum Artenschutz (tlw. ohne lagegenaue Darstellung)
- VAFB 1

Erschließungsbeginn (Gehölzrodung, Rückbau Melkstand) im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung
- VAFB 2

Angepasstes Lichtmanagement
- VAFB 3

Anlage eines temporären Amphibienzaunes während der Bauzeit zum Schutz wandernder Amphibien.
- VAFB 4

Hinweise zur Vermeidung/Verringerung von Kleintierfallen und Vogelschlag im Plangebiet
- A AFB 1

Anlage einer Grünfläche als Abstandsgrün am Schleiteich
- CEFAFB 1

Eingriffsnahe Anbringung geeigneter Nistkästen für Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter
- CEFAFB 2

Dauerhafte Umwandlung von Acker in Extensivgrünland mit angepasstem Pflegeregime im Aktionsraum des Weißstorchs

- Maßnahmen zur Kompensation (innerhalb Geltungsbereich)
- A 1

Entsiegelung Stallgebäude und Anlage einer öffentlichen Grünfläche

- Gestaltungsmaßnahmen G
- G 1

Straßenbegleitgrün
- G 2

Anlage öffentliche Grünfläche/Spielplatz
- G 3

Gestaltung von Hausgärten
- G 4

Grünfläche Abstandsgrün am Schleiteich

B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Retschow
"Wohngebiet am Schleiteich"
(Landkreis Rostock)

- UMWELTBERICHT -

Bestand und Planung

Fachplaner:  Umwelt & Planung Bürogemeinschaft Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 3 19065 Pinnow OT Godern		Verfahrensträger: Gemeinde Retschow Am Bad Döberan Land Kammerhof 3 18209 Bad Döberan Auftraggeber: Dipl.-Ing. Karin B. Köhn Bld Kriegerdenk Straße 10 18055 Rostock		Anzahl der Karten: 3 Karte: 2
Bearbeitung	Datum: 07/2024-08/2026	Name: B. Lebahn	Name: B. Schoppmeyer	
Zeichnung	07/2024-08/2026	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
Prüfung	07/2024	B. Lebahn	B. Schoppmeyer	
	08/2026			
Maßstab	1: 1.000			

Anlage 4: Karte 3 – Kompensationsmaßnahmen A 2 und A 3

