



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ziethen

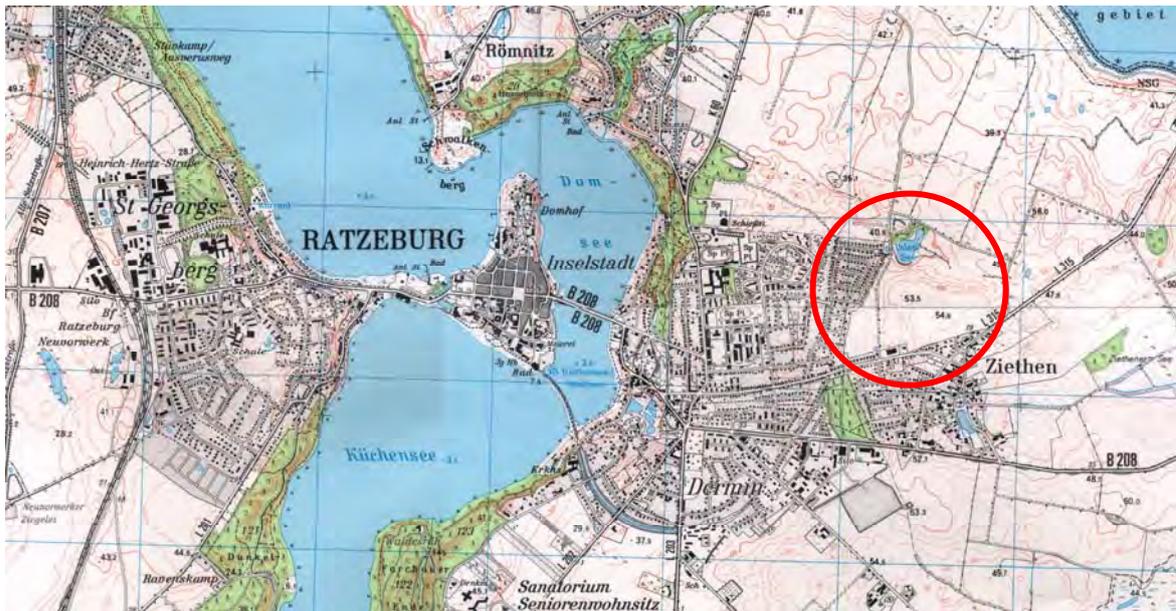
Stand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Dezember 2014

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Ziethen
über das
Amt Lauenburgische Seen
Fünfhausen 1
23909 Ratzeburg



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungsanlass**
2. **Planerische Konzeption**
3. **Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage der Gemeinde im Raum
 - 3.2 Bearbeitungsgrenzen
4. **Grünordnungsplanung**
 - 4.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
 - 4.2 Grünordnerische Festsetzungen
5. **Rechtsgrundlagen**
6. **Ver- und Entsorgung**
 - Abwasser/Regenwasser
 - Versorgungseinrichtungen
 - Abfallentsorgung
 - Löschwasser
 - Tiefbauarbeiten
 - Ausgleichsmaßnahmen
7. **Verkehr/ Erschließung**
8. **Kosten**
9. **Schallschutz**
10. **Baugrunduntersuchung**
11. **Faunistische Potenzialanalyse**
12. **Umweltbericht**
13. **Denkmalschutz**

1. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Ziethen plant die Realisierung des in der Vergangenheit abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde fortzusetzen, in dem sie die Fläche direkt östlich des Mechower Weges, nördlich des Mühlenweges als Wohnbaufläche überplant. Diese Fläche bildet den zweiten Abschnitt des Entwicklungskonzeptes. Der erste Abschnitt ist der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ziethen, westlich des Mechower Weges.

Die Gemeinde plant, für das Gebiet östlich am Mechower Weg und nördlich des Mühlenweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung, in der Gemeinde Ziethen gelegen, ein Baugebiet zu entwickeln, für das die Planungen in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche (W) ausweist und im Bebauungsplan Nr. 9 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ziethen ist im Jahr 2002 festgestellt worden. Der Landschaftsplan stellt den südlichen Teil der Fläche als geeignete Fläche für eine Siedlungsentwicklung dar. Die östlichsten und nördlichsten Bereiche der Fläche sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für diese Bereiche stellt der Landschaftsplan eine langfristig beabsichtigte städtebauliche Wohnbauentwicklung dar.

Die Gemeindevertretung Ziethen hat am 08.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 verabschiedet und damit ihr Interesse im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung dieser Fläche zum Ausdruck gebracht.

Die Gemeindevertretung hat mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Anspruch deutlich gemacht, die Voraussetzungen und Planungserfordernisse zu erfüllen. Dies tut sie im Sinne der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Ziethen.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Mechower Weges und schließt an die vorhandene Bebauung an und rundet somit die Ortslage an dieser Stelle in Richtung Nordosten ab.

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Fläche, die im Südwesten als Pferdekoppel, im Nordwesten als Lagerfläche und Skaterbahn genutzt wird.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes sowie die umliegenden Flächen im Norden und im Osten werden als Ackerflächen genutzt.

Westlich der Planfläche bzw. des Mechower Weges befindet sich das Neubaugebiet, Bebauungsplan Nr. 8 „Egelsee-Schlag“, welches fast vollständig bebaut ist.

Im südlichen Teilbereich befindet sich eine Saatgutlagerhalle der Firma Raiffeisen an der Ziethener Straße sowie Bebauung (Einfamilienhäuser) am Mühlenweg.

Die Ackerfläche streckt sich bis an das gesetzlich geschützte Biotop „Ihlen-See“ mit dem gehölzbewachsenen Randbereich.

Die Planfläche wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB / § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Eingrünung des Gebietes wird u.a. der vom Geländenniveau am höchsten liegenden Bereich im Nordosten als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

2. PLANERISCHE KONZEPTION

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9 ist im heutigen Zustand eine landwirtschaftliche Fläche, die im Südwesten als Pferdekoppel, im Nordwesten als Lagerfläche und Skaterbahn sowie im Süden als vorhandene Bebauung genutzt wird.

Die Planung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für die Fläche eine Wohnbaufläche und eine öffentliche Grünfläche vor.

Die Gemeinde Ziethen hat für ihre bauliche Entwicklung ein städtebauliches Konzept erarbeiten lassen. Dieses Konzept ist die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ziethen.



Städtebauliches Entwicklungskonzept (o. M.)

Die Gemeinde strebt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 folgende Festsetzungen an:
Die Bauflächen werden mit der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung - ein allgemeines Wohngebiet (WA) - festgesetzt.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und die damit verbundenen Grundstücksgrößen sind so gewählt worden, dass einem Großteil der Bevölkerung das Schaffen von Eigentum ermöglicht werden soll.

Bei den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf sind die gestalterischen Festsetzungen so gewählt worden, dass sie sich den vorhandenen baulichen Anlagen anpassen und das Neubaugebiet sich harmonisch einfügt.

Die Festsetzungen sind aber auch so gewählt worden, dass noch genügend Freiraum für eine architektonische Gestaltung des eigenen Hauses besteht.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig mit einem Vollgeschoss.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude und für eine Doppelhaushälfte je 1 Wohneinheit festgelegt.

Die Außenwände der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk in den Farben Rot Braun, Weiß, Gelb, Rotbraun sowie Holz und/oder Holzkonstruktionen in Naturfarben und in den v.g. Verblendmauerwerksfarben zulässig. Putzflächen sind in den v.g. Farben zulässig.

Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun, Grün und Anthrazit zulässig.

Wenn innerhalb des Bebauungsplanes ein Gebäude mit Gründach errichtet wird, so sind Dachneigungen auch unterhalb der mindestens festgesetzten Dachneigung zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen oder Carports sind auch Dachneigungen unter 25 Grad und Flachdächer zugelassen.

Eine verkehrsberuhigte Straße vom Kreisel des Mechower Weges aus, führt in Richtung Südosten, mit Stichstraßen in Richtung Nordosten und Süden, die mit einem Wendehammer enden. Eine Stichstraße führt in südlicher Richtung mit Anbindung an den Mühlenweg.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage der Gemeinde Ziethen im Raum

Die Gemeinde Ziethen liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Sie gehört mit insgesamt 25 amtsangehörigen Gemeinden zum Amt Lauenburgische Seen.

Die Gemeinde Ziethen weist zu folgenden Nachbargemeinden gemeinsame Grenzen auf:

- im Süden zur Gemeinde Salem
- im Westen zur Stadt Ratzeburg
- im Nordwesten zur Gemeinde Mechow
- im Nordosten zur Gemeinde Schlagbrügge (Mecklenburg Vorpommern)
- im Osten zur Gemeinde Mustin

3.2 Bearbeitungsgrenzen

Das Gebiet liegt östlich des Mechower Weges, nördlich anschließend an die vorhandene Bebauung am Mühlenweg in der Gemeinde Ziethen.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 5,29 ha im Gemeindegebiet.

4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

4.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§ 14, 15 BNatSchG).

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist insgesamt 52.920 m² groß und wird hauptsächlich von einer landwirtschaftlichen Fläche eingenommen, die im Südwesten als Pferdekoppel, im Nordwesten als Lagerfläche und Skaterbahn genutzt wird. Der östliche Teilbereich des Plangebietes sowie die umliegenden Flächen im Norden und im Osten werden als Ackerflächen genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Saatgutlagerhalle der Firma Raiffeisen sowie vorhandene Bebauung (Einfamilienhäuser) am Mühlenweg. Es sind 2.780 m² Fläche durch die vorhandene Bebauung voll versiegelt.

Planung

Die Planfläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Eine Erschließungsstraße führt von dem vorhandenen Kreisel am Mechower Weg in südöstlicher Richtung durch das Gebiet. Zwei Stichwege, einer in Richtung Norden und einer in Richtung Süden, erschließen die hinter gelegenen Bauflächen. Vom Mühlenweg aus soll einen Stichweg die Haupteerschließungsstraße mit dem Mühlenweg verbinden.

Zur Eingrünung des Gebietes wird u.a. der vom Geländeniveau am höchsten liegende Bereich im Nordosten als öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz festgesetzt. Eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen wird als Abgrenzung des Wohngebietes in Richtung Norden festgesetzt. Im nordwestlichen Planbereich ist eine Fläche zur Regenwasserversickerung/ -Rückhaltung vorgesehen.

Der erforderliche Ausgleich wird extern, auf dem Flurstück 54, der Flur 3, der Gemarkung Ziethen, westlich des Mechower Weges, westlich des Ihlen-Sees, erbracht.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 52.920 m².

Nettobauland mit Stellplätzen (WA) GRZ 0,25	40.040 m ²
davon sind 0,25 x 40.040 m ² =	10.010 m ²
50 % für Nebenflächen =	5.005 m ²
Private Grünflächen =	25.025 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentliche	7.005 m ²
davon sind vorhanden =	755 m ²
neue Verkehrsflächen =	6.250 m ²
Öffentliche Grünflächen (u.a. Spielplatz)	5.460 m ²
Regenversickerungsbecken	415 m ²

Eingriffsermittlung

Für die geplanten Verkehrsflächen, die geplante Bebauung und die privaten Versiegelungen auf den Grundstücken werden Abgrabungen bzw. Auffüllungen und evtl. Bodenaustausch notwendig und es werden Flächen versiegelt. Die versiegelten Flächen wirken sich auf sämtliche Bodenfunktionen aus:

1. Störung der Bodenfauna und –flora,
2. Verminderung oder Ausfall der Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Wasser und Fremdstoffe
3. Störung der Bodenstruktur.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 01.01.2014: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Gemäß dem Runderlass, ist für eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, als erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung, eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, ist als Ausgleichsmaßnahme eine Fläche im Verhältnis 1:0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und diese z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Durch die Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert.

Für die geplante Bebauung (40.040 m²) mit einer GRZ von 0,25 sind 10.010 m² bebaubare Fläche sowie 50 % Flächen für Zuwegung, Stellplätze etc. (5.005 m²) werden insgesamt 15.015 m² vollversiegelte Fläche im Planungsgebiet zugelassen. Dazu kommen 6.250 m² neue Vollversiegelung für die Straßenverkehrsflächen. Insgesamt ist somit eine Vollversiegelung von 21.265 m² zugelassen. Für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird die vorhandene Versiegelung von 2.780 m² abgezogen

Somit wird insgesamt für das Baugebiet 18.485 m² neu versiegelt, die durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen sind.

Die gesamte erforderliche Flächengröße der Ausgleichsfläche beträgt:

- ca. 18.485 m² Fläche für Vollversiegelung (Bebauung, Zuwegung, Nebenflächen, Erschließung)

bei einem Eingriffs- /Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 =

9.242 m²

→ Der erforderliche 9.242 m² Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird auf der im Oktober 2014 vom Innenministerium S-H genehmigten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesener Fläche 4, westlich des Mechower Weges, westlich des Ihlen-Sees (Flurstück 54, der Flur 1, Gemarkung Ziethen) ausgeglichen. Die Fläche soll als extensive Gras- und Krautflur mit Baumgruppen aus standortheimischen Gehölzen entwickelt werden.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Die Grundstücke sollen strukturreich und so naturnah wie möglich gestaltet und erhalten werden.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen und der Grundstücke ist in den Untergrund auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze und ungefährdete Bodenbrüter zu vermeiden, müssen mögliche Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Entfernung von Unterwuchs und Bodenvegetation außerhalb der Brutzeit, bzw. nur in der Zeit von 01.10. und dem 14.03., stattfinden.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gebäude zu vermeiden sind alle Abrissarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 14.03. durchzuführen.

Um eine Beeinträchtigung von ungefährdeten Brutvögeln der bodennahen Staudenflur und Bodenbrüter zu vermeiden sind Gehölzbeseitigung und weitere Arbeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01.09. und dem 15.03., durchzuführen.

Um eine Beeinträchtigung der potentiellen Fledermäuse der Gebäude zu vermeiden sind Abriss aller Gebäude nur zwischen dem 01.12 und dem 28/29.02 des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen.

Es werden alle Gebäudeabriss zwischen Dezember und Ende Februar, für Vegetationsbeseitigungen (inkl. Gehölzrodungen und Baumfällungen) von Oktober bis Mitte März durchgeführt.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Baumpflanzungen im Straßenraum

In der Planstraße sind mindestens 15 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. m.B., mind. 18-20 Stammumfang.

Die Baumstandorte sind als offene, 8 m² große Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten bodendeckenden Stauden, Wildrosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*; geeignet ist z.B. die Ackerrose *Rosa repens* "Alba") oder Grasansaat zu unterpflanzen.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben, noch vor der Pflanzung, etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei den Grundstücken entlang der Wohnstraßen sowie an den Straßenzügen Mechower Weg und Mühlenweg, sind die Bäume im Abstand zwischen 3 und 5 m zum Straßenraum hin zu pflanzen.

Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme	

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. m.B., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)

Die im Plan markierten Randbereiche der Spiel- und Grünfläche im nordöstlichen Planbereich sind als naturbetontes Feldgehölz zu entwickeln. In den Flächen sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Arten vorzunehmen.

Im restlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen bzw. auf dem Spielplatz sind Anpflanzungen mit Bäumen der folgenden Arten vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Solitärbäume als Hochstamm auf dem Spielplatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Feldgehölzanpflanzungen:

- | | |
|--|--|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) | - Buschrose (<i>Rosa dumetorum</i>) |
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| - Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) | - Schw. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, Pflanzabstand ist 1,5 m x 1,5 m.

Pflege: nur bei Bedarf.

Baumpflanzungen:

- | | |
|---|---|
| Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) |
| Rotblühende Kastanie (<i>Aesculus carnea</i>) | Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) | Linde (<i>Tilia spec.</i>) |
| Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) | Obsthochstämme |

Pflanzgut: Hochstämme 3xv.m.B., mind. 16-18 cm Stammumfang.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Erde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit zwei 2,5m langen Stützpfehlen aus Lärche mit 8 cm Durchmesser, rundstabgefräst, zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchaufgabe von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Die Pflanzflächen sind mit einem landschaftsgerechten Zaun einzuzäunen.

Ansaatflächen

Für die Rasenflächen im Bereich von Spielgeräten und in wegebegleitenden Bereichen der Grünanlagen sind Rasenmischungen mit geeignetem, langsamwüchsigem Saatgut auszuwählen. Andere Flächen sollten mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil heimischer standortgerechter Kräuter (mind. 30%) angesät werden, wieder andere Flächen der spontanen Besiedlung überlassen bleiben.

Ergänzung durch Blumenzwiebeln: *Narcissus poeticus* und *Narcissus pseudonarcissus* oder *Wildkrokusse*

Freiwachsende Heckenanlage an der Nordgrenze

Als Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Norden ist an der Nordgrenze, eine zweireihige Hecke, ca. 200 m lang, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

Gehölzarten: Folgende Sorten sind z.B. zu verwenden:

- Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)	- Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
- Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)	- Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
- Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	- Holzbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
- Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)	- Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
- Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	- Faulbaum	(<i>Rahmnus frangula</i>)
- Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	- Strauchrosen, heimisch	(<i>Rosa spec.</i>)
- Esche	(<i>Fraxinus exelsior</i>)	- Brombeer-Arten	(<i>Rubus div. spec.</i>)
- Gem. Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)	- Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
- Espe	(<i>Populus tremula</i>)	- Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Pflanzgut: Hecke: leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzabstand 1 m x 1 m

Pflege: Wie bei der Knickpflege, sind in regelmäßigen Abständen alle 10- 15 Jahre die Gehölze auf dem Stock setzen. Die Fristen des § 27a LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Okt. bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden.

Die Hecke ist gegen Verbiss landschaftsgerecht einzuzäunen.

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Anlage eines Versickerungsbeckens (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Die Fläche im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes ist als Fläche für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser naturnah anzulegen. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Schaffung einer wechselfeuchten Mulde mit Rückhalte- und Versickerungsfunktion für das Regenwasser aus dem Baugebiet. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Das Becken ist so zu gestalten, dass sich eine lange Uferlinie (Kontaktzone Wasser-Land) ergibt mit möglichst geschwungenen Ufern mit Buchten. Die Uferböschungen selbst sind flach mit einem Gefälle von 1:3 und flacher anzulegen und zu gestalten, so dass auch Flachufer und Flachwasserbereiche entstehen. Dem Becken ist ggf. ein Ölabscheider vorzuschalten.

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

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Baugrundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortsheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Ahornarten (*Acer spec.*)

Hartriegelarten (*Cornus spec.*)

Birke (*Betula pendula*)

Kirschenarten (*Prunus spec.*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Strauch- und Wildrosenarten (*Rosa spec.*)

Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdornarten (*Crataegus spec.*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
Obsthochstämme

Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).
Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Flachdächer von Garagen, Carports usw. wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und zu bepflanzen.

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.
Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>).

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schnittlauch (<i>Allium schoenopr.</i>)	Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>)
Schöner Lauch (<i>Allium pulchellum</i>)	Fetthenne (<i>Sedum floriferum</i>)
Zittergras (<i>Briza media</i>)	Mongolen- Sedum (<i>Sedum hybridum</i>)
Aufrechte Trespe (<i>Bromus erectus</i>)	Tripmadam (<i>Sedum rupestre</i>)
Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Milder Mauerpfeffer (<i>Sedum sexangulare</i>)
Horst-Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Kaukasus- Fetthenne (<i>Sedum spurium</i>)
Hauswurz (<i>Jovibarba globifera</i>)	Dachwurz (<i>Sempervivum tectorum</i>)
Kleine Kammschmiele (<i>Koeleria glau.</i>)	

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypische, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*.

Externe Maßnahmen

Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden

Der erforderliche Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden ist extern, auf der im Oktober 2014 vom Innenministerium S-H genehmigten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Fläche 4, westlich des Mechower Weges, westlich des Ihlensees (Flurstück 54, der Flur 1, Gemarkung Ziethen) zu erbringen. Die Fläche befindet sich an der Gemeindegrenze zur Stadt Ratzeburg im nördlichsten Bereich der Ortslage, umgeben im Norden und Osten von weiteren Ausgleichsflächen. Die Fläche umfasst eine Ackerfläche und ist ca. 2,12 ha groß. Als Ausgleich für die vermeidbaren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden sind 9.242 m² erforderlich. Die Fläche soll als extensive Gras- und Krautflur mit Baumgruppen aus standortheimischen Gehölzen entwickelt werden. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Gehölzart, empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>)
Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)

Die Bäume sind gegen Verbiss zu schützen.

Ansaatflächen

Teile der Fläche ist mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil heimischer standortgerechter Kräuter (mind. 30%) anzusäen, die anderen Teile der Fläche sind der spontanen Besiedlung zu überlassen.

Es soll eine extensive Gras- und Krautflur entwickelt werden. Die Fläche ist alle 3 Jahre im August/ September zu mähen, um den Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden. Die Fläche ist nicht zu düngen, und das Mähgut ist zu entfernen. Die Fläche ist zu den Grundstücken hin im Süden einzuzäunen.



Ausschnitt aus der 12. Flächennutzungsplanänderung

Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen im Schutzgut Fauna

Zur Vermeidung des Tatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche und der Schafstelze (gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung) ist die Schaffung von Feldlerchenfenstern vorgesehen.

Die externe Fläche befindet sich auf dem Ackerschlag zwischen der Planfläche des B-Plan Nr. 9 und dem Ihlen-See.

Es sind mindestens 6 Feldlerchenfenster mit je 20 m² (5x4 m) im 120 m Abstand von den Vertikalstrukturen anzulegen. Die Fenster sind mindestens mit 25 m Abstand einzurichten. Die Mindestgröße der Fläche, auf der die Maßnahmen umgesetzt werden ist 3 ha.

Die Fenster sind bei der Bestellung der Ackerflächen nicht mit einzusäen. Nachfolgend sind sie, wie der Rest des Schlages, zu bewirtschaften.

Für die Feldlerchenfenster als artenschutzrechtliche Kompensation ist die dauerhafte Sicherung im Grundbuch einzutragen.

Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Ziethen betroffene Gesamtfläche ist 52.920 m² groß.

Schutzgut	erforderliches Ausgleichsvolumen	geplante Ausgleichsmaßnahmen	Flächengröße
Boden	18.485 m ² (Vollversieg.) 1:0,5 = 9.242 m ²	- extensives Gras- und Krautflur mit Baumgruppen als externe Ausgleichsfläche, (Flurstück 54, der Flur 1, Gemarkung Ziethen, Fläche 4 12. Flächennutzungsplanänderung)	9.242 m ²
Wasser		- Offenporige Versiegelung	
Arten- und Biotop- Schutz	Verlust einer Ackerfläche	- Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken -externe Ausgleich extensives Gras- und Krautflur mit Baumgruppen -externe Anlage von Lerchenfenstern	
Klima, Luft	Schaffung günstiger Kleinklimatischer Bedingungen	- Eingrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Heckenanlage	
Landschaftsbild	Ausgleich für die Beeinträchtigung durch Baukörper	- Durchgrünung des Baugebietes mit Einzelbäumen, Heckenanlage sowie durch eine öffentliche Grünfläche im Nordosten	

Nach der Bilanzierung sind die anstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes sind die § 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Inhalte der gültigen Baunutzungs- und Planzeichenverordnung von 1990.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Aufgabe ist es, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Der qualifizierte Bebauungsplan ist die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben, § 30 Abs. 1 BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVObI. S. 3)

6. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde Ziethen ist der zentralen Schmutzwasserbeseitigung des Amtes Lauenburgische Seen angegliedert und an das Amtsklärwerk in Einhaus angeschlossen.

Die Regenentwässerung der Grundstücke erfolgt über die Versickerung in den Untergrund. Die Regenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Mechower Straße. Da die Größe dieses Beckens nicht ganz ausreichen wird, werden die Anlagen des daran anschließenden Bebauungsplanes Nr. 8 mit benutzt.

Entsprechende wasserbehördliche Nachweise und Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind vorzulegen.

Sollte sich ergeben, dass aus dem geplanten Regenrückhalte- und versickerungsbecken anfallendes Oberflächenwasser in ein Verbandsgewässer eingeleitet wird, ist sicherzustellen, dass die einzuleitende Abflussmenge den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l (s x h) nicht überschreitet.

Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung der Gemeinde Ziethen erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Versorgungsträger sind die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400 ist für das Wohnbaugebiet eine Löschwassermengen von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck) und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Folgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- das vorhandene Netz der Telekom reicht für die Versorgung des B-Planes Nr. 9 nicht aus und muss, im Falle einer Versorgung des B-Planes durch die Telekom, in größerem Umfang erweitert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes verursachten Eingriffe werden extern ausgeglichen.

Im Bereich nördlich der Gemeindegrenze zur Stadt Ratzeburg, westlich des Ihlen-Sees bzw. westlich des Mechower Weges ist eine externe Fläche (Flurstück 54, der Flur 3 der Gemarkung Ziethen) von ca. 2,12 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Diese Fläche dient u.a. als Kompensation für die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

7. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Eine verkehrsberuhigte Straße vom Kreisel des Mechower Weges aus, führt in Richtung Südosten, mit Stichstraßen in Richtung Nordosten und Süden, die mit einem Wendehammer enden. Eine Stichstraße führt in südlicher Richtung mit Anbindung an den Mühlenweg.

Der Ausbau des verkehrsberuhigten Bereiches ist entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) sowie der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen.

8. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde keine Kosten entstehen. Durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen, die Erhebung von Ablösebeträgen, wird die Gemeinde darauf achten, dass keine Kosten für die Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde direkt entstehen.

9. SCHALLSCHUTZ

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz, Ibs in Mölln, eine schalltechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Die Lagerhalle der Firma Raiffeisen direkt südlich des Plangebietes ist nicht mehr in Betrieb. Es finden keine emissionsrelevanten Tätigkeiten wie z.B. offener Umschlag oder Betrieb von Trocknungsanlagen statt. Es ist außerdem geplant, die Halle abzureißen.

10. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Baukontor Dümcke GmbH
Lübeck, Alfstraße 26

Die Baugrunduntersuchungen im Bereich des B-Planes Nr. 9 der Gemeinde Ziethen haben folgendes ergeben:

Unterhalb des humosen Oberbodens stehen Geschiebelehme und darunter Sand, teilweise Sand-Kies-Gemische an.

Grundwasser wurde lediglich in einer Sondierung ab 7,60 m tiefe angetroffen.

Flachgründungen von Einfamilienhäusern/Wohngebäuden sind hier möglich. Der Organboden ist vollständig auszutauschen.

Für Fundamente kann von einem Bemessungswert des Sohlwiderstandes von $\sigma_{R,d} \leq 280$ kN/m² (nachverdichteter Sand) und $\sigma_{R,d} \leq 210$ kN/m² (steifer Geschiebelehm) ausgegangen werden.

Die Werte sind für den Einzelfall zu überprüfen.

Bei Bau von Kellergeschossen im Sand sind Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 181986 T4 ausreichend. Im Südwestbereich bei tiefreichendem Geschiebelehm können besondere Maßnahmen zur Abdichtung („Weiße Wanne“) erforderlich werden.

Der Ausbau der Verkehrsflächen wird beispielhaft in Abschnitt 5.3 des Bodengutachtens beschrieben. Näheres zu den Sielbauarbeiten ist dem Abschnitt 5.4 des Bodengutachtens zu entnehmen.

Für den Bau des Regenrückhaltebeckens sind Abdichtungsmaßnahmen erforderlich, siehe Abschnitt 5.5 des Bodengutachtens.

Der Bodenaushub und die Asphaltfläche der Skaterbahn sind als unbelastet anzusehen (Einbauklasse Z 0).

Die Sande sind nach örtlicher Prüfung als Rohrgrabenverfüllung geeignet, siehe Abschnitt 5.6 des Bodengutachtens.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach durchstoßen des oberflächigen bindigen Bodens möglich, siehe Abschnitt 5.7 des Bodengutachtens.

11. FAUNISTISCHE POTENZIALANALYSE

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2014 vorgelegt.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Ziethen haben gezeigt, dass unter Einhaltung der unten beschriebenen Auflagen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüberstehen; neben verschiedenen Bauzeitregelungen zur Verhinderung des in Kraft treten des Tötungsverbots (§ 44 (1) 1 BNatSchG) für Vögel und Fledermäuse ist ein vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahme) für den Lebensstättenverlust von Feldlerche und Schaftstelze zu erbringen, um das in Kraft treten des Verbots der Zerstörung von Lebens- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG) zu verhindern.

Die Gemeinde Ziethen hat sich zur Anlage von Feldlerchenfenster auf einer geeigneten Fläche in unmittelbarer Nähe der Planfläche entschieden. Die Maßnahme ist dauerhaft zu sichern und im Satzungsbeschluss zu behandeln.

Die Maßnahme ist vorgezogen umzusetzen, wodurch gewährleistet wird, dass die Maßnahme zum Zeitpunkt des Baubeginnes funktionsfähig ist.

12. UMWELTBERICHT

12.1. Einleitung

Die Gemeinde Ziethen hat am 08.04.2014 beschlossen, für das Gebiet östlich am Mechower Weg und nördlich des Mühlenweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung in der Gemeinde Ziethen gelegen, den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen.

Die Gemeinde weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus, um in der Gemeinde Ziethen Bauland zur Verfügung stellen zu können. Es gibt vermehrt Nachfragen, ob in der Gemeinde Bauland zur Verfügung steht.

Damit setzt die Gemeinde die Realisierung des in der Vergangenheit abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fort, in dem sie diese Fläche als Wohnbaufläche überplant. Die Fläche bildet den zweiten Abschnitt des Entwicklungskonzeptes. Den ersten Abschnitt bildet der Bebauungsplan Nr. 8, westlich des Mechower Weges gelegen.

12.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Ziethen liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein und gehört zum Amt Lauenburgische Seen.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Mechower Weges und nördlich des Mühlenweges. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Bebauung an und rundet somit die Ortslage an dieser Stelle in Richtung Nordosten ab. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine ca. 5,29 ha große Fläche.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von einer landwirtschaftlichen Fläche eingenommen, die im Südwesten als Pferdekoppel, im Nordwesten als Lagerfläche und Skaterbahn genutzt wird. Der östliche Teilbereich des Plangebietes sowie die umliegenden Flächen im Norden und im Osten werden als Ackerflächen genutzt. Im südlichen Bereich liegt eine Saatgutlagerhalle der Firma Raiffeisen sowie vorhandene Bebauung (Einfamilienhäuser) am Mühlenweg. Westlich der Planfläche bzw. des Mechower Weges befindet sich das Neubaugebiet, Bebauungsplan Nr. 8 „Egelsee-Schlag“, welches fast vollständig bebaut ist.

Art des Vorhabens

Die Gemeinde Ziethen beabsichtigt auf der Fläche der Flurstücke 50/2 (Raiffeisen), 45/3, 47/2, 43 tlw. (Acker), 48 und 49 (vorhandene Bebauung), 29, 361 sowie 11/12 tlw (Mühlenweg) der Flur 1 in der Gemarkung Ziethen, ein neues Wohngebiet auszuweisen um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

Die Gemeinde hat für das gesamte Gebiet ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches unter Ziffer 2 dargestellt ist.

Als vorbereitende Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan zum 12. Mal geändert worden und das Gebiet als (W) „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Planfläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Eine mit Bäumen gesäumte Erschließungsstraße führt von den vorhandenen Kreiseln am Mechower Weg in südöstlicher Richtung durch das Gebiet durch. Zwei Stichwege, einer in Richtung Norden und einer in Richtung Süden, erschließen die hinter gelegenen Bauflächen. Vom Mühlenweg aus soll ein Stichweg die Haupteerschließungsstraße mit dem Mühlenweg verbinden.

Zur Eingrünung des Gebietes wird u.a. der vom Geländenniveau am höchsten liegende Bereich im Nordosten als öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz festgesetzt. Eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen wird als Abgrenzung des Wohngebietes in Richtung Norden festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich wird extern, auf dem Flurstück 54, der Flur 1, in der Gemarkung Ziethen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im nordwestlichen Planbereich ist eine Fläche zur Regenwasserversickerung/ -Rückhaltung vorgesehen.

Gemäß den Vorgaben des § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt oder Gemeinde u.a. durch Nachverdichtung zu nutzen und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5,29 ha.

Nettobauland mit Stellplätzen (WA)	
Versiegelte Fläche	1,50 ha
Private Grünfläche	2,50 ha
Öffentliche Grünflächen (u.a. Spielplatz)	0,55 ha
Regenversickerungsbecken	0,04 ha
Straßenverkehrsfläche öffentliche	0,70 ha

12.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (zuletzt geändert 11.06.2013) i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (am 01.03.2010 in Kraft getreten) zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf die, auf das Bebauungsplangebiet einwirkende Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Die Gemeinde Ziethen befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Unterzentrums Ratzeburg. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räume gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale, befindet sich Ziethen in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Hier soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Regionalplan:

Das Planungsgebiet bzw. die Gemeinde Ziethen befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Ratzeburg bzw. östlichen Nahbereich der Stadt Ratzeburg, ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Ferner liegt Ziethen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Landschaftsrahmenplan:

Im, seit Februar 2010, gültigen Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist die Ebene des Landschaftsrahmenplans nicht mehr vorhanden. Das Landschaftsprogramm wird diesbezüglich fortgeschrieben und soll die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes übernehmen. Bis dahin regelt der § 64 LNatSchG die Übergangsvorschriften einer bestehenden Landschaftsplanung. Landschaftsrahmenpläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgestellt und veröffentlicht worden sind, behalten ihre Gültigkeit bis zur Veröffentlichung eines auf der Grundlage dieses Gesetzes fortgeschriebenen und veröffentlichten Landschaftsprogramms. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes werden deswegen hier noch erläutert.

Das Plangebiet ist als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ im Landschaftsrahmenplan dargestellt. Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit als Ausdruck für die Eignung einer Landschaft für die Erholung anzusehen. Die Landschaftsteile, welche die Erholungseignung bestimmen, sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln. Ferner befindet sich die Gemeinde in einem Wasserschongebiet.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Ziethen stellt den westlichen und südlichen Planbereich als Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung dar. Die restliche Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Flächennutzungsplan

Als vorbereitende Bauleitplanung wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen im Oktober 2014 genehmigt. Die gesamte Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden nachfolgend, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umwelteinwirkungen abzuleiten.

12.2.a.1 Schutzgut Mensch

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind eng mit den übrigen Schutzgütern verbunden. Besonders deutlich macht dies die Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes, wonach

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern ist.

Art der Betroffenheit

Die Auswirkungen werden über die Sinne wahrgenommen, im Bezug auf das Vorhaben wäre dies hauptsächlich:

- Lärm
- Unfallgefahr
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung der Gebäude und Verlust/ Überprägung landschaftswirksamer Strukturen

Bewertung

Lärm

Die Betroffenheit bezieht sich hauptsächlich auf Verkehrslärm.

Die Planfläche wird im Süden vom Mühlenweg und an der ganzen westlichen Seite des Baugebietes vom Mechower Weg betroffen. Beide Straßen sind keine großen Durchfahrtstraßen, somit ist keine große Lärmbelästigung zu erwarten.

Die Saatgutlagerhalle der Firma Raiffeisen im südwestlichen Plangebiet ist nicht mehr in Betrieb. Es finden keine emissionsrelevanten Tätigkeiten wie z.B. offener Umschlag oder Betrieb von Trocknungsanlagen statt. Die Halle wird außerdem abgerissen um Platz für Wohnbebauung zu schaffen.

Luftschadstoffe

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohngebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung.

Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben

Die Planfläche grenzt im Norden und im Osten direkt an eine Ackerfläche an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Erholung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, Bebauungs- und Versiegelungsgrad sowie Infrastruktur zur naturverträglichen Erholung wie u.a. Fuß-, Reit- und Fahrradwege bestimmen u.a. die Eignung einer Fläche für die Erholung.

Die Planfläche befindet sich in einer weiträumigen, offenen und reliefreichen Ackerlandschaft. Die Fläche selbst hat eine bewegte Topographie. Durch eine Bebauung der Fläche wird eine offene Ackerfläche überbaut bzw. der Blick über die Ackerlandschaft an der Stelle verbaut.

Der Mechower Weg ist als ortsverbindende Nebenstraße nach Mechow und als Teil eines Rundweges bzw. durch die Verbindung an weitere Feldwege u.a. in Richtung Lankower See – Mechower See interessant für u.a. Wanderer und Radfahrer für die Feierabend- und Wochenenderholung. Der Ihlen-See nördlich der Planfläche, ist ein sehenswertes Objekt und Ziel.

Die Skaterbahn wird von den Kindern und Jugendlichen aus dem Dorf genutzt. Insgesamt befindet sich die Planfläche, gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde in einem Raum mit mittlerer Erholungseignung.

Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes im Norden wird für einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft sowie für eine landschaftsgerechte Eingliederung in die Ortslage gesorgt und die bewegte Topografie betont, was für die Erholung und für das Landschaftsbild an der Stelle positiv ist.

12.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie die Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Art der Betroffenheit

Flora

Die Planfläche bildet den südlichen Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche, welche sich bis an das gesetzlich geschützte Biotop – Ihlen-See - mit dem gehölzbewachsenen Randbereich im Norden heran streckt.

Die Fläche direkt östlich des Kreisels (Mechower Weg) ist eine Wiese, die z.Z. als Lager- und Abstellplatz genutzt wird. In dem östlichsten Bereich befindet sich ein Skaterplatz. Der südlichere Bereich ist eine Pferdekoppel mit Hecken- und Gehölzstrukturen sowie zugehörige Gebäude. Ganz im Süden befindet sich die Halle der Raiffeisen sowie vorhandene Wohnbebauung.

Neugepflanzte Eschen und etwas ältere Eichen begleiten den Mechower Weg. Westlich des Mechower Weges befindet sich das Neubaugebiet (B-Plan Nr. 8).

Die Artenzusammensetzung der Ackerfläche ist an den intensiv genutzten Standort angepasst und die wenigen Arten neben den Kulturpflanzen sind „Allerweltsarten“ mit hoher Vermehrungsrate, die sich jedes Jahr wieder ansiedeln.

Rote Liste-Arten und geschützte Arten der Bundesnaturschutzverordnung treten auf der geplanten Fläche nicht auf.

Fauna

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere, besonders geschützte Arten, nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Außerdem ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Weiter ist es verboten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG als privilegierte Vorhaben aufgeführt. Darunter fallen auch Vorhaben innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Für solche Vorhaben liegt für lediglich national besonders geschützte Tierarten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Für europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten liegen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG keine Verstöße gegen die o.g. Verbote vor, wenn die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden

Für die Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung (europäisch und streng geschützte Arten) auf der Fläche ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durchzuführen. Das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel hat im November 2014 eine faunistische Potenzialanalyse erstellt. Die potenziell vorhandene Fauna wurde anhand von Literaturdaten sowie aus Erfahrungen der Kartierung ähnlicher Biotope ermittelt. Die Ergebnisse dieser Analyse werden hier kurz beschrieben.

Brutvögel sind in den angrenzenden Gebäuden (Wohngebäude, Lagergebäude) möglich. Hier können Gebäude brütende Arten wie z.B. Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling oder Bachstelzen ihre Brutstätten befinden. Ein Vorkommen von Rauch- und/oder Mehlschwalbennestern an den Gebäuden kann ausgeschlossen werden. In den Gehölzbeständen sind neben verbreiteten ungefährdeten Gehölzbrüterarten auch typische Leitarten der Knicks sowie verschiedene Fledermausarten anzunehmen. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind u.a. Vorkommen von Fasanen, Rebhuhn, Schafstelzen und Feldlerchen anzunehmen. Die Feldlerche (bestandsgefährdete Art mit ungünstigem Erhaltungszustand in Schleswig-Holstein) sowie die Schafstelze benötigen große offene Flächen und vermeiden Vertikalstrukturen wie Wohnbebauung und dichtere Gehölzbestände. Für Feldlerchen sind 120 m Abstand und für Schafstelzen 50 m anzusetzen.

Die Fläche stellt Nahrungshabitat für die verschiedenen Arten dar.

Alle **Fledermausarten** sind besonders und streng, nach FFH-Richtlinien, geschützte Arten. In den Gebäuden können aufgrund der Gebäudebeschaffenheit Vorkommen der Gebäudefledermausarten ausgeschlossen werden.

In der Gehölzstruktur im Bereich der Hofstelle sind Nutzungen als Tages- und Balzquartiere der Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr möglich. Das Vorhandensein von Wochenstuben- oder Winterquartiere kann jedoch ausgeschlossen werden, da entsprechend geräumige Höhlungen hier nicht vorhanden sind. Weiter können Fledermäuse über die Äcker nach Nahrung jagen.

Die Gehölzstrukturen sind entweder arten- und relativ strukturarm oder weisen wenig dichte Bereiche und wenig Unterwuchs auf, so dass hier ein Vorkommen der **Haselmaus** nicht zu erwarten ist.

Die Planfläche bietet für **Fischotter** keinerlei geeignete Habitatstrukturen an, so dass die Art hier ausgeschlossen werden kann.

Auf der Planfläche existieren weder potentielle Laichgewässer, noch geeignete Land-Lebensräume der relevanten Amphibienarten. Auch liegt die Planfläche nicht im Bereich von potenziellen Wanderkorridoren, so dass Vorkommen der genannten Art auf der Planfläche ausgeschlossen werden können.

Weitere europäisch oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich für Flora und Fauna eine negative Veränderung auf, die auf einer anderen Stelle durch geeignete Maßnahmen zu ersetzen ist.

Die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren durch Bodenversiegelung führt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Sie sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Durch die Realisierung der Planung mit vorgesehener Flächenversiegelung fallen Bereiche für die Pflanzen und Tierwelt als Lebensraum aus.

Da es sich um eine geringe Anzahl von betroffenen Gehölzen handelt, ist davon auszugehen, dass die wenigen hier lebenden Brutpaare problemlos auf umliegende Flächen ausweichen können. Es gibt in der Umgebung reichlich vorhandene Gehölze. Außerdem können neue Gehölzstrukturen in den Gärten, wie Heckenanlagen etc., als Brutplätze bzw. Nahrungsraum genutzt werden.

Durch die geplante Überbauung der Planfläche werden u.a. Reviere der Feldlerche und der Schafstelze betroffen. Insgesamt werden für die Feldlerche durch die Planung 2,79 ha Habitat entwertet. Für die Schafstelze sind 2,98 ha Habitat durch die Planung entwertet. Eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) muss für die betroffenen Arten, um die kontinuierliche Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte zu gewährleisten, erbracht werden. Es werden insgesamt je 3 Brutstätten bzw. Reviere für Schafstelze und Feldlerche (= insgesamt 6 Brutstätten) bzw. eine Gesamtfläche von 3 ha durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anlage von Brachstreifen oder Feldlerchenfenster, Extensivierung von Grün- und Ackerland) erforderlich. Es ist vorgesehen auf der Ackerfläche direkt nördlich des Plangebietes bzw. zwischen dem Plangebiet und dem Ihlen-See 6 Lerchenfenster einzurichten.

(BBS Büro Greuner-Pönicke)

12.2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Art der Betroffenheit

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsmöglichkeit auf der Fläche ist ein Bodengutachten von der Baukontor Dümke GmbH im November 2014 erstellt worden.

14 Sondierbohrungen bis jeweils 8 m Tiefe sind durchgeführt worden. Im Bearbeitungsbereich handelt es sich um Böden der Jungmoränen. Das sind Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm), der saisonal z.T. staunass ist. Aus den Schmelzwassersanden entwickelt sich Braunerde.

Gemäß der Sondierungen steht oberflächlich im gesamten Gebiet humoser Oberboden/Mutterboden bis zu einer Tiefe von 20 bis 35 cm an. Darunter folgt in fast allen Sondierungen eine Geschiebelehmschicht, deren Dicke im Mittel ca. 0,75 m beträgt, lediglich im südwestlichen Planecke wurde der Geschiebelehm bis 4,4 m festgestellt. Unter dem Geschiebelehm folgen Mittel- und Grobsande, teilweise Sand-Kies-Gemische.

Generell erfüllen Böden eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System sie dienen als Standorte für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt. Außerdem sind sie Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu Flächenversiegelungen sowie zu Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden. Die natürlichen Bodenstrukturen sowie Bodenfauna und -flora werden durch Bodenauf- und Bodenabtrag und Flächenversiegelung auf Dauer gestört. Dieser Eingriff in den Bodenhaushalt fordert eine flächenhafte Kompensation. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 18.485 m² zu (inkl. Abzug vorhandenen Versiegelung), die im Verhältnis von 1:0,5 auszugleichen sind. Der erforderliche Ausgleich von 9.242 m² wird außerhalb des Plangebietes, auf der in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Fläche Nr.4, (Flurstück 54, der Flur 1, Gemarkung Ziethen) im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ziethen erbracht.

12.2.a.4 Schutzgut Wasser

Art der Betroffenheit

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist vor allem durch die eiszeitliche Entstehung gekennzeichnet.

Die Bodenverhältnisse, Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm) lassen (bei einem Durchstoßen der oberflächennahen Geschiebelehmschicht) eine Versickerung von Niederschlagswasser zu.

Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung in der nordwestlichen Planecke in 7,6 m Tiefe gemessen. In regenreicher, verdunstungsarmer Jahreszeit sind Stauwasserbildungen auf dem oberflächennahen Geschiebelehm bzw. dem stark schluffigen Feinsand in der jeweiligen Aushubebene bis OK Gelände möglich.

Die Grundwasserfunktion ist abhängig von der Vegetationsdecke: je kleiner die geschlossene Vegetationsdecke, desto geringer ist die Grundwasserschutzfunktion der Fläche. In Waldflächen wird die Grundwasserschutzfunktion als hoch eingestuft, bei Vollversiegelung gleich null.

In der Planfläche sind keine Fließgewässer und/oder stehende Gewässer vorhanden. Als angrenzendes Gewässer befindet sich ca. 330 m nördlich der Planfläche, der Ihlen-See mit seinen Uferbereichen als gesetzlich geschütztes Biotop.

Bewertung

Die Ackerfläche mit einer, meistens nur in der Sommerzeit, geschlossenen Vegetationsdecke ist für die Grundwasserschutzfunktion als gering einzustufen.

Die Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers sind auf der Fläche bei einem Durchstoßen der oberflächigen bindigen Böden relativ günstig, da unterhalb der Geschiebelehmschicht gut versickerungsfähige Mittel- und Grobsande, teilweise Sand-Kies-Gemische vorhanden sind.

Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dementsprechend im Gebiet somit möglich.

Eine extra Belastung des Schutzgutes Wasser ist dementsprechend nicht zu erwarten.

12.2.a.5 Schutzgut Luft

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogen entstandenen Belastungen. Hierbei fungiert Luft als Trägermedium, wobei die Luftqualität definiert wird über den Grad der Belastung (Anreicherung) durch Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Außerdem fungiert Luft als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunde (abiotische) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tieren sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden gewährleistet.

Infolgedessen ergeben sich zwei Zielsetzungen bei der Betrachtung des Schutzgutes Luft:

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutz ökologischer Systeme

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind vor allem die Emissionen von Gasen, Stäuben, Aerosolen und Abwärme zu nennen.

Art der Betroffenheit

Durch die Planung kommt es zu Flächenversiegelung und Inanspruchnahme, z.T. verbunden mit der Beseitigung lufthygienisch wirksamer Vegetation sowie zu Luftschadstoffemissionen durch den Verkehr.

Bewertung:

Aussagen zu den Betroffenheiten des Menschen infolge Emissionen erfolgen unter dem Punkt 12.2.a.1.

12.2.a.5 Schutzgut Klima

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind – wie beim Schutzgut Luft – vor allem die Emissionen zu nennen. Zu den Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Klimas zählt aber auch die Versiegelung. Sie kann bodennahes Klima, Strömungsverhalten, Verhältnis Einstrahlung/Ausstrahlung (Albedo) und Luftfeuchte verändern. Weiterhin kann auch die Änderung von Nutzungen oder Vegetationsdecke eine Rolle spielen.

Art der Betroffenheit

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Übergangsraum zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Die Mitteltemperatur liegt zwischen +16,5° bis 17° im Juli und -0,5° bis +0,5°C im Januar und die Niederschlagsmenge liegt im Jahresdurchschnitt bei 675-700 mm. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest-West-Südwest; im Frühjahr treten häufiger Winde aus dem Osten auf.

Sowohl die topographischen Zusammenhänge und Strukturen, als auch die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und deren Transportbahnen, sind Faktoren, welche für das Bioklima wichtig sind. Der angrenzende Ihlen-See ist als Kaltluftquelle zu charakterisieren. Die Luftfeuchtigkeit hier ist hoch, und deshalb auch die lokale Nebelbildung, besonders im Herbst. Die Ufervegetation – Übergangs- und Verlandungszonen mit z.T. Bruchwaldbeständen bremsen die Kaltluftströmung über der Fläche etwas ab.

Das Kleinklima wird außerdem neben der Bodenart und dem Bodenzustand von der Bodenbedeckung bestimmt. Bedeckte bzw. bestockte Böden weisen weniger Temperaturschwankungen auf als unbedeckte Böden.

Das Planungsgebiet selbst, hauptsächlich Acker (gering bestockte Fläche), weist größere Temperaturschwankungen auf. Sie erwärmt sich tagsüber stark und kühlt sich nachts ebenso stark ab. Durch die geringe Größe der Fläche sowie durch die Lage der Fläche ist diese Schwankung nicht so extrem.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und die Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Durch die geringe Größe der Fläche werden dadurch keine zusätzlichen Einwirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen. Die Festsetzung einer Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes und eine vorgesehene Durchgrünung des Baugebietes bzw. der Baufläche tragen zu einer positiven Auswirkung auf das Lokalklima bei.

12.2.a.6 Schutzgut Landschaft

Neben der Zielsetzung, die ökologischen Funktionen einer Landschaft nachhaltig zu sichern, besteht ebenso der gesetzliche Auftrag, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert wird. Die vom Menschen wahrgenommene Erscheinungsform der Landschaft, das Landschaftsbild, hat einen großen Einfluss auf das persönliche Wohlbefinden.

Art der Betroffenheit

Das Plangeltungsbereich befindet sich in ein Landschaftsökologische Raumeinheit, bzw. wenig strukturierte Agrarlandschaft, die überwiegend durch Ackernutzung mit großer Schlagaufteilung geprägt ist, eine weiträumige offene und reliefreiche Ackerlandschaft.

Die Planfläche befindet sich nördlich der vorhandenen Bebauung und bildet an der Stelle der neue Ortsrand in Richtung Norden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine Weiterentwicklung in Richtung Osten vor, so dass diese Fläche in einer späteren Entwicklung von weiterer Bebauung in Richtung Osten fortgesetzt wird. Die Fläche hat eine bewegte Topographie und das Gelände steigt in Richtung Nordosten. Der am höchsten liegende Bereich des Geländes befindet sich im nordöstlichen Planbereich bzw. direkt angrenzend.

Bewertung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 wird der südwestliche Teil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche mit Ein-/Zweifamilienhäuser überbaut. Mit einer Überbauung der Fläche wird das freie Blickfeld über die Fläche durch die Errichtung von Hauskörpern verbaut und das Landschaftsbild an der Stelle beeinträchtigt. Um den Eingriff in das Schutzgut Landschaft zu minimieren ist auf eine Bebauung auf der Kuppe zu verzichten. Zur Betonung der bewegten Topographie wird hier eine öffentliche Grünfläche mit einem integrierten Spielplatz im Nordosten, an dem höchsten Geländepunkt vorgesehen, die auch u.a. für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes in Richtung zur freien Landschaft sorgt. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde an dieser Stelle.

12.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Begriff „Kultur- und Sachgüter“ bezeichnet zum einem Objekte von Kultureller Bedeutung (z.B. historische Gebäude, Denkmäler) und zum anderen alle körperlichen Gegenstände i.S. des § 90 BGB (z.B. Gebäude, Geräte). Außerdem gehören auch z.B. Alleen, Baumreihen und Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen zum Begriff „Kultur- und Sachgüter“.

Art der Betroffenheit

Innerhalb bzw. im Bereich der Planfläche sind keine Kulturdenkmäler vorhanden.

Die als besondere Kulturdenkmäler gemäß § 5 DSchG mittelalterliche Kirche und das dazugehörige Pastorat im Ortskern befindet sich ca. 350 m südöstlich der Planfläche. Es sind keine Auswirkungen auf die Kulturgüter aufgrund der Planung zu erwarten.

12.2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Bodenverhältnisse ermöglichen, bei Durchstoßen der bindigen Bodenschicht, eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken und minimieren dadurch diese Wechselwirkung.

Aufgrund der geregelten Neuversiegelung der Fläche einerseits und der Aufgabe der Nutzung im Bereich der externen Ausgleichsfläche nordwestlich des Plangebietes andererseits, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mäßig zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

12.2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit der dazugehörigen Erschließung. Die Auswirkungen auf die Umwelt liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenwasserabfluss, die Betroffenheit der Feldlerche und der Schafstelzen sowie die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaft.

Durch die vorgesehenen externen Ausgleichsflächen; nordwestlich der Planfläche zur Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur mit Baumgruppen aus standortheimischen Gehölzen und direkt nördlich der Planfläche zur Einrichtung von 6 Lerchenfenster werden Kompensation für die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere geschaffen.

Aufgrund der Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Durch die Festsetzungen von einer Grünfläche im Nordosten, freiwachsende Hecke im Norden und Baumpflanzungen an den Straßenzügen und auf den Grundstücken, wird für das Plangebiet ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft und eine Einfügung des Plangebietes in die Landschaft, erhalten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm	•
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Gehölzen bzw. Lebensräumen für Brutvögel der Gehölze Chance zur Schaffung von Biotopschutzmaßnahmen direkt außerhalb bzw. in der Nähe des Plangebietes durch die Entwicklung von extensiver Gras- und Krautflur mit Gehölzgruppen - Verlust von Revieren der Feldlerchen und der Schafstelzen Kompensation durch die Einrichtung von 6 Lerchenfenster auf der nächst gelegenen Ackerfläche	••
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung,	••

	Bodenbewegung und Verdichtung	
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	●●
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	—
Landschaft	Verbauung eines Blickfeldes über eine Ackerfläche mit einer bewegten Topographie	●●
Kultur und Sachgüter	- keine	—
Wechselwirkungen	- Verschiebung des Wechselverhältnisses des Bezuges Landschaft – Siedlung zu Siedlung - Siedlung	●

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● weniger erheblich/ — nicht erheblich

12.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

12.2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 12.2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Bodenversiegelungen kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, die an anderer Stelle durch Aufgabe einer intensiven Nutzung kompensiert werden kann. Der Grundwasserhaushalt wird zwar beeinflusst, dieses kann aber an anderer Stelle durch Aufgabe einer intensiven Nutzung kompensiert werden.

Durch die Bebauung geht eine Acker- und Grünlandfläche am Ortsrand als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dies wird im Bebauungsplan, durch die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche, nordwestlich des Plangebietes, als extensive Gras- und Krautflur mit Gehölzgruppen kompensiert.

Aufgrund der Bebauung wird ein Sichtfeld über die Ackerfläche und Grünlandfläche verbaut. Im Zuge der Realisierung der Planung können, auf Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter, wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung, gewisse Verbesserungen erreicht werden.

12.2.b.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauung der Fläche würde das Gelände weiterhin als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche vorhanden sein. Die „offene“ und topographisch bewegte Ackerfläche“ würde weiterhin Bestand haben.

12.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

12.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

12.2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wegen der negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden folgende Anforderungen gestellt:

- die Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen auf den Grundstücken sowie im Straßenraum.
- Die Schaffung einer Grünfläche im Nordosten mit standortheimischen Gehölzen als Ersatz des Verlustes der zu entfernenden Gehölze.
- die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur mit Baumgruppen als neuer Lebensraum nordöstlich des Baugebietes
- die Einrichtung von 6 Lerchenfenster nördlich des Baugebietes als Kompensation für den Verlust der Reviere der Feldlerche und der Schaftstelze
- Festsetzung von Bauzeitenregelungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten; Gehölzbrüter, Bodenbrüter, Röhrichtbrütenden Vogelarten sowie der Fledermäuse

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf Acker- und Grünlandböden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles - Wohnbebauung unvermeidbar.

12.2.c.3 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse wird der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen das Maß der Versiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Festlegung von 0,70 ha öffentlicher Verkehrsfläche (13 % der Gesamtfläche)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25
- die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur mit Baumgruppen als neuer Lebensraum nordöstlich des Baugebietes

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und die damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Dorfes unvermeidbar, da Standortalternativen (s. Ziff. 2.d) nach hinreichender Prüfung verworfen wurden.

12.2.c.4 Schutzgut Wasser

Auf die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie zur Sammlung bzw. zur eventuellen Versickerung von Regenwasser im geplanten Regenversickerungs-/ Rückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzelhäusern bei einer GRZ von 0,25, wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

Die Überbauung und damit die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung sind an dieser Stelle des Dorfes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft und verworfen wurden.

12.2.c.5 Schutzgut Landschaft

Auf die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reagiert der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen, die das Maß der Beeinträchtigungen auf das Nötigste beschränken:

- Die Entwicklung einer Grünfläche im Nordosten auf dem höchsten Geländepunkt als landschafts- und ortsbildgerechter Übergang
- die Entwicklung einer zweireihig freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Gehölzen an der Nordgrenze als neuer Lebensraum und als landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft
- die Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen auf den Grundstücken sowie im Straßenraum.

12.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den sonst im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen stehen zurzeit keine Flächen in der Größe für eine Bebauung, als Variante, zur Verfügung.

12.3. Zusätzliche Angaben

12.3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft ist eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt worden.

Zusätzlich ist ein Bodengutachten für die Beurteilung des Bodens erstellt worden.

12.3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Für die Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie sonstige Pflanzungen im öffentlichen Bereich besteht ab dem Pflanzzeitpunkt eine zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der auszuführenden Firma zu tragen ist.

Die weitere Entwicklung und Pflege der Pflanzflächen obliegt dem Erschließungsträger. Eine regelmäßige Kontrolle wird durch die Gemeinde erfolgen.

Die auf den Privatgrundstücken vorgenommenen Baumpflanzungen gehen in die Obhut der privaten Grundstückseigentümer über. Eine Kontrolle durch die Gemeinde wird nach zwei Jahren nach Kauf des Grundstückes vorgenommen.

12.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine Acker- und eine kleinere Grünlandfläche sowie vorhandene Bebauung und südlich eine Halle der Firma Raiffeisen am Mühlenweg. Die Fläche befindet sich im nordwestlichen Ortsbereich, zwischen dem Mechower Weg im Westen und dem Mühlenweg im Süden. Im Norden und im Westen setzt

sich die Ackerfläche fort. Die Planfläche bildet an der Stelle den neuen Ortsrand in Richtung Norden. Ca. 330 m weiter nördlich befindet sich der Ihlen-See.

Die vorgesehene Bebauung des Plangeltungsbereiches erfolgt mit einer Wohnbebauung. Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen mit entsprechender Erschließung. Im nordöstlichen Teil des Neubaugebietes ist eine Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.

Mit der Bebauung des Plangebietes wird grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenabflusses produziert und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche direkt erreicht. Die Versickerung bzw. das Auffangen des Regenwassers im geplanten Regenversickerungs- und Rückhaltebecken führt dazu, dass die Belastung geringer wird.

Aufgrund der geplanten Überbauung entsteht einen Verlust von Revier der Feldlerche und Schafstelze. Dies wird durch die Einrichtung von 6 Lerchenfenstern kompensiert.

Mit der Planung ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Dies wird durch Maßnahmen für einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft und zur Eingliederung in das Ortsbild minimiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13. DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Ziethen, den

-Bürgermeister-

Anhang

