

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

zur

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen

Stand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Februar 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. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsanlass**
- 3. Planerische Konzeption**
- 4. Ver- und Entsorgung**
 - 4.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
 - 4.2 Versorgungseinrichtungen
 - 4.3 Abfallentsorgung
 - 4.4 Löschwasser
 - 4.5 Tiefbauarbeiten
 - 4.6 Ausgleichsmaßnahmen
- 5. Umweltbericht**
- 6. Bebauungspläne**
- 7. Denkmalschutz**
- 8. Abweichung vom Landschaftsplan**
- 9. Schallschutz**
- 10. Artenschutzrechtliche Betrachtung**
- 11. Verkehr**
- 12. Gewässerunterhaltung**
- 13. Städtebauliches Entwicklungskonzept**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen hat am 22.11.2012 und 19.02.2013 beschlossen, für das Gebiet der Fläche 1) östlich und westlich am Mechower Weg gelegen, Fläche 2) südlich des Friedhofs, westlich an der Schönberger Straße gelegen, Fläche 3) südöstlich der Schönberger Straße, anbindend an die vorhandene Bebauung, Fläche 4) östlich der Dorfstraße gelegen, angrenzend an die vorhandene Bebauung, der Fläche 5) östlich des Mechower Weges, westlich des Ihlen-Sees gelegen, der Fläche 6) südöstlich des Ihlen-Sees, in der Gemeinde Ziethen gelegen, die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie aufgrund des vorliegenden Gutachtens zur schalltechnischen Untersuchung hat die Gemeindevertretung am 18.02.2014 beschlossen, die Flächen 2 und 4 aus der Planung herauszunehmen. Die bisherige Nummerierung bleibt bestehen, so dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vier Teilflächen, die Flächen 1, 3, 5 und 6 beinhaltet.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)

2. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Ziethen plant zum bestehenden Flächennutzungsplan die 12. Änderung durchzuführen. Die 12. Änderung hat als städtebauliche Zielsetzungen die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen. Gleichzeitig werden auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Gemeinde Ziethen hat im Jahre 2000 einen - mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange - abgestimmtes Städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt.

Der erste Abschnitt zur Verwirklichung dieses Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes war der Bereich an der Westgrenze/Nordwestgrenze der Gemeinde Ziethen westlich des Mechower Weges, der Bebauungsplan Nr. 8.

Dieser Bebauungsplan ist auf Grundlage des vorgenannten Entwicklungskonzeptes erstellt worden – auch mit der dort dargestellten Städtebaulichen Ausrichtung.

Dieses Gelände ist erschlossen und zu 100% bebaut.

In der weiteren Entwicklung des Städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde Ziethen wird jetzt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde aufgestellt.

Die wesentliche Ausweisung in dieser 12. Änderung ist eine Wohnbaufläche, die an den Bebauungsplan Nr. 8 anschließt und Teile der Erschließung dieses Bebauungsplanes z.B. den Kreisverkehr, nutzt.

Da erkennbar wird, dass das Städtebauliche Konzept des Jahres 2000 nicht zu 100% verwirklicht werden kann, wurde ein neues, dieser Begründung beigelegt, Entwicklungskonzept aufgestellt, das die Entwicklung der Gemeinde Ziethen im Nordbereich in verringerter Form darstellt. Die Gemeinde möchte dieses Konzept in Zukunft verwirklichen. Die Wohnbaufläche in dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der 1. Abschnitt dieses Städtebaulichen Konzeptes und ist auch unter Punkt 13 dieser Begründung – Städtebauliches Entwicklungskonzept – in diesem gekennzeichnet worden.

Nördlich der bebauten Ortslage in der Gemeinde Ziethen, südöstlich des Ihlensees sowie an der Gemeindegrenze zur Stadt Ratzeburg im nördlichsten Bereich der Ortslage werden Maßnahmenflächen ausgewiesen, die als Ausgleichsmaßnahmen u.a. für die neu ausgewiesene Wohnbaufläche zu sehen ist.

Die 12. Änderung beinhaltet im Einzelnen 4 Teilbereiche.

Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche östlich am Mechower Weg gelegen. Hier wird eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Der Teilbereich 3 umfasst die Fläche südöstlich der Schönberger Straße, anbindend an die vorhandene Bebauung. Die Fläche wird als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die bezeichnete Fläche 3 ist die Festlegung einer Baugebietsfläche innerhalb der Gemeinde Ziethen, die einzig und allein der Abrundung des Ortsbildes der Gemeinde Ziethen dient.

Der Teilbereich 5 umfasst die Fläche nördlich der vorhandenen Bebauung am Rotdornweg, am Ortsausgang in Richtung Norden.

Hier wird eine Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen.

Der Teilbereich 6 umfasst die Fläche südöstlich des Ihlen-Sees und wird als Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen.

3. PLANERISCHE KONZEPTION

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst vier Teilflächen.

Teilfläche 1 befindet sich östlich des Mechower Weges bzw. nördlich der Bebauung am Mühlenweg. Die Fläche schließt an die vorhandene Bebauung an und rundet somit die Ortslage an dieser Stelle in Richtung Nordosten ab. Die Fläche wird als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Fläche bildet einen Teil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche (Ackerfläche), welche sich bis an Ihlen-See heran erstreckt. Insgesamt ist die Fläche ca. 4,23 ha groß. Westlich und südlich der Planfläche sind weitere Wohnbauflächen (WA), gemischte Bauflächen (M), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und im Osten landwirtschaftliche Flächen (Acker) vorhanden.

Teilfläche 3 befindet sich am östlichen Rande der Ortslage, in einem Bereich mit u.a. landwirtschaftlichen Betrieben (MD). Die Fläche befindet sich direkt hinter der vorhandenen Bebauung an der Schönberger Straße – Dorfstraße und umfasst an den angrenzenden Höfen zugehörige landwirtschaftliche Flächen. Insgesamt misst die Fläche ca. 0,26 ha, die als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen wird. Nördlich, westlich und südlich der Fläche

schließt die vorhandene Bebauung an. In Richtung Osten sind landwirtschaftliche Flächen (Acker) vorhanden.

Teilfläche 5 befindet sich an der Gemeindegrenze zur Stadt Ratzeburg im nördlichsten Bereich der Ortslage, westlich einer für den Bebauungsplan Nr. 7 als Maßnahmenfläche festgesetzten Streuobstwiese und südlich weitere festgesetzte Ausgleichsflächen (u.a. Bebauungspläne Nr. 5, 6, 1. Änd. Bebauungsplan Nr. 7). Im Westen sind Ackerflächen und im Süden grenzen Wohnbauflächen der Stadt Ratzeburg an.

Die Fläche umfasst eine Ackerfläche und ist ca. 2,12 ha groß. Die Fläche wird als Maßnahmenfläche ausgewiesen.

Teilfläche 6 befindet sich direkt südöstlich des Ihlen-Sees und bildet den nördlichen Bereich einer Ackerfläche. Nordöstlich der Teilfläche befindet sich ein Tümpel in einem Gehölzstreifen. Weiter nordöstlich und östlich der Teilfläche befinden sich weitere Ackerflächen.

Die Teilfläche 6 ist ca. 1,51 ha groß. Die Fläche wird als Maßnahmenfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan von 1965, letzte Änderung 11. Änderung 2003) sowie im Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Ziethen sind die Flächen 1, 3, 5 und 6 als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen.

4. VER-UND ENTSORGUNG

4.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

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

Unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.

Die Bodenverhältnisse aus anlehmigen / lehmigen Sand lässt eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu.

Die Entwässerung der Änderungsgebiete ist entsprechend über Versickerungseinrichtungen zu erfolgen und wird dem Grundwasser bzw. einem Vorfluter zugeführt.

Sollte anfallendes Oberflächenwasser dem Vorflutgewässer zugeführt werden, ist für die zusätzliche hydraulische Belastung des Gewässers eine Regenrückhaltung am Gewässer vorzusehen.

Für eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers werden wasserrechtliche Genehmigungen beantragt.

4.2 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.

4.3 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).

4.4 Löschwasser

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

4.5 Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für Kreis Herzogtum Lauenburg 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, und/ oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Die in den Planbereichen liegenden Telekommunikationsanlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, nicht zu überbauen und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die zuständigen Leitungsträger mindestens drei Wochen vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

4.6 Ausgleichsmaßnahmen

Für die durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und gemischten Baufläche in den Teilflächen 1 und 3 verursachten Eingriffe werden großzügige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Teilflächen 5 und 6, ausgewiesen. Die genaue Festlegung der Eingriffe und der darauf folgend erforderliche Ausgleich wird in der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung mit dem dazugehörenden grünordnerischen Fachbeitrag genau ermittelt und festgelegt.

5. UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

5.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Ziethen liegt im östlichen Bereich des Kreises Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein und ist dem Amt Lauenburgischen Seen zugeordnet.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes war zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB in sechs Teilflächen (Teilfläche 1 bis 6) aufgeteilt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der schalltechnischen Untersuchung sind in der Gemeindevertretung am 18.02.2014 zwei Teilflächen (Teilfläche 2 und 4) aus dem weiteren Planungsprozess herausgenommen worden. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst entsprechend die Teilfläche 1, Teilfläche 3, Teilfläche 5 und Teilfläche 6. Die Teilfläche 1

befindet sich am Ortsausgang in Richtung Norden östlich des Mechower Wegs und umfasst einen Teil einer größeren Ackerfläche, welche im südlichen Teil als Pferdekoppel genutzt wird, östlich des Mechower Weges. Die Teilfläche 3 befindet sich am östlichen Rande des alten Ortskerns und umfasst Hofkoppeln bzw. Gartenbereiche. Die Teilfläche 5 befindet sich im Anschluss an vorhandene Maßnahmenflächen, direkt nördlich der vorhandenen Bebauung und bildet damit den Übergang zur freien Landschaft in Richtung Norden. Die Teilfläche 6 befindet sich auf einer Ackerfläche direkt südöstlich des Ihlen-Sees.

Art des Vorhabens

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen hat als planerische Zielsetzung die weitere Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde, welches sich bis zur Schönberger Straße (L 315) erstreckt und weist die Teilfläche 1 als Wohnbaufläche (W) aus. Das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Ziethen ist auf der Planzeichnung der 12. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die Teilfläche 3 wird zur Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen in Richtung Osten als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.

Zur Weiterentwicklung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft in Richtung Norden wird die Teilfläche 5 und als Pufferzone zum Ihlen-See, die Teilfläche 6 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

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

Fachgesetze

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich sind darüber hinaus die Vorgaben des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Ziethen.

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

Fachplanungen

Landesentwicklungsplan:

Die Gemeinde Ziethen befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, im direkten Anschluss der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden.

Regionalplan:

Die Gemeinde Ziethen ist dem Stadt- und Umlandbereich ländlichen Raum, im direkten Anschluss der Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, zugeordnet. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als eigenständige Siedlungs- Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden. Die Ortslage Ziethen befindet sich in baulichem zusammenhängendem Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes – Ratzeburg.

Gemeinde Ziethen befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Ferner befindet sich die Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Landschaftsrahmenplan:

Die Gemeinde Ziethen befindet sich, aufgrund ihrer Landschaftsstruktur, in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Der Ihlensee, direkt nördlich der Teilfläche 6, ist als Weiher mit Beherrschung von aussterbenden bedrohten Pflanzenarten, ein schützenswerter Landschaftsbestandteil von überörtlicher Bedeutung und soll als Naturdenkmal bzw. als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Ziethen befindet sich in einem Wasserschongebiet, eine Vorstufe zur Ausweisung eines Wasserschutzgebiets. Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen treten erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft.

Die Kirche von 1591, der Friedhof mit Feldsteinmauern und Baumreihen sowie der Pfarrhof mit Gartenanlage sind Denkmäler in der Ortslage.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ziethen ist im Jahr 2002 festgestellt worden. Der Landschaftsplan stellt den südlichen Teil der Teilfläche Nr. 1 als geeignete Fläche für eine Siedlungsentwicklung dar. Die östlichsten und nördlichsten Bereiche der Teilfläche 1 sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für diese Bereiche stellt der Landschaftsplan eine langfristig beabsichtigte städtebauliche Wohnbauentwicklung dar.

Die Teilfläche 3 ist für eine Siedlungsentwicklung im Landschaftsplan bisher nicht vorgesehen. Die Teilfläche 3 ist als landwirtschaftliche Fläche, z.T. als Grünland, welche zu erhalten sind, dargestellt.

Die Teilfläche 5 und 6 sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Als Entwicklung sieht der Landschaftsplan für die Teilfläche 5 eine Umwandlung in Dauergrünland und für die Teilfläche 6 eine Anlage von Randstreifen, Säumen im nördlichen Bereich als Puffer zum Ihlen-See vor.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im beplanten Zustand als Wohnbaufläche (Teilfläche 1) bzw. als Mischgebiet (Teilfläche 3) sowie als Maßnahmenflächen (Fläche 5 und 6) 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 sind, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

5.2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, je nach Teilfläche, Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer bis größerer Bedeutung. Eine schalltechnische Untersuchung bezüglich

Straßenlärm und Gewerbelärm ist vom Ingenieurbüro ibs vom Februar 2014 durchgeführt worden und wird unter Ziffer 13 ausführlich erläutert.

Teilfläche 1:

Der Bereich östlich des Mechower Weges wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Ein Bereich östlich des Kreisels des Mechower Weges wird teils als Lagerfläche für verschiedene Bauvorhaben und teils als Skaterplatz genutzt. Der südliche Bereich wird als Pferdekoppel genutzt. Direkt südlich der Teilfläche befindet sich die Lagerhalle der Firma Raiffeisen, diese Halle ist nicht mehr in Betrieb, d.h. es finden keine emissionsrelevanten Tätigkeiten, wie z.B. offener Umschlag oder Betrieb von Trocknungsanlagen statt. Aus bautechnischen Gründen ist geplant, die Halle abzureißen.

Teilfläche 3:

Die Fläche umfasst den rückwertigen Bereich der Bebauung an der Dorfstraße – Schönberger Straße bzw. die zur Bebauung zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen.

Teilfläche 5:

Die Fläche umfasst die Ackerfläche direkt nördlich des Ortsrands in Richtung Norden.

Teilfläche 6:

Die Fläche umfasst die Ackerfläche direkt südlich des Ihlen-Sees.

Bewertung

Lärm

Die Betroffenheit bezieht sich bei den Teilflächen hauptsächlich auf den Verkehrslärm.

Die Teilfläche 1 wird in einem kleinen Bereich von der Ziethener Straße und an der ganzen westlichen Seite des Baugebietes vom Mechower Weg betroffen. Beide Straßen sind keine großen Durchfahrtstraßen, somit ist keine große Lärmbelastung zu erwarten.

Die Teilfläche 3 wird „in der zweiten Reihe“ überplant und somit von der vorhandenen Bebauung abgeschirmt. Eine Lärmbelastung von der angrenzenden Straße, Schönberger Straße, ist nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Von der Wohnbaufläche (Fläche 1) und der gemischten Baufläche (Fläche 3) sind unter Zugrundelegung des gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung der Baugebiete nicht erforderlich.

Der durch die Baugebiete hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohngebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe der Baugebiete führt aber zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung.

Landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe der Flächen 1 und 3 liegen Ackerflächen.

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.

Teilfläche 1:

Die Fläche 1 befindet sich in einer weiträumigen, offenen und reliefreichen Ackerlandschaft. Die Fläche selbst hat eine bewegte Topographie.

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 Fläche, ist ein sehenswertes Objekt und Ziel.

Der Skaterbahn wird von die Kinder und Jugendliche im Dorf genutzt.

Insgesamt befindet sich die Fläche, gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde, in einem Raum mit mittlerer Erholungseignung.

Teilfläche 3:

Die Fläche befindet sich am Ortsrand des ursprünglichen Ortskerns und bildet die rückwertigen Flächen der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße und Schönberger Straße. Die Fläche ist nicht von den Straßen zugänglich und nicht bzw. kaum einsehbar. Entsprechend ist die Fläche für Wanderer und/oder Radfahrer wenig interessant.

Teilfläche 5:

Die Teilfläche ist zurzeit eine offene Ackerfläche, direkt nördlich vorhandener Bebauung und südlich bzw. westlich angrenzend an Ausgleichsflächen mit Einsicht vom Mechower Weg aus. Entsprechend hat die Fläche einen Wert als Blickfeld für Radfahrer und Wanderer. Die Fläche in sich ist nicht zugänglich.

Teilfläche 6:

Die Teilfläche ist zurzeit eine offene Ackerfläche südöstlich des Ihlen-Sees. Die Fläche ist entsprechend nicht zugänglich und kaum vom Mechower Weg zu sehen.

5.2.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 der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Zur Ermittlung des potenziellen Bestandes wurde eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung und Betrachtung für die ausgewählten Arten(-gruppen) (für europäische Vogelarten wie Gebäudebrüter, Gehölzbrüter, Bodenbrüter /Arten des Offenlandes und Binnengewässerbrüter, für Fledermäuse, weitere Säugetierarten wie Haselmaus und Fischotter sowie für Reptilien und Amphibien) des Büros BBS Büro Greuner-Pönicke im Februar 2014 durchgeführt. Die Ergebnisse sind hier bzw. unter Ziffer 10 der Begründung aufgeführt.

Art der Betroffenheit**Teilfläche 1:**

Der Teilfläche 1, ist der südliche 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 südliche Bereich ist eine Pferdekoppel mit Hecken- und Gehölzstrukturen sowie zugehörige Gebäude.

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

Teilfläche 3

Teilfläche 3 umfasst den hinteren Bereich einiger Grundstücke bzw. Höfe der ursprünglichen Ortsklage. Die Fläche wird teils als Grünland-Wiese und teils als Acker genutzt. In dem nördlichen Bereich verläuft eine Knickstruktur in west-östlicher Richtung. Im Westen sind Pferdekoppel und Hofgebäude vorhanden. In Richtung Osten sind weitere Grünland- und Ackerflächen vorhanden.

Teilfläche 5

Die Teilfläche 5 ist eine intensiv genutzte Ackerfläche, die direkt in Süden an vorhandene Bebauung der Stadt Ratzeburg, im Osten und Norden an vorhandenen Maßnahmenflächen grenzt. Die vorhandenen Maßnahmenflächen sind als Streuobstwiesen bzw. als Sukzessionsflächen mit einem gut entwickelten temporären Kleingewässer entwickelt. Eine spärlich mit Holunder bewachsene Knickstruktur, grenzt die Fläche von weiteren Ausgleichsflächen im Norden ab.

Teilfläche 6

Die Teilfläche 6 ist ebenso eine intensiv genutzte Ackerfläche, die im nördlichen Bereich an den Ihlen-See mit seinem teilweisen gehölzbewachsenen Uferbereich angrenzt. Westlich, südlich und östlich davon sind weitere Ackerflächen vorhanden.

Europäische Vogelarten

In den an die Teilflächen angrenzenden Gebäuden können Gebäudebrüterarten wie Rauch- und Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling und weitere ihre Brutstätten finden. Die Teilflächen stellen Nahrungshabitate für die Arten dar.

Für den Gehölzbestand der Teilflächen sind neben verbreiteten ungefährdeten Gehölzbrüterarten auch typische Leitarten der Knicks wie Goldammer und Gelbspötter anzunehmen. In den Gehölzen um den Ihlen-See (Teilfläche 6) sowie im Bereich der Teilfläche 3 sind weitere Brutvorkommen von Bunt- und Grünspecht anzunehmen.

Auf den Acker- und Grünlandflächen sind u.a. Vorkommen von Fasan, Rebhuhn, Schafstelzen und Feldlerchen anzunehmen. Die Feldlerche (bestandsgefährdete Art mit ungünstigem Erhaltungszustand in Schleswig-Holstein) kann als Brutvogel nur auf den Flächen 1, 5 und 6 vorausgesetzt werden, da die weiteren Flächen aufgrund ihrer Nähe zu Vertikalstrukturen (Wohnbebauung und dichteren Gehölzbeständen) aufgrund vorhandenen Vertikalstrukturen als eher ungeeignet erscheinen. Der mittlere Meideabstand zu Vertikalstrukturen ist 120 m. In die an der Teilfläche 3 angrenzenden Offenlandbereichen sind Bruten der Feldlerche anzunehmen. Auch die Schafstelze hält einen Meideabstand zu Vertikalstrukturen von ca. 50 m ein. Brutvorkommen der Art können sowohl auf den Teilflächen 1, 5 und 6 als auch auf den an die Fläche 3 angrenzenden Grünland- und Ackerbereichen angenommen werden.

In den Randbereichen der Teilflächen 5 und 6 ist das Vorkommen von Stock- und Reiherente sowie Bläss- und Teichralle möglich.

Die Teilflächen dienen alle als Nahrungsraum.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

U.a. die Fledermausarten wie Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr sowie die Breitflügelfledermaus kommen im weiteren Untersuchungsgebiet potenziell vor.

In den Gehölzen und Gebäuden innerhalb der Teilflächen sind keine geeigneten Quartierstrukturen vorhanden. Im Bereich der teilweise höhlenreichen Gehölzbestände sind Nutzungen als Tages- und Balzquartiere möglich. Geräumige Höhlungen in Bäumen sind

innerhalb der Teilflächen nicht vorhanden, so dass ein Vorhandensein von Wochenstubenquartiere ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse können über den Äckern sowie entlang der Gehölzstrukturen nach Nahrung jagen, wobei die Äcker von geringer Bedeutung anzusehen sind.

Haselmaus

Es findet sich auf den Teilflächen kaum geeignete Habitatstrukturen, wie gut vernetzte Knicks, so dass ein Vorkommen der Haselmaus relativ unwahrscheinlich erscheint. Nur in den peripheren Knicks und Gehölzen der Teilflächen 5 und 6 kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

Fischotter

Der Fischotter kommt in den nahegelegenen FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“ vor. Die Teilflächen selbst bieten keine geeigneten Habitatstrukturen, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Amphibien/ Reptilien

Es ist mit einem Vorkommen einer Teilpopulation des Kammmolchs im potenziell als Laichwasser geeignetem Ihlen-See und dessen Nebengewässern zu rechnen (Teilfläche 6). Die umliegenden Gehölzstrukturen weisen geeignete Habitatstrukturen auf.

Die Rotbauchunke findet geeignetes Laichhabitat im flachen temporären Kleingewässer nördlich der Teilfläche 5 sowie geeignete Landlebensräume und Winterquartiere in den Bereichen um Ihlen-See, nördlich der Teilfläche 6.

Die beiden Gewässer sind auch potenzielle Lebensräume u.a. für den Teichmolch, den Grasfrosch, den Wasserfrosch und die Erdkröte.

Bewertung

Mit der Realisierung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensstätten der verschiedenen Artengruppen. Neben dem planungsbedingten Verlust von Grünland- und Ackerflächen, welche besonderes den Vogel- und Fledermausarten als Nahrungsrevier dienen sowie für u.a. Feldlerche und Schafstelze auch als Brutstätte, spielen auch Gehölzbeseitigung eine entscheidende Rolle. Durch den Wegfall gehen für die gehölzbrütenden Vogelarten Niststätten und damit Fortpflanzungsstätten dauerhaft verloren. Auch für die Fledermäuse gehen entsprechend potenzielle Tageseinstände und Einzelquartiere verloren.

Durch Baumaßnahmen sowie vorbereitende Arbeiten kann es zu Tötungen von Tieren bzw. Zerstörung von Nestern kommen.

Für die Arten Feldlerche und Schafstelze ist mit einer Betroffenheit zu rechnen. Da die geplante Bebauung der Teilflächen 1 und 3 in potentielle Bruthabitate der Feldlerche sowie der Schafstelze hineingelegt wird, ist mit einer Habitatentwertung im 120 m bzw. 50 m Radius um besagte Flächen zu rechnen. Die verlorengelassenen Reviere bzw. Brutstandorte gehen entsprechend dauerhaft verloren. Eine artenschutzrechtliche Kompensation ist erforderlich um einen Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden. Es kommt zu einer artenschutzrechtlich relevanten Entwertung von ca. 1,74 ha Ackerfläche für die Feldlerche sowie 2,14 ha Ackerfläche für die Schafstelze. Die Reviergröße einer Feldlerche ist ca. 1,0 ha und für eine Schafstelze ca. 0,8 ha. Somit sind grob gerechnet von jeweils 2 Brutpaaren der Feldlerche und der Schafstelze betroffen und mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen, für die Feldlerche aufgrund ihres Gefährdungsstatus als vorgezogenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen), zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten, auszugleichen. Die Maßnahmen können multifunktional zusammengelegt werden.

Durch die Ausweisung der Ackerflächen als Maßnahmenflächen (Teilfläche 5 und 6) werden die Ackerflächen ökologisch aufgewertet. Eine Betroffenheit der verschiedenen

Artengruppen, vor allem Amphibien, wird nicht ausgelöst. Außerdem erhält der Ihlen-See durch die Ausweisung der Teilfläche 6 als Maßnahmenfläche eine breite Pufferzone, welche eine ökologische Aufwertung des Ihlen-Sees bewirkt.

Die hofnahen Grünlandflächen (Teilfläche 1 tlw. und 3 tlw.) haben, je nach Intensität der Nutzung, eine höhere ökologische Wertigkeit als eine Ackerfläche. Die Weideflächen sind relativ artenarm und nährstoffreich, was auch die dort wachsenden Arten zeigen. Die Knickstruktur auf der Teilfläche 3 ist nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützt und gehört zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Auf den Grünlandflächen ist eine Ausweisung der Flächen in Wohnbaufläche sowie in gemischte Bauflächen mit einer etwas höheren Betroffenheit zu rechnen als auf einer Ackerfläche. Bei einer eventuellen Überplanung der Knickstrukturen ist mit einer hohen Betroffenheit zu rechnen und in der verbindlichen Bauleitplanung für Kompensation zu sorgen.

5.2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Generell erfüllen Böden eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde ist die Bodenart auf den Flächen 1, 3 und 5 anlehmgiger/ lehmiger Sand und auf der Fläche 6 Sand. Es sind Böden der Jungmoränen und bestehen aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm), der saisonal z.T. staunass ist.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die Ausweisung der Teilflächen 1 und 3 als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche bzw. die Realisierung der Planung führt zu einer Versiegelung der Flächen sowie zur Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden. Die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch die Erweiterung zusätzlich entzogen. Dafür ist Ausgleich für die Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden zu leisten. Der genaue Versiegelungsgrad bzw. der erforderliche Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt.

Die Ausweisung der Teilflächen 5 und 6 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhöhen den ökologischen Wert dieser Böden und funktionieren als Kompensation für die Beeinträchtigungen der Teilflächen 1 und 3.

5.2.a.4 Schutzgut Wasser

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

Der anstehende lehmige oder schluffige und steinige Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm), der saisonal z.T. staunass ist, bewirkt eine mittlere Versickerungsrate für Niederschlagswasser, so dass die Anreicherung der Grundwasservorräte hier nur in einem mittleren Maße stattfinden kann.

Die Teilflächen befinden sich im Gewässerunterhaltungsverband Ratzeburger See.

In den Teilflächen 1 und 3 sind keine Fließgewässer und/oder stehende Gewässer vorhanden. Als angrenzendes Gewässer befindet sich direkt nordwestlich der Teilfläche 6 der Ihlen-See mit seinen Uferbereichen als gesetzlich geschütztes Biotop.

Nordöstlich der Ortslage Ziethen befindet sich das Verbandsgewässer 1.12.1 Ihlen-See-Graben.

Art der Betroffenheit

Die Änderung der Nutzung der Flächen in Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen führt zu einer intensiveren Ausnutzung der Flächen.

Die Durchlässigkeit der Flächen mit dem anlehmigen bzw. lehmigen Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm) wird als relativ günstig bezeichnet.

Das gering verschmutzende Regenwasser kann voraussichtlich so auf den Grundstücken versickern. Eine Erhöhung der Belastung des Schutzguts Wasser ist entsprechend nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der zu erstellenden Bodengutachten wird aber die Versickerungsfähigkeit der Böden der jeweiligen Teilfläche genau ermittelt und festgelegt.

Sollte eine Einleitung des Oberflächenwassers aus den Teilflächen in den Vorfluter notwendig sein, dürfen die einzuleitenden Mengen den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/(s x ha) nicht überschreiten.

5.2.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 auch als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunden (abiotischen) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tiere sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden sind zu gewährleisten.

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

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutzökologische Systeme

Art der Betroffenheit und Bewertung

Bei den Teilflächen 1 und 3 werden nicht versiegelte landwirtschaftliche bzw. Grünflächen als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen. Die neuen Siedlungsflächen führen automatisch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die neuen Anlieger in diesen Ortsteile. Damit erhöht sich auch die Belastung des Schutzgutes Luft, wobei durch die geringe Größe der betroffenen Fläche, die Belastung kaum spürbar ist.

Bei den Teilflächen 5 und 6 werden dagegen landwirtschaftliche Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Flächen übernehmen die Ausgleichsfunktion für die negative Wirkung aus den anderen Flächen für das Schutzgut Luft.

Insgesamt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Schutzgut Luft aufgrund der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aussagen zu den Betroffenheiten des Menschen infolge von Emissionen erfolgen unter dem Punkt 5.2.a.1.

Auf Aussagen und Bewertungen zu Lärm in Bezug auf den Menschen wird unter Punkt 5.2.a.1 eingegangen.

5.2.a.6 Schutzgut Klima

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Böden, 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.

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Klimabezirk der atlantischen und kontinentalen Klimazone.

Das kennzeichnende Großklima ist als feucht temperiertes, atlantisch-subkontinentales Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern zu beschreiben.

Grundsätzlich gilt, dass die Wälder ein ausgleichenden Einfluss, durch den Immissionsschutz, der Frischluftproduktion, dem Temperatursausgleich, der Luftreinhaltung, auf das Lokalklima haben. Grünland sowie Sukzessionsflächen Flächen haben kleinklimatischer, klimaausgleichender Funktion durch Produktion bodennaher Kaltluft, insbesondere auf feuchten Standorten. Das Knicknetz hat durch seine Windschutzfunktion einen Einfluss auf Umgebungstemperatur und Luftfeuchte. Bei dem Siedlungsbereich ist die Wärmeabstrahlung aufgrund der Versiegelung höher im Gegensatz zur freien Landschaft mit Vegetationsbedeckung.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Bei den Teilflächen 1 und 3 werden nicht versiegelte landwirtschaftliche bzw. Grünflächen in Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen, d.h. bis jetzt unversiegelte Flächen werden versiegelt. Das führt zu einer höhere Wärmeabstrahlung von diesen Flächen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung jeweilige Fläche ist für eine Eingrünung des jeweiligen Baugebiets zu sorgen, damit zusätzlich eine eventuelle negative Wirkung auf das Schutzgut Klima minimiert werden kann, wobei aufgrund der relativ geringen Größen der Flächen eine Auswirkung auf das Schutzgut Klima kaum zu erwarten ist.

Bei den Teilflächen 5 und 6 werden dagegen landwirtschaftliche Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Flächen übernehmen die Ausgleichsfunktion für die negative Wirkung aus den anderen Flächen für das Schutzgut Klima.

Insgesamt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Luft aufgrund der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.2.a.7 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume finden ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und –inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht zusätzliche Wohn- und gemischte Bauflächen auf zwei Teilflächen in der Ortslage Ziethen sowie eine ökologische Aufwertung von zwei Flächen in Form von Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Das führt dazu, dass auf den zwei Teilflächen das Landschaftsbild durch die Überbauung bzw. durch die Errichtung von Hauskörpern, ggf. durch Entfernung von Gehölzen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes an den überplanten Stellen entstehen werden.

Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen zu minimieren.

Teilfläche 1:

Die Teilfläche bildet zurzeit den neuen Ortsrand in Richtung Nordosten. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht aber eine Weiterentwicklung in Richtung Osten vor, so dass diese Fläche in einer späteren Entwicklung von weiterer Bebauung umgeben wird. Die Fläche hat eine bewegte Topographie und das Gelände steigt in Richtung Nordosten. Der am höchsten liegende Bereich des Geländers befindet sich direkt nordöstlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches. Mit einer Überbauung der Fläche wird das freie Blickfeld über die Fläche verbaut. Um den Eingriff im Schutzgut Landschaft zu minimieren ist in der verbindlichen Bauleitplanung auf einer Bebauung unterhalb der 50 m Höhenlinie an der Stelle zu beschränken und für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes in Richtung der freien Landschaft zu sorgen. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde an der Stelle.

Teilfläche 3:

Die Teilfläche befindet sich am östlichen Rande des alten Dorfkerns. Sie bildet zwar eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches an der Stelle, alte Strukturen wie u.a. Hauskoppeln werden aber überbaut. Dies führt zu Beeinträchtigungen im Schutzgut Landschaft. Auf der Teilfläche 3 befindet sich außerdem eine Knickanlage. Um die Beeinträchtigungen im Schutzgut Landschaft zu minimieren ist in der verbindlichen Bauleitplanung, für einen landschaftsgerechten und dorftypischen Übergang zur freien Landschaft in Richtung Osten zu sorgen. Ferner soll möglichst die vorhandene Knickanlage als landschaftsgerechtes Durchgliederungselement erhalten bleiben.

Teilflächen 5 und 6:

Die zwei ausgewiesenen Maßnahmenflächen werden durch die ökologische Aufwertung der Flächen, gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes an den Stellen erzielt und einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Maßnahmenfläche 6 entspricht auch dem Entwicklungskonzept der Gemeinde.

5.2.a.8 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).

Zu nennen sind hier Gebäude, Alleen und Baumreihen sowie Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen.

Art der Betroffenheit

Als besondere Kulturdenkmäler gemäß § 5 DSchG sind die mittelalterliche Kirche, welche ca. 250 m südwestlich der Teilfläche 3 bzw. ca. 400 m südöstlich der Teilfläche 1 liegt, sowie des westlich der Kirche gelegenen Pastorathofes (Kirchstraße 21) nebst Garten und ehemaliger Hauskoppel, und eine Scheune (Kirchstraße 13) verzeichnet.

Ferner ist als einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG die Hofanlage Schönberger Straße 16/17 bezeichnet.

Bei der Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in unmittelbarer Umgebung weiterer bestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals, die eine Gefahr für den Denkmalwert bedeutet, bedarf nach § 7 (1) DSchG, eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Da sich die mehreren Gebäude mit ihren teilweise dicht bewachsenen Gärten sich zwischen den verschiedenen Kulturgütern und den geplanten Bebauungen befinden, sind keine Auswirkungen auf die Kulturgüter aufgrund der Planung zu erwarten.

5.2.a.9 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.

Art der Betroffenheit

Durch die Planung ergeben sich u.a. folgende mögliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen separat betrachteten Schutzgütern
- Auswirkungen auf Wechselwirkungen innerhalb von Schutzgütern
- Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen

Die Überplanung der Teilflächen 1 und 3 als Bauflächen führen zu einer Versiegelung von Boden und zu einer Verbauung freier Flächen am Ortsrand. Dies führt zu einer negativen Wirkung auf hauptsächlich die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft.

Die Überplanung der Teilflächen 5 und 6 als Maßnahmenflächen erhöhen die ökologische Wertigkeit der Flächen und führen somit zu einer positiven Wirkung auf sämtliche Schutzgüter.

5.2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und betriebsbedingt. Baubedingte Auswirkungen entstehen durch den Baustellenbetrieb nur in Zeiten der Bauphase, anlagenbedingte Einflüsse betreffen den Zustand nach dem Bau durch das Vorhandensein der Gebäude.

Die 12. Änderung ermöglicht neue Siedlungsbereiche (Teilfläche 1 und 3) auf landwirtschaftlichen Flächen durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und gemischte Baufläche. Die damit verbundenen Versiegelungen führen 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. Der genaue Versiegelungsgrad der jeweiligen Teilfläche wird in der verbindlichen Bauleitplanung zur jeweiligen Teilfläche ermittelt und ist auf vorgesehenen Flächen (Teilfläche 5 und 6) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu kompensieren.

Bei einer Überbauung der Flächen 1 und 3 kommt es zu einer Betroffenheit der Offenlandbrüter Feldlerche und Schafstelze von insgesamt je 2 Brutstätten, die mit CEF-

Maßnahmen (z.B. 500 m x 5 m Brachestreifen oder 4 Stück Feldlerchenfenster von je 20 m²) auszugleichen sind.

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Hierzu wird in den verbindlichen Bauleitplanungen der jeweiligen Teilfläche mit Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen reagiert, so dass insgesamt mit keinen erhöhten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die intensivere Nutzung zu rechnen ist.

5.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

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

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu veränderten Umweltauswirkungen im Vergleich zur Ursprungsplanung (siehe Ziffer 5.2.1). Auf den Teilflächen 1 und 3 werden landwirtschaftliche Flächen als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen. Dabei werden u.a., je nach festgesetzter Grundflächenzahl in der verbindlichen Bauleitplanung, Flächen versiegelt und das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Auf der andere Seite werden landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der größeren Wohnbaufläche (Teilfläche 5 und 6) als Maßnahmenflächen ökologisch aufgewertet und u.a. als Pufferzone zum geschützten Biotop Ihlen-See nördlich der Teilfläche 6, geschaffen. Somit kann eine Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bzw. für die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung an der Stelle erreicht werden. Bei der Teilfläche 3 wird in der verbindlichen Bauleitplanung für einen landschaftsgerechten Übergang in Richtung Osten gesorgt, damit die Fläche sich in das vorhandene Ortsrandbild harmonisch eingliedert.

5.2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der 12. Änderung bleiben die Teilflächen, so wie sie sind, die Teilflächen 1, 3, 5 und 6 würden als landwirtschaftliche Flächen weiterhin so bestehen. Eine Siedlungsentwicklung in der Anlehnung an das von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Schaffung von einer Siedlungserweiterung auf einer kleinen Fläche am östlichen Ortsrand ist nicht möglich.

5.2.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. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Baugebiete (hier Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen) zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan stellt selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechend den ökologischen Wertverlusten durch Aufwertung von Teilflächen, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die erforderlichen Größen der Ausgleichsflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung jeweiligen Teilfläche ermittelt und festgesetzt.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Landschaftsbild werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

5.2.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:

- Erhalt so weit wie möglich vorhandener Gehölzstrukturen wie Knicks und Großbäume in der jeweiligen Teilfläche
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung jeweilige Teilfläche
- Schaffung von Ausgleichsflächen in den Teilflächen 5 und 6 als Übergang zur Landschaft in Richtung Norden und als Pufferzone zum Ihlen-See.

5.2.c.2 Schutzgut Mensch

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind für alle Teilflächen keine Straßenverkehrslärmkonflikte zu erwarten. Dies gilt auch im Bezug auf Gewerbelärm von angrenzenden Gewerbebetrieben. Entsprechend sind keine Festsetzungen diesbezüglich in der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

5.2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird durch Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich in den verbindlichen Bauleitplanungen zu der jeweiligen Teilfläche ermittelt und festgeschrieben.

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund der Entwicklungsziele als „Wohnbaufläche“ und als „gemischte Baufläche“ unvermeidbar. Dadurch wird eine zusätzliche Belastung auf den Teilflächen im Vergleich mit der Ursprungssituation entstehen.

Die ausgewiesenen Maßnahmenflächen (Teilflächen 5 und 6) werden u.a. als Pufferzone zum Ihlen-See als geschützte Biotop (Teilfläche 6) sowie als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

Außerdem dienen die Maßnahmenflächen als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen der Brutvögel der Gehölze, Brutvögel der Gebäude sowie Fledermäuse der Gebäude sind Bauzeitenregelungen in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:

- Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 14.03 des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.
- Abrissarbeiten und sonstige Arbeiten zur Baufeldfreimachungen im Zeitraum zwischen dem 01.09. und dem 31.03. für Brutvögel der Gebäude durchzuführen
- Abrissarbeiten und sonstige Arbeiten zur Baufeldfreimachungen im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28.02 für die Fledermäuse der Gebäude durchzuführen

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:

- Bei einem Gehölzverlust von mehr als 1.000 m² je Teilfläche bzw. ab einer Knicklänge von 10 m ist eine Gehölzneuanpflanzung im Verhältnis von 1:1 zur Gewährleistung der kontinuierliche Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte der Art Brutvögel der Gehölze.
- Bei einer Betroffenheit potenzieller Wochenstuben-Quartierseignung der Art Fledermaus sind Neupflanzungen und die Ausbringen von Fledermauskästen erforderlich.
- Bei der Überbauung der Teilfläche 1 und 3 werden es insgesamt je 2 Brutstätten bzw. Reviere von Schafstelze und Feldlerche betroffen die bzw. durch eine Gesamtfläche von 2 ha durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anlage von insgesamt 500 m lange und 5 m breite Brachestreifen oder insgesamt 4 Feldlerchenfenster von 20 m² Größe, Extensivierung von Grün- oder Ackerflächen) zeit- und ortsnahe kompensiert bzw. wieder hergestellt werden müssen. Für die Feldlerche muss die Maßnahme vorgezogen werden (CEF-Maßnahme) um die kontinuierliche Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte zu gewährleisten. Die Maßnahmen für die Feldlerche müssen auf Flächen umgesetzt werden, welche mindestens 120 m von vertikalen Strukturen wie Gebäude, Gehölze (inkl. Knicks) etc. entfernt liegen.

Bei einer Durchführung der genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wirkungsvoll vermieden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG ist dann nicht erforderlich

5.2.c.4 Schutzgut Boden

Für die Flächen werden die Eingriffe bzw. die dazugehörenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich, in den verbindlichen Bauleitplanungen der jeweiligen Teilfläche, ermittelt und festgeschrieben.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

In den verbindlichen Bebauungsplanverfahren wird das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränkt.

5.2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die verbindliche Bauleitplanung zur jeweiligen Teilfläche durch Festsetzungen zur Reduktion der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde ist eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Teilflächen mehr oder weniger möglich. Eine Erhöhung der Belastung des Schutzguts Wasser ist entsprechend nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der zu erstellenden Bodengutachten wird aber die Versickerungsfähigkeit der Böden der jeweiligen Teilfläche genau ermittelt und festgelegt. Bei einer Versiegelung eines nicht versickerungsfähigen Bodens wird entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung für zusätzlichen Ausgleich gesorgt.

Eine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Wasser ist dem entsprechend nicht zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

5.2.c.6 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden die verbindlichen Bauleitplanungen durch Festsetzungen reagieren. Die vorhandenen Großbäume und der vorhandene Knick (Teilfläche 3) sind durch Festsetzung zum Erhalt sowie durch Ergänzung festzuschreiben.

Unvermeidbare Belastungen

Bei der Wohnbaufläche (Teilfläche 1) sowie bei der gemischten Baufläche (Teilfläche 3) sind in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen für einen landschaftsgerechten Übergang zur offenen Landschaft bzw. für eine landschaftsgerechte Eingliederung in das Ortsbild zu sorgen.

Teilfläche 1: Durch eine ortstypische Eingrünung vor allem im nordöstlichen Bereich wird die Höhensituation und die Kuppenlage betont. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Konzept, eine Eingrünung der Wohnbauflächen im Bereich der Kuppenlage.

Teilflächen 3: Durch einen Erhalt der Knickstruktur und durch eine ortstypische Eingrünung der Teilfläche in Richtung Osten z.B. durch eine Streuobstwiese, wird die Fläche harmonisch als neuer Ortsrand in das Ortsbild eingefügt.

5.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der 12. Änderung handelt sich um Ausweisungen von Wohnbaufläche, von gemischten Baufläche und von Maßnahmenflächen um u.a. das von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept weiter zu realisieren und um eine Abrundung vom Siedlungsbereich in Richtung Osten herzustellen.

Untersuchungen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis, dass diese Flächen die günstigsten sind für die Ausweisung von einem respektiven Gebiet, sind u.a. bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes durchgeführt worden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.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 wird für die Teilflächen 1 und 3 in der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen ist ein Gutachten erstellt worden. Ein Bodengutachten für die Beurteilung des Bodens in den Teilbereichen wird im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Zur Beurteilung der Fauna und artenschutzrechtlicher Betroffenheit ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten(-gruppen) erstellt worden.

5.3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich im Allgemeinen auf erhebliche Umweltbelange, die sich aus der Realisierung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

5.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt sich um die Ausweisung einer Wohnbaufläche (Teilfläche 1), einer gemischten Baufläche (Teilfläche 3) sowie die Ausweisung von zwei Maßnahmenflächen (Teilfläche 5 und 6) auf hauptsächlich landwirtschaftlichen Flächen, zur Weiterverwirklichung des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Ziethen und zur Schaffung einer Abrundung der Ortslage im östlichen Bereich.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch ggf. erhöhte Versiegelung und Überbauung. Diese sind durch Kompensation zu ersetzen.

Mit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen werden, je nach erlaubter Versiegelung, eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses produziert und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Flächen direkt erreicht.

Mit der Ausweisung der Teilflächen 1 und 3 ist u.a. von einer Betroffenheit der Feldlerche und der Schafstelze auszugehen. Um einen Verstoß gegen der § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Insgesamt werden je Art 2 Brutstätten bzw. Reviere betroffen, die durch Maßnahmen zu kompensieren sind.

Mit der Ausweisung der Teilflächen ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Dies wird durch ausgewiesene Maßnahmenflächen als landschaftsgerechter Übergang zur offenen Landschaft sowie durch Erhalt vorhandener Grünstruktur zur Eingliederung im Ortsbild minimiert.

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

6. BEBAUUNGSPLÄNE

Zu der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Bebauungspläne aufgestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen wird für jede Fläche ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

7. 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.

8. ABWEICHUNG VOM LANDSCHAFTSPLAN

Ergebnisse der Landschaftsplanung für den Abweichungsbereich

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ziethen ist im Jahr 2002 festgestellt worden. Der Landschaftsplan stellt den südlichen Teil der Fläche Nr. 1 als geeignete Fläche für eine Siedlungsentwicklung dar. Die östlichsten und nördlichsten Bereiche der Teilfläche 1 sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für diese Bereiche stellt der Landschaftsplan eine langfristig beabsichtigte städtebauliche Wohnbauentwicklung dar.

Die Teilfläche 3 ist für eine Siedlungsentwicklung im Landschaftsplan bisher nicht vorgesehen. Die Teilfläche 3 ist als landwirtschaftliche Fläche, z.T. als Grünland, welche zu erhalten ist, dargestellt.

Die Teilfläche 5 und 6 ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Als Entwicklung sieht der Landschaftsplan für die Fläche 5 eine Umwandlung in Dauergrünland und für die Fläche 6 eine Anlage von Randstreifen, Säumen im nördlichen Bereich als Puffer zum Ihlen-See.

Begründung der Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung

Teilfläche 3

Die Teilfläche bildet den vorhandenen Ortsrand mit den traditionellen Hofkoppeln und hofnahen landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Osten. Für die Teilfläche 3 ist beabsichtigt eine verbindliche Bauleitplanung für die umgrenzenden Flächen aufzustellen und die Teilfläche 3 als Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen unter größter möglicher Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen, mit einzubeziehen.

9. SCHALLSCHUTZ

Gutachten erstellt vom Ingenieurbüro
für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler
Grambeker Weg 146
23879 Mölln

Teilgebiet 1 (Wohnbaufläche nördlich der Ziethener Straße)

Die Raiffeisenhalle an der Ziethener Straße, an die sich im Norden und Osten die Wohnbaufläche des Teilgebietes 1 anschließt, wurde bisher zur Lagerung von Getreide und Raps genutzt. Nach telefonischer Auskunft von Herrn Lothar Peters, Raiffeisen Ratzeburg, wird diese Nutzung aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Halle demnächst aufgegeben. Die Halle soll abgerissen und das Grundstück stattdessen ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Teilgebiet 3 (Misch- bzw. Wohnbaufläche im Nordosten)

Im Teilgebiet 3 sind keine Verkehrs- oder Gewerbelärmkonflikte zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Schutzbedürftigkeit von Mischbauflächen als auch von Allgemeinen Wohngebieten.

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Die artenschutzfachlichen Untersuchungen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen haben gezeigt, dass unter Einhaltung der unter Ziffer 5.2.c.3 näher beschriebenen Auflagen dem Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüberstehen; neben verschiedenen Bauzeitenregelungen zur Verhinderung des in Kraft treten des Tötungsverbotes für Vögel und Fledermäuse sind spezifische artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Zum einen müssen Gehölze (vor allem Knicks) ab einem bestimmten Verlustumfang ausgeglichen werden, zum anderen betrifft der notwendige artenschutzrechtliche Ausgleich die Brut- und Lebensstätten von Offenland brütenden Vogelarten (Feldlerche, Schafstelze). Es konnten mehrere Lösungsansätze ausgezeigt werden (Extensivierung von 2 ha Fläche, Anlage von insgesamt 4 Lerchenfenster a 20 m², Brachstreifen von insgesamt 500 m Länge und 5 m Breite etc.), welche es im Zuge der B-Plan-Verfahren umzusetzen gilt. Die Gemeinde Ziethen muss nun geeignete Flächen zur Umsetzung der Maßnahmen finden; diese müssen außerdem dauerhaft gesichert und im Satzungsbeschluss entsprechend behandelt werden.

11. VERKEHR

Die Verkehrserschließung neuer Baugebiete zum klassifizierten Straßenverkehrsnetz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.

12. HINWEIS ZUR GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Sollte eine Verbandsanlage von der Planung betroffen sein, so sind dem Verband **entsprechende Planunterlagen und Berechnungsunterlagen über die Regenwasserrückhaltung** zur Zustimmung vorzulegen, um sicherzustellen, dass einem Gewässer aus der Versiegelung von öffentlichen Flächen keine erhöhten Zuflüsse zugeleitet werden. Die einzuleitende Abflussmenge in die Vorflut darf den Abfluss von $1,2 \text{ l (s x ha)}$ nicht überschreiten.

Ausgleichsflächen an Gewässern dürfen keinerlei Einschränkungen im Bezug auf die Gewässerunterhaltung ergeben. Dies bedeutet, dass Maßnahmen in Gewässernähe grundsätzlich mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen sind.

13. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde hat im Jahr 2000 ein mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmtes Entwicklungskonzept aufgestellt.

Dieses Konzept wurde im Jahr 2014 in Anpassung an die Entwicklung der Gemeinde Ziethen verändert.

Die nachstehende Darstellung stellt das neue Entwicklungskonzept dar. Der Bereich der Teilfläche 1 ist im Plan rot umrandet.



