

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB



**Umweltprüfung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
und zum Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Ziethen**

**Vorschlag für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und
Der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Auftraggeber:

Gemeinde Ziethen

über das

Amt Lauenburgische Seen

Fünfhausen 1

23909 Ratzeburg

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor

Mühlenplatz 1

23879 Mölln

Bearbeitung:

Lena Lichtin

Horst Kühl

Marion Apel

Erstellt:

Mölln im Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
 - 1.3 Untersuchungsraum
- 2. Lage und Bestandssituation**
- 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Derzeitiger Zustand des Untersuchungsraumes, Darstellung von Auswirkungen des Vorhabens sowie vorgeschlagener Untersuchungsumfang**
 - 5.1 Schutzgut Mensch
 - 5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 5.3 Schutzgut Boden
 - 5.4 Schutzgut Wasser
 - 5.5 Schutzgut Luft
 - 5.6 Schutzgut Klima
 - 5.7 Schutzgut Landschaft
 - 5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.9 Wechselwirkungen

Anlage:

Städtebaulicher Vorentwurf

1. EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB werden in diesem Schritt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Umweltprüfung befasst sich mit den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB.

Dementsprechend werden bearbeitet:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (siehe die ersten vier Spiegelstriche),

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Auf die Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Fällen, in denen die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile sogenannter FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden können, wird im § 1a BauGB ebenfalls hingewiesen.

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die zu betrachtenden Schutzgüter Boden, Grundwasser und Flora sowie die anderen Schutzgüter entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11. Für das Schutzgut Fauna entspricht der Untersuchungsraum das Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter können hiermit beurteilt werden.

2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Die Gemeinde Ziethen liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg. Im Süden und Osten grenzt sie an die Gemeinden Salem und Mustin, im Westen an die Stadt Ratzeburg und im Nordwesten an die Gemeinde Mechow. Im Nordosten bildet die Landesgrenze zu Mecklenburg – Vorpommern die Gemeindegrenze.

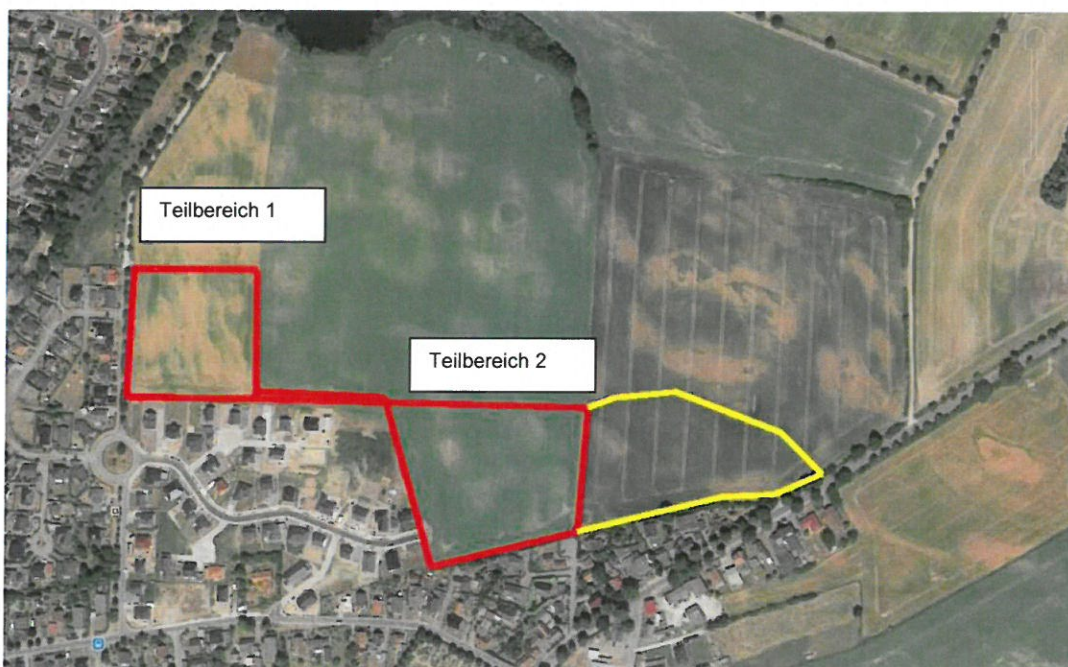


Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 (mit Rot markiert) sowie dem Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit rot und gelb markiert).

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich der Ortslage und schließt sich an das Wohngebiet „Rapsacker“ (Bebauungsplan Nr. 9) direkt an.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst die mit Rot umkreisten Flächen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst, zusätzlich zu den mit Rot umkreisten Flächen, die mit Gelb umkreiste Fläche (Luftbild). Der gelbe Bereich soll zu einem späteren Zeitpunkt als Wohngebiet entwickelt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Teilbereich 1 befindet sich östlich des Mechower Weges, gegenüber der vorhandenen Bebauung an der Straße „Egelsee-Schlag“ (Bebauungsplan Nr. 8) und schließt sich im Süden direkt an das Wohngebiet an der Straße „Am Rapsacker“ (Bebauungsplan Nr. 9) an. Teilfläche 2 befindet sich direkt östlich anschließend des Wohngebietes an der Straße „Am Rapsacker“ (Bebauungsplan Nr. 9), nördlich der „Schönberger Straße“.

Die beiden Teilflächen sind Teile einer größeren Ackerfläche, die sich weiter in Richtung Norden und Osten bzw. bis an die Pufferzone zum gesetzlich geschützten Biotop „Ihlen-See“ mit dem gehölzbewachsenen Randbereich ausdehnt.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Ziethen plant die Realisierung des in der Vergangenheit abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde fortzusetzen, in dem sie für das Gebiet des Teilbereiches 1 östlich am Mechower Weges, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie für das Gebiet des Teilbereiches 2 östlich des Mechower Weges, westlich der Schönberger Straße, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9, in der Gemeinde Ziethen gelegen, als Wohnbaufläche überplant.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen bewogen in ihrer Sitzung am 06.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 und zu beschließen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 hat als städtebauliche Zielsetzung eine Wohnbaufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO festzusetzen.

Als vorbereitende Bauleitplanung wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) 1 BauGB / § 1(1) 1 BauNVO, durchgeführt.

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 komplexen Wirkungszusammenhängen 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Im ersten Schritt soll der **voraussichtliche Untersuchungsrahmen** den fachlich betroffenen Behörden (z.B. Wasser- und Bodenverband), benachbarten Gemeinden und Verbänden (z.B. Naturschutzverbände) erörtert werden.

Die folgenden Ausführungen beschreiben das Vorhaben sowie die Umweltauswirkungen und machen Vorschläge zum Untersuchungsrahmen.

Planerische Konzeption

Die Planfläche des Bebauungsplanes Nr. 11 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine mit Bäumen besäumte Erschließungsstraße führt bei der Teilfläche 1 von der Mechower Straße in östlicher Richtung durch das Teilgebiet durch. Bei dem Teilgebiet 2 setzt die mit Bäumen besäumte Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 9, „Rapsacker“ in Richtung Osten fort. Über einen vorhandenen Stichweg im Südosten wird das Baugebiet mit der Schönberger Straße verbunden. Der zwischen den beiden Teilbereichen liegende Spielplatz aus dem Bebauungsplan Nr. 9 soll über einen wassergebundenen Fußweg der beiden Teilbereiche verbunden bzw. erreicht werden.

Die Planfläche soll sich analog mit den angrenzenden Baugebieten als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer 1-Geschossigkeit entwickeln.

Zur Eingrünung des Gebietes sind Heckenanlagen und Bäume an den Plangrenzen zur freien Ackerfläche vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan von 1965, letzte Änderung 12. Änderung 2014) ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die gesamte Planfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist insgesamt ca. 3,79 ha groß.

Das Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist insgesamt ca. 6,22 ha groß.

Der Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Ziethen stellt der westliche Teilbereich (Teilbereich 1) als Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung dar. Der östliche Teilbereich (Teilbereich 2) ist als langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargestellt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

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

Dieses Konzept wurde im Jahr 2019 in Anpassung an die Entwicklungsziele der Gemeinde Ziethen etwas verändert.

Die nachstehende Darstellung stellt das neue Entwicklungskonzept dar. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist im Plan rot umrandet.

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf des Gesamtkonzept mit dem Bebauungsplan Nr. 11 (mit Rot markiert) sowie im Osten anschließend die „Erweiterungsfläche“ der 13. Flächennutzungsplanänderung und der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

4. 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.

Unbelastete Regenwasser von den Dachflächen sowie von den versiegelten Nebenflächen ist zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

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

Die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen ist über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser bzw. einem Vorfluter zugeführt.

Sollte über den Notüberlauf anfallendes Oberflächenwasser dem Vorflutgewässer zugeführt werden, ist die zusätzliche hydraulische Belastung des Gewässers nachzuweisen.

Für eine Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers werden wasserrechtliche Genehmigungen beantragt.

Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung der Gemeinde Ziethen erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Versorgungsträger ist die Gemeinde Ziethen.

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).

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

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.

Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist die Höhe der Löschwassermenge, die erforderlich ist, im Einzelfall nachzuweisen. In dem Nachweis ist die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes einzubeziehen.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die 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.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Der erforderliche Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden soll 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) erbracht werden. 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. Auf dieser Fläche ist bereits der erforderliche Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 9 von ca. 1,05 ha erbracht worden.

Ferner ist ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft bei den beiden Teilbereichen festzusetzen.

Im weiteren Planverfahren werden die erforderliche Größe der Kompensationsfläche sowie die Ausformung des landschaftsgerechten Übergangs genau ermittelt und festgelegt.

5. DERZEITIGER ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES, DARSTELLUNG UND AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS SOWIE VORGESCHLAGENER UNTERSUCHUNGSUMFANG

Im Folgenden werden die wichtigsten Eckpunkte zum derzeitigen Zustand der Schutzgüter und zu den zu erwartenden Auswirkungen zusammenfassend benannt.

5.1 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 sind.

Art der Betroffenheit

Die Auswirkungen werden über die Sinne wahrgenommen, in bezug auf das Vorhaben wäre dies hauptsächlich

- Lärm
- Unfallgefahr
- Emissionen hauptsächlich aus den landwirtschaftlichen Betrieben
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung und Lage der Gebäude und Verlust/ Überprägung landschaftswirksamer Strukturen

Lärm

Die Betroffenheit bezieht sich hauptsächlich auf Verkehrslärm.

Der Teilbereich 1 wird an der westlichen Seite vom Mechower Weg betroffen. Die Straße ist keine große Durchfahrtstraße, somit ist kaum Lärmbelästigung zu erwarten.

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.

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

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 Planfläche in sich ist als Ackerfläche nicht für Erholungssuchenden zugänglich.

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, was für die Erholung und für das Landschaftsbild an der Stelle positiv ist.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Menschen sind keine weiteren Untersuchungen bezüglich Lärmimmissionen erforderlich.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Unter Pflanzen sind zum einen die einzelnen Lebewesen zu verstehen, zum anderen aber auch Pflanzengruppen (Population, Arten, Gesellschaften).

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

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.

Art der Betroffenheit

Die Planfläche bzw. die Teilbereiche bilden den südlichen Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche, welche sich bis an die Schutzzone des gesetzlich geschützten Biotops – Ihlen-See - mit dem gehölzbewachsenen Randbereich im Norden sowie bis an die vorhandene Bebauung im Süden heran streckt. Beim Teilbereich 1 grenzt im Westen der Mechower Weg, im Süden vorhandene Bebauung (Bebauungsplan Nr. 9) und im Osten sowie im Norden die Ackerfläche an. Beim Teilbereich 2 grenzt im Westen und im Süden vorhandene Bebauung und im Osten die Ackerfläche an.

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Eine Baumreihe aus Arten Stieleiche, Winterlinde und Ahorn begleiten den Mechower Weg an seiner östlichen Seite. Westlich des Mechower Weges befindet sich das Neubaugebiet (B-Plan Nr. 8).

Im Baumbestand sind neben verbreiteten ungefährdeten Gehölzbrüterarten 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. Der artenspezifische Meideabstand der Feldlerche beträgt 120 m und der Schafstelze 50 m.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahme) für den Bebauungsplan Nr. 9 sind auf der angrenzenden Ackerfläche, außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, 6 Feldlerchenfenster (4 x 5 m Größe, ca. 25 m Mindestabstand zwischen den Fenstern, 3 ha Mindestgröße der Fläche auf der die Maßnahme umgesetzt worden ist) als vorgezogene artenrechtliche Kompensation des verlorengegangenen Revieres, um die kontinuierliche Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte zu gewährleisten, festgesetzt und eingerichtet worden. Durch den Bebauungsplan Nr. 11 bzw. durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Lerchenfenster betroffen. Diese sind zusammen mit der für den Bebauungsplan Nr. 11 bzw. für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes neue ausgelöste Betroffenheit der Schafstelze und der Feldlerche auf andere Ackerflächen auszugleichen um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Die Fläche stellt Nahrungshabitat für die verschiedenen Arten dar.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird eine faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet. Weitere Datenerhebungen sind nicht vorgesehen.

5.3 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.

Art der Betroffenheit

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde ist die Bodenart der Planfläche anlehmiger/ lehmiger Sand. Es sind Böden der Jungmoränen und bestehen aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm), der saisonal z.T. staunass ist.

Die Überplanung der Flächen (Teilbereiche 1 und 2) als allgemeines Wohngebiet 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.

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Der genaue Versiegelungsgrad mit einer Gegenüberstellung bzw. der erforderliche Ausgleichsbedarf wird in dem weiteren Verfahren genau ermittelt und festgelegt.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Für die Planfläche wird ein Bodengutachten erstellt.

5.4 Schutzgut Wasser

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

Der anstehende lehmige oder schluffige und steinige Sand über Schmelzwassersand bewirkt eine mittlere bis hohe Versickerungsrate für Niederschlagswasser, so dass die Anreicherung der Grundwasservorräte hier stattfinden kann.

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

Art der Betroffenheit

Die Durchlässigkeit der Flächen mit dem anlehmigen bzw. lehmigen Sand wird als günstig bezeichnet.

Das gering verschmutzte Regenwasser kann voraussichtlich so auf den Grundstücken versickert werden. Eine Erhöhung der Belastung des Schutzgutes Wasser ist entsprechend nicht zu erwarten.

Dagegen wird voraussichtlich das anfallende gering verschmutzte Sickerwasser von den Verkehrsflächen über zu bauende Entwässerungsleitungen gesammelt und einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zur Versickerung zugeführt. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Die Eingriffe durch die bauliche Entwicklung in das Schutzgut Wasser gelten damit nach dem Erlass z.T. als ausgeglichen, nicht ausgleichbar ist die fehlende Versickerungsleistung von den Verkehrsflächen. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens bzw. im Rahmen des zu erstellenden Bodengutachtens wird dies genau ermittelt und festgelegt.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Für die Planfläche wird einen Bodengutachten erstellt.

5.5 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.

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

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 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

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird eine intensivere Nutzung auf der Planfläche erlaubt, als im jetzigen Zustand als landwirtschaftliche Fläche. Die hier entstehende Erhöhung des Verkehrs durch neu hinzugekommene Anlieger, könnte eine erhöhte Belastung des Schutzgutes Luft verursachen, wobei durch die relativ geringe Flächengröße die zusätzliche Belastung eher gering zu bemessen ist.

Während der Bauzeit ist- aufgrund des notwendigen Einsatzes von LKWs und anderen Baumaschinen - mit einer erhöhten Luftschadstoffbelastung im an das Baugebiet und die Baustellenzufahrten angrenzenden Bereich zu rechnen. Diese Beeinträchtigung wirkt jedoch nur temporär und wird somit als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft sind keine Datenerhebungen vorgesehen.

5.6 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.

Grundflächen mit kleinklimatischer, klimaausgleichender Funktion (Produktion bodennaher Kaltluft) sind im Gemeindegebiet grundsätzlich Grünland und Sukzessionsflächen, insbesondere auf feuchten Standorten. Auch Ackerflächen gehören zu Kaltluftproduktionsflächen. Waldflächen dienen dem Immissionsschutz, der Frischluftproduktion, dem Temperatenausgleich, der Luftreinhaltung sowie zum Klima und Windschutz. Auch das bestehende Knicknetz in der Gemeinde übt mit seinen Windschutzfunktionen einen unmittelbaren lokalen Einfluss auf Luftfeuchte und Wärmeabstrahlung.

Wegen der planungsrelevanten Abgrenzung ist das Plangebiet im Wesentlichen die landwirtschaftliche Nutzfläche für das Lokalklima von Bedeutung.

Aufgrund der überwiegenden Ackernutzung weist das Planungsgebiet keine Vegetationsstrukturen mit besonderer Fähigkeit zur Luftschadstofffilterung und somit keine

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

ausgeprägten lufthygienischen Schutz- und Regenerationsfunktionen auf. Lediglich der angrenzende Gehölzbestand am Mechower Weg besitzt eine Schadstoffabbauleitung.

Art der Betroffenheit

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 wird eine intensivere Nutzung (Versiegelung durch Bebauung mit Erschließung) erlaubt als im jetzigen Zustand (Ackerfläche).

Durch die Versiegelung, durch Verkehr und Bebauung gibt es Anlage- und betriebsbedingt zusätzlich Erwärmungseffekte, das Mikroklima ändert sich. Die Kaltluftentstehungsfläche geht verloren. Durch die Bebauung entstehen Hindernisse für die Kaltluftabflussbewegung. Belastungen durch Schadstoffe werden zunehmen, die lufthygienische Situation wird sich verschlechtern. Im Geltungsbereich wird es hierdurch zu klimatischen Veränderungen kommen, es sind jedoch keine siedlungsklimatisch relevanten Flächen betroffen. Durch eine geplante Begrünung im Planungsgebiet werden die Erwärmungseffekte der Baukörper vermindert. Da die bisher entstehende Kaltluft nicht siedlungsrelevant ist, sind hierdurch jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima sind keine Datenerhebungen vorgesehen.

5.7 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 findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Art der Betroffenheit

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 beiden Flächen bilden zurzeit den neuen Ortsrand in Richtung Nordosten.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept bzw. die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht östlich des Teilbereiches 2 eine Weiterentwicklung in Richtung Osten vor, so dass diese Fläche in einer späteren Entwicklung von weiterer Bebauung in Richtung Osten fortgesetzt werden kann.

Der Teilbereich 1 hat eine relativ bewegte Topographie bzw. der Teilbereich befindet sich in einer Hanglage. Der am höchsten liegende Bereich des Geländes befindet sich im nordöstlichen Planbereich auf 52 m bzw. direkt angrenzend. Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches in Richtung Südwesten bzw. in Richtung Mechower Weg auf 44 m in der südwestlichen Planecke, außerhalb des Planbereiches in Richtung Westen bzw. Nordwesten. In Richtung Osten steigt das Gelände ca. 1 m noch an.

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Der Teilbereich 2 liegt etwas höher als der Teilbereich 1 und hat seinen höchsten Punkt im Norden mit 54 m. Das Gelände fällt leicht gleichmäßig in Richtung Süden bzw. in Richtung vorhandener Bebauung auf 52 m ab.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 wird der südwestliche Teil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche, direkt an vorhandener Bebauung (Bebauungsplan Nr. 9) anschließend, 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.

Zur Betonung der bewegten Topographie ist zwischen dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 9 und der Teilfläche 2, eine öffentliche Grünfläche von ca. 6.800 m² vorhanden, die auch u.a. für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes in Richtung zur freien Landschaft an der Stelle sorgt. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde an dieser Stelle.

Die Aussagen zu Auswirkungen von Lärm auf den Menschen wurden bereits im Punkt 5.1 beschrieben, die Aussagen zu Auswirkungen auf die Lebensräume für Tiere und Pflanzen unter Punkt 5.2, die Aussagen zu Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima unter den Punkten 5.3 bis 5.6.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft wird in dem zum Bebauungsplan zugehörigen Umweltbericht eingegangen. Weiteren Datenerhebungen sind sonst nicht vorgesehen.

5.8 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

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

Die als besondere Kulturdenkmäler mittelalterliche Kirche und das dazugehörige Pastorat im Ortskern befinden sich ca. 300 m südlich der Teilfläche 2. Es sind keine Auswirkungen auf die Kulturgüter aufgrund der Planung zu erwarten.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine weiteren Datenerhebungen vorgesehen.

5.9 Wechselwirkungen

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 komplexen

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

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

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen sind keine Untersuchungen vorgesehen.

Untersuchungsbedarf und Gutachten zur Umweltprüfung

Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit		
Aspekt	mögliche Beeinträchtigungen	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen etc.)
Lärm	Kaum Verkehrslärm von der angrenzenden Straße Mechower Weg	kein,
Landwirtschaftliche Immissionen	Ackerfläche direkt angrenzend	kein
Erholung	Überbauung eines offenen Blickfeldes über die Ackerlandschaft	kein

Schutzgut: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz		
Aspekt	mögliche Beeinträchtigungen	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen etc.)
Wertvolle Strukturen / gesetzlich geschützte Biotope	Keine im Plangebiet, Nördlich der Planfläche befindet sich der Ihlen-See.	Umweltbericht
Artenschutz	Beeinträchtigungen von Brutrevieren der Feldlerche und der Schafstelze	Faunistische Potenzialanalyse
Pflanzen	Beeinträchtigungen des Ackers	Umweltbericht

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Tiere	Beeinträchtigungen der Ackerfläche, im Bereich der Baufläche.	Faunistische Potenzialanalyse
Schutzgut: Boden		
Aspekt	mögliche Beeinträchtigungen	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen etc.)
Bodenversiegelung	Versiegelung von Wohnbaufläche und Erschließungsstraße	Ermittlung des Eingriffes (Umweltbericht) Bodengutachten für die Fläche
Schutzgut: Wasser		
Aspekt	mögliche Beeinträchtigungen	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen etc.)
Grundwasser	erhöhte Nutzung der Fläche durch Versiegelungen	Ermittlung des Eingriffes (Umweltbericht)
Oberflächenentwässerung, Niederschlagsversickerung	erhöhte Nutzung der Fläche durch Versiegelungen	Ermittlung des Eingriffes (Umweltbericht) Bodengutachten für die Fläche
Schutzgut: Luft/ Klima		
Aspekt	mögliche Beeinträchtigungen	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen etc.)
Verkehrsemissionen	geringe Beeinträchtigungen	kein
Lufthygiene	keine	kein
Lokalklima	keine	kein

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Schutzgut: Landschaft (Landschaft-/Ortsbild)		
Aspekt	mögliche Beeinträchtigungen	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen etc.)
Schutzwürdiges und –bedürftiges Landschaftsbild	Erichtung von Baukörper auf der Fläche Verbauung der natürlichen, bewegten Topografie	Ermittlung im Rahmen des Umweltberichtes
Schutzgut: Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
Aspekt	Mögliche Beeinträchtigungen	Untersuchungsbedarf (Gutachten, Stellungnahmen etc.)
Bodendenkmale	keine	kein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine Ca. 300 m südöstlich - Kulturdenkmale gem. DSchG; Kirche, Pastorathof, Scheune (Kirchstraße 13)	kein
Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern		
Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökologischer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sonst ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. den Bebauungsplan Nr. 11 nicht zu erwarten.		
Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten		
Nicht betroffen		

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 11

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine sachgerechte Abfall- und Abwasserentsorgung wird sichergestellt.

Stand: Ziethen im Mai 2020

Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Bebauung der Gemeinde Ziethen



— Rot - Umgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 11
— Gelb - Umgrenzung der 13. Flächennutzungsplanänderung

-  Bebauungsplan Nr. 11
-  Bebauungsplan Nr. 11 Erweiterung
-  Planungsbestand



Gemeinde Ziethen
Kreis Herzogtum Lauenburg
"Städtebauliches Entwicklungskonzept"

Möln, Mai 2020



BESTAND BIOTOPTYPEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE ZIETHEN



ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND

-  AA: Ackerfläche
-  Hb: vorhandene Hainbuchenhecke
-  vorhandener Laubbaum / Nadelbaum
Ah - Ahorn, Ei - Eiche, Ki - Kiefer
-  Asphalt
SVs: Vollversiegelte Verkehrsfläche
-  Pflasterflächen oder Wege
-  wassergebundene Flächen oder Wege
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flurstücksnummer
-  Höhenangabe mit Höhenpunkt

BESTAND BIOTOPTYPEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11
DER GEMEINDE ZIETHEN

o. M.

Mölin, Dezember 2019

Gez.: M.Fock



Landschaftsarchitektin LAR/MSA
Lena Lichtin
Mühlenplatz 1, 23879 Mölin, Tel.: 04542/ 849456