



Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Gemeinde Ziethen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

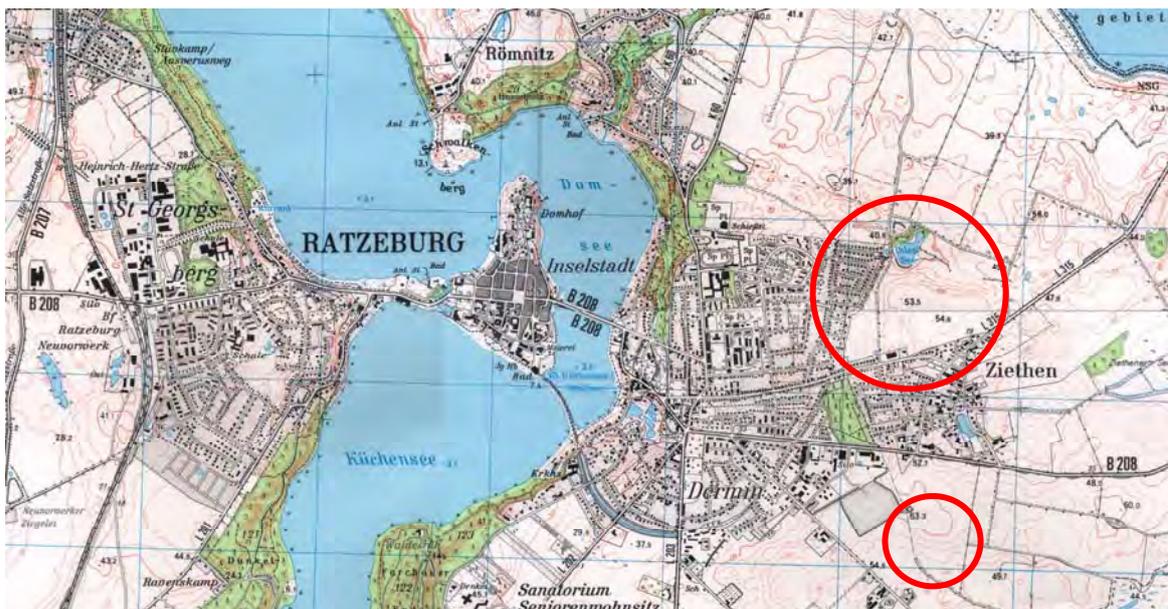
Stand:
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Oktober 2022

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Lena Lichtin

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



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungsanlass**
2. **Planerische Konzeption**
3. **Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage der Gemeinde im Raum
 - 3.2 Bearbeitungsgrenzen
4. **Rechtsgrundlagen**
5. **Ver- und Entsorgung**
 - Abwasser/Regenwasser
 - Versorgungseinrichtungen
 - Abfallentsorgung
 - Altablagerung bzw. Altstandort
 - Löschwasser
 - Tiefbauarbeiten
 - Ausgleichsmaßnahmen
6. **Verkehr/ Erschließung**
7. **Baugrunduntersuchung**
8. **Faunistische Potenzialanalyse**
9. **Umweltbericht**
10. **Schallschutz**
11. **Denkmalschutz**
12. **Störfallbetrieb**

1. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Ziethen plant die Realisierung des in der Vergangenheit abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde fortzusetzen, in dem sie die Fläche 1) östlich am Mechower Weg, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie die Fläche 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. Diese Flächen bilden den dritten Abschnitt des Entwicklungskonzeptes. Der erste Abschnitt ist der Bebauungsplan Nr. 8 und der zweite Abschnitt ist der Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Ziethen.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen bewogen in ihrer Sitzung am 15.08.2019 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung zu beschließen.

Die Gemeindevertretung Ziethen hat mit dem Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung ihr Interesse im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung dieser Fläche zum Ausdruck gebracht. Die Gemeindevertretung hat mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Anspruch deutlich gemacht, die Voraussetzungen und Planungserfordernisse zu erfüllen. Dies tut sie im Sinne der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Ziethen.

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich der Ortslage und schließt sich an das Wohngebiet „Rapsacker“ (Bebauungsplan Nr. 9) direkt an. Das Plangebiet rundet somit die Ortslage an dieser Stelle in Richtung Norden und Nordosten ab.

Das Plangebiet ist zurzeit eine landwirtschaftliche Fläche. Die umliegenden Flächen im Norden und im Osten werden ebenso als Ackerflächen genutzt. Die Ackerflächen strecken sich bis an das gesetzlich geschützte Biotop „Ihlen-See“ mit dem gehölzbewachsenen Randbereich.

Zusätzlich soll im südwestlichen Bereich der Gemeinde, das gemeindeeigene Grundstück (Flurstück 419, Flur 1 Gemarkung Ziethen) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden um hier u.a. den erforderlichen Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 11) für die Beeinträchtigungen des Artenschutzes und des Naturhaushalts unterbringen zu können.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ziethen ist im Jahr 2002 festgestellt worden. Im Landschaftsplan (Bestandsplan) ist der gesamte Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für diese Bereiche stellt der Landschaftsplan eine langfristig beabsichtigte städtebauliche Wohnbauentwicklung dar.

1.1 Planungsalternativen

Die Gemeinde hat eine Untersuchung über Planungsalternativen durchgeführt und festgestellt, dass zurzeit in der gewünschten Form keine weiteren Flächen zur Bebauung möglich sind. Dennoch prüft die Gemeinde auch in der Zukunft bei der weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen, ob innerhalb der bereits bebauten Grenzen der Gemeinde nicht eine Verdichtung möglich sein wird bzw. Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Flächen wie die Untersuchung zeigt, aber dieser Prozess ist fließend und die Gemeinde wird in engen zeitlichen Abstimmungen diese Untersuchung, wenn es erforderlich wird, ergänzen.

2. PLANERISCHE KONZEPTION

Die Gemeinde Ziethen hat ein städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt, das den nördlichen Siedlungsbereich des gesamten Ortes abschließen soll. Vorgesehen ist, dass Teile dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zeitlich versetzt überplant und bebaut werden sollen.

Ziel der Gemeinde ist es, dass sich der nördliche Rand der noch zu entwickelnden Bebauung sich harmonisch in den städtebaulichen Charakter der Gemeinde einfügt.

Vorgesehen ist, aufgrund der Höhenlage des Geländes, dass die städtebauliche Struktur und die Erschließungsstraßen sich dem Gelände anpassen, sodass eine wesentliche Veränderung der Höhenlage auch durch eine Bebauung nicht erfolgen muss.

Im nachfolgenden städtebaulichen Entwicklungskonzept ist dargestellt, wie sich die Gemeinde die Entwicklung des gesamten Geländes vorstellt. Die Gemeinde möchte eine schrittweise Entwicklung des Gebietes durchführen. Zurzeit wird der Bereich überplant in einer verbindlichen Bauleitplanung nämlich des Bebauungsplanes Nr. 11, im städtebaulichen Entwicklungskonzept mit roten Gebäuden dargestellt. Um nicht eine weitere Flächennutzungsplanänderung zu einem späteren Zeitpunkt durchführen zu müssen, würde die Gemeinde sehr gern die restliche Fläche mit aufnehmen, das ist die Fläche die mit den Gebäuden in blauer Farbe dargestellt ist. Das heißt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt die mit rot gekennzeichnete Fläche insgesamt ab.



Städtebauliches Entwicklungskonzept (o. M.)

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.

Der Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Ziethen stellt den Planbereich als langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar.

Der gesamte Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Vorgesehen ist hier eine Bebauung, sowie im städtebaulichen Endkonzept dargestellt, mit kleineren Wohneinheiten. Lediglich in einem Teil des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 11 werden entlang der Haupteinfahrtsstraße Gebäude mit einer höheren Wohnungsanzahl zugelassen. Die Gemeinde achtet aber auch hier mit den Festsetzungen darauf, dass sich die Bebauung harmonisch in das städtebauliche Bild der Gemeinde Ziethen einfügt.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage der Gemeinde Ziethen im Raum

Die Gemeinde Ziethen liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg. Sie gehört mit insgesamt 25 amtsangehörigen Gemeinden zum Amt Lauenburgische Seen. Die Gemeinde Ziethen weist zu folgenden Nachbargemeinden gemeinsame Grenzen auf:

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

3.2 Bearbeitungsgrenzen

Das Plangebiet „Wohnfläche“ liegt östlich am Mechower Weg, nördlich und östlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie östlich des Mechower Weges, westlich der Schönberger Straße, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9 in der Gemeinde Ziethen.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 6,1 ha im Gemeindegebiet.

Das Plangebiet „Maßnahmenfläche“ (Flurstück 419, Flur 1 Gemarkung Ziethen) liegt südlich der Bundesstraße B 208 und südlich der Gemeindestraße Elisberg, an der südwestlichen Gemeindegrenze.

Das Flurstück umfasst eine Gesamtgröße von rund 6,9 ha, davon wird eine Fläche von rund 3,67 ha, (zurzeit Acker) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet: "östlich am Mechower Weg, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie für das Gebiet östlich des Mechower Weges, westlich der Schönberger Straße, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9, in der Gemeinde Ziethen gelegen" und parallel hierzu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

5. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

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

Die Regenentwässerung der Grundstücke erfolgt über eine geeignete Einrichtung die Versickerung in den Untergrund zulässt.

Die Regenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über Versickerungseinrichtungen und wird dem Grundwasser bzw. einem Vorfluter zugeführt.

Die für die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers erforderlichen Berechnungen und sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Es ist dabei zu überprüfen, da die Entwässerung in Richtung der Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen (innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8) führt, ob hier ein Gesamtnachweis erforderlich ist. Hierbei ist die zusätzliche hydraulische Belastung des Gewässers nachzuweisen. Die entsprechenden und erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beantragen.

Zu berücksichtigen ist der Erlass zur Regenwasserbeseitigung (MELUND und MILI) vom 10. Oktober 2019, der Grundlage der Entwässerungsplanung und Berechnung ist.

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 andere Anbieter.

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).

Altablagerung bzw. Altstandort

Im Bereich des zusätzlichen F-Planes (blaue Häuser außerhalb Bebauungsplan Nr. 11) sind in einigen historischen Karten ehemalige Kiesabbauten zu sehen. Sollten in diesen

Bereichen Neubauten erfolgen, ist bei Verfüllungen das Füllmaterial ordnungsgemäß zu beseitigen.

Löschwasser

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.

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 der zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck) und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 11) werden Beeinträchtigungen des Artenschutzes und des Naturhaushalts ausgelöst, die auf der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 419, Flur 1 Gemarkung Ziethen) ausgeglichen werden.

6. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Die Verkehrsführung ist so vorgesehen, dass für den östlichen Teil der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 11 die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken über die Haupteerschließungsstraße Rapsacker erfolgt.

Für den nördlichen Teil erfolgt dies über den Mechower Weg.

Beide Straßen sind bzw. werden entsprechend ausgebaut.

Dieses Erschließungsprinzip ist bereits bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwurfs beachtet worden.

Die Straße Riessschlag ist zwar an das Baugebiet angebunden, sie ist aber als reine Anliegerstraße für die vorhandene Bebauung vorgesehen.

Die Verbindung soll erfolgen, um den Weg für Rettungsfahrzeuge bereit zu halten. Die Durchfahrt wird für alle anderen Fahrzeuge, außer Fahrräder, gesperrt.

Der Ausbau der verkehrsberuhigten Bereiche wird entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) sowie der dazu ergangenen Erlasse vorgenommen.

Sofern bauliche Maßnahmen an der Gemeindestraße „Riessschlag“ im Einmündungsbereich in die Landesstraße 315 (L 315) vorgesehen sind, sind diese frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck abzustimmen.

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die Gemeindestraße „Riessschlag“ zur L 315 ist dem LBV.SH, Standort Lübeck ein Verkehrsgutachten zur Prüfung vorzulegen. Ggf. ist die Herstellung einer Linksabbiegerspur im Zuge der L 315 erforderlich.

7. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Ingenieurbüro für Geotechnik
Düchelsdorf, Dorfstraße 17

Die Baugrunduntersuchungen im Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Ziethen haben folgendes ergeben:

Unterhalb des humosen Oberbodens bis zur Endteufe von 6,0 m, stehen überwiegend nichtbindige und schwach schluffige sowie vereinzelte auch schluffige Sande an, die oberflächlich zunächst in locker-mitteldichter, zur Tiefe dann in mitteldichter Lagerung aufweist.

Ein Grundwasserzufluss wurde in den Sondierungen nicht festgestellt.

Die an der Geländeoberfläche anstehenden Mutterböden stellen einen nicht als Baugrund geeigneten Boden dar und sind im Bebauungsbereich vollständig und flächig auszutauschen, siehe Abschnitt 7 des Bodengutachtens.

Bei den Sanden handelt es sich um tragfähige und wenig setzungsempfindliche Böden.

Auf der Baustelle ist in Bereichen, in denen Geschiebelehm in der Baugrubenaushubsohle ansteht, eine offene Wasserhaltung zur Fassung von Tag-, Schicht- und Stauwasserzuflüssen vorzuhalten.

Hinweise und Empfehlungen für den Straßenbau werden in Abschnitt 10 des Bodengutachtens beschrieben.

Die Leitungen können im unbebauten Gelände im unverbauten Rohrgraben verlegt werden. Die Sande und der in steifer Konsistenz anstehende Geschiebelehm sind als Rohrauflagerung generell geeignet, es ist lediglich ein etwa 10 cm dickes Sandpolster als Ausgleichsschicht und Rohrbettung erforderlich, siehe Abschnitt 11 des Bodengutachtens.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem versickerungsfähigen Sande möglich. Die bindigen Geschiebeböden bilden einen nur geringen wasserdurchlässigen Untergrund, der als Horizont für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist, siehe Abschnitt 12 des Bodengutachtens.

8. FAUNISTISCHE POTENZIALANALYSE

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 vom Büro BBS Greuner-Pönicke eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2021 vorgelegt.

Zusammenfassung

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Ziethen haben zusammengefasst folgendes ergeben:

Durch das Vorhaben kommt es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Amphibien und Brutvögeln.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen (Brutvögel) sowie durch ggf. eine Prüfung auf Besatz oder geeignete Vergrämungsmaßnahmen vermieden werden. Zum Schutz der Knoblauchkröte wird ein Amphibienschutzzaun erforderlich.

Die potenziell für die Arten „weitere Offenlandbrüter“ geeigneten Habitate liegen auch unter Berücksichtigung der Ausweitung der Siedlungsfläche außerhalb der definierten Wirkräume. Die Habitate befinden sich auf privaten Ackerflächen sowie in den Saumbiotopen zu den Gehölzen östlich des Ihlensees. Von einem zunehmenden Erholungsdruck ist nicht auszugehen, da diese Flächen nicht öffentlich zugänglich sind.

Die zunehmende Erholungsnutzung als zusätzlicher Wirkfaktor hat nach gutachterlicher Auffassung keine negativen Auswirkungen auf „Brutvögel der Binnengewässer“, da am Ihlensee bereits im Bestand ein Erholungsdruck festzustellen ist und somit nur Arten anzunehmen sind, die an diese Art von Störungen (Spaziergänger, Badegäste und v.a. badende Hunde) angepasst sind. Es werden daher keine empfindlichen Arten vertrieben.

Erläuterungen – Feldlerchen Ausgleich

Der Ausgleich für Feldlerchen soll dauerhaft über eine externe Fläche gesichert werden, da Feldlerchenfenster nach heutigem Kenntnisstand keine Eignung als langfristiger Ausgleich haben.



Im Bestand werden wie dargestellt berücksichtigt:
3 kartierte Brutpaare Feldlerche (blau) und 2 Paare als Potenzial im Bereich der schon hergestellten Bebauung (rosa).



Planung in rot eingetragen zuzüglich eines Meideabstandes für Brutplätze der Feldlerche.

In 2021 erfolgte eine Revierkartierung nach Südbeck et al. (2005). Dabei wurden drei Brutreviere der Feldlerche im dargestellten Untersuchungsraum nachgewiesen (s. Anlage 1 und 2, blau dargestellt).

Da der Ausgleich sowohl für den B-Plan Nr. 11 als auch für den B-Plan Nr. 9 gelten soll (s.o.), wird der Ausgleichsberechnung die sog. Nullvariante (s. Anlage 1) zu Grunde gelegt. Da der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 nunmehr nahezu vollständig erschlossen ist, wird der nachgewiesene Bestand von 3 Brutpaaren um einen historischen, potenziellen Bestand von 2 weiteren Brutpaaren auf den Flächen des B-Plans Nr. 9 erweitert (rosa dargestellt). Daraus ergibt sich für die Nullvariante (Ackerfläche vor jeglicher Bebauung) ein Bestand von 5 Brutpaaren.

	Flächengröße (ha)	Brutpaare (BP)	Revierdichte (BP/10 ha)
Brutvogelkartierung 2021 (mit B-Plan Nr. 9)	25,7	3	1,2
Nullvariante (Worst-Case Annahme ohne B-Plan Nr. 9 und 11)	30,7	5	1,6
Literaturangaben Brutvogelatlas S-H (Koop & Berndt 2014)	-	-	Acker konventionell (1,3 / 0,6 / 0,3) Mittel: 0,7

KOOP & BERNDT (Brutvogelatlas S-H 2014) geben für konventionellen Ackerbau eine Revierdichte von im Mittel 0,7 BP/10 BP an. Mit 5 Brutpaaren innerhalb des Untersuchungsraums ist die Feldlerchendichte der Worst-Case Annahme der Nullvariante demnach höher als üblicherweise auf konventionell bewirtschafteter Ackerfläche angenommen wird.

Durch die B-Pläne Nr. 9 und 11 verringert sich die Flächengröße der Ackerfläche von 30,7 ha auf 21,8 ha. Für die Ausgleichsberechnung wird die Größe des Bruthabitats ermittelt. Bei der Berechnung des Bruthabitats wurde ein Puffer von 50 m zu umliegenden Vertikalstrukturen abgezogen. In der Konfliktkarte (Anlage 2) wird ersichtlich, dass sich die Größe des Bruthabitats unter Annahme des o.g. 50 m Puffers durch die B-Pläne Nr. 9 und 11 von 21,4 ha auf 12,8 ha verringert. Dies hat zur Folge, dass auf 12,8 ha drei Feldlerchen Brutpaare einen geeigneten Niststandort finden können und zwei Feldlerchen Brutpaare ihre Fortpflanzungsstätten verlieren.

Da die Fläche des 50 m Puffers weiterhin als Nahrungshabitat zur Verfügung steht, bleibt die Eignung des Habitates (Bruthabitat inkl. Nahrungshabitat = 21,8 ha) für 3 Brutpaare bestehen. Dies wäre auch bei einem Puffer von 120 m anzunehmen. Bei 3 Brutpaaren auf 21,8 ha liegt die Revierdichte bei 1,4 BP/10 ha und entspricht somit in etwa der Revierdichte des aktuellen Bestands.

Die im Rahmen von Feldlerchenkartierungen gewonnene Erfahrung zeigt, dass Katzen auf Ackerflächen nur in wenigen Fällen registriert werden. Katzen halten sich im Siedlungsbereich in Haus- und Gartennähe auf und streunen nicht bevorzugt durch monotone Ackerflächen.

Ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis wird durch die B-Planung für Feldlerchen und Wiesenschafstelzen hervorgerufen.

Bei Umsetzung der unten genannten Maßnahmen zum Artenschutz wird eine Ausnahme nach § 45BNatSchG nicht erforderlich, verbotstatbestände werden vermieden.

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (AV-Maßnahmen)

Um artenschutzrechtliche Betroffenheit (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das Vorhaben zu vermeiden, werden folgenden Maßnahmen erforderlich. Betroffen sind Amphibien und Brutvögel.

AV-01 Amphibienschutzzaun (Knoblauchkröte)

Vor Beginn der Bauphase und Flächeninanspruchnahme wird entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Amphibienschutzzaun auf einer Länge von ca. 680 m aufgestellt, der das Abwandern von Knoblauchkröten zu den Laichgewässern im Norden ermöglicht, die Zurückwanderung jedoch verhindert. Die Ausführung erfolgt mit einem Übersteigschutz oder mit sog. Reuseneimern, sodass Tiere aus Süden ungehindert Richtung Norden abwandern können. Der Zaun wird rechtzeitig vor Beginn der Brutperiode aufgestellt und Bauarbeiten beginnen erst dann, wenn Knoblauchkröten aus dem Baufeld abgewandert sind und sich in ihren Laichgewässern befinden (ab Mitte April) und unter Berücksichtigung weiterer artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (AV-02 – Bauzeitenregelung für Brutvögel).

Befristung: Aufstellen des Zauns vor Beginn der Brutperiode, vor dem 01.03.
Abbau erst nach der vollständigen Inbetriebnahme des Plangebietes.

AV-02 Bauzeitenregelung Brutvögel (G1 – G4, Star, Feldlerche)

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe /Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden oder sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 15. August und dem 1. März, stattfinden.

Alternativ:

1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedelung von Brutvögeln zu vermeiden (Anpassung der Vögel an die temporären Störwirkungen während der Bauphase).

2. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode werden Negativnachweise in angrenzenden Bruthabitaten durch eine ökologische Baubegleitung erbracht.

3. Für Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) werden rechtzeitig vor der Brutperiode geeignete Vergrämungsmaßnahmen ergriffen. (Flutterband), um eine Ansiedelung der Arten im Wirkraum zu verhindern. Befristung: Bauarbeiten außerhalb der Brutperiode, also in der Zeit von 15.08 – 01.03.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA)

AA-01 Ausgleich Wiesenschafstelze

Der Ausgleich wird multifunktional mit dem Ausgleich für die Feldlerche (CEF-01) zusammengelegt.

Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

CEF-01 Ausgleich Feldlerche

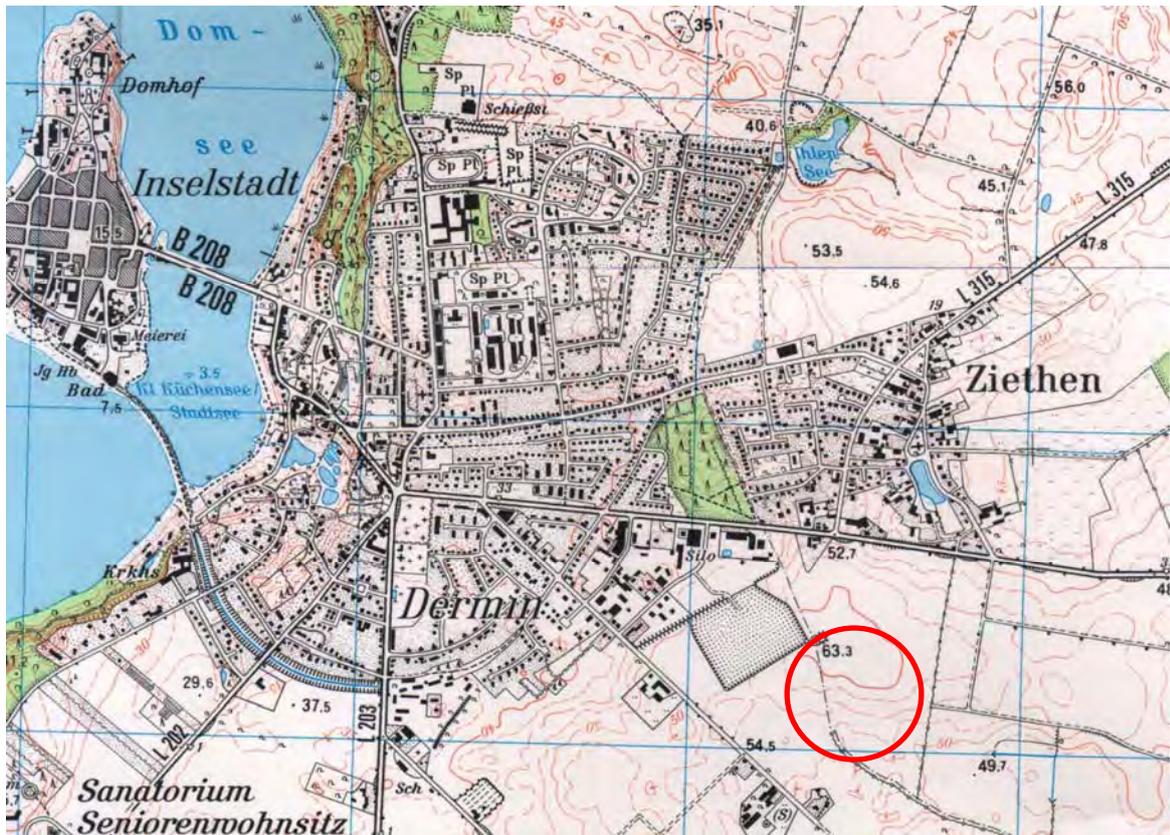
Durch die Flächeninanspruchnahme der B-Pläne Nr. 9 und Nr. 11 (zzgl. eines 50 m Puffers) kommt es zu einer Verkleinerung des Bruthabitats für Feldlerchen. Dadurch gehen 2 Brutreviere der Feldlerche dauerhaft verloren und müssen ausgeglichen werden. Der Flächenbedarf je auszugleichendes Revier liegt zwischen 1,5 ha (struktureiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache) und 3 ha (extensives Grünland).

Der Ausgleich ist extern zu erbringen und muss vor der ersten Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich des B-Planes funktionsfähig sein.

Befristung: Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der ersten Flächeninanspruchnahme.

Die CEF-Maßnahme wird auf der gemeindeeigenen Fläche, Flurstück 419, Flur 1 der Gemarkung Ziethen erbracht. Das Flurstück umfasst eine Gesamtgröße von rund 6,9 ha, davon wird eine Fläche von rund 3,67 ha intensiv als Ackerland bewirtschaftet.

Direkt westlich an die geplante Ausgleichsfläche grenzt eine in Betrieb befindliche Kiesabbaufäche an. Der Kiesabbau stellt keine besondere Einschränkung der Habitateignung dar. Bei einer Aufwertung der Habitateignung durch die Anlage einer Ackerbrache sind akustische Störeinflüsse zu vernachlässigen. Die Feldlerchenbestände im Bereich der Deponie in Wiershop zeigen beispielweise, dass auch stärker durch akustische Wirkungen beeinflusste Bereiche besiedelt werden, wenn die Habitateignung insgesamt gegeben ist. Dies wird durch die geplante Änderung der Nutzungsform nach gutachterlicher Auffassung erreicht.



Lage der externen Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)



Luftbild mit der externen Ausgleichsfläche, Flurstück 419, Flur 1, Gemarkung Ziethen

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der 2 Brutreviere der Feldlerche, wird 3 ha intensiv genutzten Ackerland als strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache entwickelt.

Anlage: Aufwuchs durch Selbstbegrünung direkt auf Stoppelacker
Pflege: Mahd oder Mulchen einmal jährlich, ab August
In der Brut- und Setzzeit (April bis Juli) darf die Fläche nicht befahren werden.
Kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmittel

9. UMWELTBERICHT

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des künftigen Bauleitplans ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Planbegründung gesondert darzustellen.

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

9.1. EINLEITUNG

9.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Ziethen plant die Realisierung des in der Vergangenheit abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde fortzusetzen, in dem sie die Fläche 1) östlich am Mechower Weg, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie die Fläche 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. Diese Flächen bilden den dritten Abschnitt des Entwicklungskonzeptes. Der erste Abschnitt ist der Bebauungsplan Nr. 8 und der zweite Abschnitt ist der Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Ziethen.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen bewogen in ihrer Sitzung am 15.08.2019 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung zu beschließen.

Als verbindliche Bauleitplanung wird für die Fläche 1 und den westlichen Bereich der Fläche 2 (der Bereich nordwestlich der Straße Riessschlag) der Bebauungsplan Nr. 11 mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO, im Parallelverfahren durchgeführt. Die restliche Fläche wird mit einer verbindlichen Bauleitplanung an einem späteren Zeitpunkt überplant.

Zusätzlich soll im südwestlichen Bereich der Gemeinde, das gemeindeeigene Grundstück (Flurstück 419, Flur 1 Gemarkung Ziethen) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden um hier u.a. den erforderlichen Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 11) für die Beeinträchtigungen des Artenschutzes und des Naturhaushalts unterbringen zu können.

Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Angaben zum Standort

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

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

Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in zwei Teilbereiche, welche über eine öffentliche Grünfläche miteinander verbunden sind, aufgeteilt. Der westliche Teilbereich 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. Der östliche Teilbereich befindet sich direkt östlich anschließend an das Wohngebiet an der Straße „Am Rapsacker“ (Bebauungsplan Nr. 9), nördlich der „Schönberger Straße“.

Die beiden Teilbereiche 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.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine ca. 6,1 ha große Fläche.

Das Plangebiet „Maßnahmenfläche“ (Flurstück 419, Flur 1 Gemarkung Ziethen) liegt südlich der Bundesstraße B 208 und südlich der Gemeindestraße Elisberg, an der südwestlichen Gemeindegrenze.

Das Flurstück umfasst eine Gesamtgröße von rund 6,9 ha, davon wird eine Fläche von rund 3,67 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Gemeinde Ziethen beabsichtigt auf der Fläche eine Wohnbaufläche auszuweisen, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Die gesamte Fläche ist zurzeit Ackerfläche.

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

Als verbindliche Bauleitplanung ist für den westlichen Bereich bis nordwestlich der Straße Riessschlag der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt worden und das Gebiet als (WA) „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Planfläche wird als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Planfläche wird von Westen über Mechower Weg sowie als Verlängerung der Straße Rapsacker in Richtung Osten und von Süden über Riessschlag an der Schönberger Straße erschlossen.

Das Plangebiet „Maßnahmenfläche“ ist zurzeit eine intensiv genutzte Ackerfläche. Mit der Umsetzung der Planung wird die intensive Nutzung aufgegeben und die Fläche wird als strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache entwickelt.

9.1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden

Die folgenden Tabellen stellen die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt wurden, dar.

Fachgesetze:

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>§ 50 BImSchG Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen, andererseits möglichst räumlich zu trennen</p> <p>§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</p>	<p>Die Flächen sind nicht öffentlich zugänglich. Die angrenzenden Wegeverbindungen u.a. als überregionale Rad- und Wanderwege werden vom Vorhaben nicht betroffen.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und den Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG Zu dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p>§ 1 Abs.- 6 Nr. 7a BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange: Maßnahmen zur Erhaltung sowie Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p> <p>Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange: Maßnahmen zur Erhaltung sowie Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p> <p>Siehe die oben aufgezählten Maßnahmen</p>

<p>Boden</p>	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen</p> <p>§ 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</p>	<p>Bodenschutzmaßnahmen</p> <p>In der verbindlichen Bauleitplanung - Maßnahmen zur Kompensation für die Neuversiegelung der Flächen.</p>
<p>Wasser</p>	<p>§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.</p> <p>EU-Wasserrahmenrichtlinie</p>	<p>Fachgerechte Regenwasserbewirtschaftung.</p> <p>Vgl. oben genannte Maßnahmen</p>
<p>Klima</p>	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung, wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt einer besonderen Bedeutung zu.</p> <p>§ 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p>	<p>In der verbindlichen Bauleitplanung - Berücksichtigung der angrenzenden Gehölzstruktur im Westen sowie die Festsetzung von ergänzenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes als klimaausgleichende Strukturen.</p>

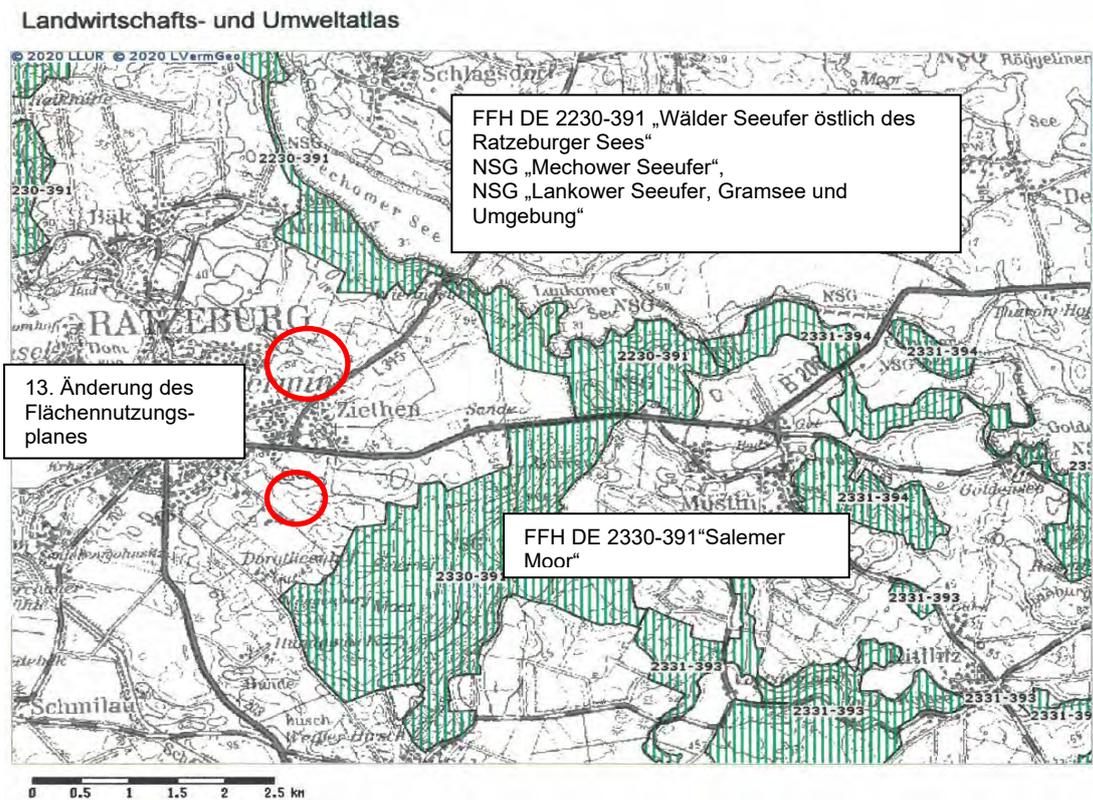
<p>Landschaft und Ortsbild</p>	<p>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>§ 1 Abs. 6 BNatSchG Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Außenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p>	<p>In der verbindlichen Bauleitplanung - Berücksichtigung der angrenzenden Grünstrukturen sowie Festsetzung von ergänzenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes und als landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft</p> <p>Maßnahmen wie oben genannt.</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.</p>

Fachplanung

<p>Landesentwicklungsplan (LEP 2010)</p>	<p>Die Gemeinde Ziethen befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Unterzentrums Ratzeburg. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räume gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale, befindet sich Ziethen in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Hier soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.</p>
<p>Regionalplan</p>	<p>Das Planungsgebiet bzw. die Gemeinde Ziethen befindet sich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes Ratzeburg bzw. östlichen Nahbereich der Stadt Ratzeburg, ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Ferner liegt Ziethen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.</p>
<p>Landschaftsprogramm</p>	<p>Die Gemeinde Ziethen befindet sich innerhalb des Naturparks Lauenburgische Seen. Ca. 1,5 – 2 km nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Natura 2000 Gebiete bzw. die Naturschutzgebiete „Mechower Seeufer“, „Lankower Seeufer, Gramsee und Umgebung“ und „Salemer Moor“. Es ist zu prüfen, ob die Planung mit den Erhaltungszielen der vorgenannten Schutzgebiete verträglich ist oder ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>

<p>Landschaftsrahmenplan (2020)</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit als Ausdruck für die Eignung einer Landschaft für die Erholung anzusehen. Ca. 1,5 – 2 km nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Natura 2000 Gebiete bzw. die Naturschutzgebiete „Mechower Seeufer“, „Lankower Seeufer, Gramsee und Umgebung“ und „Salemer Moor“. Es ist zu prüfen ob die Planung mit den Erhaltungszielen der vorgenannten Schutzgebiete verträglich ist oder ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>
<p>Landschaftsplan</p>	<p>Der Landschaftsplan (2002) der Gemeinde Ziethen stellt den westlichen Teilbereich als Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung dar. Der östliche Teilbereich ist als langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargestellt.</p>

Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete, Naturschutzgebiete)



Schutzgebiete	Betroffenheit
<p>Natura 2000-Gebiet FFH DE 2230-391 Wälder Seeufer östlich der Ratzburger Seen</p>	<p>Das FFH-Gebiet DE 2230-391 „Wälder Seeufer östlich der Ratzburger Seen“ befindet sich mit seiner südwestlichen Spitze ca. 0,5 km vom Plangebiet entfernt. Das übergreifende Schutzziel des FFH-Gebietes ist die Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft. Hierzu gehören neben den Hochflächen mit ihren tief eingeschnittenen Bachschluchten und den teilweise quellreichen Hangkanten auch die Niederungs- und Verlandungskomplexe der Seen sowie vermoorten Senken mit zahlreichen Stillgewässern unterschiedlicher Trophie.</p>

	<p>Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes sowie durch die vorhandene angrenzende Bebauung als vorhandene Belastung, ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets hat.</p>
<p>Natura 2000-Gebiet FFH DE 2330 391 Salemer Moor</p>	<p>Das FFH-Gebiet DE 2330-391 „Salemer Moor“ befindet sich mit seiner nordwestlichen Spitze ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Das übergreifende Schutzziel des FFH-Gebietes ist die Erhaltung weitgehend ungenutzter Seen, Moore, extensiv genutzter bis ungenutzter Wälder und angrenzender Kleingewässer- und strukturreicher Extensivgrünlandflächen, unterschiedlichen Trophie- und Entwicklungsstadien mit naturgemäßen Grund- und Bodenwasserständen, auch als Lebensräume des Kammmolches, der Rotbauchunken sowie der Großen Moosjungfer. Für die Lebensraumtypen 3110 (oligotrophe, sehr schwach mineralische Gewässer der Sandebene) und 91D0* (Moorwälder) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes sowie durch die vorhandene angrenzende Bebauung als vorhandener Belastung, ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets hat.</p>
<p>NSG „Salemer Moor“</p>	<p>Das Naturschutzgebiet (NSG) „Salemer Moor“ umfasst fast flächendeckend das FFH-Gebiet Salemer Moor.</p> <p>Das Naturschutzgebiet dient der Sicherung, dem Schutz und der Erhaltung eines repräsentativen eiszeitlichen Schmelzwasserrinnensystems im Naturraum Westmecklenburgisches Seen-Hügelland mit ausgeprägten Senken und Steilhängen, natürlichen eutrophen und oligotrophen Seen sowie dystrophen Seen und Teichen, Tümpel, Kleingewässern, Sukzessionsflächen und randlichen Acker- und Grünlandflächen als Lebens- Brut- und Nahrungsraum einer charakteristischen und naturraumtypischen, äußerst artenreichen, teilweise gefährdeten Pflanzen- und Tierwelt. Viele der Lebensräume und Arten sind von europäischer Bedeutung.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des NSG-Gebietes sowie durch die vorhandene angrenzende Bebauung als vorhandener Belastung, ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des NSG-Gebiets hat.</p>
<p>NSG „Lankower Seeufer, Gramsee und Umgebung“</p>	<p>Das Naturschutzgebiet NSG „Lankower Seeufer, Gramsee und Umgebung“ ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Schaalsee-Gebiet“. Nach Norden grenzt es direkt an das Naturschutzgebiet „Lankower See“ in Mecklenburg-Vorpommern. Nach Süden schließt sich das Naturschutzgebiet „Salemer Moor mit angrenzenden Wäldern und Seen“ an.</p> <p>Das NSG befindet sich ca. 2 km östlich des Plangebietes.</p> <p>Das NSG besteht aus dem Grammsee, den Uferbereichen des Grammsees und des Lankower Sees sowie den Niederungs- und Hangbereichen zwischen den beiden Seen und den angrenzenden, als Acker, Grünland oder Wald genutzten Flächen einschließlich des im Forst Farchau gelegenen intakten Baalensmoores.</p> <p>Schutzzweck ist es, die Natur in diesem Gebiet in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des NSG-Gebietes sowie durch die vorhandene angrenzende Bebauung als vorhandener Belastung, ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele</p>

	des NSG-Gebiets hat.
NSG „Mechower Seeufer“	<p>Das NSG befindet sich mit seiner südwestlichen Spitze ca. 1,1 km vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Das Naturschutzgebiet dient der Sicherung, dem Schutz und der Erhaltung des ökologisch besonders vielfältigen westlichen Uferbereiches des Mechower Sees einschließlich daran angrenzender Entwicklungszonen als Lebensraum von charakteristischen, ökologisch unterschiedlichen und teilweise auch gefährdeten Lebensgemeinschaften. Es dient weiterhin der Ergänzung und Erhaltung des Gesamtökosystems des Stillgewässers „Mechower See“.</p> <p>Schutzzweck ist es die Natur in diesem Gebiet in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des NSG-Gebietes sowie durch die vorhandene angrenzende Bebauung als vorhandener Belastung, ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des NSG-Gebiets hat.</p>
EU-Vogelschutzgebiet EGV DE 2331-491 „Schaalseegebiet“	<p>Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 8.474 ha liegt im Herzogtum Lauenburg an der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Es umfasst den Schaalsee mit den sich anschließenden Seen, Mooren und Wäldern. Das Gebiet bezieht auch die Hangwälder östlich des Ratzeburger Sees mit ein. Neun Teilgebiete sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen, u.a. die oben aufgelisteten Naturschutzgebiete.</p> <p>Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des Gebietes als bedeutender Lebensraum für Nahrung suchende, rastende und überwinternde Vögel sowie die Brutvogelwelt der naturnahen Wälder und Offenlandkomplexe. Hierzu soll insbesondere die Vielfalt und Vernetzung aus wenig gestörten, natürlichen bis halbnatürlichen Lebensräumen erhalten werden. Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Großvogelarten soll zudem das Umfeld der Brutplätze weitgehend frei von Strukturen wie Windkraftanlagen und Hochspannungsleitungen gehalten werden.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Vogelschutzgebietes sowie durch die vorhandene angrenzende Bebauung als vorhandener Belastung, ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes hat.</p>

Fachgutachten

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsmöglichkeit auf der Fläche ist zu der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 11) ein Bodengutachten vom Ingenieurbüro für Geotechnik am 28.01.2021 erstellt worden.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist zu der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 11) eine faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung vom BBS Büro Greuner-Pönicke aus Kiel im **Dezember 2021** erstellt worden.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes (Wohnbaufläche) durch die Landesstraße L 315 ist eine schalltechnische Untersuchung von M + O Immissionsschutz am **26. September 2022** erstellt worden (siehe auch Punkt 10, Seite 33).

9.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN JE SCHUTZGUT EINSCHLIESSLICH ETWAIGER WECHSELWIRKUNGEN

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

9.2.1 Schutzgut Mensch

9.2.1.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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 beiden Planflächen befinden sich in einer weiträumigen, offenen und reliefreichen Ackerlandschaft. Die Fläche „Wohnbaufläche“ 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 Planfläche ist ein sehenswertes Objekt und Ziel.

Die Planfläche sowie die ausgewiesene Maßnahmenfläche in sich, ist als Ackerfläche nicht für Erholungssuchende zugänglich.

Lärm

Die Betroffenheit bezieht sich hauptsächlich auf Verkehrslärm.

Die Planfläche wird im Westen vom Mechower Weg und im Osten von Schönberger Straße betroffen. Der Mechower Weg ist keine große Durchfahrtstraße, somit ist keine große Lärmbelastung zu erwarten. Die Schönberger Straße dagegen, ist eine Landesstraße (L 315). **Hier ist die Lärmbelastung durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieuresgesellschaftes M + O Immissionsschutz im September 2022 durchgeführt worden, siehe auch Punkt 10, Seite 33.**

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 Ackerflächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

9.2.1.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird ein neues Wohngebiet mit dazugehöriger Erschließung als Erweiterung des vorhandenen, südlich und westlich davon gelegenen, Wohngebiets, entstehen.

Erholung

Durch eine Bebauung der Fläche wird eine offene Ackerfläche überbaut bzw. der Blick über die Ackerlandschaft an der Stelle verbaut.

Lärm

Mit dem geplanten Wohngebiet wird ein neues Verkehrsaufkommen durch die neuen Bewohner entstehen. Vor allem die vorhandenen Straßen Mechower Weg und Mühlenweg als Durchfahrt- und Wohnstraßen sowie Rapsacker werden betroffen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 [5] von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA)³ im größten Teil des Untersuchungsgebietes mehrheitlich eingehalten werden. Nur im Nahbereich, an der L315 können Überschreitungen auftreten.

9.2.1.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Erholung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Eingrünung des Baugebietes im Norden und im Osten sowie eine Durchgrünung des Wohngebietes vorzusehen um einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft sowie eine landschaftsgerechte Eingliederung in die Ortslage und in die bewegte Topografie herzustellen. Diese Maßnahmen sind für die Erholung und für das Landschaftsbild an der Stelle positiv. Die nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden dadurch verringert.

Lärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der L315 scheiden aufgrund der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauungen und der geplanten Zufahrtssituation (gemäß städtebaulichem Entwurf ist hier ein Anschluss an die L 315 geplant.) aus, sodass für den Bereich, in dem Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 erwartet werden, passiver Schallschutz erforderlich werden würde.

Siehe hierzu auch Punkt 10 auf Seite 33 dieser Begründung.

9.2.2 Schutzgut Pflanzen

9.2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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.

Die Planfläche (Wohnbaufläche) bzw. die beiden 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 westlichen Teilbereich grenzt im Westen der Mechower Weg, im Süden vorhandene Bebauung (Bebauungsplan Nr. 9) und im Osten sowie im Norden die Ackerfläche an. Beim östlichen Teilbereich grenzt im Westen und im Süden vorhandene Bebauung und im Osten die Schönberger Straße und weitere Ackerflächen an.

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

Die Fläche (Maßnahmenfläche) ist eine Ackerfläche, die intensiv genutzt wird. An der westlichen sowie an der südlichen Seite der Fläche sind Knickstrukturen vorhanden.

9.2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung mit vorgesehener Flächenversiegelung auf der Wohnbaufläche werden Ackerflächen überbaut und Bereiche für die Pflanzen als Lebensraum fallen aus.

Die Ackerflächen gehören zu den Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Durch die Umsetzung der Planung auf der Maßnahmenfläche wird die intensive Nutzung aufgegeben und in eine strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache umgewandelt.

9.2.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen als Festsetzungen getroffen, die die nachteiligen Auswirkungen vermeiden, verringern und ausgleichen. Zusätzlich werden grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Somit bietet das Baugebiet neue Lebensräume für die Flora. Die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Pflanzen werden dadurch verringert.

9.2.3 Schutzgut Tiere

9.2.3.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit gemäß der Vorgaben des § 44 BNatSchG ist zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 11) eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung BBS Büro Greuner-Pönicke im **Dezember 2021** erstellt worden. Eine Kurzfassung davon ist unter Ziffer 8 dargestellt.

9.2.3.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Amphibien und Brutvögeln. Es gehen für den Bebauungsplan Nr. 11 2 Brutreviere der Feldlerche sowie 2 Brutreviere der Wiesenschafstelze dauerhaft verloren und müssen ausgeglichen werden. Ferner kann die Knoblauchkröte während der Bauphase getötet oder verletzt werden. Eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist erforderlich.

Bei Umsetzung der unten genannten Maßnahmen zum Artenschutz wird eine Ausnahme nach § 45BNatSchG nicht erforderlich, verbotstatbestände werden vermieden.

9.2.3.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen (Brutvögel) sowie durch ggf. eine Prüfung auf Besatz oder geeignete Vergrämungsmaßnahmen vermieden werden. Zum Schutz der Knoblauchkröte wird ein Amphibienschutzzaun erforderlich.

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche, die gleich als Ausgleichsmaßnahme für die Wiesenschafstelze gilt, wird auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 419, Flur 1 in der Gemarkung Ziethen) eine 3 ha große Ackerfläche als strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache entwickelt.

9.2.4 Schutzgut Boden

9.2.4.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

Böden erfüllen 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 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.

Gemäß dem Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik aus Dühelsdorf vom Januar 2021 stehen unterhalb des humosen Oberbodens bis zur Endteufe von 6,0 m überwiegend nichtbindige und schwach schluffige sowie vereinzelte auch schluffige Sande an, die oberflächlich zunächst in locker-mitteldichter, zur Tiefe dann in mitteldichter Lagerung aufweist.

9.2.4.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung als Wohngebiet mit zugehöriger Erschließung 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. Die Ermittlung der Beeinträchtigungen und des entsprechend erforderlichen Ausgleiches wird in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

9.2.4.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in den Boden bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wird auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 419, Flur 1 in der Gemarkung Ziethen) erbracht.

9.2.5 Schutzgut Wasser

9.2.5.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu erarbeiten, dass auch nachfolgenden Generationen, ohne Einschränkungen, alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

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

Gemäß dem Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik aus Dühelsdorf vom Januar 2021 stehen unterhalb des humosen Oberbodens bis zur Endteufe von 6,0 m überwiegend nichtbindige und schwach schluffige sowie vereinzelt auch schluffige Sande an, die oberflächlich zunächst in locker-mitteldichter, zur Tiefe dann in mitteldichter Lagerung aufweist.

Ein Grundwasserzufluss wurde in den Sondierungen nicht festgestellt.

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist, gemäß dem Bodengutachten, möglich.

Die für die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers erforderlichen Berechnungen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Es ist dabei zu überprüfen, da die Entwässerung in Richtung der Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen (innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8) führt, ob hier ein Gesamtnachweis erforderlich ist. Die entsprechenden und erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beantragen.

9.2.5.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden Versiegelungen auf bisher als Acker genutzten Flächen zulässig.

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist, gemäß dem Bodengutachten, möglich.

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. Dies wird in der verbindlichen Bauleitplanung genau ermittelt.

9.2.5.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff im Schutzgut Wasser bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz wird in der verbindlichen Bauleitplanung genau ermittelt. Der Ausgleich wird auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 419, Flur 1 in der Gemarkung Ziethen) erbracht.

9.2.6 Schutzgut Luft

9.2.6.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

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

9.2.6.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Flächenversiegelung sowie zu Luftschadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Aufgrund der relativ geringen Größe der Planfläche ist eine eventuelle Belastung eher gering zu bemessen.

9.2.6.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen führen zu einer Verringerung und zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen im Schutzgut Luft.

9.2.7 Schutzgut Klima

9.2.7.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

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

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.

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

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

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

Aufgrund der überwiegenden Ackernutzung weist das Planungsgebiet keine Vegetationsstrukturen mit besonderer Fähigkeit zur Luftschadstofffilterung und somit keine ausgeprägten lufthygienischen Schutz- und Regenerationsfunktionen auf. Lediglich der angrenzende Gehölzbestand am Mechower Weg besitzt eine Schadstoffabbauleitung.

9.2.7.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

9.2.7.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der verbindlichen Bauleitplanung werden grünordnerischen Maßnahmen ermittelt und festgesetzt, die zu einer positiven Auswirkung für das Lokalklima beitragen.

9.2.8 Schutzgut Landschaft

9.2.8.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

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.

Das Landschaftsbild ist das Bild, das sich ein Mensch von einer Landschaft aufgrund verschiedener Einflüsse, die er erlebt und denen er unterworfen ist, macht. Das Erscheinungsbild der Landschaft wird bewertet nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit, deren Grundlage das Zusammenwirken der Landschaftsfaktoren Relief/Boden, Vegetationsstrukturen, Gewässer und Nutzungsformen bildet. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aus einem landschaftlichen Gefüge abzuleiten, das über die Grenzen des Plangebietes weit hinausgeht.

Die Planfläche (Wohnbaufläche) bildet zurzeit den neuen Ortsrand in Richtung Nordosten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einer landschaftsökologischen Raumeinheit, bzw. wenig strukturierten Agrarlandschaft, die überwiegend durch Ackernutzung mit großer Schlagaufteilung geprägt ist, eine weiträumige offene und reliefreiche Ackerlandschaft.

Der westliche Teilbereich 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. Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches in Richtung Südwesten bzw. in Richtung Mechower Weg auf 44 m ab. In Richtung Osten steigt das Gelände um ca. 1 m an.

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

Zur Betonung der bewegten Topographie ist zwischen dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 9 und dem östlichen Teilbereich, 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 Planfläche „Maßnahmenfläche“ befindet sich an der südwestlichen Rande der Gemeinde, in einem Raum mit überwiegend Ackernutzung mit großen Schlagaufteilungen geprägte, wenig strukturierte Ackerlandschaft.

9.2.8.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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.

Mit der Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der südliche Teil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche, direkt an vorhandener Bebauung (Bebauungsplan Nr. 9) anschließend, mit Wohnhäusern 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.

Mit der Umsetzung der Fläche „Maßnahmenfläche“ wird eine intensiv genutzte Ackerfläche in eine strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache umgewandelt, was zur Aufwertung des Landschaftsbildes an der Stelle beiträgt.

9.2.8.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes werden die nachhaltigen Auswirkungen verringert. Die verbindliche Bauleitplanung setzt grünordnerische Maßnahmen fest, die für einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft sowie für eine landschaftsgerechte Eingliederung in die Ortslage sorgt und die bewegte Topografie betont, was für das Landschaftsbild an der Stelle positiv ist.

9.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

9.2.9.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Innerhalb bzw. im Bereich der Planfläche sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Bereich der Planfläche zu erkennen.

9.2.9.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ bei der Umsetzung der Planung zu erwarten.

9.2.9.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich bzw. vorgesehen.

9.2.10 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 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.

Durch die Umsetzung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die verbindliche Bauleitplanung, wird die geplante Versiegelung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden führen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Bodenverhältnisse ermöglichen, bei Durchstoßen der bindigen Bodenschicht, eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken.

Aufgrund der geregelten Neuversiegelung der Fläche und der in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelten und festgesetzten Kompensation auf der Fläche „Maßnahmenfläche“ sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mäßig zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Baugebiet nicht zu erwarten.

9.2.11 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, und ihre Beseitigung und Verwertung

9.2.11.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

9.2.11.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, insbesondere Ab- und Aufbruchmaterialien, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

9.2.11.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

9.2.11.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

9.2.12 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

9.2.12.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde hat eingehend geprüft welche Möglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes noch vorhanden sind für die Ausweisung von Wohngebieten.

Diese Untersuchung über die Bebauung freier Grundstücke ist als Anlage zur Begründung den Planunterlagen beigefügt.

Die Ausweisung weiterer, größerer Baugebiete, so wie in der Größenordnung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, ist an keiner Stelle der Gemeinde außer dieser möglich.

Das war der Grund warum die Gemeinde dieses Entwicklungskonzept aufgestellt hat.

Auf einer anderen Fläche der Gemeinde sind derartige Entwicklungen weder möglich noch seitens der Gemeinde geplant.

Auf Grund der Überprüfung des Siedlungsraumes Ziethen und der städtebaulichen Zuordnung von Wohnbereichen zum Ortskern, kommt die Gemeinde nach Prüfung zu dem Ergebnis, dass das städtebauliche Entwicklungskonzept wie vorgesehen in Abschnitten verwirklicht werden soll.

Ein Teil dieser weiteren Entwicklung ist die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

9.2.12.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Planfläche als landwirtschaftliche Fläche weiterhin so bestehen bleiben. Die Entwicklung eines neuen Wohngebiets ist nicht möglich.

9.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN:

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine abwägungsrelevanten Kenntnislücken vor.

9.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Bundesimmissionsschutz- (Lärm, Luftqualität), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen obliegen dem Antragssteller der Gemeinde Ziethen.

9.3.3 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.

Das übergreifende Planungsziel ist die Umsetzung des dritten Abschnitts des in der Vergangenheit abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde und somit über die vorbereitende Bauleitplanung die Entwicklung einer Wohnbaufläche (W).

Die betroffene Fläche umfasst einen Teil einer größeren Ackerfläche.

Mit der Umsetzung der Planung durch die Errichtung von Wohnhäusern mit ihren Nebenflächen und zugehöriger Erschließung werden Flächen versiegelt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser genau ermittelt und erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Zur Umsetzung des erforderlichen Ausgleiches steht eine gemeindeeigene Fläche, Flurstück 419 der Flur 1 in der Gemarkung Ziethen (ausgewiesene Maßnahmenfläche) zur Verfügung.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 [5] von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA)³ im Untersuchungsgebiet mehrheitlich eingehalten werden. Nur im Bereich direkt an der L315 können Überschreitungen auftreten. In der verbindlichen Bauleitplanung sind in diesem Bereich Festsetzungen für einen passiven Schallschutz erforderlich.

Die kleinklimatische Situation wird sich durch die Umsetzung der verbindlichen Planung aufgrund der Versiegelung an der Stelle etwas ändern. Durch grünordnerische Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Auf dem Plangebiet wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 11) eine Beeinträchtigung der Brutvögel der Offenflächen (Wegfall von zwei Bruthabitats der Feldlerche und der Wiesenschafstelze) festgestellt. Hierzu ist eine Kompensation, eine Fläche von rund 3 ha als artenreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache, zu erbringen.

Der Ausgleich wird als multifunktionaler Ausgleich zusammen mit dem erforderlichen Ausgleich für den Naturhaushalt auf der ausgewiesenen Maßnahmenfläche (Flurstück 419 der Flur 1 in der Gemarkung Ziethen), erbracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziethen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10. SCHALLSCHUTZ

Vom Ingenieurbüro M+O Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bericht (Projektnummer 22-555) wurde am 26.09.2022 erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem nachstehend aufgeführten Ergebnis:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 [5] von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA)³ im Untersuchungsgebiet mehrheitlich eingehalten werden. Nur im Nahbereich der L315 können Überschreitungen auftreten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [11] für Wohngebiete von 59dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden nur in einem sehr kleinen Teilbereich an der L 315 überschritten. Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind jedoch im gesamten Untersuchungsgebiet sicher eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der L315 scheiden aufgrund der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauungen und der geplanten Zufahrtssituation (gemäß städtebaulichem Entwurf ist hier ein Anschluss an die L 315 geplant.) aus, sodass für den Bereich, in dem Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 erwartet werden, passiver Schallschutz erforderlich werden würde.

In einem späteren B-Plan-Verfahren wären somit die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in dB zu ermitteln und in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Nachweise der Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wären dann auf der Grundlage von DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

Ergänzend wären voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen zu ergreifen, da nur an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten Pegel < 58 dB(A) vor der Fassade zu erwarten sind.

Da im Teilbereich des Untersuchungsgebiets ein Pegel von mehr als 45 dB(A) nachts anliegt, und damit das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht (mehr) möglich ist, wäre hier späteren B-Plan-Verfahren auch eine Festsetzung bezüglich des notwendigen hygienischen Luftwechsels zu treffen.

Werden die zuvor beschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz in einem späteren B-Plan-Verfahren umgesetzt, so können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ziethen ist daher aus schalltechnischer Sicht durchführbar.

11. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

Ziethen, den

-Bürgermeister-