



Begründung zur **1. Änderung des** **Bebauungsplanes Nr. 6** der Gemeinde **Ziethen**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: Juni 2026

Verfasser:

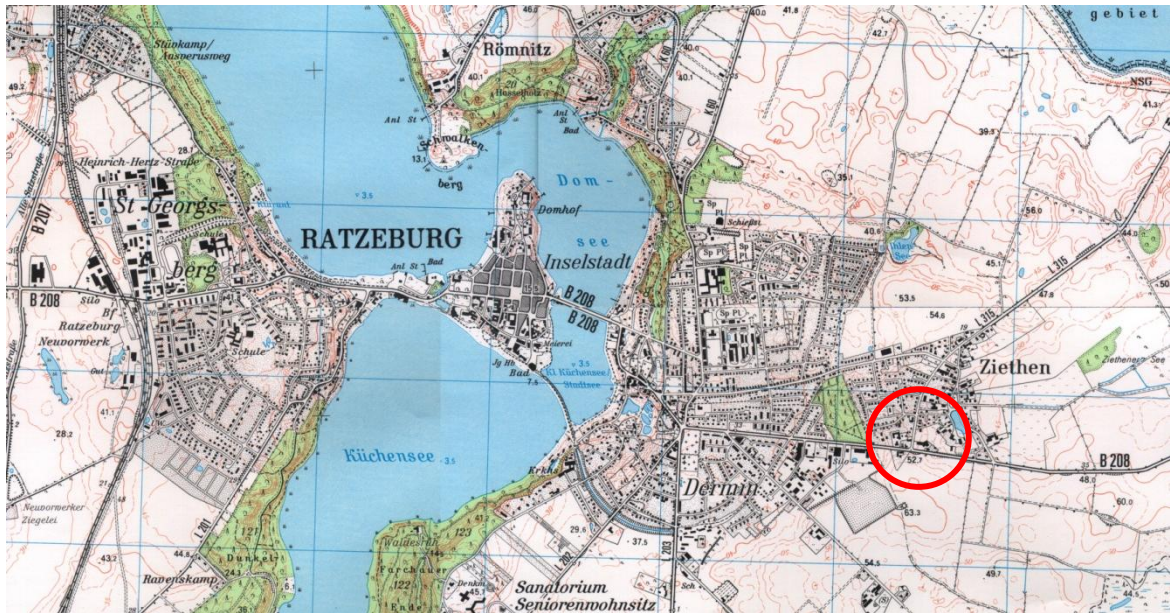
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Hauptstraße 83
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Franziska Feldt
Lena Lichtin

Auftraggeber:

Gemeinde Ziethen
über das
Amt Lauenburgische Seen
Fünfhausen 1
23909 Ratzeburg



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Einleitung** (Lage des Geltungsbereichs und Ziel der Planung)
2. **Rechtsgrundlagen**
3. **Übergeordnete Planung**
 - 3.1 Landesentwicklungsplan
 - 3.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Entwurf 2026)
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Flächennutzungsplan (14. Änderung durch Berichtigung)
4. **Festlegung des Planverfahrens**
 - 4.1 Festlegung des Planverfahrens, Planerische Konzeption und Zielsetzung
 - 4.2 Festsetzungen
5. **Verkehr/ Erschließung**
6. **Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Abwasserbeseitigung
 - 6.2 Versorgungseinrichtungen
 - 6.3 Abfallentsorgung
 - 6.4 Löschwasser
 - 6.5 Tiefbauarbeiten
7. **Immissionsschutz**
8. **Denkmalschutz**



9. Naturschutz und Landschaftspflege

9.1 Ausgangssituation

9.2 Planung

9.3. Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

9.4 Grünordnerische Maßnahmen

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

11. Altlastenverdachtsfläche

12. Erdwärmenutzung

13. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 ABS. 6 BauGB (Starkregengefahr)

14. Störfallbetrieb

15. Kosten der Planung

16. Beschluss

1. EINLEITUNG

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen hat am 16.10.2024 beschlossen, für das Gebiet östlich der Schönberger Straße (L 315), nördlich der Bundesstraße 208, in der Gemeinde Ziethen gelegen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufzustellen.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 4.700 m² im Gemeindegebiet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wird aufgestellt, um eine Sondergebietsfläche (Verbrauchermarkt) umzuwandeln in eine Gewerbegebietsfläche.

Aufgrund der Lage der Gemeinde Ziethen und der Größenordnung der zu überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Verbrauchermarktnutzung nicht mehr möglich.

Ursprünglich nach Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden ein Discountermarkt und ein kleiner Getränkemarkt gebaut und betrieben.

Der Discountermarkt ist nicht mehr vorhanden nur der Getränkemarkt ist nach wie vor in dem vorhandenen Gebäude untergebracht. Die Verkaufsfläche dieses Marktes ist so groß, dass der Markt in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Der freie Bereich des vorhandenen Gebäudes soll von einem gewerblich tätigen Betrieb (Elektrobetrieb) genutzt werden.

Diese ist mit bei der bestehenden Festsetzung Sondergebiet (Verbrauchermarkt) nicht zulässig, deshalb führt die Gemeinde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 durch.

Da keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, verbleiben die Baugrenzen so, wie sie im Ursprungsplan festgesetzt waren.

Es erfolgt lediglich die Veränderung des Gebietscharakters und die damit verbundene Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Da die baulichen Anlagen (Gebäude und Stellplätze) und die grünordnerischen Maßnahmen komplett bestehen bleiben, wird unter Beachtung der erforderlichen Kriterien das Planverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

Somit wird das weitere Planverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt, da es in der Änderung des Bebauungsplanes um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung geht.

Das Planverfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Bei Flächen kleiner als 20.000 m², wie hier der Fall ist, gilt

- Das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung entfällt
- Eingriffe in Natur und Landschaft bei Überplanung von weniger als 20.000 m² sind nicht ausgleichspflichtig.

Dadurch wird erreicht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dazu dient, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

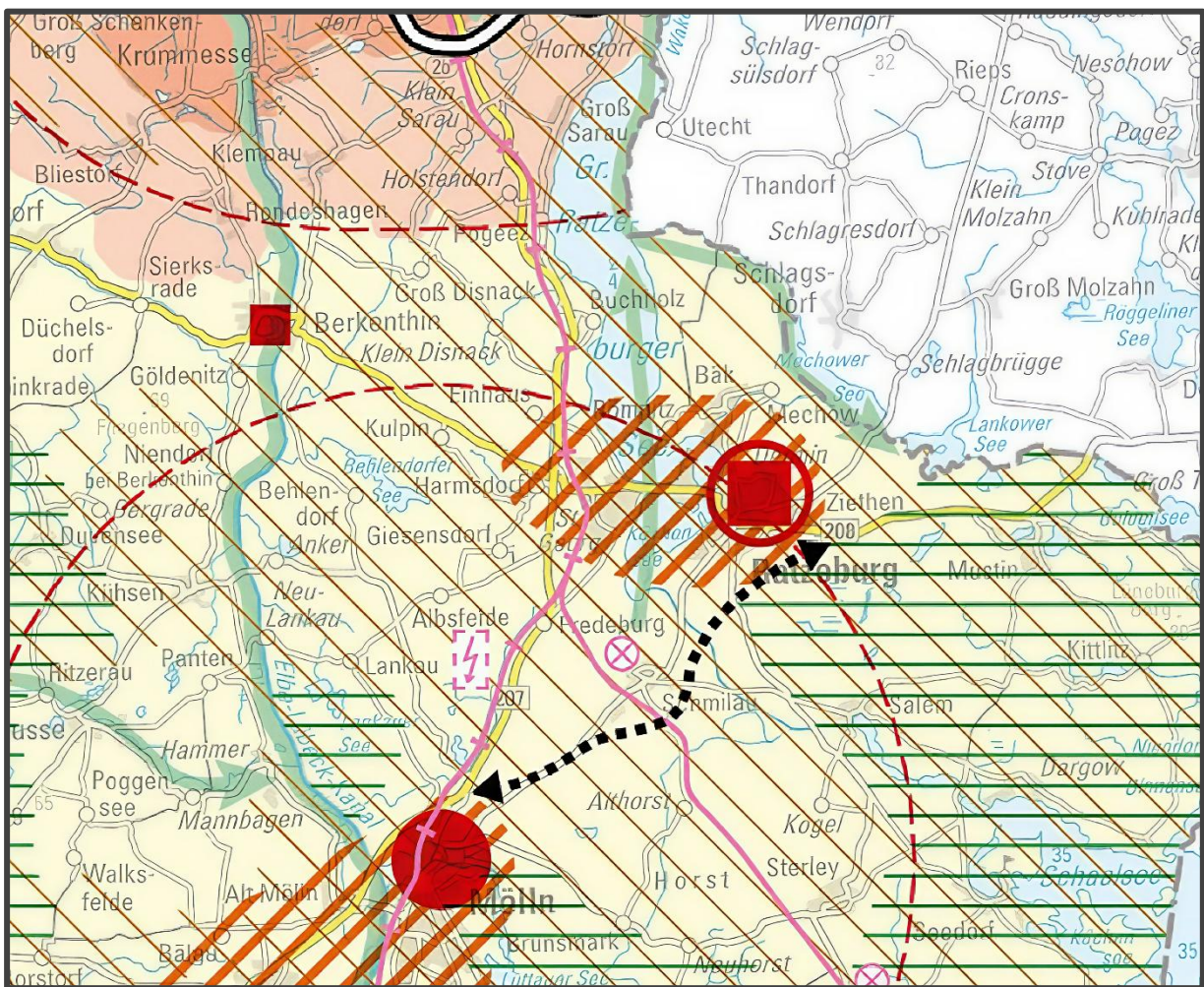
Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 05.07.2024 (GVOBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. Sch.-H. S. 875, 928)

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, ber. S 486), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. 734) geändert

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

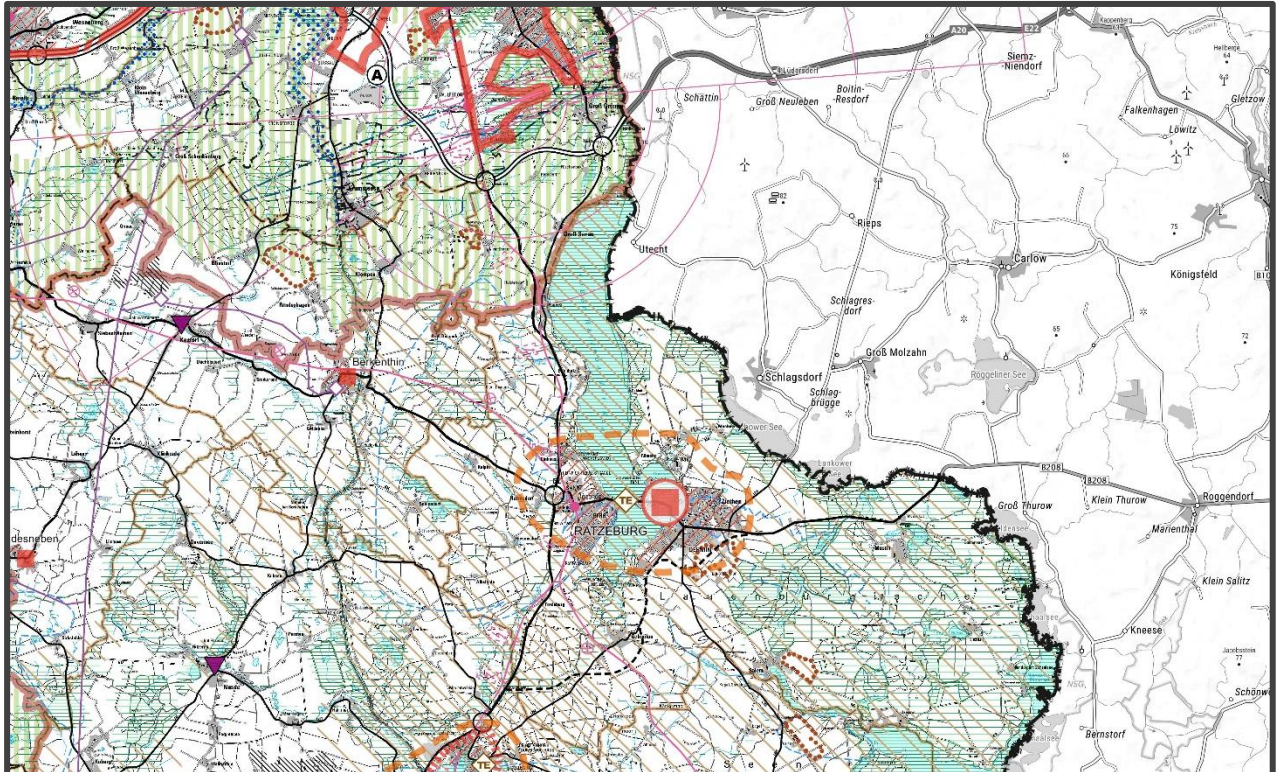
3.1 Landesentwicklungsplan



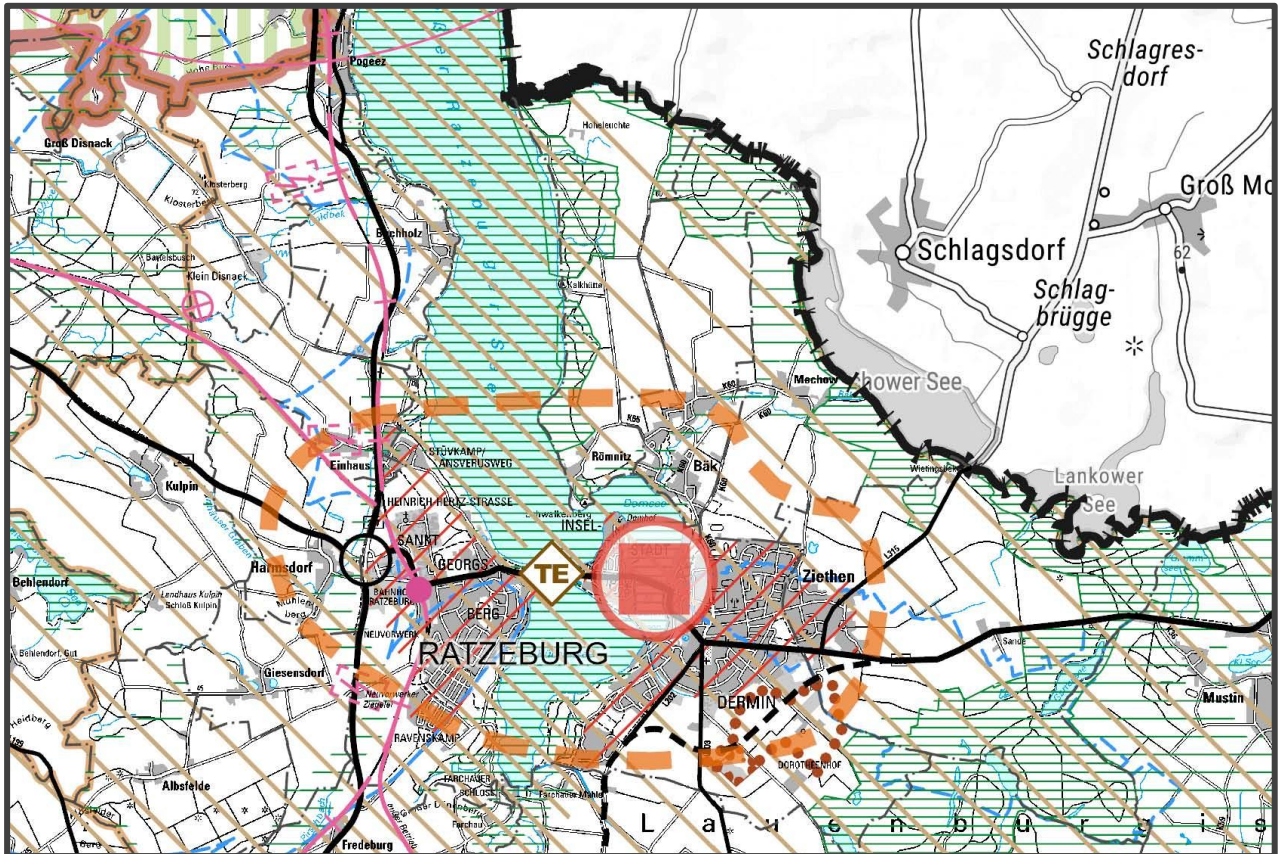
Die Gemeinde Ziethen liegt im Stadt- und Umlandbereich des Unterzentrumgebietes Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg.
Der Stadt- und Umlandbereich soll gemäß Landesentwicklungsplan ab regionaler Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden.
Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des v. g. Bereiches und an der westlichen

Bereichsgrenze und damit außerhalb des Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.
Die Umwandlung des Sondergebietes (Verbrauchermarkt) in ein Gewerbegebiet, entspricht damit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Entwurf 2026)

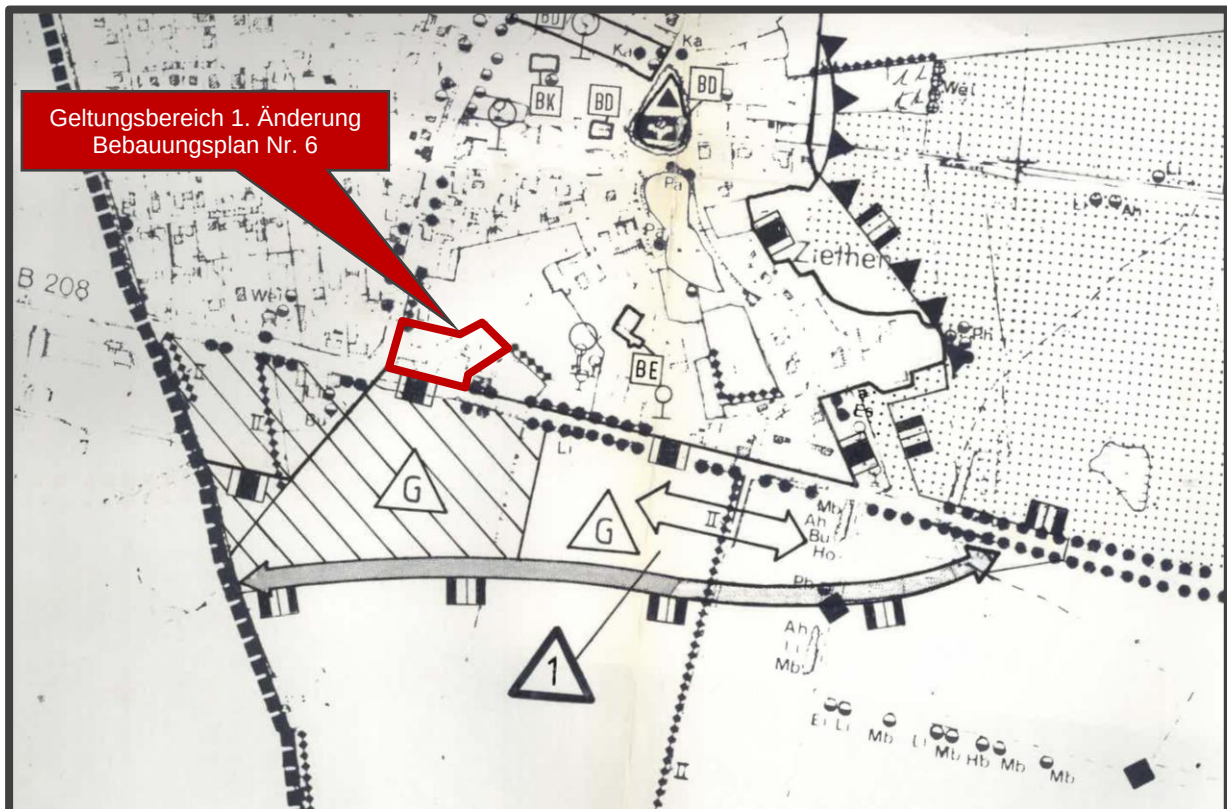


Die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung sind im Regionalentwicklungsplan für den Planungsraum III / Schleswig-Holstein Süd zu finden.
Dieser Regionalentwicklungsplan befindet sich noch in der Aufstellung und passt sich in seinen Zielen dem Landesentwicklungsplan an.



Die Gemeinde Ziethen liegt mit der gesamten bebauten Ortslage innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches der Stadt Ratzeburg
In dem Entwurf des Regionalplanes ist die Stadt Ratzeburg und die Gemeinde Ziethen ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Der Planbereich befindet sich in diesem Gebiet.

3.3 Landschaftsplan

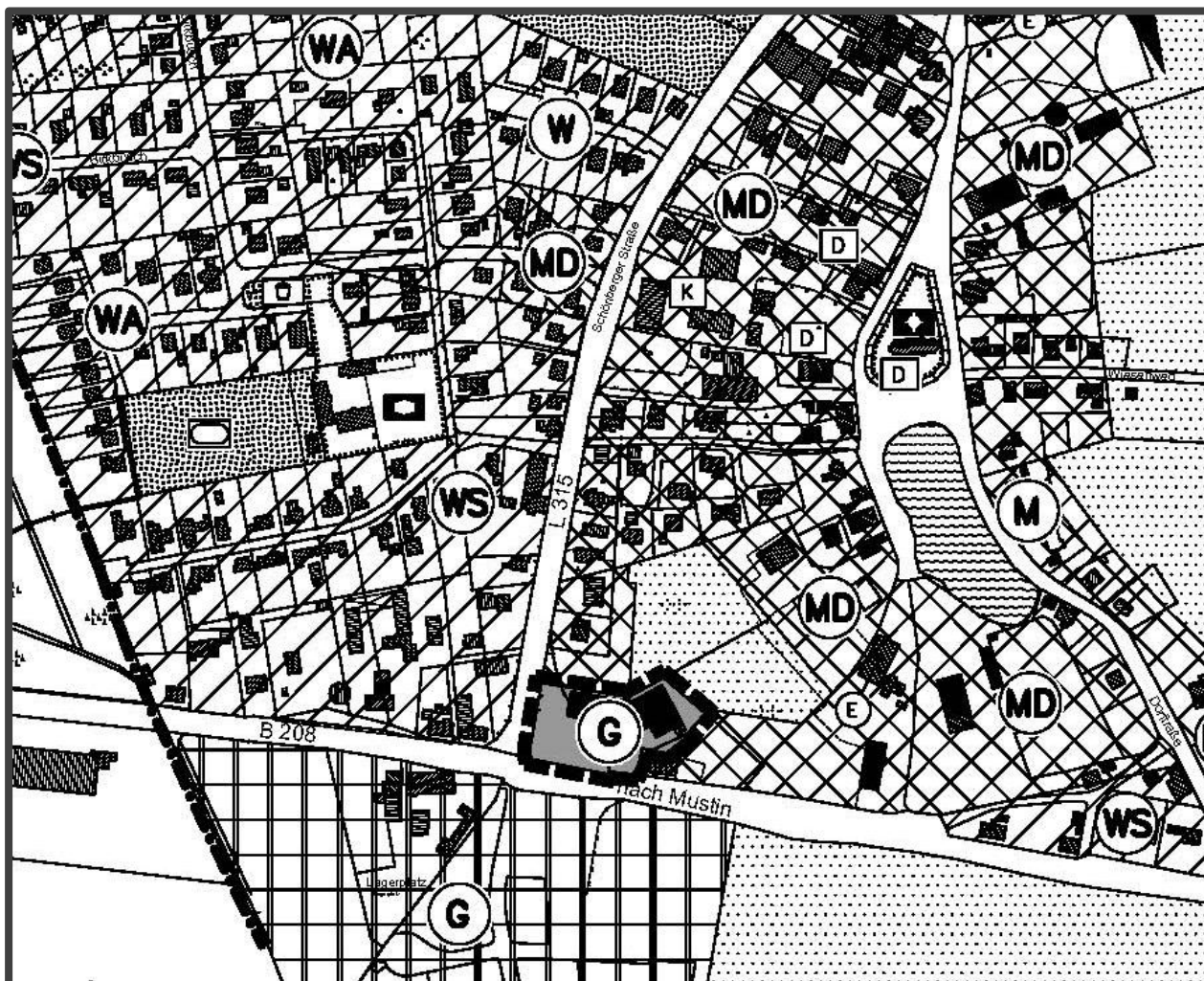


Der Landschaftsplan der Gemeinde Ziethen von 2003 stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Diese Ziele beinhalten die Verpflichtung Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Für den Plangeltungsbereich stellt der Landschaftsplan als bebaute Fläche – Siedlung im Bestandsplan dar.

Die Festlegungen des Landschaftsplanes widersprechen nicht der Umwandlung des vorhandenen Sondergebietes (Verbrauchermarkt) in ein Gewerbegebiet.

3.4 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung



Der bisherige Flächennutzungsplan weist eine abweichende Nutzung gegenüber der Planung aus. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes berichtigt.

4. FESTLEGUNG DES PLANVERFAHRENS

4.1 Festlegungen des Planverfahrens

Die Aufstellung erfolgt gemäß **§ 13a BauGB** im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Da dieses Verfahren nur für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt und daher nur für Flächen im Ortsbereich angewendet werden kann, wurde der ursprünglich weiter reichende Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert.

Innenentwicklung als Aufgabe der Bauleitplanung:

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung“.

Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bleibt das Verfahren nach § 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung („Strategische Umweltprüfung“) unberührt. Im Übrigen kommt, was das Verhältnis zur UVP-Pflicht betrifft, § 17 UVPG zur Anwendung.

Im Übrigen sind Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen. Es kann allerdings - städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich - nicht gefordert werden, dass generell keine „zusätzlichen“ Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden. Das EU-Recht geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen. Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre der Schwellenwert im Einzelfall bei 5.000 m² Geschossfläche erreicht.

Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat wichtige ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen und dies mit Vergrößerung der Siedlungsräume oder mit einer Zersiedelung der Landschaft.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Gemeinde beachtet wurde, bzw. wird:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Daher wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dies ist bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes der Fall. Der Plangeltungsbereich ist kleiner als 20.000 m², er beträgt ca. 4.700 m² und dementsprechend wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung an den Bebauungsplan, angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig. Unabhängig davon ist eine eventuelle Betroffenheit des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, welche ggf. mit Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung oder zum Ausgleich festgesetzt werden müssen um einen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:

- ✓ Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

4.2 Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Getränkemarkte
4. Verkaufsstätten, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in der Betriebsfläche (zulässige Grundfläche und Baumasse sowie gegebenenfalls zulässige Nutzfläche im Freien) untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

2.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Gehölzstrukturen: Grünfläche

Die gekennzeichneten Gehölzstrukturen (standortheimischen Laubgehölzen auf bestandenen Grünflächen) sind durch Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

(Maßnahmen zum Erhalt, siehe Begründung)

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

Fassadenbegrünung

Ungegliederte geschlossene Wandflächen von über 15 m² sind mit einer Fassadenbegrünung aus kletternden und Rankenden Pflanzen oder Spalierobst zu versehen.

(Anpflanzung und Pflege, siehe Begründung)



2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Stellplätze und Wegefläche

Stellplätze und Wegeflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.

2.4 Innerhalb der Sichtflächen sind Bepflanzungen und jegliche Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Textes – Teil B werden in dieser Begründung unter dem Punkt 9.4 ergänzt.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

3.1 Maßnahmen zum Schutz der Fauna

Brutvögel und Fledermäuse

Eventuellen Gebäudeabriss sind nur in der Zeit zwischen dem 01.12. und 28./29.02 möglich. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen. Eingriffe in Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28./29.02. durchzuführen.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind unter Punkt 10 dieser Begründung aufgeführt.

4. SCHALLSCHUTZ MASSNAHMEN

4.1 Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (vom 26.08.1998) für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sind einzuhalten. Im Einzelfall kann mit einem Einzelnachweis ermittelt werden, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichend sind.

5. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Die bestehende Erschließung bleibt in ihrer Form erhalten. Das Plangebiet liegt östlich der Schönberger Straße und nördlich der Bundesstraße 208.

Das Grundstück ist von beiden Straßen und aus beiden Richtungen aus erschlossen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Abwasserbeseitigung

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

Die Regenentwässerung der Grundstücke erfolgt über die Versickerung in den Untergrund.

6.2 Versorgungseinrichtungen

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

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Vereinigte Stadtwerke GmbH und/oder anderen Anbietern.

6.3 Abfallentsorgung

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

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

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

6.4 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.

6.5 Tiefbauarbeiten

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck) und/oder anderen

Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

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

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- das vorhandene Netz der Telekom reicht für die Versorgung des B-Planes Nr. 6 nicht aus und muss, im Falle einer Versorgung des B-Planes durch die Telekom, in größerem Umfang erweitert werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Baugenehmigung ist durch einen Einzelnachweis im entsprechenden Antragsverfahren zu belegen, dass der Schallschutz innerhalb des Gewerbegebietes, eingehalten wird.

8. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet gibt es keine Kulturdenkmale, dennoch ist der nachfolgende Hinweis zu beachten.

§ 15 DSchG - Funde:

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.

9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

9.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung „Schönberger Straße“ – „An der Bundesstraße“ (B 208) bzw. östlich der „Schönberger Straße“, nördlich der Straße „An der Bundesstraße“ und ist im Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 6 (am 18.02.1996 in Kraft getreten), als Sondergebiet (Verbrauchermarkt) mit dazugehörigen Stellplatzflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) 25a BauGB) an den Planungsgrenzen nach Norden, Westen, Süden und Osten festgesetzt. Die Planfläche umfasst heute einen ehemaligen Verbrauchermarkt (Aldi und Getränkemarkt) sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen und die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzflächen, bestehend aus standortheimischen Sträuchern und Einzelbäumen. Für die Fläche wurde im Ursprungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ 0,8, eine Geschossfläche von maximal 1.440 m², eine Traufhöhe (TH max.) von maximal 56,50 m über NN und eine Oberkante Fertigfußboden (OKFF max.) von maximal 53,00 m über NN festgesetzt.

9.2. Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor die Festsetzung Sondergebiet (SO) in einem Gewerbegebiet (GE) umzuwandeln um hier nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe unterbringen zu können. Die im Ursprungsplan vorhandenen Festsetzungen zur GRZ, Traufhöhe, Oberkante Fertigfußboden, das Baufenster, die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bleiben unverändert. Die Fläche für Anpflanzung bleibt in der Ausformung gleich wie im Ursprungsplan. Da die Pflanzung umgesetzt ist, wird statt einen Anpflanzungsgebot ein Erhaltungsgebot für die Flächen festgesetzt, bzw. die Festsetzung wird statt Anpflanzung als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 (1) 25b BauGB) festgesetzt.

9.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

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.

Da die Festsetzungen mit einer Grundflächenzahl in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit GRZ 0.8 in Vergleich mit dem Ursprungsplan unverändert verbleibt, sind mit dem Planungsziel der 1. Änderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Da es mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 keine erhöhte Versiegelung im Vergleich mit dem Ursprungsplan zugelassen wird, werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nicht verändert.

Die Regenentwässerung der Grundstücke erfolgt über die Versickerung in den Untergrund. Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

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.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tiere zu töten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mause-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören.

Der Planbereich ist durch die Umsetzung des Ursprungsplanes bereits überbaut. Die Überbaubarkeit der Fläche bleibt mit der 1. Änderung unverändert. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zur Pflanzung sind umgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt diese Pflanzflächen zum Erhalt fest.

Bei einem Abriss des vorhandenen Gebäudes ist darauf zu achten, dass keine Vogelarten und/oder Fledermausarten der Gebäude betroffen werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt.

Mit den Festsetzungen und der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tieren aufgrund der Planung zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

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 Planfläche umfasst einen ehemaligen Verbrauchermarkt (Aldi und Getränkemarkt) sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen und die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzflächen an den Plangrenzen in Richtung Norden, Westen, Süden und Osten, bestehend aus standortheimischen Sträuchern und Einzelbäumen. Diese Pflanzstreifen umrahmen das Plangebiet und gliedern das Gebiet ins Ortsbild ein. Die bepflanzten Pflanzflächen bleiben durch das Erhaltungsgebot in der 1. Änderung weiterhin bestehen.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird mit der 1. Änderung somit nicht beeinträchtigt.

9.4 Grünordnerische Maßnahmen

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- Die Gehölze der Gehölzstrukturen sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem natürlichen Abgang mit gleicher Art zu ergänzen.
- Die zu erhaltende Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
 - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrssicherungspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäumen vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe)



(=32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 16 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Danach sind für jede weiteren 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes, je einen weiteren Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume sowie die Pflanzflächen sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Pflanzflächen sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig

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

Fassadenbegrünung

Ungegliederte geschlossene Wandflächen über 15 m² sind mit einer Fassadenbegrünung aus kletternden und rankenden Pflanzen oder Spalierobst zu versehen.

Folgende Pflanzen finden hier u.a. Verwendung:

Clematis alpina	Alpenwaldrebe	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	Vitis vinifera	Wilde Weinrebe
Hedera helix	Efeu	Obstbaumsorten aller Art	
Humulus lupulus	Hopfen		

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

Stellplätze und Wegeflächen

Stellplätze und Wegeflächen sind in Wasser- und Luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Maßnahmen zum Schutz der Fauna

Brutvögel und Fledermäuse

Eventuellen Gebäudeabrisse sind nur in der Zeit zwischen dem 01.12. und 28./29.02 möglich. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Eingriffe in Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28./29.02. durchzuführen.

Entsprechende Festsetzungen sind im Text – Teil B unter Ziffer 3 vorhanden.

11. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist der Gemeinde keine Altlastenverdachtsfläche Bekannt.

12. ERDWÄRMENUTZUNG

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen im Plangebiet der Gemeinde Ziethen, ist grundsätzlich möglich und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der geplante Sondenstandort liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Ratzeburg Vorstadt. Des Weiteren liegt der B-Plan außerhalb eines 1.000 m Radius zum nächsten Trinkwasserentnahmefrühnen. Der nächste Brunnen ist ca. 1500 m entfernt. Mit einer geologischen Begleitung der Bohrung ist zu rechnen.

Ob es zu weiteren Auflagen bzw. zu weiteren Einschränkungen (z. B. Auflagen des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz, Geologischem Landesamt) wie einer Tiefenbegrenzung kommt, kann ich Ihnen jedoch erst nach abschließender Prüfung der vollständigen Antragsunterlagen und der offiziellen Beteiligung dieser Stellen mitteilen.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB (Starkregengefahr)



In der Abbildung werden die Überflutungstiefen bei Starkregen dargestellt.

Die betroffenen Bereiche wurden je Überflutungstiefe in verschiedenen Blautönen gekennzeichnet. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist geringe Anzahl von Tiefen bis zu 30 cm zu erwarten. Bei Starkregen ist mit einer Überflutung des Teiches zu rechnen.

Die bisher anfallenden Regenwassermengen konnten über das Leitungssystem abgeführt werden.

14. 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.

15. KOSTEN DER PLANUNG

Die Planungskosten und die Kosten der Gutachten sowie Untersuchungen werden gemäß Vertrag vom Vorhabenträger übernommen.

16. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziethen hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 am _____._____ als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Ziethen, den

Siegel

-Bürgermeister-