

BSK BAU + STADTPLANER KONTOR
ARCHITEKTEN - INGENIEURE
Mühlenplatz 1
23879 Mölln
Tel. 04542 / 8494-40 Fax 04542 / 6281

Kreisgruppe
Herzogtum Lauenburg
Uta von Bassi
E-Mail; vonbassi@freenet.de
Tel. 04541/82738

z.Hd. Frau Feldt

**Beteiligung zur 13. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 11 der
Gemeinde Ziethen**

3.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND bedankt sich für die Beteiligung und Übersendung der Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gilt §1 BauGB (5):

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. (...) Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Zum Flächenverbrauch

Angesichts des Gerichtsurteils des Bundesgerichtshofs zur Wahrung der Rechte künftiger Generationen vom 29.4.2021 muss der Bodenverbrauch der Gemeinde Ziethen kritisch hinterfragt werden. In der Begründung der Gemeinde steht:

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

Nach den Unterlagen ist die in Planung befindliche Fläche die letzte größere Fläche, die der Gemeinde zur Dorfgestaltung/Bebauung zur Verfügung steht, was bedeutet, dass zukünftige Generationen keine Gestaltungsmöglichkeiten mehr haben. Dieses Handeln missachtet ganz grundsätzlich die Rechte der jungen Generation.

Die Inanspruchnahme von Ackerland ist wegen der dramatischen Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen abzulehnen.

Zum Außenbereich

Die Parkplatzfläche am Friedhof im **Innenbereich** ist nicht ernsthaft diskutiert worden, obwohl die Bedeutung der Friedhöfe durch den ungebrochenen Trend, sich an anderen Orten (Wald- bzw. Meerbestattung) bestatten zu lassen, permanent abnimmt, und somit auch die Parkplatzgröße deutlich reduziert werden könnte. Es muss noch einmal sehr gründlich überprüft werden, ob eine Innenentwicklung an dieser oder anderer Stelle, möglicherweise in Kombination mit einer grundsätzlichen Überplanung der Friedhofsfläche, der Außenbereichsbebauung vorzuziehen ist.

Vor allem das sehr umweltschädliche Baugebiet, das von dem Mechower Weg her gebaut werden soll mit 19 Grundstücken sollte im Innenbereich realisiert werden, gerne durch eine flächensparende ansprechende Reihenhaussiedlung in Hufeisenform, wie sie beispielsweise in Ratzeburg auf der Domäne in Neuvorwerk verwirklicht wurde, oder durch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, wie sie in der Seedorfer Straße in RZ umgesetzt werden. Es könnte an dieser Stelle sehr viel bodensparender, kostengünstiger (und damit sozialer) sowie klimaschützender im Innenbereich gebaut werden.

Sehr deutlich ist, dass die Gemeinde Ziethen lediglich die klassische Einfamilienhausbebauung vor Augen hat, die der Vorgabe einer **sozialgerechten** Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nicht entspricht, da das Bauen immer teurer wird und finanzschwächere Haushalte ausgeschlossen werden. Ziethen hat in seinen letzten Baugebieten sehr einseitig diese Siedlungsform favorisiert und sollte die Chance nutzen, hier noch einmal umzusteuern. Gleichzeitig könnte der Außenbereich geschont werden, was der Zersiedelung der Landschaft vorbeugen würde.

Durch die zunehmende Überalterung der Bevölkerung sollte vielmehr eine angemessene Zahl an Wohnungen im Mehrgeschossbau erstellt werden, um das Nachrücken von Jungfamilien in die Einzelhäuser zu ermöglichen. Viele ältere Hausbesitzer möchten ihr im Alter zu groß und arbeitsaufwändig empfundenes Einfamilienhaus mit einer weniger Betreuung erfordernden Wohnung tauschen. Dies ist aber nur möglich, wenn vor Ort auch entsprechende Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Es wird daher empfohlen, die Parkplatzfläche im Innenbereich mit mindestens 2- oder 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Ziethen liegt im Naturpark Lauenburgische Seen und grenzt fast unmittelbar an diverse sehr hochwertige Naturschutzgebiete an, die Anschluss an das Grüne Band haben wie das Naturschutzgebiet Mechower See und somit an das Biosphärenreservat Schaalsee auf Mecklenburger Seite. Das Grüne Band hat als Biotopverbundachse eine nationale Bedeutung. Der betreffende Außenbereich der Gemeinde Ziethen hat laut Landes-Kartierung das Potential als Landschaftsschutzgebiet.

Der BUND lehnt die Bebauung in einem unter Naturschutzgründen qualitativ sehr hochwertigen Außenbereich ab, die **Begründung**, dass die Nachfrage nach Bauplätzen groß sei, ist nicht stichhaltig und rechtfertigt nicht, derartig wertvolle Flächen zu bebauen. Das gesamte geplante Baugebiet liegt im Außenbereich, die Ackerfläche dient als Pufferzone für das Biotop Ihlensee. Je dichter an dieses Biotop gebaut wird, umso größer ist der Schaden für die Natur. Dies gilt in hohem Maße für den westlichen Teilbereich der geplanten Bebauung (Baugrundstücke 1-19), der sich östlich des Mechower Weges befindet (gegenüber der vorhandenen Bebauung an der Straße „Egelsee-Schlag“ (Bebauungsplan Nr. 8) und der sich im Süden direkt an das Wohngebiet an der Straße „Am Rapsacker“ (Bebauungsplan Nr. 9) anschließt). An anderer Stelle (Stecknitz/Delvenau-Niederung) bemüht man sich mit viel Aufwand um die Quervernetzung hin zum Grünen Band, in Ziethen hat man den Anschluss und verschlechtert ihn.

Darüber hinaus ist die Lage der Gemeinde auch unter historisch-politischen Gründen besonders. Die Mechower Weg hat noch den Charakter einer provisorischen Verbindungsstraße/Feldweg zwischen Ost und West, wie es an mehreren Stellen im Herzogtum Lauenburg zur Zeit der Grenzöffnung typisch war. Diese Straßen sind nach und nach verschwunden, hier gibt es dieses Relikt (und den Charme) aus der Wendezeit noch. Jetzt soll die Straße als Erschließungsstraße für eine ganz gewöhnliche Einfamilienhausbebauung verändert werden. Hier ist durch das Denkmalamt zu prüfen, ob der Weg, so wie er ist, als historisches Relikt, wie es im Zonenrandgebiet in den 90ern aussah, zu erhalten ist. Es gibt das Projekt „Grenzgeschichte(n)“ der Metropolregion Hamburg zur Erinnerungskultur: <https://metropolregion.hamburg.de/leitprojekt-grenzgeschichten> Ziethen sollte überlegen, sich an so einem Projekt zu beteiligen. Dies wäre eine Aufwertung auch für den Radtourismus.

Nicht nur der über diesen Mechower Weg verlaufende Radweg zwischen Ziethen und Mechow wird durch eine weitere Bebauung in seiner historischen Anschaulichkeit entwertet, sondern auch der Landschaftsanblick wird verschlechtert. Die Bebauung rückt dem Ihlensee viel zu nahe (bis auf 50 Meter!). Mit negativen Folgen für die besondere Fauna (besonders für Feldlerche, Knoblauchkröte, Wiesenschafstelze) ist zu rechnen, ebenso mit einem Absinken des Grundwassers als Folge der bereits stattgefundenen Bebauung und der jetzt geplanten, was für den Ihlensee insgesamt negative Folgen hat, da sein Wasserspiegel sinkt und somit gegen die WRRL verstößt. Aus all diesen Gründen legt der BUND vor allem für den Bauabschnitt I (Grundstücke 1-19) ganz entschieden Einspruch ein.

Für den gesamten Flächennutzungsplan sowie den Bauplan gilt: Der in der Gesamtplanung vorgesehene verschwenderische Umgang mit dem Schutzgut Boden mindert ganz grundsätzlich das Landschaftsbild und den Erholungswert des Naturparks für alle Menschen, die diesen Erholungsraum nutzen möchten. Bei den Planungen handelt es sich nicht um ein „harmonisches Einfügen“ in das Ortsbild, auch wird dieses nicht „abgerundet“. Vielmehr erfolgt ein weiteres ungeordnetes Eindringen in bisher geschlossene landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Planung zeigt, dass die Gemeinde die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen nicht im Fokus hat (SDG's, hier Nr. 15). Landökosysteme sind kostbar, sie sollten angesichts des Klimawandels nicht entwertet oder leichtfertig überbaut werden.

Darüber hinaus hat das S.H. Umweltministerium ganz aktuell den Auftrag des Landtages aufgegriffen und federführend für die Landesregierung eine umfassende und wegweisende **Landes-Biodiversitätsstrategie Kurs Natur 2030** für das kommende Jahrzehnt erarbeitet, vorgestellt im Landtag am 27.10.2021. Darin wird formuliert:

3.6.2 Flächenschutzinitiative

Fläche ist eine begrenzte Ressource, um die viele verschiedene Nutzungen konkurrieren (...). Rund 13 Prozent des Landes bestehen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen. Zu diesen gehören neben Gebäuden auch unbebaute Bereiche wie Parks oder Verkehrsinseln. Insgesamt sind jedoch rund 45 Prozent, also 931 Quadratkilometer, der Siedlungs- und Verkehrsflächen versiegelt und damit nicht mehr als natürlicher Lebensraum nutzbar. Über den derzeitigen Stand hinaus wird fortschreitend wertvoller Boden „verbraucht“. Für Siedlungs- und Verkehrszwecke wurden 1,8 Hektar Fläche im Jahr 2019 (3,2 Hektar 2018) täglich in Anspruch genommen. Seit 1992 ist der Anteil dieser Nutzungsart in Schleswig-Holstein um rund 28 Prozent gestiegen.

Ziele

Es ist erklärtes Ziel der Landesregierung, den täglichen Zuwachs von Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 von derzeit 1,8 Hektar auf unter 1,3 Hektar zu senken. Dies entspricht dem Flächenanteil Schleswig-Holsteins an dem bundesweiten Ziel von 30 Hektar pro Tag, das im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 gesetzt wurde.

Maßnahmen

Im schleswig-holsteinischen „Landesprogramm zum Schutz der Böden und zum nachhaltigen Flächenmanagement“ (2021) sind unter anderem folgende Handlungsstränge vorgesehen:

- Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf unter 1,3 Hektar pro Tag in Schleswig-Holstein bis 2030 wird im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Teil A des Plans als Teil einer nachhaltigen Landesentwicklung sowie im Teil B als Grundsatz der Raumordnung aufgenommen.*
- Leerstände, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale im **Innenbereich** werden gezielt aktiviert, **bevor eine bauliche Erweiterung in den Außenbereich stattfindet.***

Zusätzlich heißt es in einer Kurzfassung:

Das Land Schleswig-Holstein hat bei der Umsetzung seiner Biodiversitätsstrategie „Kurs Natur 2030“ den Anspruch:

Nr. 4: den weiteren Verlust an Arten und die Abnahme von Populationen insbesondere gefährdeter Arten zu stoppen.

Zu diesen Arten gehören die Knoblauchkröte (streng geschützt) sowie die Feldlerche und die Wiesenschafstelze (beide besonders geschützt), die im Außenbereich von Ziethen vorkommen.

Zur Beeinträchtigung durch Zunahme der Bewohnerzahl

Auf der Homepage von Ziethen im Amt Lauenburgische Seen steht, dass (leider ist nicht ersichtlich, welches Jahr hier gemeint ist) Ziethen nicht größer als 1000 Einwohner werden möchte und nach eigener Aussage zu diesem Zeitpunkt bereits 1000 Einwohner hat, also mit der Realisierung des I und II Bauabschnitts um ca. ein Viertel anwachsen wird. Eine Begründung für diese Entscheidung gibt es nicht.

Es ist zu hinterfragen, ob bei dem derzeitigen Planungsstand der Zentralort RZ nicht über Gebühr verkehrsmäßig stark belastet wird (B 208 über die Insel).

Bei der avisierten Einfamilienhaus- Doppelhausbebauung steht zu erwarten, dass für jede Wohneinheit mit zwei Autos zu rechnen ist, bei angenommenen 22 EF-Häuser und 22-DH (ca. 66 WE) sind also 132 Autos mehr zu erwarten. Offenkundig ist Ziethen aber nicht bereit, die selbst gesetzte Bevölkerungsgrenze einzuhalten. Dies kann zur Konsequenz haben, dass der Ruf nach einer Umgehungsstraße für RZ lauter werden wird, was erneut einen Flächenverbrauch und eine Zerstörung weiterer Landschaft in unmittelbarer Nähe von kostbaren Naturschutzgebieten (Salemer Moor) und potenziellen Biotopverbundachsen nach sich ziehen

wird, wogegen wir als BUND ganz entschieden protestieren. Hier wären Untersuchungen vorab anzustellen, wohin die berufstätigen Menschen pendeln werden und ob der zusätzliche Individualverkehr für die Ratzeburger Bürger und die Ratzeburg umgebende Natur zumutbar ist.

Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Für Wiesenschafstelze und Feldlerche soll eine eigene Ausgleichsfläche geschaffen werden, die allerdings vermutlich nicht die Qualität der jetzigen Flächen erreicht. (Bei einer Realisierung der Umgehungsstraße von RZ wäre die Fläche vermutlich gänzlich entwertet, da die Trassenführung in großer Nähe wäre.) Insgesamt scheinen die Ausgleichsflächen zu gering veranschlagt. Die UNB ist unbedingt zu beteiligen, ob die Ausgleichsmaßnahmen angemessen sind.

Ansonsten gibt es gute Vorgaben: Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern, Schottergärten sind verboten (im letzten Baugebiet gibt es sie!), die Anpflanzungen sind mit heimischen Sträuchern anzulegen, Photovoltaik und Gründächer sind erlaubt, sollten aber nach Meinung des BUND verbindlich vorgeschrieben werden (s.u.).

Kritisch zu sehen ist, dass die Baum-Ausgleichsanpflanzungen in den Privatgärten erfolgen sollen, denn die Zuständigkeit für die Pflege und Kontrolle der Anpflanzungen ist unklar. Hier müsste ein Konzept zur Kontrolle der Festsetzungen erfolgen. Zusätzlich sollte festgelegt werden, dass Steine und Findlinge, die bei Bauarbeiten gefunden werden, nicht abgefahren, sondern in den anzulegenden Gehölzstreifen integriert werden, um der Hecke von Anfang an eine vielfältigere Struktur zu geben.

Für die konkrete Bauplanung geben wir für die zu errichtenden Gebäude aufgrund der gegenwärtigen Klima- und Biodiversitätskrise folgende Empfehlungen:

- Die Gebäude sollten soweit wie möglich als Passiv-Energie-Häuser ausgeführt werden.
- Die Dachflächen sollten für Photovoltaik genutzt werden. Soweit dies nicht sinnvoll erscheint, sollten die betreffenden Flächen begrünt werden. Eine konsequente Dachbegrünung würde einen Teilausgleich für die unausweichliche Versiegelung bieten.
- Brutmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse sollten in den Neubau, wo es möglich und sinnvoll erscheint, baulich integriert werden.
- Holzbauweise sollte ausdrücklich bevorzugt werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe CO₂-Emissionen erzeugt und deshalb aus Klimaschutzgründen vermindert werden muss. Ausreichend Holz steht durch das anfallende Kalamitätenholz deutschlandweit zur Verfügung und wird auch in Zukunft anfallen.
- Stellplätze für Fahrzeuge sollten mit einem Überbau versehen werden, der Photovoltaik-Paneele tragen kann, so dass ein Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung geleistet werden kann. Soweit dies nicht sinnvoll erscheint, sollten die betreffenden Flächen begrünt werden.
- Die Gebäude sollten mit Zisternen zur Bevorratung von Wasser für sommerliche Dürrezeiten ausgestattet werden. Da durch die Bautätigkeit der Boden der Baugrundstücke in jedem Fall degradiert wird, wäre ein solcher Eingriff in den Boden vertretbar. Es sollte allgemein für ein zukunftsweisendes Wassermanagement mit minimaler Versiegelung und ökologischer Regenwassernutzung gesorgt werden, es sollte möglichst viel Regenwasser vor Ort versickern oder in Sickerlöchern gesammelt werden, damit zukünftig zu erwartende vermehrt auftretende

Starkregen, gerade bei Hanglagen, die bestehenden Entwässerungssysteme von Ziethen nicht überfordern.

Wir bitten Sie, uns Ihre beschlossenen Abwägungsergebnisse über unsere vorstehende Einwendung mit den enthaltenen Anregungen und Bedenken schriftlich mitzuteilen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Uta von Bassi

Dr. Torsten Walther