

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungsnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.1	Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten 19.01.2017	Vom weiteren Verfahren des o.g. Bauleitplanes der Gemeinde Roseburg habe ich Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB weise ich zur o.a. Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zunächst auf Folgendes hin: 1. Die Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist teilweise nicht ausreichend nachvollziehbar. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, das gewerbliche Areal zu überplanen, wird abgewogen mit der Aussage, dass eine Überplanung des gesamten Areals derzeit nicht realisierbar ist. Hier sollte in der Begründung entsprechend ergänzt werden, aus welchen städtebaulichen Gründen nicht alle gewerblichen genutzten Flächen überplant werden sollen. 2. Nach den Darstellungen in den Planunterlagen kommt die Ausweisung eines Mischgebietes nicht in Frage, allerdings wird mehrfach darauf verwiesen, dass die angesiedelten Betriebe Mischgebietsverträglich sind. Gibt es städtebauliche Gründe für die Darstellungen / Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ? Auch hier ist die Begründung entsprechend zu ergänzen.	1. Ein Planerfordernis für alle gewerblich genutzten Flächen wird seitens der Gemeinde derzeit nicht gesehen. Dies gilt insbesondere, weil nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde die auf den östlich angrenzenden Flächen durch ein Tiefbauunternehmen ausgeübte Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist. In der Begründung wird dieser Sachverhalt ergänzt. 2. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Wohnnutzungen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Die Ausweisung eines Mischgebietes hat die Gemeinde verworfen, da in dem Gebiet ansonsten auch Wohnnutzungen zulässig wären. Diese sind hier allerdings nicht erwünscht. Die Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Datum vom <u>10.01.2017</u> übersandt.
1.1	Kreis Herzogtum Lauenburg Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur 22.02.2017	Mit Bericht vom 10.06.2016 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Roseburg den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: -326)	

Seite 1
 = Änderungen in der Tabelle
 gegenüber dem Stand v. 19.05.17

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungsnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: Die vorliegende Planung entwickelt sich nicht aus dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg, der für den Geltungsbereich den Bestand/Ackernutzung mit randlichen Knicks darstellt, eine Siedlungsentwicklung ist hier nicht vorgesehen. Im südlichen Teil des betreffenden Flurstücks befindet sich ein gesetzlich geschützter Biotop (Röhricht, Sumpf). Südlich der vorhandenen Bebauung am Wotersener Weg ist die Verbesserung der Ortsrandeinbindung durch Pflanzung von Gehölzen geplant. Auf Grundlage des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I liegt die vorliegende Planung im Zusammenhang mit den westlich und südlich angrenzenden großen geschlossenen Waldbereichen in einem Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen. Ziel der Planung ist nach der Begründung der 4. Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Sicherung und Entwicklung eines bereits vorhandenen Betriebs (im Plangebiet oder angrenzend?) sowie vorrangig zu Gunsten der Ansiedlung eines im Plangebiet ansässigen Zimmereibetriebes. Die Gewerbefläche soll aber auch sonstigen kleineren Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen und somit „vorrangig dem örtlichen Bedarf“ dienen. Die gesamte Argumentation bleibt aber unklar und nicht nachvollziehbar, insbesondere weil im vorliegenden Verfahrensschritt der Umfang der geplanten gewerblichen Baufläche wieder erheblich vergrößert wurde und vor dem Hintergrund der im Geltungsbereich und angrenzend bereits vorhandenen Nutzungen. Eine nachvollziehbare, offene Prüfung von Planungsvarianten	Es ist korrekt, dass der Landschaftsplan hier keine Siedlungsentwicklung vorsieht. Durch die Planung sind jedoch keine ökologisch sensiblen Flächen betroffen. Es handelt sich um eine Acker- bzw. eine Lagerfläche. Zu dem gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotop wird ein ausreichender Abstand gehalten. Es wird für eine ausreichende landschaftliche Einbindung gesorgt. Ein anderer Standort kommt nicht in Frage. Kenntnisnahme. Wie bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung ausgeführt handelt es sich bei der betroffenen Acker- und Lagerfläche definitiv nicht um Flächen mit besonderen ökologischen Funktionen. Die Bedenken werden nicht geteilt, da zu sensiblen Landschaftsbestandteilen wie der Sumpffläche und dem Knick ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Zudem sind im Rahmen der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Pufferstreifen zur Sumpffläche und ein breiter Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes vorgesehen. Diese Auffassung wird von der Gemeinde nicht geteilt. Das Erfordernis der Vergrößerung des Umfangs der gewerblichen Nutzung wird in der Begründung dargelegt. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse der ohnehin kaum bebaubaren Flächen unmittelbar südlich des vorhandenen Zierteiches soll eine

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungsnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		ten/alternativen Lösungsmöglichkeiten für die vorgesehenen Nutzungen fehlt weiterhin. Unter Ziffer 6.7 der Begründung werden die im Landschaftsplan der Gemeinde dargestellten Flächen für die Siedlungsentwicklung betrachtet, allerdings wird richtigerweise darauf verwiesen, dass die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans überhaupt nicht vorgesehen war. Die Entscheidung für den Standort am Wotersener Weg wird von der Gemeinde zudem mit der gewerbliche Vorprägung begründet, diese beruht allerdings zumindest teilweise auf nicht genehmigten Nutzungen. Gegen eine Ausweitung und Verfestigung der gewerblichen Nutzung südlich des Wotersener Wegs bestehen aus Sicht des Naturschutzes auf Grund der landschaftlichen Gegebenheiten weiterhin Bedenken, der Geltungsbereich ist insofern, wie ursprünglich besprochen, jedoch mindestens auf eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Mischgebiets zu reduzieren. Um eine Ordnung der vorhandenen Nutzungen südlich des Wotersener Wegs unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu erreichen, sollte aus Landschaftsplanerscher Sicht, wie bei dem gemeinsamen Termin am 21.09.2015 empfohlen, im Grunde der gesamte „gewerblich“ genutzte Bereich rückwärtig der Bebauung am Wotersener Weg einschließlich des südöstlich des Plangebietes gelegenen Flurstücks 189/5 überplant werden. <u>Städtebau und Planungsrecht</u> Nach mehreren Gesprächen hatte sich der Kreis Herzogtum Lauenburg und die Gemeinde darauf verständigt, dass eine Überplanung	gute Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht werden. Als Ausgleich wurden östlich Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Aussagen zur Entscheidung für den Standort am Wotersener Weg werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsänderung unter Kapitel 6.7 der Begründung ergänzt. Die Bedenken werden nicht geteilt. Es handelt sich nicht um ökologisch bedeutsame Flächen. Durch die Rahmenpflanzung aus standortheimischen Gehölzen wird zudem eine gute landschaftliche Einbindung erzielt. Dies wäre in der Tat wünschenswert, wenngleich ein Planerfordernis für alle gewerblich genutzten Flächen seitens der Gemeinde derzeit nicht gesehen wird. Dies gilt insbesondere, weil nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde die auf den östlich angrenzenden Flächen durch ein Tiefbauunternehmen ausgeübte Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist und hier somit kein unmittelbarer Planungsbedarf besteht. In der Begründung ist dieser Sachverhalt bereits so dargestellt. In der Begründung zum überarbeiteten Planentwurf werden die Gründe zur Erweiterung des Plangebietes

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungsnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		nung des gesamten, städtebaulich ungeordneten Bereiches nicht stattfindet. Nach hiesiger Aktenlage sollte der Geltungsbereich so verkleinert werden, dass nur das nördliche Grundstück (MI) mit einer kleinen Erweiterung für einen Zimmereibetrieb überplant wird. (Eine wie in der Begründung genannte begrenzte Größe des Geltungsbereiches auf 6570 qm ist hier unbekannt.) Die nun vorgelegte Planung berücksichtigt diese Vereinbarung nicht. Noch immer wird ein – inzwischen wieder erweiterter – Bereich für weitere Gewerbebetriebe vorgehalten. Zurzeit wird diese Fläche insgesamt durch einen überregional arbeitenden Tiefbaubetrieb genutzt, der nicht nur diese, sondern auch das benachbarte Flurstück 189/5 nutzt. Ich bitte, den Geltungsbereich auf das verabredete Maß (geringfügige Erweiterung des nördlich gelegenen Mischgebietes) zu reduzieren. Eine Prüfung alternativer Standorte hält die Gemeinde für nicht erforderlich. Die Gemeinde argumentiert, dass ohnehin keine anderen geeigneten Flächen vorhanden sind und die jetzt überplante Fläche durch die bereits stattfindende Nutzung vorbelastet ist. Aus Sicht des Kreises wäre aber darzulegen, dass tatsächlich keine anderen, möglicherweise besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Bei der Vorbelastung der Fläche ist zu beachten, dass die Nutzung der Fläche derzeit illegal stattfindet. Eben diese illegale Nutzung der Freiflächen war vor einigen Jahren Anlass, eine Überplanung des gesamten Areals anzustreben. Ein diesbezügliches Ordnungsverfahren ruht aufgrund dieser Bauleitplanung. Die tatsächlich genehmigte Nutzung der Halle für das Tiefbauunternehmen schließt die Nutzung der angrenzenden Freiflächen nicht ein! Aus Sicht des Kreises bestehen weiterhin keine Bedenken gegen	bereiches dargelegt. Der Kreis erkennt hierbei offensichtlich des tatsächlichen Flächenbedarf für die Ansiedlung eines Zimmereibetriebes Wie in der Begründung dargelegt, soll die Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorrangig der Ansiedlung eines Zimmereibetriebes dienen. Der "überregional arbeitende Tiefbaubetrieb" mit Hauptsitz in der Gemeinde Siebeneichen unterhält nachweislich auch Betriebsstätten in der Gemeinde Roseburg und zahlt hier anteilig auch Gewerbesteuern. Wie auch in der Begründung dargelegt, resultiert die Vorprägung insbesondere aus der nordöstlich vorhandenen bauordnungsrechtlich genehmigten gewerblichen Nutzung, aber auch aus der im Gebiet teilweise bereits vorhandenen Nutzung. Entscheidend ist auch, dass unzumutbare Störungen in dem Gebiet durch die geplante Nutzung nachweislich nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus wäre es auch unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sehr fragwürdig, in der kleinen Gemeinde Roseburg einen weiteren gewerblichen Standort an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorzusehen. Insofern scheidet eine anderweitige bzw. zusätzliche gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet aus. Es stellt sich hier die Frage, was unter einer geringfügig-

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungsnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		eine geringfügige Erweiterung der nördlichen MI-Fläche zur Erweiterung/Ansiedlung eines Zimmereibetriebes. Bedenken bestehen jedoch gegen die Planung, weil die Nutzung der GE- Flächen durch den Tiefbaubetrieb vorgesehen ist, dieser Betrieb aber auch das benachbarte Grundstück 189/5 nutzt, welches nicht in die Planung eingebunden ist und dessen Eignung für diesen Standort nicht nachgewiesen ist. Gestützt wird diese Sichtweise, da unter anderem die Erschließungsfrage für dieses Grundstück nicht hinreichend beantwortet werden konnte. Mit der jetzt vorliegenden Planung besteht die Gefahr, dass Flächen für einen Betrieb planerisch gesichert werden, obwohl die grundsätzliche Eignung des Standortes für den Betrieb an sich nicht nachgewiesen, sondern eher fraglich ist.	gen Erweiterung der nördlichen MI-Fläche verstanden wird. Diese Mutmaßung ist nicht richtig, weil die Nutzung der neuen gewerblich Flächen vorrangig nicht dem auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 189/5 operierenden Tiefbaubetrieb dienen soll, sondern der Ansiedlung eines Zimmereibetriebes eines im Gebiet ansässigen Zimmermeisters. Auf der anderen Seite kann dieser B-Plan aber auch nicht exklusiv einem einzigen Betrieb vorbehalten sein.
1.2	Archäologisches Landesamt, Schleswig, 24.01.2017	Unsere Stellungnahme vom 17.06.2016 wurde richtig in die Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Roseburg übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	Handwerkskammer Lübeck, 16.02.2017	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beabsichtigte Planung dient vorrangig dazu, gewerblich nutzbare Bauflächen zugunsten des Handwerks vorzuhalten.
2		Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
		Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.	

