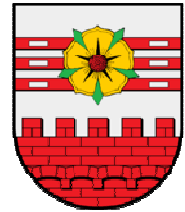


GEMEINDE ROSEBURG

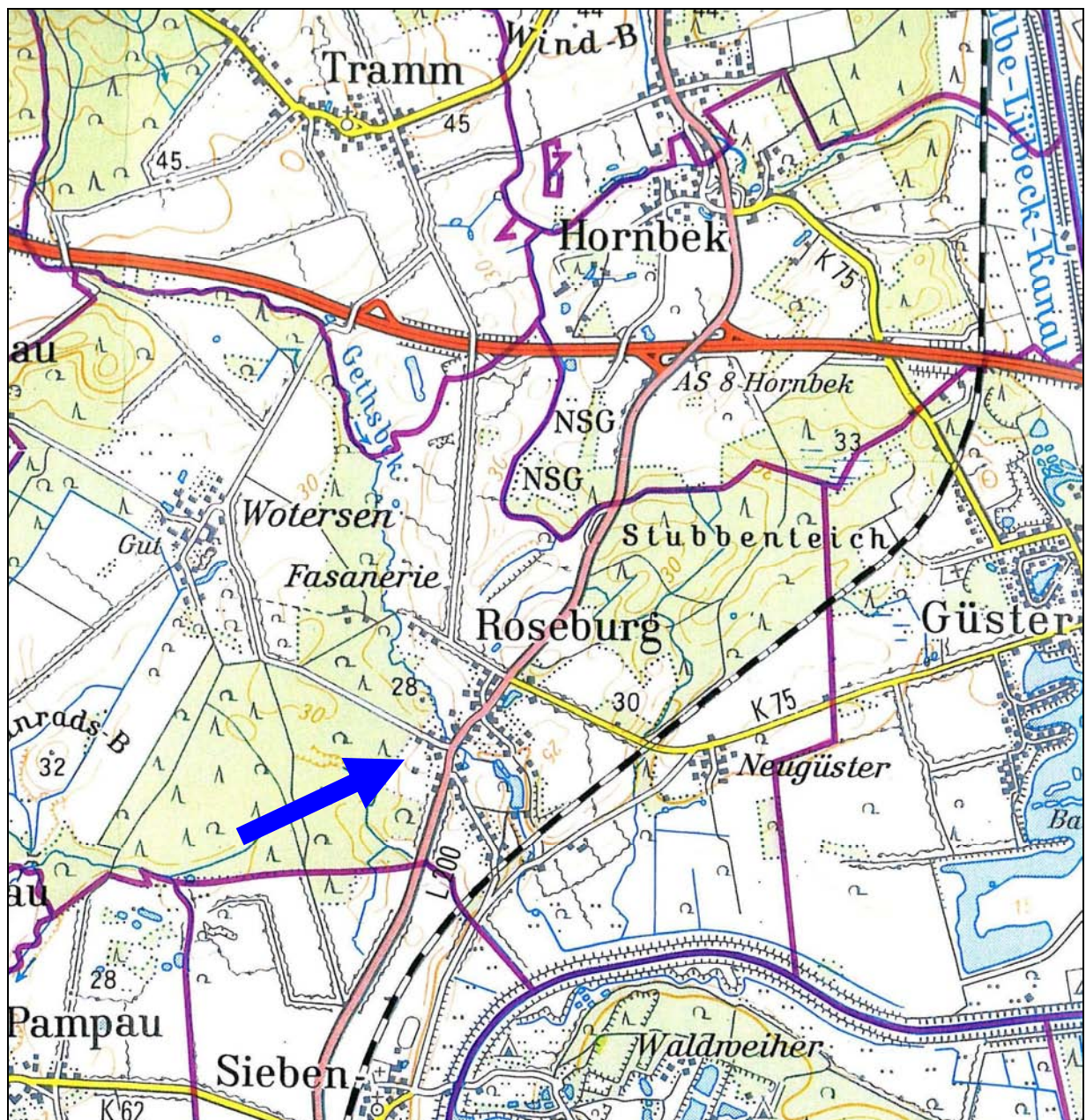


4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS GEBIET:

"Wotersener Weg Nr. 7/7a tlw. (Flurstücke 57/1 tlw., 57/2 tlw., Flur 3 sowie 87/ 2 tlw. und 1/5 tlw., Flur 5, Gemarkung Roseburg)"

PLANZEICHNUNG UND BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

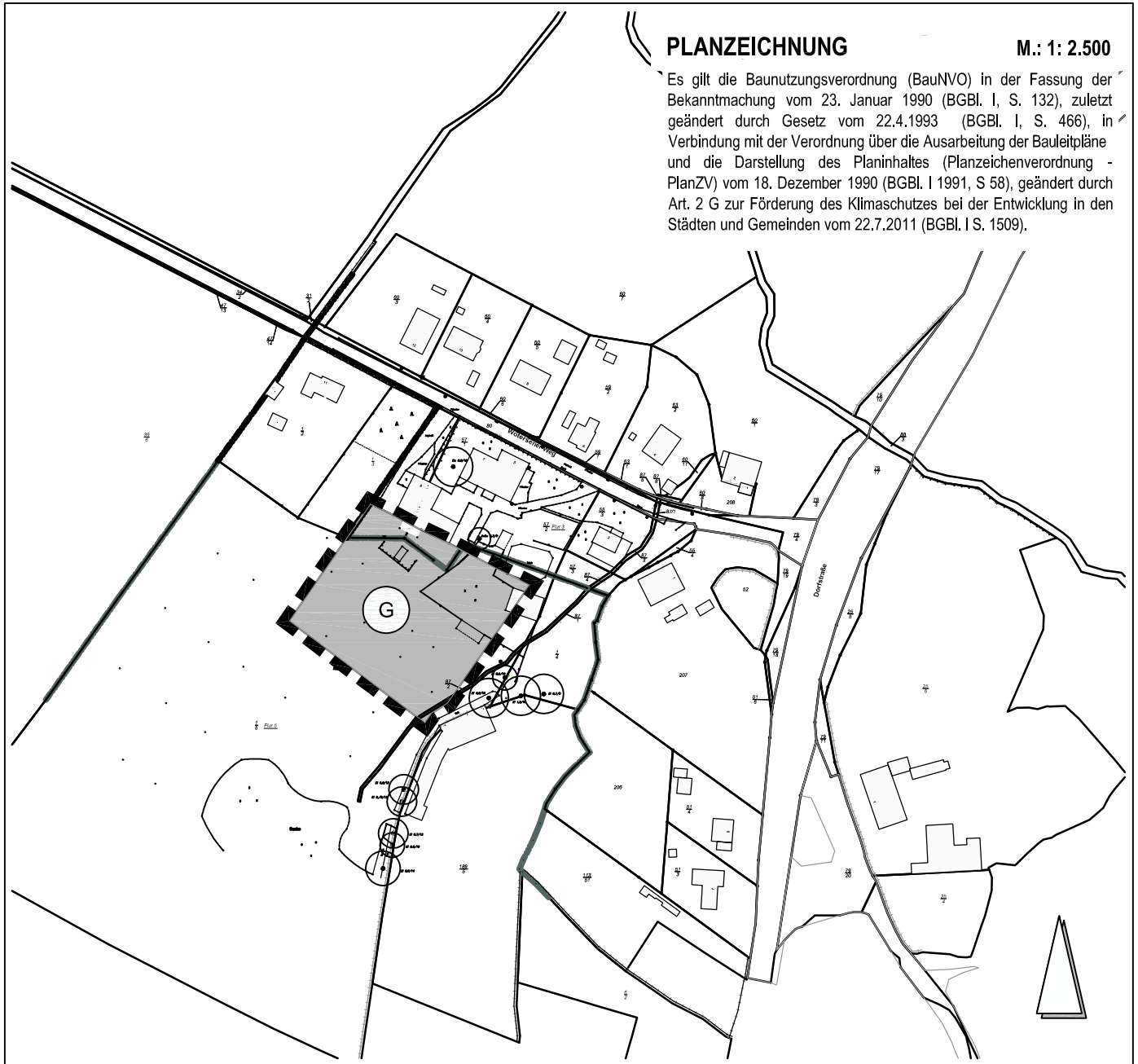
Quelle: Landesvermessungsamt (Kreiskarte)

VORLAGE FÜR DEN ABSCHLIESSENDEN BESCHLUSS

GEMEINDE ROSEBURG

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

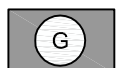
FÜR DAS GEBIET: "Wotersener Weg Nr. 7/7a tlw. (Flurstücke 57/1 tlw., 57/2 tlw., Flur 3 sowie 87/2 tlw. und 1/5 tlw., Flur 5, Gemarkung Roseburg)"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen / Rechtsgrundlagen

I. DARSTELLUNGEN



Gewerbliche Baufläche
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanänderung

ENTWURF

VORLAGE FÜR DEN ABSCHLIESSENDEN BESCHLUSS

Stand:

29.05.2017

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ROSEBURG

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Altlasten	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
3.1	Ziel und Zweck der Planung	6
4.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Erschließung	7
4.2.1	Verkehrliche Erschließung	7
4.2.2	Ver- und Entsorgung	7
5.	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	8
5.2	Immissionsschutz	8
6.	Umweltbericht	12
7.	Beschluss der Begründung	17

1. Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Lageplan im Maßstab 1: 5.000, der vom Vermessungsbüro Agnar Boysen aus Schwarzenbek erstellt wurde.

1.3 Planvorgaben

- Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist Roseburg eine Gemeinde ohne zentral örtliche Einstufung im ländlichen Raum.

Die Landesplanung hat in einer Vorabstimmung Ende 2012¹ bestätigt, dass die Gemeinde gleichwohl grundsätzlich unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe treffen kann. Korrespondierend und ergänzend zu den ortsplannerischen Belangen weist die Landesplanung darauf hin, dass vor der Neuausweisung von Flächen geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden sollen. Hierbei soll möglichst flächensparend gebaut werden und es ist darauf zu achten, dass die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind. Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.

¹ Stellungnahme der Landesplanung vom 05.11.2012

- Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Roseburg ist der hier überplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt. Der überbaute Bereich unmittelbar am Wotersener Weg ist als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Ein Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplanes kann der folgenden **Abbildung 1** entnommen werden.

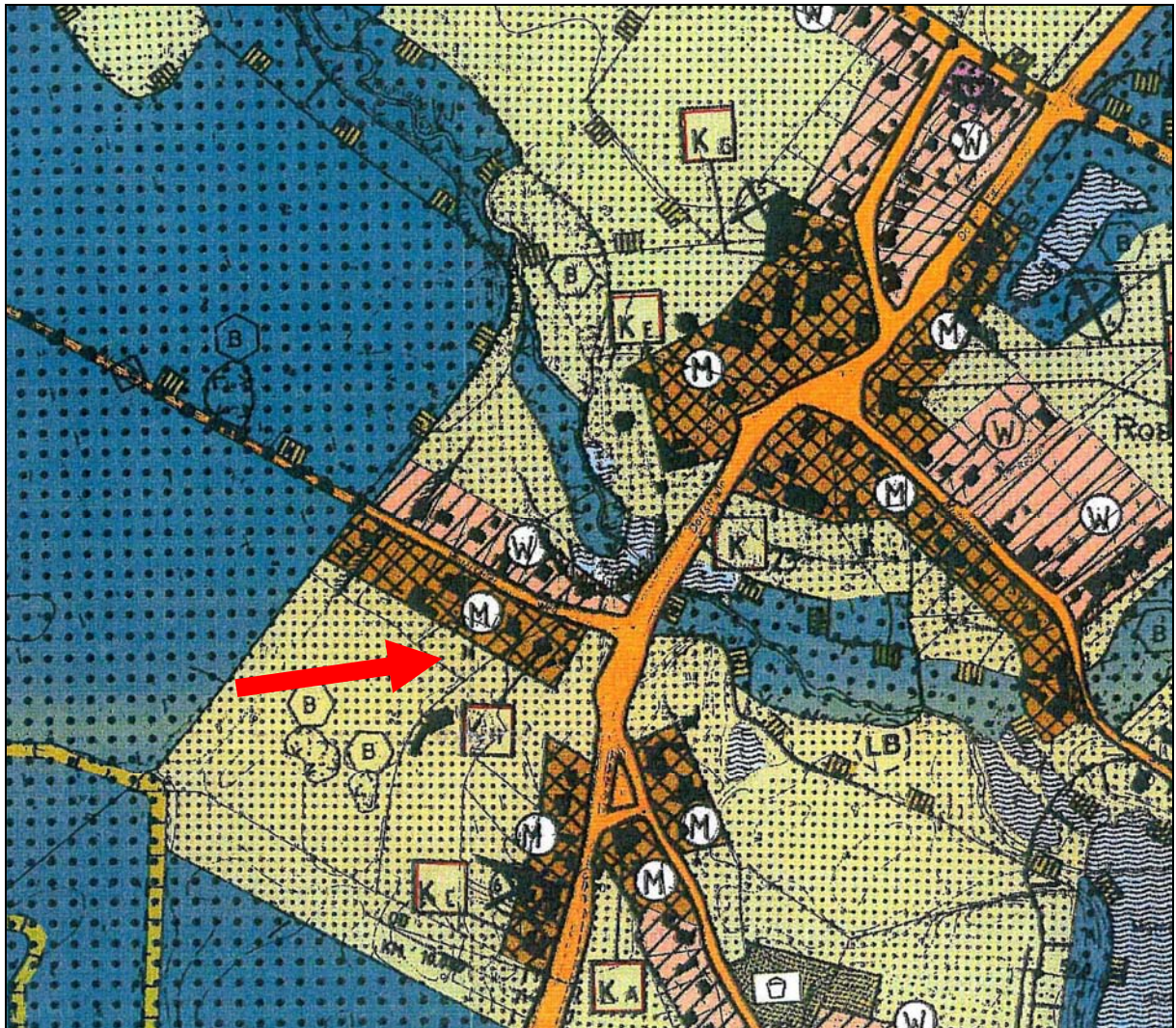


Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Roseburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, so dass der Bereich zurzeit als Außenbereich einzustufen ist.

Parallel zu dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung keine Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

1.5 Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt hat mit Schreiben vom 06.05. mitgeteilt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG festgestellt werden können. Das Landesamt verweist jedoch auf § 15 DSchG. Danach ist die Entdeckung von Kulturdenkmälern unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu 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 und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Der Fachdienst Denkmalschutz beim Kreis Herzogtum Lauenburg weist in seiner Stellungnahme vom 02.06.2015 darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal gem. § 8 Denkmalschutzgesetz befindet. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Wotersener Weg 1.

2. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der Ortslage rückwärtig der Bebauung am Wotersener Weg. Er umfasst das Grundstück Wotersener Weg Nr. 7/7a tlw., bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 57/1, 57/2 der Flur 3 Flur 3 und einer Teilfläche des Flurstückes 1/5 der Flur 5 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 87/4 der Flur 5 in der Gemarkung Roseburg. Das Plangebiet wurde zugunsten einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung im Westen und Süden geringfügig vergrößert.

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes liegt im Außenbereich.

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird zurzeit baulich zwar nicht genutzt, Teilbereiche dienten in den vergangenen Jahren jedoch bereits als Lagerfläche für ein Tiefbauunternehmen. Dies ist auch in dem Luftbild (Abbildung 2) mit Stand vom Dezember 2012 erkennbar.



Abbildung 2: Luftbild der Ortslage von Roseburg mit Markierung der Lage des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes wurde ursprünglich nach eines Abstimmungsgespräch mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg auf ca. 4.320 m² reduziert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen hat der Grundstückseigentümer allerdings eine Eingabe gemacht und angeregt, das Gewerbegebiet zugunsten einer besseren Ausnutzung im Süden etwas zu vergrößern. In diesem Zusammenhang hat er im Rahmen einer Besprechung auch darauf hingewiesen, dass Teilflächen der bisher überplanten Flächen im Osten unmittelbar südlich des vorhandenen Zierteiches aufgrund der Topographie kaum bebaubar sind. Deshalb wurde die gewerbliche Fläche in diesem Teil des Plangebietes reduziert und dafür im Süden um gut 20 m erweitert.

Das Plangebiet wird jetzt wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch das bebaute Grundstück Wotersener Weg 7/7a,

im Osten durch die Flurstücke 1/4 und das bereits gewerblich genutzte Flurstück 189/5,
im Süden
und Südwesten durch Brachland,
im Westen durch landwirtschaftliche Flächen bzw. durch eine baulich nicht genutzte, tlw. gehölzbestandene Fläche.



Abbildung 3: Blick von Süden auf die bereits gewerblich genutzte Scheune im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Wotersener Weg 7/7a



Abbildung 4: Blick auf den zurzeit vorhandenen Übergang zum gewerblich genutzten Nachbargrundstück im Südosten (Flurstück 189/5)

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Der Planungsanlass für diese F-Planänderung ist unmittelbar gekoppelt an die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 zur Sicherung und Entwicklung der hier bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung. So nutzt ein Tiefbauunternehmen aus der Nachbargemeinde Siebeneichen eine ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheune als Lagerhalle. Diese Umnutzung wurde im November 2012 bauordnungsrechtlich genehmigt. Die ursprünglich geplante zusätzliche Nutzung der dahinterliegenden

Freiflächen als Lagerplatz wurde jedoch untersagt, weil diese Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes unerlässlich. Ansonsten kann eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan nicht gewährleistet werden. Ein darüber hinausgehendes Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nicht.

Wie bereits oben erwähnt, hat die Gemeinde für das Gebiet im Parallelverfahren einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 gefasst, der auch das bebaute Grundstück Wotersener Weg Nr. 7/7a mit einbezieht.

Die neuen Bauflächen sollen zum einen der Sicherung und Entwicklung der hier bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung dienen und zum anderen vorrangig dem Ansiedlungswunsch eines im Plangebiet ansässigen Zimmermanns entsprechen. Somit kann auch dem konkreten örtlichen Bedarf Rechnung getragen werden.

Nach Auffassung der Gemeinde ist Roseburg als zentral gelegener Ort im Kreis Herzogtum Lauenburg gut geeignet für eine Entwicklung der hier bereits vorhandenen Nutzung sowie ggfs. zugunsten sonstiger kleinerer Gewerbebetriebe für den örtlichen Bedarf.

Der ausgewählte Standort ist bereits seit Jahren durch angrenzende Nutzungen gewerblich vorgeprägt. Die vorliegende Planung soll als Arrondierung der bereits vorhandenen gewerblichen Flächen in dem Gebiet dienen.

Abgesehen davon, dass ein alternativer Standort nicht zur Verfügung steht, wäre es es auch unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht sinnvoll, in der kleinen Gemeinde Roseburg einen weiteren gewerblichen Standort vorzusehen. Insofern scheidet eine anderweitige bzw. zusätzliche gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet aus. Dies gilt umso mehr, weil der Zimmermeister, der hier sein Unternehmen ansiedeln möchte, bereits im Plangebiet wohnt.

Die Planung bietet zudem die Möglichkeit, für eine bisher fehlende verträgliche Einbindung in die Landschaft zu sorgen. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Sicherung und Entwicklung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Wotersener Weg 7 bzw. 7a sowie vorrangig zugunsten der Ansiedlung eines Zimmereibetriebes eines im Plangebiet ansässigen Zimmermeisters. Die Planung dient somit vorrangig dem örtlichen Bedarf.

Da die hier überplante Fläche derzeit als Außenbereich einzustufen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 unabdingbar, um eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gewährleisten zu können.-

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (**G**) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Hiermit soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden. In Ergänzung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen dient die Planung vorrangig der Ansiedlung eines Zimmereibetriebes. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche wäre hier nicht ausreichend. Zudem wären dann auch weitere Wohnnutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung nicht für verträglich gehalten werden.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist zurzeit über die vorgelagerte gemischte Baufläche am Wotersener Weg im Norden erschlossen. Dies soll auch so bleiben. Der Ausbau einer öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen und wird aufgrund der eher geringen Größe des Plangebietes nicht für erforderlich gehalten.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes kann über das Grundstück Wotersener Weg Nr. 7/7a erfolgen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft² zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Deshalb ist im Rahmen der Aufstellung dieser F-Planänderung und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Hierfür wurde das Büro Planungsgruppe Landschaft aus Klein Pampau beauftragt.

² Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der Umweltbericht, der sich ausführlich mit den einzelnen Schutzgütern und auch dem Artenschutz befasst, folgt in Kapitel 6 der Begründung.

Für die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein gemeinsamer Umweltbereich erstellt.

Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Gegenstand der Prüfung sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin betrachtet der Umweltbericht Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen sowie seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Eine Beschreibung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung ist diesen Erläuterungen als Anlage beigelegt.

5.2 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete durch die Planung nicht zu erwarten sind.

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

6.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

6.2 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

- Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Änderung der Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gewerbliche Baufläche“. Das Gebiet soll der Sicherung und Entwicklung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Wotersener Weg 7 bzw. 7a dienen. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt, der innerhalb seines Geltungsbereichs rechtsverbindliche Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung trifft.

- Inhalt der Planung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Geplant ist die Änderung der Fläche in eine „gewerbliche Baufläche“.

6.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

- Fachgesetze

Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Sie wird berücksichtigt, indem ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellt wird.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

- Schutzgebiete und -objekte

Schutzbestimmungen nach dem BNatSchG / LNatSchG

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Es sind keine geschützten FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß dem Europäischen Netz Natura 2000 betroffen.

- Übergeordnete Fachpläne

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I³ sind für den Geltungsbereich und angrenzende Flächen folgende Aussagen gemacht:

- Der Geltungsbereich ist als „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“ gekennzeichnet.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg⁴ stellt für den Geltungsbereich eine Ackerfläche sowie die vorhandene Bebauung am Wotersener Weg dar. Es ist auch der an der Südostgrenze gelegene Knick eingezeichnet. Der Plan „Entwicklung / Maßnahmen“ weist auf das Erfordernis einer Ortsrandeingrünung hin.

³ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

⁴ Planungsgruppe Landschaft (1999): Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg, Müssen

Weiterhin ist die südlich in einer Senke gelegene, feuchte Brachfläche mit großen Röhrichtbereichen und Erlen als besonders geschütztes Biotop gekennzeichnet.

- Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes werden Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplanung zu berücksichtigen und geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

- Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Roseburg angrenzend an vorhandene Mischbebauung.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Von wesentlichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den Wotersener Weg. Der Bau einer neuen Erschließung ist nicht vorgesehen. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵ erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Konflikte hinsichtlich der Lärmimmissionen zu erwarten sind.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die örtliche Bestandsaufnahme wurde im März 2015 durchgeführt. Der Geltungsbereich wurde zu dem Zeitpunkt im Wesentlichen geprägt durch Lagerflächen für ein Tiefbauunternehmen. Am Wotersener Weg befindet sich Bebauung. Im Südosten verläuft ein Knick. Südlich des Plangebietes liegt eine feuchte Senke (feuchte Brachfläche mit großen Röhrichtbereichen und Erlen). Westlich grenzt eine Ackerfläche an, südöstlich auf dem Flurstück 189/5 eine weitere gewerbliche Lagerfläche.

Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die teilweise bisher als Lagerfläche genutzte Fläche soll als Gewerbliche Baufläche entwickelt werden.

Faunistisches Potenzial und Artenschutz

Um die Auswirkungen auf die Fauna abschätzen zu können, wurde von dem Dipl.-Biol. Karsten Lutz eine „Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung“ erstellt⁶.

⁵ Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. Ing. Volker Ziegler (2016): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Roseburg (Aktualisierung des Gutachtens Nr. 15-12-2 vom 09.12.2015), Mölln

⁶ Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2015): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Roseburg 6, Hamburg

Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet ist aufgrund des Fehlens von fruchtreichen Gehölzflächen und Krautschichten nicht anzunehmen.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Großbäume, die Höhlungen aufweisen könnten, vorhanden. Wochenstuben und / oder Winterquartiere sowie Verstecke für Fledermäuse sind somit nicht zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze haben aufgrund ihrer geringen Qualität und Ausdehnung nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsflächen für Fledermäuse. Der im Osten des Plangebiets befindliche Teich ist größer als 100 m² und ist potenziell von mittlerer Bedeutung. Negative Auswirkungen auf Fledermäuse werden somit nicht erwartet.

Weitere Arten des Anhangs IV

Weitere Artengruppen mit Arten des Anhangs IV können ausgeschlossen werden, da keine für diese Arten geeigneten Lebensräume (Gewässer, Hochmoore, Küsten, Seeufer, Trockenrasen und Heiden) im Plangebiet oder seiner Umgebung vorhanden sind.

Brutvögel

Das Plangebiet wird von den potenziell vorhandenen Brutvogelarten als Teilrevier genutzt. Insgesamt können potenziell 17 Brutvogelarten in dem Gebiet vorkommen. Keine der vorkommenden Arten ist in Schleswig-Holstein gefährdet. Als eine auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands stehende Vogelart kann der Feldsperling im Plangebiet vorkommen. Die entstehenden sehr geringen Flächenverluste für Gehölze sind für die Brutvögel von Bedeutung. Damit verlieren die im Geltungsbereich vorkommenden Vögel relativ kleine und qualitativ geringer wertige Teile ihres Lebensraumes. Die wertvollste Struktur, die große Blut-Buche außerhalb des Plangebietes, bleibt erhalten. Für alle Vogelarten gilt, dass sie ohne Probleme auf benachbartes Gelände ausweichen können. Hier sind ausreichend, meist sogar qualitativ hochwertigere Lebensräume vorhanden.

Amphibien

Das nördlich des Plangebiets vorkommende Gewässer hat steile Uferzonen und Fischbesatz. Es kann nur mit geringer Wahrscheinlichkeit als Laichgewässer für Amphibien genutzt werden. Potenziell vorkommende Amphibien sind der Teichfrosch und die Erdkröte. Die im Plangebiet vorkommenden Flächen eignen sich jedoch weder für die Erdkröte noch für den Teichfrosch als Landlebensraum. Auswirkungen für Amphibien sind somit nicht zu erwarten.

Artenschutz

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch die Verwirklichung der Planung liegt nicht vor. Das „Zugriffsverbot“ wird nicht verletzt. Erhebliche Störungen der umgebenden Tierwelt erfolgen nicht, da die vorkommenden Arten alle wenig störungsanfällig sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Bei Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

Die Bodenkarte „2429 Siebeneichen“⁷ gibt für den Geltungsbereich folgende Situation hinsichtlich des Schutzgutes Boden an:

- Übergänge zu Podsol-Braunerden, verbreitet im Bereich des Siebeneichen-Büchener Sanders bzw. übersandeter Randlagen der Jungmoräne zwischen Roseburg und Woltersdorf
- Boden aus schwach schluffigem bis kiesigem und steinigem Sand (Geschiebedecksand) über teilweise kiesigem Mittel- und Grobsand
- Nährstoffarmer Boden.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser besteht im Wesentlichen aus Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Es entsteht ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, z.B. Oberflächenwasserretention, Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna, landwirtschaftliche Nutzfunktion. Der Boden wird im Bereich der Eingriffsflächen in seinem natürlichen Aufbau zerstört. Auf Nebenflächen wird der Boden durch Verdichtungen, Abträge und Aufschüttungen z. T. in seiner Bodenstruktur hinsichtlich des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes verändert.

- Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Daten über die Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplante Neuversiegelung werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück direkt versickert. In die vorhandene Rohrleitung werden keine Schadstoffe eingeleitet.

- Schutzgut Luft und Klima

Die durch die geplante Überbauung in Anspruch genommenen Flächen haben keine besondere klimatische Funktion, sondern werden geprägt durch das Klima des Ortsrandes „kleinerer Ortslagen“ im Übergang zur Feldflur.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Es ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Klimabedeutsame Flächen sind nicht betroffen.

⁷ Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1993): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1 : 25.000 – 2429 Siebeneichen, Kiel

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand angrenzend an dörfliche Mischbebauung. Nördlich schließt die Straße „Wotersener Weg“ an. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Wegen der Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung des Gebiets durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens vorgesehen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird nur geringfügig beeinträchtigt durch den Nutzungswechsel von Landwirtschaft zu Gewerbegebiet. Durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens wird diese Beeinträchtigung deutlich verringert.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Südlich der Einmündung des Wotersener Wegs in die Dorfstraße steht ein altes Fachhallenhaus. Das Haus ist gem. § 8 Denkmalschutzgesetz ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal. Für das ursprünglich abseits der eigentlichen Ortslage errichtete Zweiständerhallenhaus stellt ein weitgehend offenes Umfeld ein wertbestimmendes Merkmal der Umgebung dar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter wird nur geringfügig beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt in einem großen Abstand zu dem Fachhallenhaus und die Höhen von Bestandsgebäuden dürfen laut der Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 6 nicht überschritten werden.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung der Planung werden die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bzw. Lagerfläche genutzt werden.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Folgende allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen ergeben sich durch die Bewertung des Umweltzustandes und die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Festlegung von Maßnahmen für die Einpassung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild

- Herstellen einer landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Ortsrandes
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung ortsansässiger Betriebe.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden zahlreiche Festsetzungen und Regelungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen. Um eventuell vorhandene Gelege von Vögeln nicht zu zerstören, sollen die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Durch die Neuanlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens wird eine zusätzliche naturnahe Struktur geschaffen. Es wird zudem eine externe Kompensationsmaßnahme festgelegt.

Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch Überbauung und Versiegelung entstehen, werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Zusätzlich müssen die Eingriffe auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser werden keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft werden keine besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Schutzgut Landschaft

Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes wird durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens am Rande des neuen Gewerbegebietes gewährleistet. Zusätzlich ist je sechs Stellplätze die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes vorgesehen. Diese Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgelegt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen für das neue Gewerbegebiet sind nicht vorhanden, da es sich um die Entwicklung ansässiger Unternehmen handelt und wie unten be-

schrieben andere geeignete Standorte im Gemeindegebiet Roseburg nicht zur Verfügung stehen. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes an diesem Standort verursacht keine Konflikte.

Prüfung von möglichen Standortalternativen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg⁸ stellt verschiedene Flächen für einer mögliche Siedlungserweiterung dar. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes nicht vorgesehen. Folgende Flächen zur Siedlungserweiterung sind im Landschaftsplan dargestellt:

- Flächen nordöstlich der Bahnhofsstraße
- Flächen südlich Trammer Weg / Am Wald
- Flächen südlich Roseburg östlich der L 200.

Bei einer Betrachtung dieser Flächen im Rahmen einer Alternativenprüfung ist festzustellen, dass sie aus Gründen der Erschließung, der Lage zu benachbarten Wohnnutzungen bzw. zu ökologisch sensiblen Bereichen für die im Rahmen dieser Planung vorgesehene gewerbliche Nutzung nicht geeignet sind.

Dies gilt auch für die zusätzlich untersuchten Flächen im Gemeindegebiet. Das Ergebnis und die Lage der Flächen können der Anlage zu dieser Begründung entnommen werden.

Deshalb hat sich die Gemeinde letztlich dafür entschieden, an dem bereits gewerblich vorgeprägten Standort am Wotersener Weg festzuhalten, zumal es auch unter Gesichtspunkten der Ortsentwicklung nicht sinnvoll erscheint, im Gemeindegebiet an einem zusätzlichen, bisher nicht gewerblich geprägten Bereich, eine gewerbliche Entwicklung vorzusehen.

6.8 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs.1 und 2 BNatSchG wurde zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Folgende Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft wurden als Grundlagen für die Umweltprüfung herangezogen:

- Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen im März 2015 (Bestandteil des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung)
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung von dem Dipl.-Biol. Karsten Lutz⁹

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Dennoch werden die Beurteilungskriterien als hinreichend erachtet.

⁸ Planungsgruppe Landschaft (1999): Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg, Müssen

⁹ Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2015): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Roseburg 6, Hamburg

6.9 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach Realisierung des Bebauungsplanes überprüft.

Im Weiteren wird sich die Gemeinde der bestehenden Monitoring- und Umweltinformationssysteme übergeordneter Behörden zur Umweltüberwachung bedienen, da sie selbst nur über eine eingeschränkte Kompetenz in der Umweltüberwachung verfügt.

6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roseburg gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung einer „Fläche für landwirtschaftliche Nutzungen“ in eine „gewerbliche Baufläche“. Die Änderung dieser Fläche dient der Sicherung und der Entwicklung ortsansässiger Unternehmen.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung werden zusammengestellt.

Als wesentliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Fläche wird bereits als Lagerfläche genutzt.
- Verlust der ökologischen Funktionen, insbesondere der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere der Feldflur,
- Veränderung des Landschaftsbildes von landwirtschaftlicher Nutzung in ein Gewerbegebiet.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehen:

- Neuanlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens,
- Anlage eines 3 m breiten Knickschutzstreifens,
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen, je sechs Stellplätze ein Baum,
- Kompensation der flächenhaften Eingriffe in das Schutzgut Boden auf einer externen Kompensationsfläche direkt südlich anschließend an das Plangebiet (Stilllegung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an ein Feuchtbiotop).

7. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Roseburg in der Sitzung am gebilligt.

Roseburg, den

.....

(Otto Lübke)

Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

In Abstimmung mit dem Büro:

Planungsgruppe Landschaft
Baumschulenweg 8, 21514 Klein Pampau
email: planungsgruppe@planung-th.de
Tel.: 04155-800 180 Fax: 800 195

Stand: 01.06.2017

(Vorlage für den abschließenden Beschluss)