

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.		Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
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 der Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: <u>Fachdienst Naturschutz (Frau Penning Tel.: -326)</u> Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: 1. Die 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 Wotensener 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.	Die Unterlagen zur Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Datum vom 10.01.2017 übersandt 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 den sensiblen Landschaftsbestandteilen wie der Sumpffläche und dem Knick ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Zudem sind im Rahmen der Vermeidungs- und

= Änderungen zu der Tabelle
gegenüber dem Stand v. 19.05.17

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Ziel der Planung ist nach der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 die Festsetzung eines Mischgebiets und eines eingeschränkten Gewerbegebiets zur Sicherung und Entwicklung eines bereits vorhandenen Betriebs (im Plangebiet oder angrenzend?) sowie vorrangig zu Gunsten der Ansiedlung eines im Plangebiet ansässigen Zimmereibetriebes. Das Gewerbegebiet soll auch sonstigen kleineren Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen und insofern „vorrangig dem örtlichen Bedarf“ dienen. Die gesamte Argumentation bleibt aber unklar und nicht nachvollziehbar, insbesondere weil im vorliegenden Verfahrensschritt der Umfang des geplanten gewerblichen Baugebiets wieder erheblich vergrößert wurde und vor dem Hintergrund der im Geltungsbereich und angrenzend bereits vorhandenen Nutzungen. Eine nachvollziehbare, offene Prüfung von Planungsvarianten für die Gestaltung und Entwicklung des Gebiets fehlt weiterhin. Lediglich die grundsätzliche Entscheidung für den Standort am Wotersener Weg wird von der Gemeinde mit der gewerblichen 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 der vorliegenden Planung ist, wie ursprünglich besprochen, jedoch mindestens bis auf eine geringfügige Erweiterung des im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiets zu reduzieren.	Ausgleichsmaßnahmen ein Pufferstreifen zur Sumpffläche und ein breiter Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes vorgesehen. Kenntnisnahme. So können die Ziele des Bebauungsplanes grob zusammengefasst wiedergegeben werden. Dies ist nicht korrekt. 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 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 Planänderung unter Kapitel 6.7 der Begründung ergänzt. Die Bedenken werden wie oben angeführt nicht geteilt. Es handelt sich nicht um ökologisch wertvolle Flächen. Durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung einschließlich einer Rahmenpflanzung aus standortheimischen Gehölzen wird ein neuer Ortsrand ausgebildet.

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Um eine Ordnung der vorhandenen Nutzungen südlich des Wotersener Wegs unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu erreichen, sollte aus landschaftsplanerischer 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. 2. Die Erläuterung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2 und 5.3 sollten aktualisiert werden (Begründung, Ziffer 4.3). 3. Auf dem Flurstück 1/5 der Flur 5 liegt direkt angrenzend an den Geltungsbereich ein Gewässer, bei dem es sich auf Grund seiner Struktur zwar nur mit geringer Wahrscheinlichkeit um ein Laichgewässer für Amphibien handelt, allerdings fehlt eine konkrete Untersuchung. Das Töten von Amphibien im Zusammenhang mit der Umsetzung und dem Betrieb des Gewerbegebiets ist gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzeiten, Leiteinrichtung) zu vermeiden. Die Ziffer 5 des Fachbeitrags zur Eingriffsregelung ist zu ergänzen. 4. Im Bereich der Stellplätze sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen, auch die Maßnahmenfläche M1 ist mit standortheimischen Laubgehölzen anzulegen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 und 6.1 sind entsprechend zu ergänzen. 5. Die Entwicklung von Pufferzonen zu dem vorhandenen Feuchtgebiet/Sumpf südlich des Plangebiets, auf dem Flurstück 1/5, Flur 5 der Gemarkung Roseburg, wird begrüßt. Bereits ökologisch höherwertige, weitgehend brachliegende Flächen, kön-	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: In der Begründung wird dieser Sachverhalt im Kapitel 2.1 bereits entsprechend dargestellt. Wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Aktualisierung. Wird nicht berücksichtigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich in dem Gewässer Amphibien befinden. Es handelt sich um einen reinen Zierteich mit hohem Fischbesatz. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Wird berücksichtigt. Der Begriff „standortheimisch“ wird eingefügt. Kenntnisnahme. Es wurden keine ökologisch höherwertigen Flächen als Ausgleich angerechnet.

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		nen als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht angerechnet werden. Nach den Ausführungen im Fachbeitrag befinden sich auf der geplanten Kompensationsfläche auch Lagerflächen u. ä., diese sind zu entfernen, damit die Fläche als Ausgleichsmaßnahme überhaut naturnah entwickelt werden kann. Im Bereich der vorhandenen Sumpffläche sind gegebenenfalls vorhandene Ablagerungen (Material, Boden, Unrat ...) außerdem schonend möglichst zu entfernen. Ich weise darauf hin, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten sind, § 30 Abs. 2 BNatSchG. Für einen gemeinsamen Ortstermin zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen stehe ich zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Die Lagerflächen sollen zurückgebaut werden. Kenntnisnahme. Dies ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.
		6. Die Beachtung und fachgerechte Umsetzung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vertraglich mit dem Vorhabenträger/der Vorhabenträgerin und ggf. mit dem Grundeigentümer/der Grundeigentümerin zu vereinbaren. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in dem Vertrag konkret und vollständig zu benennen. Dabei bitte ich auch die Schließung der vorhandenen Lücke/Durchfahrt im Knick südlich des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Der Vertrag darf nicht später als die Satzung wirksam werden. Ich bitte um <u>Vorlage und Abstimmung eines entsprechenden Vertragsentwurfs noch im Aufstellungsverfahren.</u>	Wird berücksichtigt. Es wird ein Vertrag geschlossen. Die Schließung der Knicklücke ist vorgesehen. Jedoch ist sie nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan.
		7. Über die Umsetzung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bitte ich der unter-	Kenntnisnahme. Der Vertrag wird der UNB als Entwurf vorgelegt. Kenntnisnahme. Es werden zu gegebener Zeit Fotos vorgelegt.

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 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
		ren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) mit einigen aussagekräftigen Fotos zu gebener Zeit jeweils umgehend zu berichten. <u>Städtebau und Planungsrecht</u> Nach mehreren Gesprächen hatte sich der Kreis Herzogtum Lauenburg und die Gemeinde darauf verständigt, dass eine Überplanung 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 6.570 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	In der Begründung zum überarbeiteten Planentwurf werden die Gründe zur Erweiterung des Plangeltungsbereiches dargelegt. Der Kreis erkennt hierbei offensichtlich den tatsächlichen Flächenbedarf für die Ansiedlung eines Zimmereibetriebes. Wie in der Begründung dargelegt, soll die 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

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlägen
Stand: 29.05.2017

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		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 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.	fragwürdig, in der kleinen Gemeinde Roseburg einen weiteren Standort für eine gewerbliche Nutzung 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 geringfügigen Erweiterung der nördlichen MI-Fläche verstanden wird. Diese Mutmaßung ist nicht richtig, weil die Nutzung der neuen gewerblichen Flächen vorrangig nicht dem auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 189/5 operierenden Tiefbaubetrieb dienen sollen, 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan dient insbesondere dazu, gewerblich nutzbare Bauflächen zugunsten des Handwerks vorzuhalten.

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 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
		Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	
1.4	Abfallwirtschaft Südholstein, Elmenhorst 12.01.2017	Als Stellungnahme hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme vom 13-05-16 zu diesem B-Plan: Ich bitte unter Position 5.2., Ver- und Entsorgung,, folgende Inhalte mit aufzunehmen: Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Die Zufahrt des zu beplanenden Gewerbegebietes erfolgt über privaten Grund. Sofern die Zufahrt insbesondere aus Sicht der UVV gewährleistet ist (Wendemöglichkeit, Fahrbahnbreite, Fahr- untergrund, etc.), bitte ich in diesem Zusammenhang ein entsprechendes GFL-Recht für die Müllabfuhr einzurichten.	Ein Hinweis auf den AWSH ist bereits in die Begründung aufgenommen worden. Wie bereits mitgeteilt, ist ein Befahren des Gewerbegrundstückes für die Fahrzeuge des AWSH nicht zwingend erforderlich. In der Planzeichnung wird deshalb ein Müllbehälterstandort an der Wotersener Straße ausgewiesen. Ein GFL-Recht zugunsten der AWSH wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.
2		Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
		Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.	

