

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 05.12.1016

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 22.07.2016	Aus der Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: <u>Fachdienst Naturschutz</u> (Frau Penning Tel.: -326) Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen: 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. Ziel der Planung ist nach der Begründung die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Sicherung und Entwicklung des bereits vorhandenen Betriebs sowie zugunsten sonstiger kleinerer Gewerbebetriebe für den örtlichen Bedarf. Gegen eine Ausweitung und Verfestigung der gewerblichen Nutzung südlich des Wotensener Wegs bestehen aus Sicht des Natur-	Es ist korrekt, dass der Landschaftsplan hier keine Siedlungsentwicklung vorsieht. Durch die Planung sind aber 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 eingehalten. Es wird für eine ausreichende landschaftliche Einbindung gesorgt. Ein anderer Standort kommt nicht in Frage. Kenntnisnahme. Jedoch 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

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 05.12.1016

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		schutzes auf Grund der landschaftlichen Gegebenheiten Bedenken, auch wenn die Darstellung gegenüber dem vorhergehenden Verfahrensschritt deutlich reduziert wurde. Eine nachvollziehbare Prüfung von Planungsvarianten fehlt weiterhin, insbesondere im Hinblick auf die geplante Ansiedlung anderer örtlich ansässiger Handwerksbetriebe. 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. <u>Städtebau und Planungsrecht</u> Vor dem Hintergrund, dass sich derzeit keine tragfähige Lösung abzeichnet, die alle vorhandenen Problemfelder berücksichtigt, war der Gemeinde im Rahmen eines Planungsgesprächs zugesagt worden, dass eine reduzierte Teilplanung von Seiten des Kreises mitgetragen werden kann. Allerdings ergeben sich in den vorgelegten Planungsunterlagen nun erhebliche Ungereimtheiten. Nach hiesiger Aktenlage war im September 2015 verabredet worden, dass der Geltungsbereich des Plangebietes verkleinert werden sollte, so dass er nur noch das nördliche Grundstück (Mischgebiet) mit einer kleinen <i>Erweiterung</i> für einen <i>vorhandenen</i> Zimmereibetrieb (Gewerbegebiet) umfasst. Entsprechend sollte der Nachweis im Rahmen eines Schallschutzgutachtens erbracht werden, dass die Zimmerei mit der angrenzenden Wohnnutzung ver-	dem Knick ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Zudem werden im Rahmen der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Pufferstreifen zur Sumpffläche und ein breiter Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes vorgesehen. Diese Auffassung wird grundsätzlich geteilt. Wie allerdings im Rahmen der gemeinsamen Besprechung beim Kreis am 1. September 2015 ausführlich dargelegt, ist eine Überplanung des gesamten Areals zurzeit nicht realisierbar. Eine entsprechende Verkleinerung des ursprünglich hier vorgesehenen Gewerbegebietes ist auch vorgenommen worden. Aufgrund einer Eingabe des Grundstückseigentümers und unter Berücksichtigung der Topographie wurde das Plangebiet gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf allerdings wieder etwas vergrößert und seine Abgrenzung neu gefasst. Das schalltechnische Gutachten weist im Rahmen des Bebauungsplanes nach, dass das geplante <u>eingeschränkte Gewerbegebiet</u> nicht zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führt, da in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit einen Störgrad analog zu Mischgebieten

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 05.12.1016

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		träglich ist. Der Begründung ist zu nun entnehmen, dass neben dem vorhandenen Betrieb ein <i>weiterer</i> ortsansässiger Betrieb an dem Standort <i>angesiedelt</i> werden soll. Für diesen Betrieb wäre zumindest eine Prüfung von Planungsvarianten erforderlich und in die Begründung aufzunehmen. Im Schallschutzgutachten zum parallel aufgestellten B-Plan 6 steht jedoch folgendes: „Planungsanlass und -erfordernis ist die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung dieses Standortes durch das Tiefbauunternehmen Jens Born.“ Auf dieser Basis ist das Gutachten erstellt worden. Die Entstehung (Erweiterung?) einer Zimmerei wird am Rande betrachtet, obwohl die Abwägung zum B-Plan darlegt, dass vorrangig dem Ansiedlungswunsch eines ansässigen Zimmermanns Rechnung getragen werden soll. Das Problemfeld im Zusammenhang mit dem Tiefbauunternehmen ist in vorangegangenen Gesprächen und dem Verfahrensschritt nach §4(1) BauGB (F-Plan und B-Plan) hinlänglich diskutiert worden. Ich verweise auf die Stellungnahme des Kreises vom 2.6.2015. Die jetzt vorgelegte Planung löst die darin benannten Konflikte im Hinblick auf das Tiefbauunternehmen nicht. Aus den oben genannten Gründen bestehen Bedenken gegen die Planung. Ich bitte dringend, das eigentliche Planungsziel konkret, nachvollziehbar und den Tatsachen entsprechend darzulegen. Folgende Hinweise sollten in die Überlegungen einbezogen werden:	haben. So sind beispielsweise auch nächtliche Betriebsaktivitäten von vornherein eingeschränkt. Für die vorhandene ausgeübte Nutzung hat das Gutachten dies auch konkret nachgewiesen. Auf eine Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes allerdings verzichtet. Gleichwohl muss jeder Betrieb, der sich in dem Gebiet ansiedelt, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachweisen, dass er das Wohnen nicht wesentlich stört und die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einhält. Dies gilt auch für einen Zimmereibetrieb. Diese Auffassung wird zur Kenntnis genommen, jedoch von der Gemeinde nicht geteilt. Das eigentliche Planungsziel lässt sich wie folgt umschreiben: Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Sicherung der bereits vorhandenen und bauordnungsrechtlich genehmigten gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Wotersener Weg 7 bzw. 7a sowie zugunsten der An-

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 05.12.1016

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		- Es fehlt eine umfassende Prüfung von Standortalternativen für das (oder mehrere?) Tiefbauunternehmen. Sofern die Unternehmen ihren Betriebssitz nicht in Roseburg haben, ist eine solche Prüfung auch auf geeignete Flächen außerhalb der Gemeinde auszuweiten. Die grundsätzliche Frage, ob der gewählte Standort für ein überregional arbeitendes Tiefbauunternehmen geeignet ist, muss schlüssig beantwortet werden. - Auch im Hinblick darauf, dass das geplante Gewerbegebiet der Ansiedlung (nicht nur Erweiterung) eines oder mehrerer Gewerbebetriebe für den örtlichen Bedarf dienen soll, muss die Eignung der Fläche mittels einer Alternativenprüfung belegt werden. Für ein Gewerbegebiet, das dem allgemeinen örtlichen Bedarf dient, wird üblicherweise eine Fläche innerhalb des Gemeindegebiets gewählt, die direkt erschlossen ist und sich nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich von vorhandenen Wohnhäusern befindet, was ja mit einem hohen Konfliktpotenzial einhergeht. Eine ausführliche Diskussion alternativer Standorte ist insofern nachzuholen. - Es bestehen grundsätzliche Zweifel, ob die Erschließung des Gewerbegebietes über ein vorhandenes Wohngrundstück bei einer Nutzung durch ein oder mehrere Tiefbauunternehmen oder durch Gewerbebetriebe des örtlichen Bedarfs sinnvoll, ausreichend und geeignet ist.	siedlung eines Zimmereibetriebes eines im Plangebiet ansässigen Zimmermeisters. Eine Anforderlichkeit für eine detaillierte Prüfung von Standortalternativen (sog. "anderweitige Planungsmöglichkeiten") wird seitens der Gemeinde im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen auch nicht gesehen. So ist im vorliegenden Fall besonders zu berücksichtigen, dass der jetzt ausgewählte Standort bereits seit Jahren durch angrenzende Nutzungen gewerblich geprägt ist und es auch unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wenig sinnvoll wäre, in der kleinen Gemeinde Roseburg einen weiteren gewerblichen Standort vorzusehen. Insofern scheidet eine anderweitige bzw. zusätzliche gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet aus. Auch das im Rahmen des Bebauungsplanes vorgelegte Gutachten weist eindeutig nach, dass die ausgeübte gewerbliche Nutzung nicht zu Problemen führt. Ein sich ansiedelnder Zimmereibetrieb muss im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachweisen, dass er immissionsschutzrechtlich unproblematisch ist und entsprechende Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einhält. Dies ist von vornherein nicht ausgeschlossen. Das hier genannte Grundstück wird auch gewerblich genutzt und ist kein reines Wohngrundstück. Die vorhandene Zufahrt wird nach Westen zudem durch einen Gehölzbestand abgeschirmt.

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 05.12.1016

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Weiterhin scheint fraglich, ob es sich bei Tiefbauunternehmen und Zimmereibetrieben – besonders an ein und demselben Standort - tatsächlich um Betriebe handelt, die das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigen. Dies ist aber Voraussetzung für ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Landesplanung, die mit Erlass vom 18.6.2015 <i>auf Grundlage der damals vorliegenden Planung</i> bestätigt hatte, dass keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, sowie das Innenministerium als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan erhalten eine Durchschrift meiner Stellungnahme.	Hierzu wird auf die aktualisierte vorliegende schalltechnische Untersuchung verwiesen, die eindeutig nachweist, dass Konflikte aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Archäologisches Landesamt, Schleswig, 17.06.2016	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird in die Begründung zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Gemeinde Roseburg, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 05.12.1016

Lfd. Nr.	Stellungnahme von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
1.3	Handwerkskammer Lübeck, 30.06.2016	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. Der Bebauungsplan dient insbesondere dazu, gewerblich nutzbare Bauflächen zugunsten des Handwerks vorzuhalten.
2.		Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur F-Planänderung liegen nicht vor.	