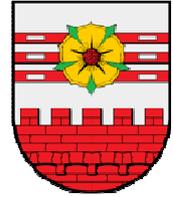


GEMEINDE ROSEBURG

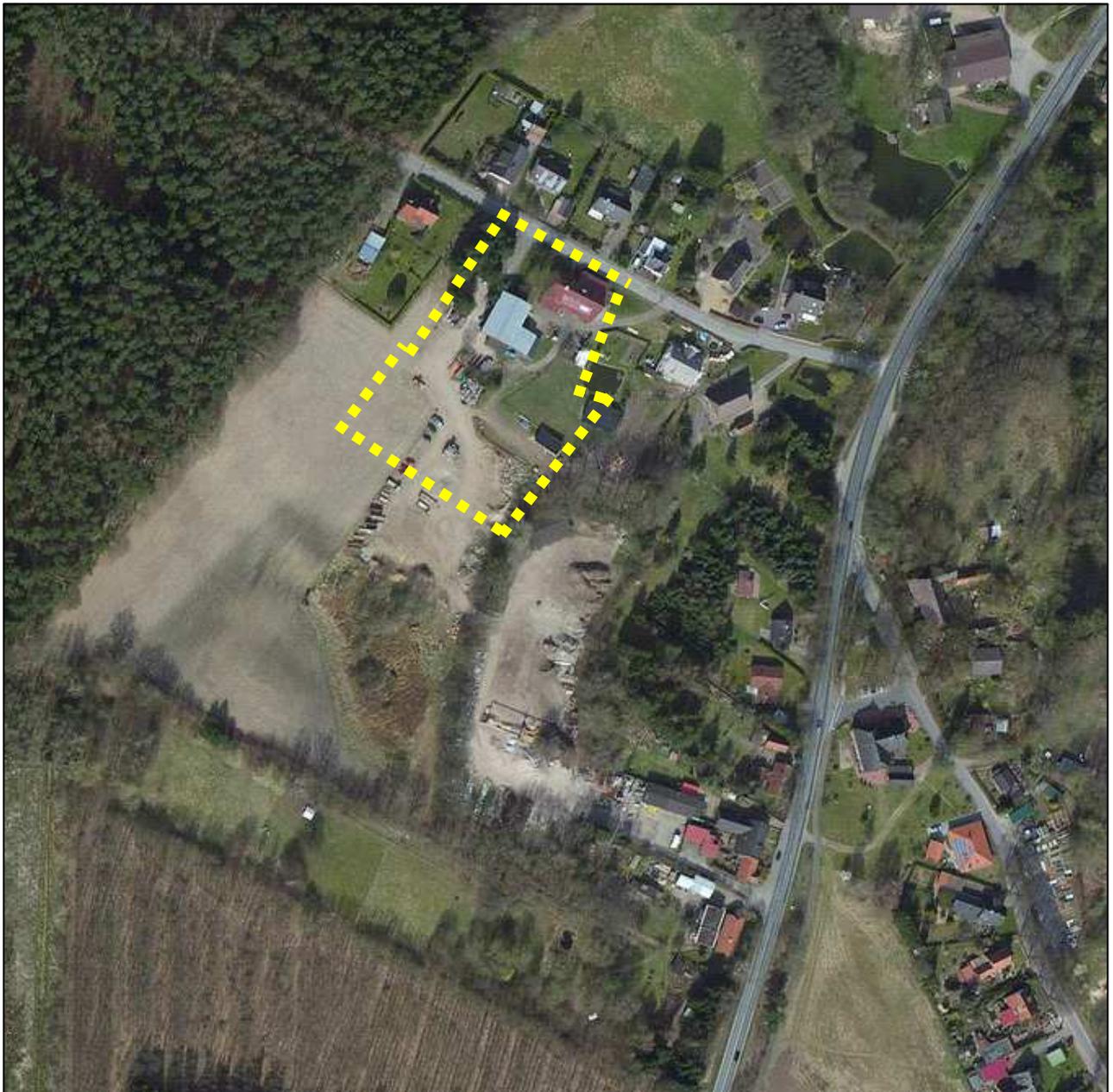


BEBAUUNGSPLAN NR. 6

FÜR DAS GEBIET:

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

BEGRÜNDUNG



Luftbild mit Lage des Plangebietes

Quelle: ArcGIS Viewer

VORLAGE FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6	1
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.4	Altlasten	3
1.5	Denkmalschutz	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1	Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	4
3.	Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.1	Ziel und Zweck der Planung	7
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	8
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	9
4.2.2	Ver- und Entsorgung	9
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	9
4.4	Örtliche Bauvorschriften	9
5.	Erschließung	9
5.1	Verkehrliche Erschließung	9
5.1	Ver- und Entsorgung	10
6.	Flächenbilanz	10
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes	11
2.2	Immissionsschutz	11
8.	Umweltbericht	12
9.	Beschluss der Begründung	22

Anlage 1: Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Anlage 2: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung

1. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6

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: 1.000, 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

¹ Stellungnahme der Landesplanung vom 05.11.2012

vermeiden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.

- Flächennutzungsplan

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

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

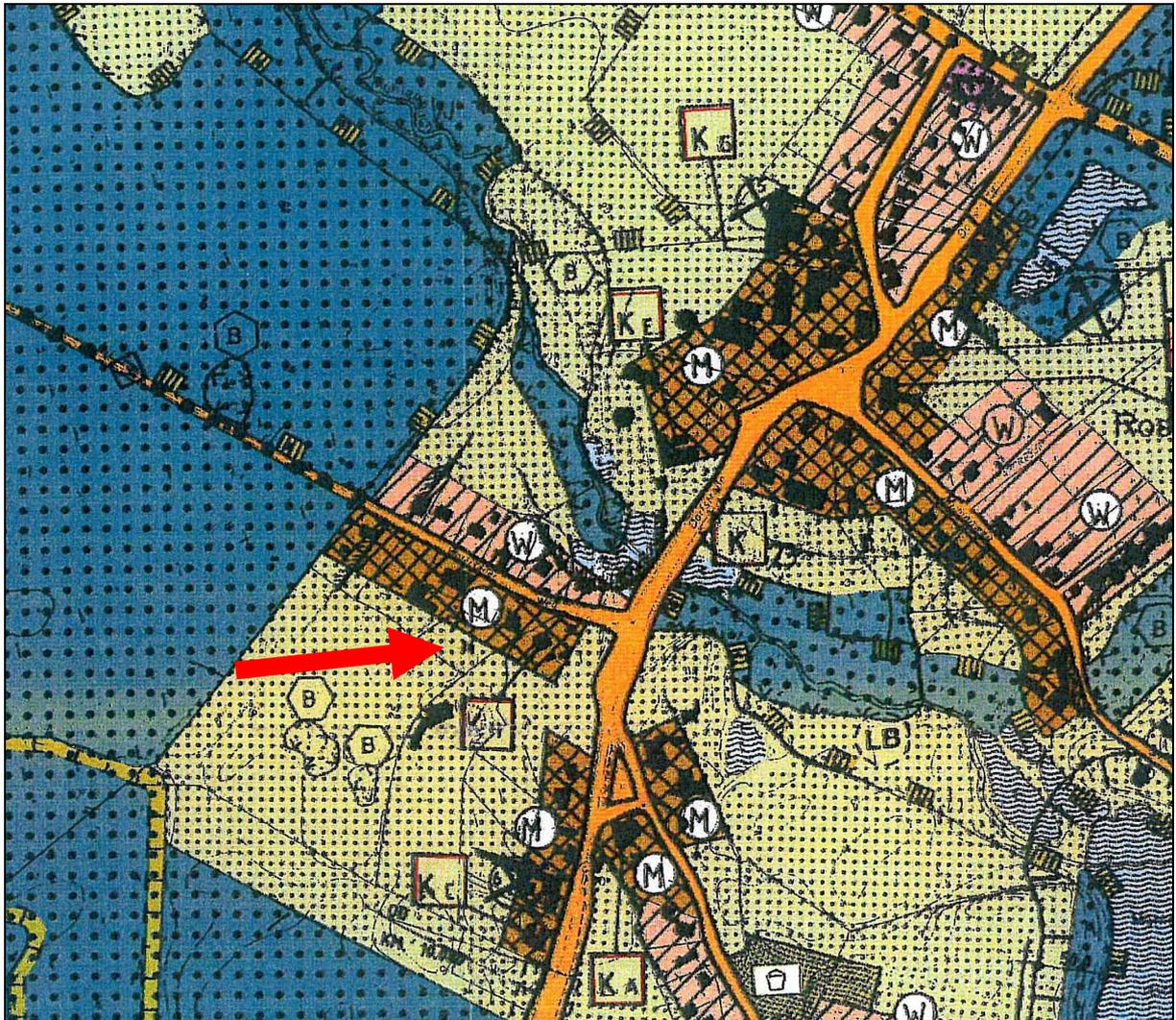


Abbildung 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Roseburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

- Bebauungsplan

Für das zu überplanende Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Es handelt sich um die 4. Änderung.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

Der Kreis weist darauf hin, dass für Vorhaben im Plangeltungsbereich gem. § 12 Abs. 1 eine Genehmigungserfordernis besteht, da eine "Gefahr für den Denkmalwert" des Zweistöckerdachhauses besteht. Die Gemeinde vermag im vorliegenden Fall allerdings nicht zu erkennen, dass die Planung geeignet ist, "den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen."² Dies gilt insbesondere, weil

- die Größe der überbaubaren Flächen deutlich verkleinert wurde,
- der Abstand zu dem Kulturdenkmal vergrößert wurde und
- die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet auf 9 m reduziert wurde und damit nicht höher als bereits vorhandene Gebäude sind.

2. Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt 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 und einer Teilfläche des Flurstückes 1/5 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. Ausschlaggebend hierfür sind auch die topographischen Verhältnisse. So hat sich herausgestellt, dass z.B.

² gemäß § 12 Abs. 1 DSchG muss gewährleistet sein, dass der Eindruck eines Kulturdenkmals nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

der Bereich unmittelbar südlich des vorhandenen Zierteiches auf dem Flurstück 47/2 kaum für eine Bebauung geeignet ist.

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes liegt im Außenbereich.

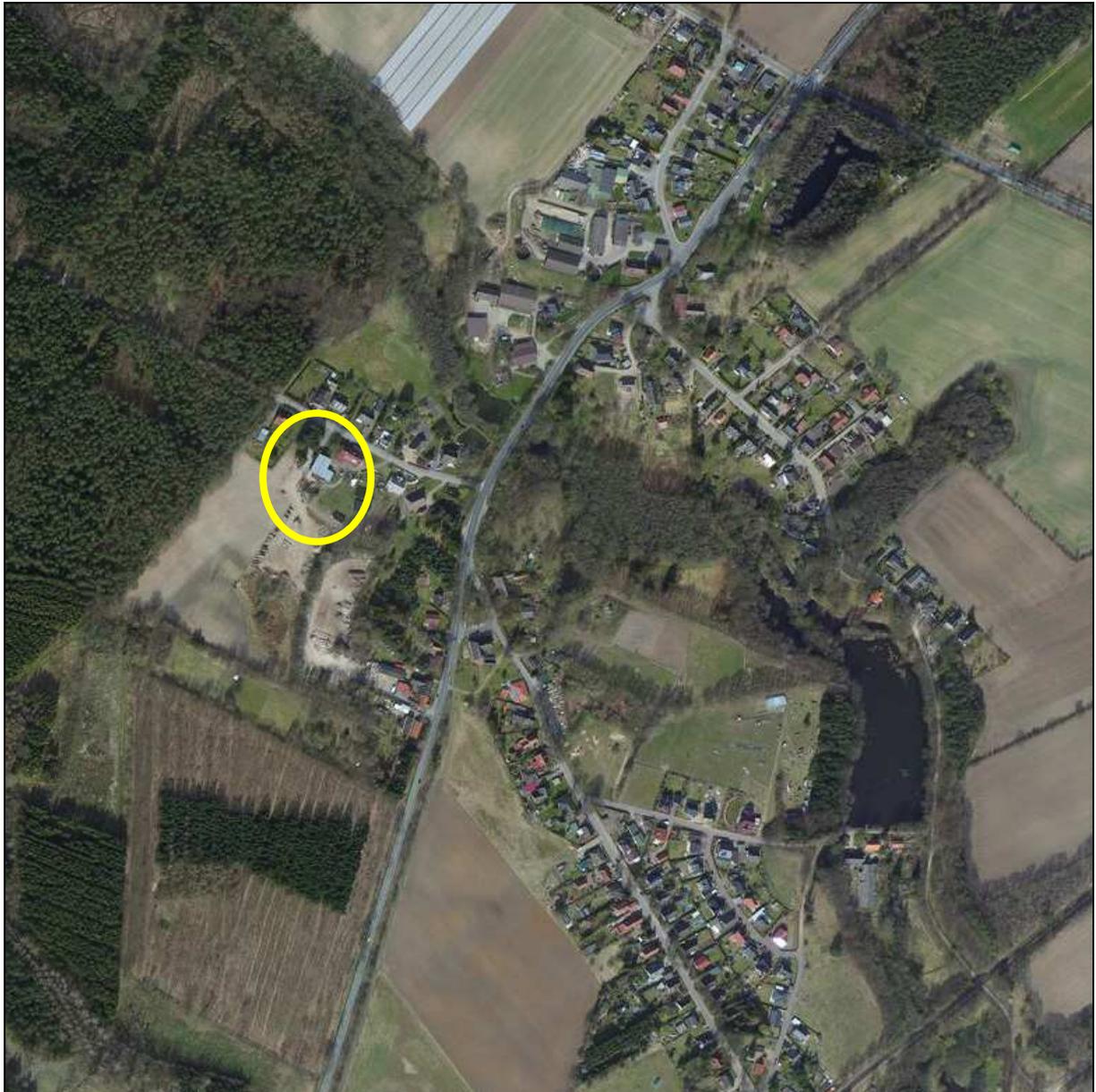


Abbildung 2: Luftbild der Ortslage von Roseburg mit Markierung der Lage des Plangebietes

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich wird mit Ausnahme des Grundstückes unmittelbar am Wotersener Weg zurzeit baulich 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.

Die Größe des Plangebietes wurde ursprünglich nach dem Abstimmungsgespräch mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg auf eine Größe von ca. 6.570 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 Zu-

sammenhang 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 Fläche des Gewerbegebietes 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 den Wotersener Weg,
im Osten	durch eine Teilfläche des Flurstückes 1/5
im Süden	
und Südwesten	durch landwirtschaftliche Flächen und
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)



Abbildung 5: Vorhandenes Gebäude am Wotersener Weg Nr. 7/7a
(Foto: Hans-Rainer Bielfeldt)

Wie auch dem Luftbild zu entnehmen ist, befinden sich auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück bereits seit Jahren gewerblich genutzte Flächen eines Unternehmens aus der Nachbargemeinde Siebeneichen. Hierfür besteht eine bauordnungsrechtliche Genehmigung aus dem Jahre 1987. Somit besteht hierfür kein zwingendes Planerfordernis, auch wenn hierfür aus städtebaulichen Gründen eine Überplanung des gesamten Areals wünschenswert wäre.

Wie allerdings im Rahmen der gemeinsamen Besprechung beim Kreis am 1. September 2015 ausführlich dargelegt, ist eine Überplanung des gesamten Areals zurzeit nicht realisierbar und wird deshalb gegenwärtig nicht weiter verfolgt.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Planungsanlass und -erfordernis ist die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung dieses Standortes zugunsten des örtlichen Bedarfes. Die am südlichen Rand des Mischgebietes gelegene ehemalige landwirtschaftliche Scheune dient einer Tiefbaufirma nach einer Nutzungsänderungsgenehmigung seit 2012 als Lagerhalle. Die sich anschließende Fläche des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes soll der Ansiedlung eines Zimmereibetriebes eines ortsansässigen Zimmermanns dienen und ggfs. auch zugunsten sonstiger kleinerer Gewerbebetriebe für den örtlichen Bedarf zur Verfügung stehen. Da die südlich an das Mischgebiet angrenzenden Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich. Um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist parallel zur Aufstellung des B-Planes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ein darüber hinausgehendes Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht nicht.

Nach Auffassung der Gemeinde ist Roseburg als zentral gelegener Ort im Kreis Herzogtum Lauenburg gut geeignet für eine Entwicklung der hier bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, insbesondere zur vorgesehenen Ansiedlung eines im Plangebiet ansässigen Zimmermeisters, der alleine schon einen erheblichen Flächenbedarf hat. Alternative Standorte für die Ansiedlung des geplanten Betriebes im Gemeindegebiet stehen nicht zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist hierbei besonders, dass der jetzt ausgewählte Standort bereits seit Jahren durch angrenzende Nutzungen gewerblich vorgeprägt 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.

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 Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Sicherung und als Entwicklungsmöglichkeit für die bereits vorhandene gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Wotersener Weg 7 bzw. 7a sowie zugunsten der Ansiedlung eines Zimmereibetriebes eines im Plangebiet ansässigen Zimmermeisters.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das bereits bebaute Grundstück am Wotersener Weg ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nach einem erneuten Abgleich mit dem bestehenden Flächennutzungsplan wurde die südliche Grenze des Mischgebietes gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung geringfügig verschoben. Die hier vorgenommene Festsetzung als Mischgebiet (**MI**) entspricht auch der heute hier vorhandenen Nutzung des Grundstückes mit einem Wohnhaus und einer als Lagerhalle genutzten ehemaligen Scheune. Diese Festsetzung wird damit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht, da der Flächennutzungsplan entlang des Wotersener Weges bereits eine gemischte Baufläche ausweist.

Zur besseren Steuerung der zulässigen Nutzungen für das Gebiet werden gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen für Mischgebiete auf Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt. Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig.

Der rückwärtige Bereich der bisher als Außenbereich einzustufen ist, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hiermit soll im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Ergänzung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen zugunsten eines ortsansässigen Betriebes ermöglicht werden. Eine Entwicklung zugunsten des Wohnungsbaus ist hier nicht vorgesehen, so dass die Festsetzung eines Mischgebietes hier nicht in Frage kommt.

Planungen von Gewerbegebieten müssen sich stets auch mit der Immissionsproblematik gewerblicher Nutzungen auseinandersetzen. Dies gilt insbesondere bei der Planung neuer oder der Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete. Hier sind potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits im

Bebauungsplan zu berücksichtigen und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen.

Die Gemeinde hat sich insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen am Wotersener Weg deshalb dafür entschieden, statt eines uneingeschränkten Gewerbegebietes hier ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festzusetzen, um die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials regeln zu können. So wird beispielsweise durch die **textliche Festsetzung Nr. 1.2** u.a. geregelt, dass Gewerbebetriebe nur dann zulässig sind, "wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören", während sonst im uneingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auch die Unterbringung von "nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben" zulässig wäre.

Die Abgrenzung des festgesetzten Gewerbegebietes wurde auf Antrag des betroffenen Grundstückseigentümers gegenüber dem Entwurf der ersten öffentlichen Auslegung nach Süden etwas vergrößert. Hiermit soll unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse der ohnehin kaum bebaubaren Flächen unmittelbar südlich des vorhandenen Zierteiches eine Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes ermöglicht werden. Als Ausgleich wurde eine bisher mit überplante Teilfläche unmittelbar angrenzend an landschaftlich hochwertige Bereiche aus dem Plangebiet herausgenommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet (MI)

Hier wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,3 festgesetzt. Somit besteht gegenüber dem Gebäudebestand, der einer GRZ von ca. 0,19 entspricht, noch eine erhebliche Reserve.

Die Baunutzungsverordnung bestimmt, dass die festgesetzte GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO³ um bis zu 50% überschritten werden darf, sofern der B-Plan keine andere Regelung trifft. Da diese 50% Überschreitung für eine teilweise gewerblichen Nutzung eher knapp ist, wird durch die **textlichen Festsetzung Nr. 2.1** für das Mischgebiet und auch das Gewerbegebiet eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,8 zugelassen. Auch mit Rücksicht auf die angrenzende vorhandene Bebauung wird die Zahl der zul. Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m über Oberkante Straße auf eins beschränkt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe)

Festgesetzt wird hier eine GRZ von max. 0,5. Somit ist eine Überbauung auf einer Fläche von bis zu ca. 2.300 m² zulässig. Realisierbar sind Gebäude bis zu einer Höhe von max. 9 m entsprechend der vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung.

³ Dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen wurden im **MI-Gebiet** und besonders im **GEe-Gebiet** gegenüber dem Entwurf für die erste öffentliche Auslegung zugunsten einer deutlich besseren baulichen Ausnutzbarkeit überarbeitet.

Für das **Mischgebiet** gilt die offene Bauweise, in der Gebäudelängen bis zu max. 50 m zulässig sind. Lediglich für das rückwärtige Baufenster gilt die abweichende Bauweise, um in Verbindung mit dem angrenzenden **Gewerbegebiet** auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulassen zu können. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Siehe hierzu die **textlichen Festsetzung Nr. 3**.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zugunsten einer besseren Einbindung des Plangebietes in die Landschaft enthält der Bebauungsplan einige grünordnerische Festsetzungen in der Planzeichnung und dem Text.

In der Planzeichnung wird die ortsbildprägende Rotbuche im vorderen Bereich des Mischgebietes zur Erhaltung festgesetzt. Die **textlichen Festsetzung Nr. 5.1** enthält hierzu korrespondierende Regelungen.

Werden innerhalb des Mischgebietes Stellplätze angelegt, so ist hierbei die **textliche Festsetzung Nr. 5.2** zu beachten.

Unter **Nr. 6** der textlichen Festsetzungen wurden verschiedene Regelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

Diese betreffen die Neuanlage eines Gehölzstreifens (**M1**) als Ausgleichsmaßnahme und als Abgrenzung zum Außenbereich sowie die Anlage eines Knickschutzstreifens für den vorhandenen Knick (**M2**) im Südosten.

Die **textliche Festsetzung Nr. 6.4** regelt, dass das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern ist. Siehe hierzu auch Kapitel 5.2 der Begründung.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde hat sich bei der vorliegenden Planung dafür ausgesprochen, auf der Grundlage von § 84 LBO einige rahmensetzende gestalterische Vorgaben im Interesse des Ortsbildes aufzunehmen. Diese betreffen die Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen, die Art der Bedachung, Werbeanlagen und für das Mischgebiet zusätzlich auch die Gestaltung von Dachgauben und Fassaden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist zurzeit über den Wotersener Weg im Norden erschlossen. Siehe hierzu Abbildung 6 auf der nächsten Seite. Dies soll auch so bleiben. Der Ausbau einer öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen und wird unter Berücksichtigung der Größe des Gewerbegebietes auch nicht für erforderlich gehalten. In der Plan-

zeichnung ist der Zu- und Abfahrtsbereich für das Gewerbegebiet durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Im Einmündungsbereich der privaten Erschließung ist ein Standort für Müllbehälter festgesetzt, so dass ein Befahren des Gewerbegrundstückes für die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft Südholstein (AWS) nicht zwingend erforderlich ist.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes kann über das Grundstück Wotersener Weg Nr. 7/7a erfolgen. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Wotersener Weg vorhanden.



Abbildung 6

Vorhandene Erschließung am Wotersener Weg für den gewerblich genutzten Teil des Grundstückes Wotersener Weg 7/7a, die auch für das Gewerbegebiet genutzt werden soll.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 6.4** auf den Grundstücken zu versickern.

Nur wenn eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich ist, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

6. Flächenbilanz⁴

Größe des Plangeltungsbereiches	ca. 7.690 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 4.605 m ²
Mischgebiet	ca. 2.520 m ²
Maßnahmenfläche M1 und M2	ca. 565 m ²

⁴ Abweichungen der ermittelten Flächenwerte bis zu max. 2 % sind möglich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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 Landschaft⁵ 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 dieses 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.

Der Umweltbericht, der sich ausführlich mit den einzelnen Schutzgütern und auch dem Artenschutz befasst, folgt in Kapitel 8 der Begründung.

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.

Als externe Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff wird eine Teilfläche von 1.700 m² des Flurstücks 1/5, Flur 5, Gemarkung Roseburg, dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt und genutzt. Näheres hierzu kann dem Umweltbericht und dem Fachbeitrag zur Bilanzierung entnommen werden.

Die Fläche, die sich im Privatbesitz befindet, liegt im Süden des Plangebietes und ist im Landschaftsplan der Gemeinde als Ackerfläche dargestellt. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

7.2 Immissionsschutz

Um Belästigungen für angrenzende Wohnbebauungen weitestgehend minimieren zu können und eine Verträglichkeit der vorliegenden Planung nachweisen zu können, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung⁶ in Auftrag gegeben.

⁵ 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.

⁶ Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, "Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Roseburg", 02.12.2016

Das Gutachten fasst das Ergebnis der Untersuchung auf Seite 11 wie folgt zusammen:

"Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Beurteilungszeit tags durch die vorhandene Nutzung eines Tiefbauunternehmens keine Lärmimmissionskonflikte bestehen und auch für die geplante Ansiedlung eines Zimmereibetriebes sowie ggf. zusätzlicher kleinerer Gewerbebetriebe für den örtlichen Bedarf aufgrund der Abstände zu nachbarschaftlichen Wohnbebauungen nicht zu erwarten sind.

Letztere Einschätzung basiert auf Berechnungen mit einem pauschalierten Schallemissionsansatz. Da insbesondere für den Zimmereibetrieb noch keine konkreten Planungen vorliegen, ist eine detaillierte Lärmprognose derzeit noch nicht möglich. Ein diesbezüglicher konkreter Nachweis kann bei Bedarf im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Nächtliche Betriebsaktivitäten lässt der Standort allerdings nur in geringem Umfang zu. Dieser potenzielle Konflikt wird auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens bewältigt, indem ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt wird. Es sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit einen Störgrad analog zu Mischgebieten haben (in denen nächtliche Betriebsaktivitäten von vornherein eingeschränkt sind). Eine darüber hinausgehende Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach fachlicher Einschätzung aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes nicht geboten.

Die östlich gelegene Dorfstraße (L 200) ist mit Abständen von > 100 m relativ weit vom Bebauungsplan Nr. 6 entfernt und auf dem im Norden verlaufenden Wotersener Weg ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen (darüber hinaus ist hier die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt). Das Plangebiet ist somit nicht durch Verkehrslärmimmissionen belastet, die die Festsetzung von diesbezüglichen Schallschutzmaßnahmen erfordern würden. Nach den Ausführungen im Kapitel 5.2 sind auch bezüglich des anlagen- bzw. gewerbegebietsbezogenen Verkehrsaufkommens keine Konflikte zu erwarten."

8. Umweltprüfung/Umweltbericht

8.1 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 den Bebauungsplan Nr. 6 fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

8.2 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte der Bauleitplanung

- Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines Mischgebietes. Diese soll der Sicherung und Entwicklung der bereits

vorhandenen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Wotersener Weg 7 bzw. 7a dienen.

Es soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Ergänzung bereits vorhandener Nutzungen zugunsten eines ortsansässigen Betriebes geschaffen werden.

Ziel der Planung ist auch eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Gewerbegebietes und die Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen.

- Inhalt der Planung

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 7.690 m². Es ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der überbaute Bereich unmittelbar am Wotersener Weg ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roseburg durchgeführt, in der für den Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Geplant ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes. Die maximal zulässige Grundflächenzahl soll im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,5 und im Mischgebiet 0,3 betragen. Innerhalb des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zugunsten von Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Die zulässigen Gebäudehöhen sollen im Gewerbegebiet 9,00 Meter und im Mischgebiet 10,00 Meter betragen. Es wird eine offene Bauweise im Mischgebiet direkt am Wotersener Weg vorgesehen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise a. Das heißt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Am Süd- und Westrand des Geltungsbereichs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt:

- Maßnahmenfläche M 1:
Die Maßnahmenfläche M 1 dient der Neuanlage eines Gehölzstreifens zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes. Die Breite dieser Maßnahmenfläche beträgt 5 m.
- Maßnahmenfläche M 2:
Die Maßnahmenfläche M 2 ist als Schutzstreifen für den östlich angrenzenden vorhandenen Knick vorgesehen. Der Knickschutzstreifen hat eine Breite von 3 m.

Die vorhandene Blut-Buche wird zur Erhaltung festgesetzt.

Das geplante Gewerbegebiet ist über das Mischgebiet am Wotersener Weg im Norden erschlossen. Der Bau einer öffentlichen Straße ist nicht geplant.

8.3 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 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. Es sind keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG im Plangebiet vorhanden.

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 I⁷ 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 Roseburg⁸ 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. 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

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden berücksichtigt durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Festsetzung des Erhalts eines vorhandenen Großbaumes (Blut-Buche)
- Festsetzung von geringen Gebäudehöhen zur Anpassung an das Ortsbild
- Eingrünung des Gebiets zur Landschaft durch die Neuanlage eines breiten Gehölzstreifens

⁷ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

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

- Entwicklung einer externen Kompensationsfläche zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

8.4 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. Auch eine zusätzliche wesentliche Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den Wotersener Weg. Der Bau einer neuen Erschließung ist nicht vorgesehen.

Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 tagsüber durch die vorhandene Nutzung eines Tiefbauunternehmens keine Lärmimmissionskonflikte bestehen. Diese sind auch bei der geplanten Ansiedlung eines Zimmereibetriebes sowie ggf. zusätzlicher kleinerer Gewerbebetriebe für den örtlichen Bedarf aufgrund der Abstände zu den benachbarten Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

Nächtliche Konflikte hinsichtlich der Lärmimmissionen werden vermieden, indem ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Es sind somit nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit einen Störgrad analog zu Mischgebieten haben. Nächtliche Betriebsaktivitäten sind von vornherein eingeschränkt.

Das Plangebiet ist nicht durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Auch hinsichtlich des anlagen- bzw. gewerbegebietsbezogenem Verkehrsaufkommens sind keine Konflikte zu erwarten.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die örtliche Bestandsaufnahme wurde im März 2015 durchgeführt. Der Geltungsbereich wurde zu dieser Zeit im Wesentlichen durch Lagerflächen für ein Tiefbauunternehmen geprägt. Am Wotersener Weg befindet sich Bebauung. Im Südosten verläuft ein Knick. Es sind einige große Bäume im und angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden. Dabei handelt es sich um eine große Blut-Buche auf dem bereits bebauten Grundstück am Wotersener Weg sowie um einige große Eichen im Bereich des südöstlich angrenzenden Knicks. 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.

⁹ 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

Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Eine bereits bisher zur Lagerung von Baumaterialien genutzte Fläche soll im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es werden einige kleinere Gehölze beseitigt.

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“ erstellt¹⁰.

Haselmaus

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

Fledermäuse

Potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt. Wochenstuben und / oder Winterquartiere sowie Verstecke für Fledermäuse sind somit nicht zu erwarten. In den Dachstühlen oder den Spalten in den Fassaden der alten Gebäude können Fledermäuse im Sommer ihre Quartiere haben. 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. Da in den Gebäuden potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen möglich sind, würden mit deren Abriss potenzielle Sommerquartiere verloren gehen. Die Funktion der Sommerquartiere kann durch die Bereitstellung künstlicher Quartiere erhalten bleiben. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme werden negative Auswirkungen auf Fledermäuse 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, bleibt erhalten. Für alle Vogelarten gilt, dass sie ohne Probleme auf benachbartes Gelände ausweichen können. Hier sind ausreichend, meist sogar qualitativ hochwertigere Lebensräume vorhanden.

¹⁰ Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2015): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Roseburg 6, Hamburg

Amphibien

Das nördlich des Plangebiets vorkommende Gewässer hat steile Uferzonen und Fischbesatz. Es kann wegen des starken Fischbesatzes nur mit geringer Wahrscheinlichkeit als Laichgewässer für sehr anpassungsfähige Amphibienarten 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. Konflikte für Amphibien können somit ausgeschlossen werden.

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, wenn künstliche Quartiere installiert werden.

- Schutzgut Boden

Die Bodenkarte „2429 Siebeneichen“¹¹ 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.

¹¹ Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1993): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1 : 25.000 – 2429 Siebeneichen, Kiel

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.

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Rande bereits vorhandener Mischbebauung. Nördlich schließt die Straße „Wotersener Weg“ an. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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 beeinträchtigt durch den Nutzungswechsel von Landwirtschaft zu Gewerbegebiet. Durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens am Rande des Plangebietes 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 Zweistöckerrhallenhaus 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 Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet wird auf 9 m festgesetzt. Dies entspricht der Gebäudehöhe der bereits vorhandenen Gebäuden.

- 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.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

8.6 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

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. Da angrenzende, großflächige Landschaftsteile nicht beeinträchtigt werden, sind keine weiteren besonderen Schutzmaßnahmen vorgesehen. Sollten die im Plangebiet vorhandenen Gebäude abgerissen werden, müssen Fledermauskästen als Ersatzmaßnahme aufgehängt werden. Als externe Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff sollen zwei Teilflächen von insgesamt 1.700 m² des Flurstücks 1/5, Flur 5, Gemarkung Roseburg, dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt und genutzt werden. Die Fläche liegt im Süden des Plangebietes und befindet sich in Privatbesitz. Es ist geplant, dass die Fläche in Besitz des Eigentümers bleibt und dass eine vertragliche Regelung erfolgt. Die beiden Teilflächen sind dauerhaft stillzulegen und in der Entwicklung sich selbst zu überlassen. Dies dient der Arrondierung des Feuchtgebietes rund um einen vorhandenen Sumpf.

Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch Überbauung und Versiegelung entstehen, werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Zusätzlich müssen die Eingriffe auf der 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 5 m breiten Gehölzstreifens am Süd- und Westrand des neuen Gewerbegebietes gewährleistet. Zusätzlich ist je sechs Stellplätze die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes vorgesehen.

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. Südlich der Einmündung des Wotersener Wegs in die Dorfstraße steht ein altes Fachhallenhaus. Das Haus ist gem. § 8 Denkmalschutzgesetz ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal und unterliegt dem Umgebungsschutz. Auch aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet auf 9 m festgesetzt.

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Ansiedlung des geplanten Betriebes im Gemeindegebiet stehen nicht zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist hierbei besonders, dass der jetzt ausgewählte Standort bereits seit Jahren durch angrenzende Nutzungen gewerblich vorgeprägt ist und es auch unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wenig sinnvoll wäre, in der kleinen Gemeinde Roseburg einen weiteren gewerblichen Standort zu entwickeln. Insofern scheidet schon deshalb eine anderweitige bzw. zusätzliche gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet aus.

Um der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zu entsprechen, wurden dennoch "in Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten" geprüft. Hierzu wird auf Kapitel 6.7 der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Umweltbericht verwiesen.

8.8 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 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 Lutz¹²

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.

8.9 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.

8.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Roseburg gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Ausweisung eines Mischgebiets und eines eingeschränkten Gewerbegebiets auf einer Gesamtfläche von ca. 7.690 m². Die Festsetzung dieser Gebiete 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 vorgesehen:

- Neuanlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens,
- Anlage eines Knickschutzstreifens zum vorhandenen Knick,
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen, je sechs Stellplätze ein Baum,

¹² Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2015): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Roseburg 6, Hamburg

- 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).

9. 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
planungsgruppe@planung-th.de
Tel.: 04155-800 180 Fax: 800 195
Stand: 30.05.2017