

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Das Plangebiet der 11. Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung der Gemeinde Wrohm befindet sich in Außenbereichslage südlich des Siedlungskerns Wrohm an der Kreisstraße 38. Es handelt sich zu einem Teil um eine ehemalige Hofstelle, die vor einigen Jahren abgebrannt ist und jetzt durch einen ortsansässigen Elektrobetrieb nachgenutzt werden soll. Zudem soll als Nachfolge für den abgebrannten Wohntrakt ein Wohngebäude entstehen dürfen.

Ziel der Änderung ist es, landwirtschaftliche Fläche als Sonderbaufläche „Elektrotechnik“ auszuweisen. Mit der 11. FNP-Änderung wird die Voraussetzung für die Umsiedlung des innerorts angesiedelten Elektrobetriebes geschaffen, der an seinem jetzigen Standort in der Ortslage an seine Kapazitätsgrenzen stößt und keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten hat. Der Elektrobetrieb mit seinen ca. 40 Mitarbeitern ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der ansonsten strukturschwachen Gemeinde, weshalb ein Abwandern unbedingt verhindert werden soll. Parallel wurde der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 aufgestellt.

Während des Zeitraumes der Veröffentlichung der Planunterlagen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise abgegeben, die die konkrete Bauausführung bzw. die Beachtung von Fachgesetzen betreffen, die für die FNP-Änderung jedoch keine Auswirkungen haben, sondern die Ebene des B-Plans oder der Objekt- und Erschließungsplanung betreffen.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport/Referat für Städtebau

Einwand:

Die Gemeinde Wrohm plant mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Elektrotechnik“ für das ortsansässige Unternehmen NordWatt Elektrotechnik für das Gebiet „Grundstück Esch 11“.

Durch das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, ergehen folgende Hinweise/Anregungen zu der vorlegten Bauleitplanung:

Die Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf den Seiten 3 und 4 in der Kopfzeile als „Vorhabendbezogener Bebauungsplan Nr. 9“ betitelt. Dies sollte redaktionell angepasst werden.

Die Ausführungen der Standortalternativenprüfung werden zur Kenntnis genommen. Der gewählte Standort wird jedoch weiterhin sehr kritisch gesehen. Durch die Planung wird ein völlig neuer gewerblicher Ansatz geschaffen, der sich nicht in räumlicher Nähe zu den bestehenden Gewerbestandorten befindet und zudem durch die nördliche Straße K 38 (Esch) vom Siedlungszusammenhang getrennt ist.

Aufgrund des besonderen Außenbereichsschutz beschränkt sich die „alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten und durch Brand zerstörten Gebäudes“ im Sinne des § 35 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB ausschließlich auf gleichartige Gebäude. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weshalb

eine Bauleitplanung erforderlich wäre und derweil durchgeführt wird. Nach § 35 BauGB nicht zulässige Vorhaben können aber nicht „einfach“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden. Für eine gewerbliche Baufläche ist daher eine ergebnisoffene Standortalternativenprüfung anhand städtebaulicher Kriterien erforderlich. Bei der Überplanung von Außenbereichsflächen ist vorrangig auf eine arrondierende, kompaktere Siedlungsentwicklung zu achten. Dies ist bereits bei der Auswahl der zu prüfenden Flächen zu beachten.

Entsprechend der o.g. Ausführungen wurde eine Innenentwicklungsanalyse und Standortalternativenprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Gebiet „Grundstück Esch 11“ durchgeführt.

Jedoch kann der Argumentation der Standortalternativenprüfung insgesamt nicht gänzlich gefolgt werden. Bei den Flächen Nr. 1 und Nr. 4 wird angeführt, dass diese teilweise in der Bauverbotszone der B203 liegen, was eine Nutzung durch den VHT einschränken würde. Der VHT möchte den Betrieb in der Gemeinde Wrohm u.a. aufgrund der optimalen Anbindung an die B203, A7 und A23 aufrechterhalten. Der VHT benötigt laut Angabe im Ergebnis der Innenentwicklungspotenziale der Standortalternativenprüfung eine Mindestgröße von 4.500 m² für seinen Betriebsstandort und möchte zudem einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Geländes inklusive einer Grünfläche innerhalb des Plangebietes nachkommen. Bei der Flächengröße von 9.900 m² ist trotz Bauverbotszone zu erwarten, dass eine Mindestgröße von 4.500 m² vorhanden ist. Zudem könnte auch in der Bauverbotszone eine Grünfläche entstehen. Eine Nutzung wie sie aktuell geplant ist, scheint durch die Bauverbotszone nicht eingeschränkt. Zusätzlich ist die vom VHT benannte Anbindung zur B203 in unmittelbarer Nähe. Daher ist die in der Standortalternativenprüfung benannte Argumentation nicht nachvollziehbar.

Die Flächen Nr. 3 und Nr. 7 werden mit einer eingeschränkt guten Eignung bewertet. Die Flächen Nr. 3 und Nr. 7 liegen in nächster Lage zu der B203. Die Argumentation hinsichtlich der nicht optimalen Verkehrsanbindung der Fläche Nr. 3 kann grundsätzlich gefolgt werden. Fläche Nr. 7 wird jedoch aufgrund der nicht optimalen Zufahrt ausgeschlossen. Es heißt, dass die Zuwegung durch ein Allgemeines Wohngebiet zu erfolgen hat. Diese Argumentation scheint nicht schlüssig, da die Zuwegung von der B203 über die Raiffeisenstraße zu der Fläche Nr. 7 nicht durch das Allgemeine Wohngebiet führt und sogar noch nördlicher als der jetzige Betriebsstandort liegt. Aus südlicher Richtung kommend, würde sich nur eine minimale Anfahrtsverlängerung ergeben, welche ab dem aktuellen Betriebsstandort kaum noch durch den bebauten Bereich führt. Sollte gemeint sein, dass eine Zuwegung nur durch die „Meierstraße“ möglich sei, bleibt festzuhalten, dass in Allgemeinem Wohngebieten gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Laut S. 4 der Standortalternativenprüfung sind von dem Betrieb keine wesentlichen Schallauswirkungen zu erwarten, da keine lärmverursachenden Produktionsstätten vorhanden sind. Zudem soll für die Fläche Nr. 17 laut S. 12 der Begründung die Erschließung über die K 38 (Esch) mit Anschluss an die L 148, die wiederum an die B 203 anschließt, erfolgen. Durch diese Planung muss der Verkehr ebenso über die Hauptstraße und entsprechend durch den gesamten Ort geführt werden. Dies wäre bei einem nördlichen Standort, südlich der B203 vermeidbar.

Weiter werden einerseits die Flächen Nr. 1, 4, 5, 6, 8, 12, 13, 15, 16, 19, 20 und 21 als nicht geeignet eingestuft, da sie den Ortsrand weiter in die Landschaft hineinschieben und sich auf das Landschaftsbild entsprechend auswirken. Andererseits wird Fläche Nr. 17 dahingehend nicht bewertet, obwohl sie augenscheinlich stärker abgesetzt ist als die anderen zur Prüfung stehenden Flächen. Die Straße „Esch“ stellt zudem eine Zäsur dar, da südlich der Straße keinerlei weitere

Bebauung zu finden ist.

Insgesamt ist fraglich, ob die durch die Gemeinde definierten und vorher festgelegten städtebaulichen Kriterien auf alle zu prüfenden Flächen gleichermaßen angewendet wurden und ob ergebnisoffen geprüft wurde. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung sollten weitere Ausführungen getätigt werden, um den nicht nachvollziehbaren Anteil der Argumentation zu verdichten oder aber neu zu überdenken, um die Rechtssicherheit des Planes zu sichern. Es wird um Überprüfung gebeten.

Die beabsichtigte Darstellung von Bauflächen im Bereich südlich der Straße „Esch“, stellt mit „ca. 70 m Luftlinie zum südlichen Siedlungsrand der Ortslage und etwa 430 m zur Ortsmitte (Begründung Seite 5 Ziffer 1.1)“ eine städtebaulich unerwünschte Entstehung eines Siedlungssplitters dar und lässt damit einhergehend die Entwicklung weiterer unorganischer Siedlungsstrukturen sowie die Zersiedelung des Außenbereichs erwarten. Der Standort steht in seiner abgesetzten Lage in einem grundlegenden Konflikt mit dem Schutz des Außenbereichs vor Zersiedelung und dem Vorrang der Innenentwicklung. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und unter bestimmten Voraussetzungen den privilegierten Nutzungen vorbehalten. Insoweit ist die Planung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und trägt aufgrund der siedlungsstrukturell abgesetzten Lage auch nicht den Anforderungen des größtmöglichen Schutzes des Außenbereichs Rechnung. Grundsätzlich hat die Planung gern. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Durch die Planung wird ein völlig neuer, nicht mehr der Privilegierung unterliegender baulicher Ansatz geschaffen, der sich zum einen nicht in räumlicher Nähe zu etwaig bestehenden Gewerbestandorten befindet. Zudem stellt die südlich verlaufende Straße „Esch“ eine Zäsur dar. Durch den Zuschnitt des Plangebietes entstünde zudem „Vordringen“ in den Außenbereich, was den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung widerspräche.

Das Referat für Städtebau und Ortsplanung empfiehlt daher weiterhin, von der Planung Abstand zu nehmen und einen städtebaulich geeigneten Standort für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zu suchen.

Antwort der Gemeinde:

Die Gemeinde erkennt an, dass es aus städtebaulicher Sicht durchaus günstigere Standorte geben mag. Diese stehen jedoch nicht zur Verfügung oder sind mit anderer Nutzung belegt. Der gewählte Standort hat sich daher am geeignetsten erwiesen, da er als einzige Fläche alle Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes bietet: Größe, verkehrliche Anbindung, Verfügbarkeit. Die Nachnutzung ehemals bebauter Fläche schont zudem Ressourcen, die an anderer Stelle deutlich größere Eingriffe in Landschaft und Boden bedeuten würden. Die Trennung kann mittelfristig überwunden werden, weil die nördlich angrenzende Freifläche von der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung priorisiert wird. Es besteht dringender Handlungsbedarf, um den Gewerbebetrieb am Ort zu halten und ein Abwandern zu verhindern. In der Gesamtschau kommt die Gemeinde daher zu dem Ergebnis, die beste Fläche für die Umsiedlung des Gewerbebetriebes gewählt zu haben.

Fläche Nr. 1 wurde bei einer erneuten Betrachtung eine Kategorie hochgestuft, wird jedoch auf Grund der erforderlichen Ertüchtigung der mit 3,30 bis 3,50 m eher schmalen Erschließungsstraße

mit einer mittleren Eignung versehen. Da Handlungsbedarf besteht und der expandierende Betrieb kurzfristig umsiedeln muss, um seinen Betrieb ordnungsgemäß und effizient weiterführen zu können, ist die Verfügbarkeit von Fläche ein ausschlaggebendes Kriterium. Die angesprochenen Fläche ist jedoch nicht verfügbar, ebenso wenig wie die Fläche Nr. 4. Diese ist zudem durch ihren ohne hin schon schmalen Zuschnitt und die zusätzliche Anbauverbotszone einschränkend und für den Betrieb gering geeignet.

Fläche Nr. 3 ist für die Weiterentwicklung von Wohnbaufläche gedacht. Für die Anbindung über den "Hohlweg" wäre ebenfalls eine Ertüchtigung der Schotterstraße vorzunehmen. Zudem ist sie mit ca. 3,30 bis 3,5 m ebenfalls recht schmal, das Lichtraumprofil durch den Redder zusätzlich eingeeengt.

Wenngleich nicht störendes Gewerbe auch in einem Wohngebiet zulässig ist, würde das eher kleine Wohngebiet "Meiereistraße" (ohne separaten Fußweg) zusätzlich belastet werden, da auch größere Fahrzeuge zu erwarten sind (Anliefer- und Entsorgungsverkehr durch LKW) sowie der Verkehr durch ca. 40 Angestellte. Im Sinne einer Entzerrung und Minimierung der Belastung von Wohnbaufläche spricht sich die Gemeinde für den gewählten Standort aus. Die Erschließung über die nördlich liegende Straße „Hohlweg“ würde eine Ertüchtigung auf ca. 50 m Länge erfordern, da diese Erschließung sich gegenwärtig als 3,30 bis 3,50 m schmale Schotterstraße zwischen zwei Knicks (Redder) darstellt.

Das Plangebiet (Fläche Nr. 17) liegt an einer Kreisstraße, die wiederum an die L 148 durch den Ort anbindet. Die zusätzliche Belastung auf einer gut ausgebauten Landesstraße fällt nach Auffassung der Gemeinde gegenüber der zusätzlichen Belastung eines Wohngebietes mit Wohnstraßencharakter, aber auch der Durchfahrt durch Siedlungsgebiete mit ihren eher schlecht ausgebauten Straßen von 3,30 bis 3,50m Breite geringer aus.

Bei der Fläche Nr. 17 erkennt die Gemeinde an, dass sie keinen Siedlungsanschluss hat. Die Wiedernutzung bereits versiegelter und vormals bebauter Fläche, die Möglichkeit, über eine bauliche Entwicklung der Fläche Nr. 18 wieder einen Siedlungsanschluss zu finden sowie die direkte Verfügbarkeit geben den Ausschlag für die Wahl des Standortes, der sich von allen untersuchten Flächen als die einzig realistische herausgestellt hat.

Der gemessene Abstand ist zwischenzeitlich korrigiert worden. Er beträgt vom Grundstück des Wohnhausneubaues bis zum ersten Grundstück der Siedlung ca. 15 m, vom Gewerbegrundstück bis zum ersten Grundstück der Siedlung ca. 50 m.

Die Außenbereichslage ist unumstritten. Aus diesem Grund beschränkt die Gemeinde die Nutzung ausschließlich und explizit auf den Elektrobetrieb. Der B-Plan dient allein dazu, diesen Betrieb in der Gemeinde zu halten und ein Abwandern zu verhindern. Auf Grund der Dringlichkeit fiel die Wahl auf ein bereits baulich vorbelastetes und sofort zur Verfügung stehendes Grundstück in relativer Nähe zum Siedlungsrand. Andere Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die städtebauliche Ordnung ist insofern gegeben, dass kein allgemeines Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sondern der B-Plan allein der planungsrechtlichen Sicherheit des Elektrobetriebes dient. Darüber hinaus wird ein zum Teil vormals bebauter Standort wiedergenutzt.

Ein "Vordringen" erfolgt auch mit anderen Flächen, die jedoch als Vorteil direkten Siedlungsanschluss haben, als Nachteil, dass sie nicht verfügbar, nicht geeignet oder mit anderer Nutzung belegt sind. Die Gemeinde sieht durchaus den Nachteil der Außenbereichslage. Nach Abwägung aller Parameter kommt sie jedoch weiterhin zu dem Schluss, dass dies gegenwärtig die

einzig in Betracht kommende Fläche ist, um den Betrieb am Ort zu erhalten.

Die Gemeinde hat die Standortalternativenprüfung überarbeitet und um eine Fotodokumentation ergänzt, um ihren Standpunkt zu erläutern. Es wurden Alternativflächen untersucht, jedoch ist die gewählte Fläche derzeit alternativlos und aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich für das Vorhaben geeignet. Im Ergebnis hält die Gemeinde an dem gewählten Standort fest, da er ihrer Auffassung nach die besten Voraussetzungen bietet, um den Elektrobetrieb und damit die Arbeitsplätze in der Gemeinde zu halten.

Einwand:

Die Kompensationsmaßnahmen sind weiter zu konkretisieren. Insofern der Ausgleich über ein Ökokonto erbracht werden soll, weise ich darauf hin, dass es nicht ausreicht das Ökokonto und die erforderlichen Punkte zu benennen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich als Fläche und/oder Maßnahme darzustellen. Ich empfehle daher die Fläche (Flurstücksbezeichnung) und die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Ökokontos im Umweltbericht inhaltlich und kartographisch darzustellen. Dabei ist die tatsächliche Ausgleichsfläche und nicht das Ökokonto als Ganzes flächenscharf darzustellen.

Bezüglich der mit der Planung einhergehenden Kompensationsmaßnahmen weise ich darauf hin, dass für etwaig geplante Eingriffe in vorhandene Biotope (hier: Knickstrukturen) die Inaussichtstellung einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist, die im Rahmen des Genehmigungsantrages den Verfahrensunterlagen beizufügen ist.

Antwort der Gemeinde:

Die Maßnahmen und der Ausgleich werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eingriffe in Knicks werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die dafür erforderlichen Genehmigungen eingeholt.

Einwand:

Als sonstige Sondergebiete sind (nur) solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs.1 Baunutzungsverordnung / BauNVO). Die Erforderlichkeit eines Sondergebietes „Elektrotechnik“ wäre in der Begründung zu erläutern; es muss geprüft werden, ob die Planungsziele auch im Rahmen einer Gewerbe-Darstellung möglich wären. Hierbei wird auf die Feinsteuerungs- und Gliederungsmöglichkeiten von Gewerbegebieten im Rahmen der sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidenden (§ 11 Abs.1 BauNVO) Festsetzungsmöglichkeiten zum Bebauungsplan hingewiesen. Auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der fehlenden Erläuterung in der Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 kann die Notwendigkeit zur Darstellung eines sonstigen Sondergebietes nicht nachvollzogen werden.

Antwort der Gemeinde:

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet ergibt sich aus der Art der Nutzung. Von der ursprünglichen Darstellung als Mischgebiet wird abgesehen. Gemäß BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einem Mischgebiet ist auf eine annähernd gleichmäßige Durchmischung zu achten, damit nicht ein Nutzungstyp dominiert. Innerhalb eines größeren Mischgebietes können sich Schwerpunkte von Nutzungen ergeben, die sich insgesamt betrachtet - bezogen auf ein größeres Gebiet - jedoch wieder ausgleichen, sodass der Charakter des Mischgebietes gewahrt bleibt. Für das vorliegende Plangebiet liegt der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Elektrobetrieb mit Bürogebäude und diversen Nebengebäuden sowie Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen. Das Wohnen ist im Plangebiet untergeordnet. Auf Grund der eher geringen Plangebietsgröße können Nutzungsänderungen - z.B. Wegfall einer der beiden Nutzungen - kaum aufgefangen werden, dass der Charakter eines Mischgebietes bestehen bleibt.

Aus diesen Gründen entspricht ein Sonstiges Sondergebiet Elektrotechnik den Planungsabsichten der Gemeinde, zumal ausschließlich der genannte Nutzungsmix gewünscht ist. Damit bekräftigt die Gemeinde ihre Entscheidung, nur diesen Elektrobetrieb und kein anderes Gewerbe zuzulassen, um ein Abwandern zu verhindern und den Betrieb in der Gemeinde zu halten. Andere Gewerbebetriebe an diesem Standort sind nicht gewünscht.

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr

Einwand:

Gegen die o.g. Bauleitplanung habe ich keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der K 38, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichenverordnung des Flächennutzungsplans mit Maßangabe (15 m) durchgängig entlang der K 38 darzustellen.
2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 38 nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über das gemeindliche Straßennetz zu erfolgen. Ich weise darauf hin, dass nach § 24 Absatz 3 StrWG eine Änderung der Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einen wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.
3. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhaltenen Mindestsichtfelder gem. RAL (2012), Ziffer 6.6 sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Benutzung von mehr als 70 cm Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
4. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutz die zu erwartende Verkehrsmenge auf der K 38 berücksichtigt wird und die

Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der K 38 nicht gefordert werden.

5. Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf das Straßengebiet der K 38 geleitet werden.

Antwort der Gemeinde:

Zu 1) Dem Hinweis kann gefolgt werden. Die Anbauverbotszone wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Zu 2) Das Plangebiet kann ausschließlich über die Kreisstraße K 38 erschlossen werden. Es sind bereits vom früheren landwirtschaftlichen Betrieb 3 Zufahrten zur Kreisstraße vorhanden, die wiedergenutzt werden. Es werden keine zusätzlichen Zufahrten angelegt. Der Vorhabenträger wird auf die Möglichkeit der Erlaubnis- und Gebührenpflichtigkeit der Zufahrten hingewiesen. Die Wieder-/Weiternutzung der Zufahrten wird zwischen Vorhabenträger und LBV geklärt und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Zu 3) Der Hinweis wird berücksichtigt, sofern er Belange des Flächennutzungsplans betrifft.

Zu 4) Die K 38 ist nur mäßig frequentiert, weil es sich um eine eher schmale Verbindungsstraße zwischen Wrohm und dem Nachbarort Lendern handelt. Vom LLUR Immissionsschutz wurden keine Bedenken geäußert.

Zu 5) Der Hinweis wird berücksichtigt. Oberflächenwasser gelangt nicht auf das Straßengebiet der K 38.

Kreis (Untere Naturschutzbehörde)

Einwand:

Gemäß Kap. 4.2 handelt es sich bei Teilen des Planungsgebietes um Brachland. Es wird empfohlen, dass die Fläche weiter bewirtschaftet/gepflegt wird um die zwischenzeitliche Entwicklung von gesetzlich geschützten Biotopen zu verhindern.

Antwort der Gemeinde:

Die Brachfläche wird durch die jetzige Nutzung (Anfahren des Güllebehälters und der Bestandshalle, Lagerfläche) bereits an der Entwicklung zu einer gesetzlich geschützten Biotopfläche gehindert. Der Vorhabenträger wird darüber in Kenntnis gesetzt, die Fläche weiter zu bewirtschaften.

Kreis (Regionalentwicklung)

Einwand:

In der vorliegenden Entwurfsfassung wurde die Art der baulichen Nutzung verändert. Nunmehr wurde ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Elektrotechnik dargestellt. Sonstige Sondergebiete sind nur dann zulässig, wenn sie sich wesentlich von den Baugebietstypen nach § 2 - § 10 BauNVO unterscheiden. Bisher erschließt sich mir ein solcher Unterschied nicht. Hier bitte

ich um entsprechende Erläuterungen, wodurch eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gerechtfertigt ist.

Antwort der Gemeinde:

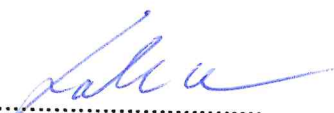
Die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet ergibt sich aus der Art der Nutzung. Von der Ausweisung eines Mischgebietes rückt die Gemeinde ab. Gemäß BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei einem Mischgebiet ist auf eine annähernd gleichmäßige Durchmischung zu achten, damit nicht ein Nutzungstyp dominiert. Innerhalb eines größeren Mischgebietes können sich Schwerpunkte von Nutzungen ergeben, die sich insgesamt betrachtet - bezogen auf ein größeres Gebiet - jedoch wieder ausgleichen, sodass der Charakter des Mischgebietes gewahrt bleibt. Für das vorliegende Plangebiet liegt der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Elektrobetrieb mit Bürogebäude und diversen Nebengebäuden sowie Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen. Das Wohnen ist im Plangebiet untergeordnet. Auf Grund der eher geringen Plangebietsgröße können Nutzungsänderungen - z.B. Wegfall einer der beiden Nutzungen - kaum aufgefangen werden, dass der Charakter eines Mischgebietes bestehen bleibt.

Aus diesen Gründen vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass ein Sonstiges Sondergebiet Elektrotechnik den Planungsabsichten eher entspricht, zumal ausschließlich der genannte Nutzungsmix gewünscht ist. Damit bekräftigt die Gemeinde ihre Entscheidung, nur diesen Elektrobetrieb und kein anderes Gewerbe zuzulassen, um ein Abwandern zu verhindern und den Betrieb in der Gemeinde zu halten.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die planerische Voraussetzung für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 9 zu schaffen, um den örtlich ansässigen Elektrobetrieb in der Gemeinde zu halten und ihm in einer eher wirtschaftsschwachen Region Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen.

Wrohm

24.07.2025



(Ort, Datum)

Siegel

(Unterschrift Bürgermeister)