

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0337/2022)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 31.08.2022
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Karwitz		Entscheidung	

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost"; Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Karwitz leitet das Änderungsverfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ ein.

Zur Übernahme der Planungskosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller geschlossen.

Der Rat der Gemeinde Karwitz beantragt bei der Samtgemeinde Elbtalau die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die gewerbliche Fläche im Bereich „Gewerbegebiet Ost“ soll nach Norden erweitert werden. Dafür soll eine gewerbliche Fläche im Bereich „Gewerbegebiet“ entlang der B191 zurückgenommen werden.

Sachverhalt:

Die im Gewerbegebiet Ost ansässige Firma hat plant die Erweiterung Ihrer Produktion. Die Erweiterung ist zur Standortsicherung und Erfüllung von Aufträgen dringend erforderlich. Eine Sicherung der Arbeitsplätze ist nur mit einer Erweiterung möglich. Geplant ist der Bau einer Produktionshalle 25x50m mit einer Höhe von 12m auf der bestehenden Lagerfläche. Die Lagerfläche soll um etwa 25m nach Norden erweitert werden, siehe Anlage I zur Vorlage.

Die Erweiterung des Betriebes nach Norden ist derzeit nicht möglich.

Im Bebauungsplan ist im nordöstlichen Erweiterungsbereich ein Feldgehölz festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Bei einer Erweiterung in nördlicher Richtung wäre zudem das Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn betroffen. Eine Erweiterung in das LSG hinein bedürfte einer Neuabgrenzung des Schutzgebietes. Diese wäre im Zuge des Erweiterungsverfahrens bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Weiterhin reicht in den Erweiterungsbereich laut RROP 2004 ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft hinein.

Der Bebauungsplan legt derzeit eine max. Höhe baulicher Anlagen von 9m fest. Die max. Höhe wäre zu ändern, um die Errichtung der Produktionshalle wie geplant zu ermöglichen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ erforderlich.

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes ist außerdem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der unteren Raumordnungsbehörde ist eine Änderung der Bauleitpläne nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- die Notwendigkeit zur Erweiterung nach Norden ist entsprechend fundiert zu begründen, um die betroffenen Grundsätze der Raumordnung in der Abwägung überwinden zu können. Dabei sind auch alternative Planungsmöglichkeiten zu betrachten und zu begründen, weshalb diese nicht in Frage kommen. Gleiches gilt im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet. Auch hier wäre im Rahmen der Antragstellung eine fundierte Begründung dessen darzulegen, warum die Erweiterung außerhalb des LSG nicht möglich ist. Vor dem Hintergrund ist explizit zu prüfen, ob nicht doch eine Erweiterung in Richtung Westen oder alternativ nach Osten möglich wäre, da diese Varianten aus naturschutzrechtlicher Sicht klar zu favorisieren wären.
- Für die geplante F-Planänderung wäre Voraussetzung, dass die westliche, nicht zur Verfügung stehende gewerbliche Fläche aus dem F-Plan herausgenommen wird.
- Im Rahmen der B-Planänderung wäre bei der Abarbeitung der Belange Natur- und Artenschutz die Festsetzung des Feldgehölzes zu berücksichtigen. Da das Feldgehölz bis jetzt noch nicht entwickelt

wurde, wäre dies aus Sicht der Naturschutzbehörde nördlich an die Erweiterungsfläche angrenzend (über beide Flurstücke hinweg) in doppelter Größe festzusetzen und dessen Entwicklung unter Verwendung standortheimischer Arten nachzuholen. Das im Norden angrenzende Nassgrünland muss erhalten bleiben.

Eine Erweiterung nach Osten liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. Außerdem ist eine Erweiterung nach Osten für den Antragsteller aus intralogistischen Gründen nicht sinnvoll.

Eine Erweiterung nach Westen ist nicht möglich, da der Eigentümer das Grundstück zum Schutz des Wohnhauses westlich des Betriebes nicht verkaufen möchte. Es wurden bereits mehrfach Gespräche dahingehend geführt, auch mit dem Ziel das Wohnhaus durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Eine Einigung ist dennoch nicht möglich gewesen.

Alternative Planungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

Weiterhin wurde von den Eigentümern des Wohnhauses Zieleitz 1 die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt, siehe Anlage II zur Vorlage.

Derzeit ist der geplante Neubau eines Pferdestalls mit Futterlager nicht möglich, da der Flächennutzungsplan die Fläche als gewerbliche Fläche darstellt.

Mit einer Rücknahme der gewerblichen Fläche im Flächennutzungsplan würde die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Rücknahme erlaubt gleichzeitig die Erweiterung der gewerblichen Fläche zur Betriebserweiterung im Bereich „Gewerbegebiet Ost“.

Der Pferdestall wäre dann gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, da dieser den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dann nicht mehr widerspricht.

Das geplante Wohnhaus liegt bereits jetzt im Bereich einer gemischten Baufläche und ist voraussichtlich nach § 34 BauGB zulässig. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Ca. 250€ Bekanntmachungskosten, die Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Lageplan zur Erweiterung der Produktionshalle
- Anlage II zur Vorlage: Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Grundstückes 17/2, Flur 2, Gemarkung Karwitz
- Anlage II zur Vorlage: Lageplan mit Darstellungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, Lageplan mit Darstellungen des RROP, Lageplan mit Darstellung des LSG