

Datum 11.05.2016	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: STOLT/BV/005/2016		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI**

### **für die GEMEINDE STOLTENBERG**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Bau- und Umweltausschuss</b>	<b>11.05.2016</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>17.05.2016</b>	<b>öffentlich</b>

#### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beeratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "östlich der Landesstraße 211 und nordwestlich der Charlottentaler Straße - Hausnummer 7"  
hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Es ist beabsichtigt, im Bereich des Grundstücks Charlottentaler Straße 7 einen Rosenpark mit Rosenschule einzurichten. Eine Projektbeschreibung ist dieser Verwaltungsvorlage beigelegt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen ehemals landwirtschaftlichen Betrieb. Die Fläche mit einer Größe von gut 2,5 ha ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Stoltenberg dem Außenbereich zugeordnet. Landwirtschaftliche Betriebe gelten im Außenbereich als privilegiert. Das heißt, dass grundsätzlich alle mit der Landwirtschaft in Zusammenhang stehenden Nutzungen und Gebäude einschließlich des Wohnhauses gemäß § 35 Baugesetzbuch genehmigt werden können. Nach Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes kann das Wohnhaus sehr wohl von einem Nichtlandwirt weiter genutzt werden, aber eine Änderung der Nutzung von anderen Gebäuden oder auch Flächen bedürfen der Genehmigung. Da keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden ist, besteht auch keine Privilegierung mehr und so widersprechen andere Nutzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Die Anlage eines Rosengartens mit Rosenschule erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes, um als Umnutzung genehmigt werden zu können. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Baugesetzbuch vorgeschrieben. Es beinhaltet u.a. die Erstellung eines Planentwurfs mit Begründung, in der die neue Nutzung festgelegt und beschrieben ist. Es ist zusätzlich eine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht anzufertigen. Die Planunterlagen sind im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wie z.B. im Rahmen einer Einwohnerversammlung vorzustellen und es ist auch eine 1-monatige öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchzuführen. Weiterhin sind auch die sogenannten Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Träger öffentlicher Belange sind z.B. der Kreis Plön, das Innenministerium, die Landesplanungsbehörde, alle Ver- und Entsorgungsträger, die Naturschutzverbände, die

Nachbargemeinden und viele mehr. Die vorgetragenen Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen müssen dann von der Gemeindevertretung gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Wenn das Abwägungsergebnis nicht mehr zu Änderungen an der Planung führt, kann der abschließende Beschluss gefasst werden. Nach Abschluss des Verfahrens muss die Änderung des Flächennutzungsplanes vom Innenministerium genehmigt werden. Durch eine anschließende öffentliche Bekanntmachung wird der Plan dann rechtswirksam.

Grundsätzlich muss für bauliche Veränderungen, die im Außenbereich stattfinden sollen, auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die baulichen Möglichkeiten dann exakt festlegt. In diesem Fall sind jedoch keine zusätzlichen baulichen Anlagen geplant, sodass es hier lediglich um die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem Rosengarten geht. Sobald bauliche Anlagen errichtet werden sollen, wie z.B. der Bau eines Cafés oder der Anbau von Schulungsräumen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Es wird nun empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Rosengartens mit Rosenschule zu beschließen. Die Planerstellung wird von einem städteplanungs- und einem Landschaftsplanungsbüro durchgeführt. Hierfür werden die Büros Jänicke und Blank sowie Franke`s Landschaften, beide aus Kiel, vorgeschlagen. Beide Büros sind sehr kompetent und professionell. Sie waren und sind auch zurzeit in vielen Gemeinden des Amtes tätig.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung einer 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „östlich der Landesstraße 211 und nordwestlich der Charlottentaler Straße – Hausnummer 7“ zu beschließen (Aufstellungsbeschluss).
2. Der Planungsauftrag für die städtebaulichen Leistungen wird an das Planungsbüro Jänicke und Blank und für die naturschutzfachlichen Leistungen an das Planungsbüro Franke`s Landschaften erteilt.
3. Die Planungskosten sind der Gemeinde vom Vorhabenträger zu erstatten. Es ist ein entsprechender Planungsvertrag abzuschließen.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Planauszug Geltungsbereich  
Projektvorstellung

Im Auftrage:

Griesbach  
Amt III

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor