

Stand: 14. September 2017

**VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN DER NR. 6**

**DER GEMEINDE ROHLSTORF**

für das Gebiet "Ortsteil Quaal, Fläche nördlich angrenzend an das Grundstück Schulstraße 36 und westlich der Straße Wardefelder Weg"



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax.: 04521 / 83 03 993  
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung des Planentwurfs</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>2</b>	<b>Begründung der planerischen Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	9
2.5	Grünplanung .....	13
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	16
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>17</b>
3.1	Emissionen .....	17
3.2	Immissionen .....	17
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
4.1	Stromversorgung .....	17
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	17
4.3	Löschwasserversorgung .....	18
4.4	Müllentsorgung .....	18
4.5	Gasversorgung .....	18
4.6	Glasfaser / Breitband .....	19
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>19</b>
5.1	Bodenschutz .....	19
5.2	Altlasten .....	19
5.3	Archäologie und Denkmalschutz .....	19
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>21</b>
7.1	Einleitung .....	21
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	23
7.3	Zusätzliche Angaben .....	31
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>32</b>
8.1	Flächenbilanz .....	32
8.2	Bauliche Nutzung .....	32
<b>9</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>32</b>

Bearbeiter:

Stadtplanung:  
Gabriele Teske  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:  
Enno Meier-Schomburg  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Anke Petznick  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung



# 1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Baugrundstücke in der Gemeinde Rohlstorf, um den Bedarf an Bauplätzen zum Wohnen zu decken.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In der Gemeinde Rohlstorf besteht ein Bedarf an finanzierbaren Bauflächen für junge Familien, auf denen Wohngebäude errichtet werden können. Demgegenüber steht das Interesse der Gemeinde, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen. Ein gesundes Wachstum der Bevölkerung ist erforderlich, um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Schulen und Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können.

Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“, Punkt 2.5.2, Ziel 4 dürfen Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, sich nur um 10 Prozent ihres Wohnbestandes bis zum Jahr 2025 erweitern, bezogen auf dem ermittelten Wohnungsbestand vom 31.12.2009. In der Gemeinde Rohlstorf wurden am 31.12.2009 insgesamt 410 Wohnungen und 1.188 Einwohner gezählt. Damit lag eine Belegungsdichte von durchschnittlich 2,9 Einwohnern je Wohnungen vor. Somit können bis zum Jahr 2025 insgesamt 41 Wohnungen entstehen. Nach der Berücksichtigung der Zensusdifferenzen verbleibt zwischen dem 31.12.2015 und dem Jahr 2015 ein Entwicklungsrahmen von 26 Wohnungen. Seit dem 01.01.2016 entstanden nachweislich x neue Wohnungen. Somit beträgt der Entwicklungsspielraum der Gemeinde xx Wohnungen.

Die Bebauungspläne in den Ortsteilen Quaal und Warder Nr. 1, 3, 4 und 5 sind bereits seit längerem vollständig bebaut. Weitere potenziell geeignete Flächen befinden sich in Privathand und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Somit kann der Bedarf zu diesem Zeitpunkt nicht gedeckt werden.

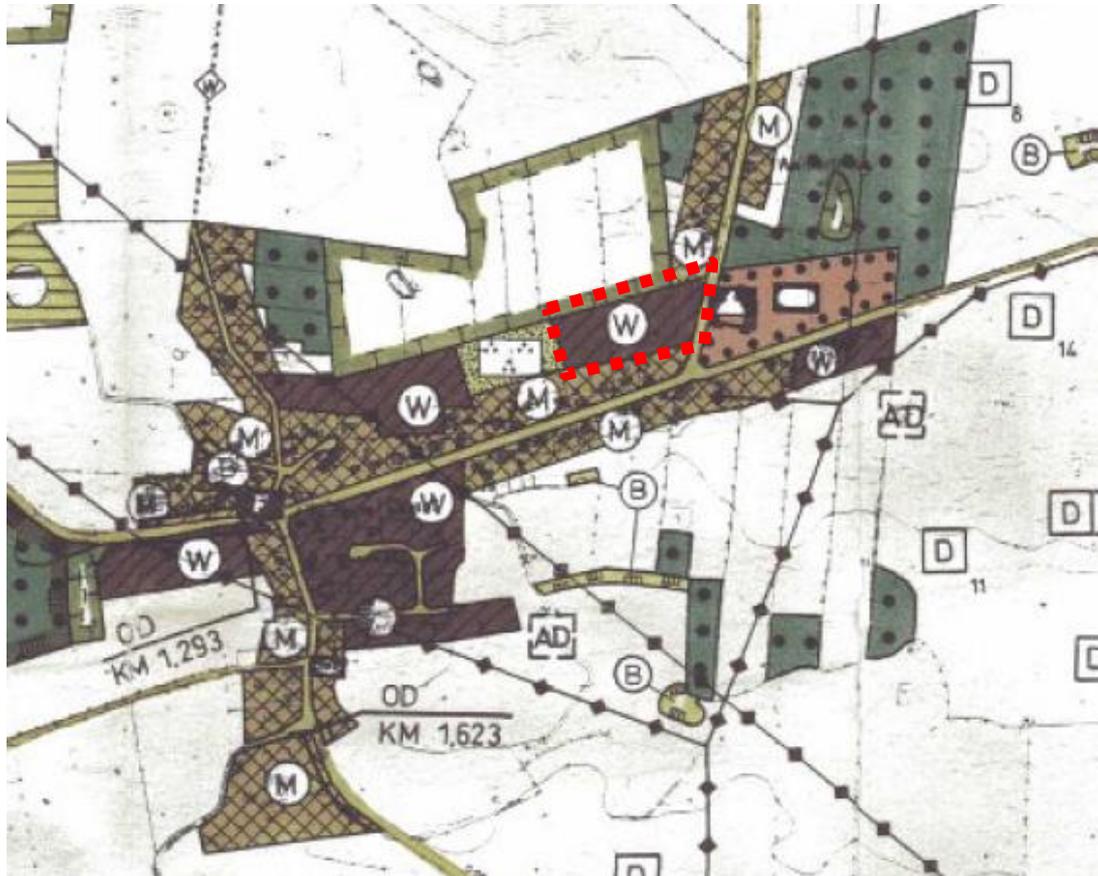
Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, hat die Gemeinde im August 2015 eine Baulückenerfassung durchgeführt. Ziel war die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale und eine Klärung der Verfügbarkeiten.

Die Ermittlung der potenziell vorhandenen Bauflächen ergab, dass 35 Baulücken in den Ortsteilen Warder, Wardersee, Warderfelde, Quaal, Krögsberg und Gut Rohlstorfin der Gemeinde Rohlstorf vorhanden sind. Von diesen potenziellen Bauflächen stehen 1 kurzfristig und 2 langfristig für den freien Markt zur Verfügung. 9 Baulücken (1 kurzfristig, 8 langfristig) werden für den Eigenbedarf der Eigentümer vorgehalten. Weitere 4 Baulücken sind bereits verkauft und werden kurzfristig bebaut.

Somit besteht ein realer Fehlbedarf an Entwicklungsflächen von **xx Bauflächen**.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt fünf potentielle Bauflächen in Quaal dar. Bis auf die beiden nördlichen Flächen wurden zwischenzeitlich alle bebaut.

*Bild 1: Auszug Flächennutzungsplan*



Nun steht die nordöstlich gelegene Fläche für eine Bebauung zur Verfügung. Daher soll diese zielgerecht – gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes – entwickelt werden.

Um dieses Ziel umzusetzen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Wie bereits unter Punkt 1.1.2 erläutert, fehlt es an Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich. Zudem stellt der wirksame Flächennutzungsplan nur noch zwei potentielle Bauflächen in Quaal dar, die für diesen Fall als Erweiterungsflächen in Frage kommen. Da diese nun verfügbar ist, soll mit deren Bebauung begonnen werden.

Da die weitergehenden Variantenuntersuchungen bereits auf Ebene des Baulückenkatasters und des Flächennutzungsplanes stattfanden, kann von weiteren Variantenuntersuchungen abgesehen werden.

## 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	17.03.2016
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>§ 3 (1) BauGB</b>	
x	<b>frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden</b>	<b>§ 4 (1) BauGB</b>	
	Auslegungsbeschluss		
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

## 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Im Osten des Plangebietes besteht eine ca. 35 m breite Grünfläche, die mit Gehölzen bewachsen ist. Über diese soll die Erschließung des Plangebietes erfolgen. Nach einer Begehung konnten keine Strukturen festgestellt werden, die auf geschützte Fauna und Flora verweisen.

Die übrige Fläche ist im Westen durch einen Knick begrenzt. In der Mitte, von Nord nach Süd verläuft ein weiterer Knick. Die Schaffung eines ca. 9 m breiten Durchbruches greift in ein bestehendes Biotop nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und bedarf daher im Planverfahren zumindest die Erteilung einer „Inaussichtstellung“ für den Durchbruch.

Alle anderen Flächen dienen als intensiv genutzte Weideflächen. Eine geschützte Fauna und Flora besteht hier nicht.

Es sind vor Ort keine weitergehenden Lebensräume von geschützten Tierarten bekannt. Relevant ist jedoch grundsätzlich § 44 BNatSchG, der das Töten untersagt. Daher erfolgt der Hinweis auf das Gesetz, welches besagt, wann Abholzungen oder Abrissarbeiten erfolgen sollten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet Quaal als ländlichen Raum und gleichzeitig als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ sowie als äußerer Siedlungsschwerpunkt von Bad Segeberg. Zudem wird auf die Lage im Naturpark Holsteinsche Schweiz verwiesen.

Der Regionalplan I 1998 beinhaltet die gleichen Aussagen.



## 1.2.2 Kommunale Planungen

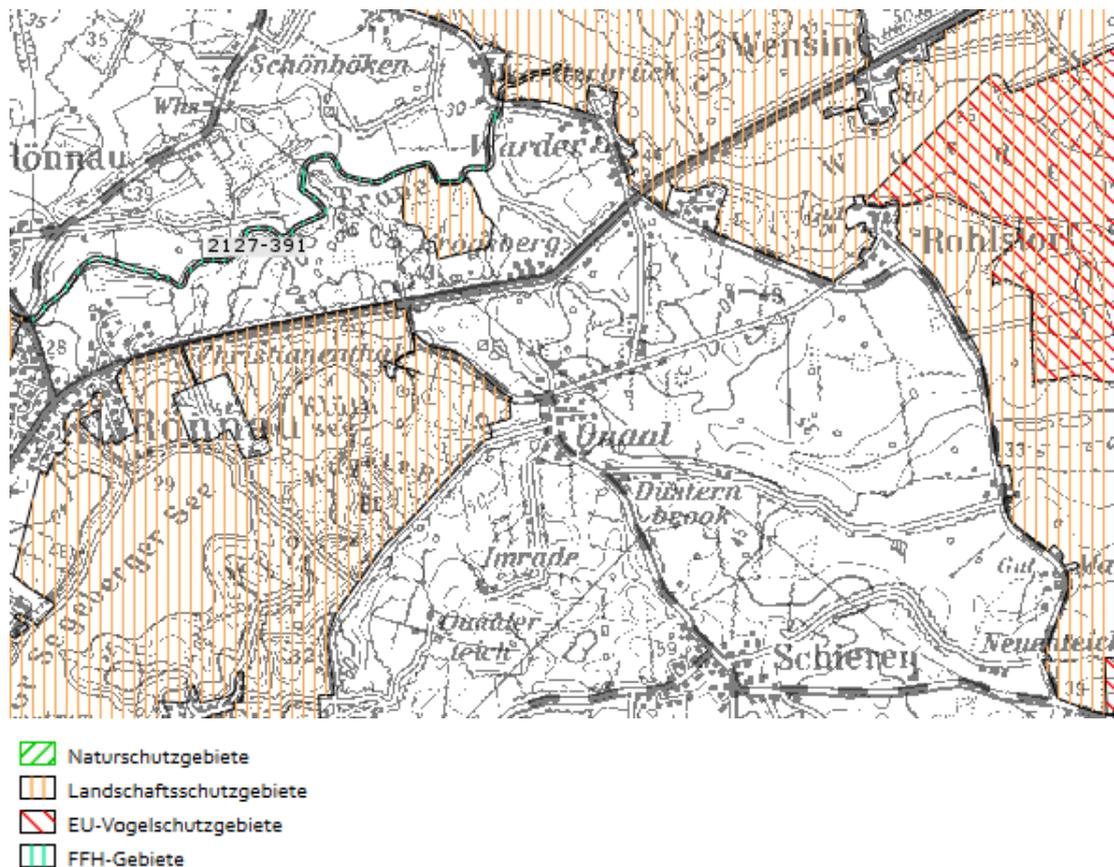
Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe Bild 1) stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Somit wird festgestellt, dass sich die Planung aus den Grundzügen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Es gilt ein Landschaftsplan, dessen Aussagen übereinstimmend sind.

## 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

In der unmittelbaren Umgebung grenzen keine geschützten Landschaftsbestandteile an.

*Bild 2: Auszug aus dem Umweltatlas des Landes SH am 13.03.2017*



Wie bereits in Punkt 1.1.5 dargelegt, bereitet die Planung einen geringen Eingriff in ein Biotop (Knick) vor, der genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil von Quall und zwar westlich der Straße Warderfelder Weg und nördlich der Schulstraße. Im Norden schließt sich an das Plangebiet die freie Landschaft an.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Im südlichen und östlichen Bereich grenzen an das Plangebiet vorrangig Wohnnutzungen an. Diese sind ein- bis zweigeschossig. Zudem dominiert hier eine typische Wohnstruktur, bestehend aus kleinen Einzel- und Doppelhäusern, aber auch größere ehemalige landwirtschaftliche Hallengebäude, die zum Wohnen umgenutzt wurden.

Wie bereits im Punkt 1.1.5 erläutert, besteht im Osten des Plangebietes eine ca. 35 m breite Grünfläche, die mit Gehölzen bewachsen ist. Die übrige Fläche ist im Westen durch einen Knick begrenzt. In der Mitte, von Nord nach Süd verläuft ein weiterer Knick. Alle anderen Flächen dienen als intensiv genutzte Weideflächen.

Das Gelände liegt höher als die südlich und östliche angrenzende Bebauung. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die höchste Erhebung in der Umgebung. Ab da fällt das Gelände nach Nordwesten ab.

Bild 3: Eigene Fotos vom 31.03.2016

*Blick vom Warderfelder Weg nach Westen*



*Blick vom südöstlichen Rand des Plangebietes nach Norden*



*Blick vom südöstlichen Rand des Plangebietes nach Nordwesten*



*Baustruktur in der Schulstraße*



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurde am 31.08.2016 durch das Büro „Gesellschaft für Bauuntersuchungen und Umweltschutz mbH“ aus Fahrenkrug eine Baugrunduntersuchung erstellt. Diese kam im Bereich des B-Plan-Gebietes Nr. 6 in Rohlstorf zu folgendem Ergebnis im Punkt „11. Schlussbemerkung“:

„Im Rahmen der Untersuchungen wurden, insbesondere oberflächennah, wechselnde Baugrundverhältnisse nachgewiesen.

Unterhalb der Mutterbodenüberdeckung stehen überwiegend gering wasser-durchlässige Geschiebelehme an- Lediglich in BS 3 und 7 wurden oberflächennah gut wasserdurchlässige Sande ermittelt.

Die Mutterbodenüberdeckung (Schicht) Mutterbodenüberdeckung stehen überwiegend gering wasserdurchlässige Geschiebelehme an. Lediglich in BS 3 und 7 wurden oberflächennah gut wasserdurchlässige Sande ermittelt.

Die Mutterbodenüberdeckung (Schicht 1) ist setzungsempfindlich und für die Überbauung nicht geeignet. Diese Böden sind vollständig im Bereich der Bauflächen auszukoffern und gegen verdichtungsfähigen Kiessand zu ersetzen. Hierbei ist die Druckausbreitung von 45° unter UK Außenkante Randfundamente zu berücksichtigen.

Im Bereich der Zufahrten und Parkflächen sind diese Böden ebenfalls vollständig gegen verdichtungsfähigen Kiessand bis UK Tragschicht zu ersetzen.

Die unterlagernden gewachsenen Sande und die Geschiebelehm/-mergel bei mindestens steifer Konsistenz sind relativ gering zusammendrückbar und grundsätzlich als ausreichend tragfähig für eine Wohnbebauung.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten bindige Böden mit weicher Konsistenz direkt im Gründungsbereich angetroffen werden, sind diese gegen verdichtungsfähigen Kiessand auszutauschen.

Insgesamt neigen die bindigen Böden bei Zulauf von Wasser, in Verbindung mit dynamischen Belastungen aus dem Aushub zu Aufweichungen und damit zum Verlust der Tragfähigkeit. Die Erdarbeiten müssen im Rahmen einer ausreichend dimensionierten Wasserhaltung, rückschreitend in der Baugrube mit glatter Baggerschaufel erfolgen.

Es wird daher empfohlen, in Ausschachtungsebene Zug um Zug Kiessand in einer Stärke von  $d = 30$  cm auch zur Entwässerung der Arbeitsebene einzubauen und zu verdichten (siehe hierzu Kap. 3.1 und Kap. 5).

Die vorliegende Bearbeitung ersetzt nicht die erforderlichen Gründungsgutachten für jedes einzelne Bauwerk mit entsprechenden abgrenzenden Aufschlussbohrungen in den geplanten Bauflächen. In diesem Zusammenhang sind ergänzende Aufschlussbohrungen unter Berücksichtigung der DIN 4020 durchzuführen.“

Somit ist das Plangebiet grundsätzlich bebaubar.

## **2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem erläuterten Planungsziel sowie in Anpassung an die in der Umgebung dominierenden Nutzungen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

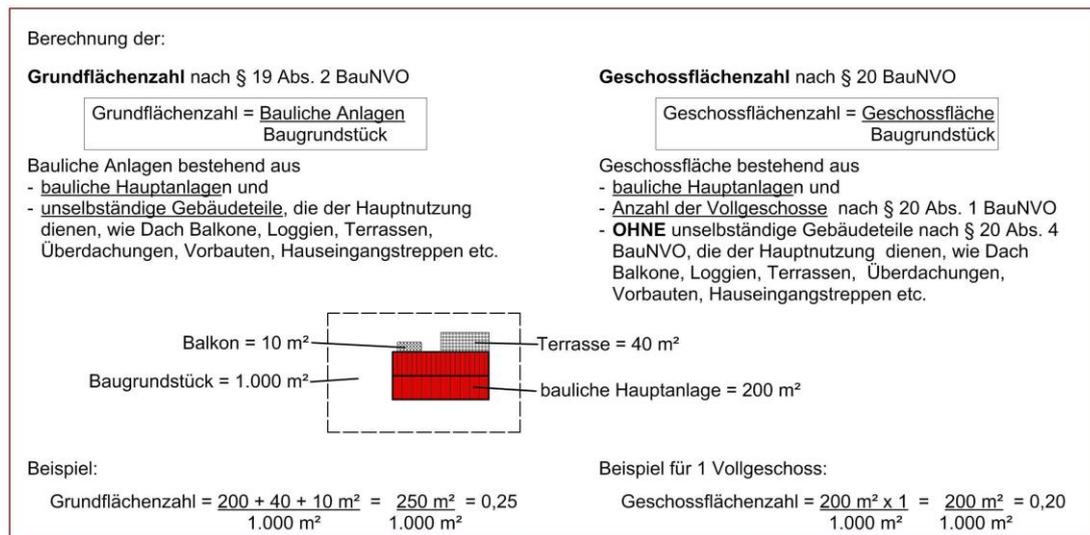
Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

## 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen nur ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur einfügt, wird im Plangebiet nur eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Die WA-Gebiete sind nur für Einzelhäuser als Einfamilienhäuser vorgesehen. Daher werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige Zweigeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,25 je Vollgeschoss.

**Bild 4:** Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Es erfolgt für alle WA-Gebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,0 m über Erdgeschossfußboden. Um eine gewisse optische „*Ordnung*“ im Plangebiet zu erzielen, werden für die ein- und zweigeschossige Bauweise unterschiedliche Traufhöhen zugelassen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist immer die Erdgeschossfußbodenhöhe, die nur 0,7 m, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen darf.

Da im Plangebiet keine Straße besteht, erfolgt die Festsetzung von Höhenbezugspunkten in der Planzeichnung, die sich nach dem heute vorhandenen Geländeverlauf orientieren.

Auf die g. Höhenbezugspunkte bezogen ist der natürliche Geländeverlauf zu ermitteln, bezogen auf die Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bezugspunkt. Daraus resultieren ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„*Bezugspunkt ist:*

1. bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
2. bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächst-

*liegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite*

- 3. bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.“*

Für die Einzelhausgrundstücke in den WA-Gebieten ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= 50 % von 0,3 = Grundflächenzahl von 0,15) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können.

### **2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass in den WA-Gebieten zur Planstraße ein Mindestabstand – je nach Himmelsausrichtung - gilt und ansonsten zu den geplanten Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von je 3 m. Diese Kleinteiligkeit begrenzt in den Gebieten die mögliche Anzahl und Größe der Gebäude.

Um jedoch eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksteilung in den WA-Gebieten zu belassen, dürfen die seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise verschoben werden, wenn die städtebaulichen Ziele nicht berührt werden und die festgesetzten Mindestabstände gewahrt bleiben.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe überschritten werden dürfen.

## **2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Umgebung sind Baugrundstücke für Einzelhäuser von mind. 700 m<sup>2</sup> üblich. Diese Struktur unterbindet eine übermäßige Verdichtung der Gemeinde und wird daher in den Neubauflächen fortgeführt.

In den WA-Gebieten soll der Bau von Einfamilienhäusern erfolgen. Daher wird das Höchstmaß der Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt, welches sich auf die jeweilige Grundstücksgröße bezieht.

Um die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zu ermöglichen, soll eine Ringversorgung planungsrechtlich vorbereitet werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen im Südwesten des Plangebietes.



## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

## 2.4 Erschließung

Über die Dorfstraße bzw. den Warderfelder Weg ist Quaal auf kurzem Wege an die Bundesstraße B 432 angeschlossen. Sie sichert eine gute Erschließung in Richtung Bad Segeberg und Ahrensbök und somit an das übergeordnete Straßennetz.

Quaal wird von der Buslinien 7700, 7701 und 7705 angefahren und ist damit auch per ÖPNV erreichbar.

Das Plangebiet selbst liegt im Nordwesten von Quaal. Es wird zukünftig erschlossen über den Warderfelder Weg.

Somit ist das Plangebiet gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

In das Plangebiet wird die angrenzende Straße - Warderfelder Weg - zur Hälfte mit einbezogen, damit für eine weiterführende Bauleitplanung in den angrenzenden Gebieten ein nahtloser Anschluss vorbereitet wird. Dessen Flächensicherung erfolgt als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“.

Geplant ist der Bau einer inneren Stichstraßenerschließung. Von dieser soll ein kleiner Straßenstich nach Süden abgehen, der nur der Erschließung des Grundstückes Schulstraße 36 dient. Diese Straßenzüge werden ebenfalls als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Um eine ausreichende Erschließung zu sichern, ist der Bau von mind. 4,5 m breiten Straßen vorgesehen. Die Stichstraße soll zudem einen eigenständigen Fußweg bzw. Parkstreifen erhalten.

Die Planung bereitet den Bau von max. 10 Einzelhäusern mit je 2 WE = max. (theoretischen maximalen) 20 Wohnungen vor.

Somit bereitet die Planung den Bau von max. 20 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 0,35 \times 20$$

$$\text{MGS (Pkw/h)} = 7,0 \text{ Pkw/h}$$

Diese 7,0 Pkw mehr können sich über die Schulstraße und den Warderfelder Weg jeweils in zwei Richtungen verteilen. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

## 2.4.2 Parkplätze

In den Gebieten können max. 20 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 3 bis (: 3 =) 7 Parkplätze nachzuweisen. Innerhalb der Stichstraße soll das Parken zugelassen werden. Theoretische können hier im Höchstfall 13 Parkplätze entstehen. Somit ist im Umfeld ausreichend Platz zum Parken. Die erforderlichen Parkplätze können somit im Plangebiet untergebracht werden.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet steht im Westen und in der Mitte der Fläche jeweils ein markanter Knick, der im Bestand als Knick gesichert wird. Die Grünfläche, die als Schutzstreifen festgesetzt wird, ist extensiv zu bewirtschaften. Es erfolgt daher eine entsprechende Festsetzung.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung des Ortes Quaal handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen. Stattdessen sind die aufwertenden grünordnerischen Ersatzmaßnahmen im Außenbereich geplant.

Nach der Landesbauordnung ist bereits jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, nicht baulich genutzte Flächen gärtnerisch anzulegen. Eine Überregulierung der Bauleitplanung, die letztendlich kaum umsetzbar bzw. kontrollierbar ist, ist nicht Ziel der Gemeinde.

Die Gemeinde Rohlstorf sieht für den Vorhabenstandort in Quaal keine erhöhte Bedeutung aus der Sicht von Natur und Landschaft und begrenzt die Betrachtung der Umweltbelange daher auf den vorliegenden einfachen Umweltbericht sowie eine einfache Eingriffsbilanzierung. Ein Grünordnungsplan (GOP) wird nicht erstellt.

### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Rohlstorf ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

## a) Ermittlung

Die Planaufstellung führt zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Boden/Wasser: Infolge der Planung kann es auf 6.508 m<sup>2</sup> zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen und fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwasserneubildungsrate wird negativ beeinflusst. Da in dem Planbereich keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Allerdings gilt der gewachsene und flächig vorhandene bindige Boden nur als sehr schwach wasser-durchlässig, die Ableitung muss daher noch geklärt werden.

Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird gewährleistet, so dass keine Abwässer ungeklärt in die Umwelt gelangen.

Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Neueingriff (m <sup>2</sup> )
1.	WA-Gebiet	3.132
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	1.566
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	1.810
2.	Verkehrsfläche	6.508
		11.270

Durch die Planung können somit zukünftig ca. 6.508 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Durch Anpflanzungen innerhalb der Gärten werden diese Phänomene gemildert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die freie Lage jedoch nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Das Plangebiet wird dominiert von Acker- und Grünlandflächen. Am östlichen Rand gibt es eine Gehölzgruppe. Am westlichen Rand und in der Mitte des Plangebietes verlaufen Knicks. Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. *Kleinsäuger, Vögel, Wild*) und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Durch die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen konnte sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen und Pflanzengesellschaften ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Gesetzlich geschützte Biotope sind mit Ausnahme der Knicks, die nach § 21 LNatSchG S-H geschützt sind, im Plangebiet nicht vorhanden. Zum Schutz der Knicks werden Knickschutzstreifen festgesetzt, die als Grünfläche zu erhalten sind. Für den Knickdurchbruch ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

Negative Einflüsse durch das geplante Vorhaben auf die Schutzziele des mehr als 2 km entfernten Vogelschutzgebietes „Wardersee“ (Nr. 2028-401) sind nicht zu erwarten, da die Einflüsse in ihrer Wirkung nicht so weitreichend sind, um die bedeutenden Vogelarten an ihren Brut- und Rastplätzen zu stören. Gleiches gilt in Bezug auf die Auswirkungen auf das mehr als 1.600 m entfernte FFH-Gebiet „Travetal“ (Nr. 2127-391).

Landschaftsbild: Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen im Landschaftsbild. Allerdings handelt es sich um eine Fläche, die an zwei Seiten an vorhandene Bebauung angrenzt und lediglich eine kurze Zufahrt zur Erschließung benötigt. Mit der Firsthöhenbegrenzung wird gewährleistet, dass die geplanten Gebäude sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Boden: Versiegelung des Bodens führt regelmäßig zu erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Baumaßnahmen sind anthropogen beeinflusste Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen.

Die gesamten Anlagen können eine Fläche von 6.508 m<sup>2</sup> beanspruchen. Es wird sparsam mit Boden umgegangen.

Die betroffenen Flächen gehören zu den Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Der Ausgleich gilt auch als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferstreifen wiederhergestellt werden.

Daher ist ein Ausgleich wie folgt erforderlich: 6.508 m<sup>2</sup> x Faktor 0,5 = 3.254 m<sup>2</sup>.

Somit müssen außerhalb des B-Plan-Gebietes für den Eingriff in den Boden 3.254 m<sup>2</sup> intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden. Die Fläche ist durch Übernahme in den B-Planbereich bzw. einen städtebaulichen Vertrag sowie durch entsprechende Grundbucheintragungen zu sichern.

Wasser: Die natürliche Versickerung von Regenwasser entfällt, eine gelenkte Versickerung des von den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers ist im Plangebiet nicht möglich. Somit bleibt ein Eingriff in das Schutzgut Wasser, der durch andere Maßnahmen kompensiert werden muss.

Der Eintrag wassergefährlicher Stoffe durch die Errichtung der Gebäude und der Straßenkörper ist unwahrscheinlich. Von einem baubedingten Eintrag (grund-)wassergefährdender Stoffe durch das Bauvorhaben ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Baugeräte nicht auszugehen. Eine betriebsbedingte Verschmutzung des Grundwassers wird durch die Entwässerung in die städtische Kläranlage verhindert. Anfallendes Regenwasser wird abgeführt und in das neu zu schaffende Gewässer eingeleitet. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die (*Grund*)-Wasserqualität sind bei der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Arten- und Lebensgemeinschaften: Da die Fläche von geringer ökologischer Wertigkeit ist, werden nur geringe Lebensraumverluste für Tiere oder Pflanzen vorbereitet. Durch die Entwicklung eines naturbetonten Biotops auf einer vormals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche sind diese Lebensraumverluste auszugleichen.

Größere und seltene bodenbewohnende Arten werden nicht betroffen. Baubedingte Störungen werden nur häufige Tierarten betreffen, die weder gefährdet noch geschützt sind.

Landschaftsbild: Durch die neue Bebauung entstehen nur geringe ausgleichspflichtige Eingriffe, da sich das Vorhaben nur am Rand der freien Landschaft befindet, es liegt am Ortsrand im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung. Der im Westen des Plangebietes liegende Knick bleibt als typisches Element des Landschaftsbildes erhalten.

Zusammenfassung: Die Veränderung der Bodenstrukturen stellt einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, ist dieser geringfügig und ausgleichbar. Daher gilt er nach dem BNatSchG nicht als „wesentlicher“ Eingriff. Insgesamt ist der Eingriff daher vertretbar.

### **c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme an, diese sind von den Begünstigten prozentual zu tragen.

### **c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme**

Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme an, die von dem Begünstigten zu tragen sind. Sie werden ermittelt, sobald entsprechende Maßnahmen vorliegen.

### **d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme**

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 135a Abs. 1 BauGB ist von dem Bevorteiligten zu tragen.

Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag, in dem zusätzlich festgelegt ist, dass der Ausgleich zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen schrittweise ausgeführt werden muss.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Östlich des Plangebietes befindet sich die Schule, zu der auch ein Spielplatz gehört. Dieser kann durch die Kinder aus dem Plangebiet mit genutzt werden.

### 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

#### 3.1 Emissionen

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Im Plangebiet und in seiner Umgebung befinden sich weder landwirtschaftliche noch gewerbliche Betriebe, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren. Auch sind keine geplant.

#### 3.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine überregionalen Straßen oder Bahntrassen, die Immissionen auf das Plangebiet ausstrahlen könnten.

### 4 VER- UND ENTSORGUNG

#### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG vorgenommen.

#### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

Bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung liegt folgender Kenntnisstand mit Stand vom 11.11.2015 vor:

Schulstraße: Abwasserleitungen liegen in der Straße. Hydraulisch sind die Leitungen im Bereich Schulstraße 26-30 sehr ausgelastet. Hier könnte es zu Engpässen kommen. Außerdem ist die Leitung direkt vor den Klärteichen ausgelastet. Hier könnten im Rahmen einer Kanalsanierung zusätzliche Aufnahmekapazitäten geschaffen werden. (Dieses gilt für alle Bereiche). Bei einer Versickerung des Regenwassers vor Ort, könnte sich das positiv auf die Hydraulik auswirken; vorausgesetzt die Bodenverhältnisse lassen das zu.

Eine Wasserleitung liegt direkt in der Schulstraße. Allerdings ist deren Größe auf DN 50 beschränkt. Wenn hier mehrere Grundstücke angeschlossen werden sollen, ist zu prüfen, ob diese ausreicht oder ob an die Leitung DN 150 im Bereich Schulstraße 16 angeschlossen werden soll.

Hauskoppel: Die Abwasserleitungen liegen auf Privatgrund im Stipsdorfer Weg. In der Zuleitung zu den Klärteichen sind auch hier 3 Bereiche, die hydraulisch überlastet sind. Alternativ könnte über die Straße Am Holt entwässert werden. Hier gäbe es keine hydraulische Überlastung. Auch hier ist es denkbar, mit Regenwasserversickerung die Abwassermenge zu minimieren.

Eine Wasserleitung liegt im Stipsdorfer Weg.

Beischlag: Hier liegt eine Abwasserleitung auf Privatgrund im Immenrader Weg 1. Alle dann hier weiterführenden Leitungen sind privat. In der Zuleitung zu den Klärteichen sind auch hier 3 Bereiche, die hydraulisch überlastet sind. Auch hier ist es denkbar, mit Regenwasserversickerung die Abwassermenge zu minimieren.

Die Wasserleitungen liegen in der Dorfstraße. Die Haushalte im Immenrader Weg werden über eine private Leitung versorgt.

*Zurzeit wird die Erschließung des Plangebietes geprüft. Dessen Ergebnis fließt im weiteren Verfahren in die Begründung ein.*

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Rohlstorf wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Rohlstorf*" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die höchste Geschossflächenzahl 0,6. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m<sup>3</sup>/h aufweist.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen.

#### 4.6 Glasfaser / Breitband

Der Wege-Zweckverband, Stadtwerke Neumünster (SWN), unterhält das Glasfaser- bzw. Breitbandnetz in der Gemeinde. Der Anschluss in das Baugebiet wird erfolgen.

### 5 HINWEISE

#### 5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

#### 5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 31.05.2016) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

#### 5.3 Archäologie und Denkmalschutz

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

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. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **7 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

Die Gemeinde legt für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem weitgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung hält die Gemeinde eine einfache Bestandsdarstellung mit Potentialbewertung für ausreichend.

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Baugrundstücke in der Gemeinde Rohlstorf, Ortslage Quaal, um den Bedarf an örtlichen Bauplätzen zum Wohnen zu decken.

#### **7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

##### Fachgesetze

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Natur und Landschaft sind nach §1 BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Entsprechend § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 BNatSchG zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertung vorhandener Unterlagen und Sicherung der Bestände innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten sind nach den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 37 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch allgemeine Aussagen zu den vermutlich vorkommenden Arten und zu allgemeinen Aussagen, wie für diese Arten die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vermieden werden können.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) BauGB).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind nach § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch überschlägige Prüfung, ob durch das Planvorhaben schädliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Emissionen zu erwarten sind.

Gewässer sind durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung den Maßgaben des WHG entsprochen wird.

### Fachpläne

Wie der Ziffer 1.2 zu entnehmen ist, kennzeichnet der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) Rohlstorf, Ortslage Quaal, als ländlichen Raum und gleichzeitig als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ innerhalb des Naturparkes Holsteinische Schweiz.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998, Karte 2, liegt Quaal in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Der östliche Bereich des



Plangebietes (Flurstück 24/6) wird als Waldfläche dargestellt. Der Regionalplan I 1998 beinhaltet die gleichen Aussagen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP 1999) stellt das Plangebiet als „*Wohnbaufläche*“ dar und einen schmalen Streifen im Westen des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Insgesamt wird festgestellt, dass sich die Planung im Wesentlichen aus den Grundzügen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Landschaftsplan (LP, 1997) folgt weitgehend dieser Darstellung. Die vier in nordsüdlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufenden bzw. begrenzenden linienartigen Gehölzstreifen werden als gesetzlich geschützte Wallhecken/Knicks abgebildet.

Nördlich an das Plangebiet schließt nach dem FNP eine „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (auf „Flächen für Landwirtschaft“) an.

Nach der Satzung der Gemeinde Rohlstorf, Ortslage Quaal, vom 8. Mai 1998 liegt das Flurstück 24/6 (ehemals 24/2) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Dort ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

#### A Schutzgüter

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Planung ermöglicht die Nachverdichtung bzw. -versiegelung einer für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche von 15.830 m<sup>2</sup>. Durch die vorhandenen Strukturen lässt sich das Plangebiet in drei Teilflächen gliedern.

Der östliche und kleinste Teilbereich des Plangebietes – Flurstück 24/6 – ist eine Zufahrt zum Warderfelder Weg. Am Feldrain und an der Straße wird die Fläche von zwei Knicks eingefasst. Den Bereich zwischen diesen Knicks kennzeichnet dichter Gehölzaufwuchs mit Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), vereinzelt Brombeere (*Rubus spec.*) und im Unterwuchs Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*), im Bereich der Knick-Wälle zunehmend Giersch (*Aegopodium podagraria*) sowie Brennnessel (*Urtica dioica*). Dieses Biotop wird dem Biotoptyp Sonstiges Gebüsch (HBy) zugeordnet.

Südlich an die Zufahrt anschließend, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Baumgruppe (Biotoptyp Einzelgehölze und Gehölzgruppen, HE) mit sechs etwa 25 cm bis 50 cm dicken Buchen (*Fagus sylvatica*) und einem dreistämmigen Ahorn (*Acer spec.*). Westlich begrenzt diese Gehölzaufwuchsfläche ein durchgewachsener



Knick mit Wall (Biototyp HWb). Er ist bestanden mit Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanooides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*). Im Bereich der nördlich anrainenden Reihenhäuser ist dieser Knick auf einer Länge von etwa 30 m degradiert; vier Überhälter/Einzelbäume wurden erhalten. Der Knickwall wird gärtnerisch genutzt. Die östliche Grenze des Flurstückes 24/6 bildet ein bemooster, Giersch bewachsener, nach Süden auslaufender Knick-Wall (HW) mit einzelnen Überhaltern aus jungen Spitz-Ahornen (*Acer platanooides*). Teilweise sind (wieder ausschlagende) Stubben gerodeter Gehölze vorhanden. Im nördlichen Bereich, Höhe einer ehemaligen Durch-/Zufahrt, wurde der Wall zum Teil abgegraben. Zum angrenzenden bebauten Grundstück ist der Wall angeschnitten.

Der mittlere und größte Teil des Plangebietes bildet eine eingezäunte Weidefläche. Sie wird von artenarmen Wirtschaftsgrünland (Biototyp GAy) eingenommen. Westlich daran anschließend verläuft in nordsüdlicher Richtung ein geschlossener Knick auf einem teilweise degradierten Wall. Dieser wird als durchgewachsener Knick, nicht regelmäßig auf den Stock gesetzt und mit mehr oder weniger ausgewachsenen Gehölzen eingestuft (Biototyp HWb). Er ist bestanden mit Eiche (*Quercus spec*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die westliche Teilfläche des Plangebietes bildet ein Intensivacker (Biototyp AAy). Dieser wird im Westen begrenzt durch einen durchgewachsenen Knick mit heimischen Gehölzen (Biototyp HWb).

Nach Norden und Westen hin verläuft die jeweilige landwirtschaftliche Nutzung weiter. Südlich an das Plangebiet schließen Grundstücke mit Wohngebäuden (SBe) und Hausgärten, bestehend aus Rasen und Ziergehölzen, an. Zum Acker hin werden diese teilweise durch Hecken abgegrenzt. Die Gärten werden dem Biototyp kleinflächige (Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil (SGo) zugeordnet.

Zusammenfassende Bewertung: Die den Vorhabenbereich querenden bzw. begrenzenden Knicks unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz. Sie haben im Vergleich zu den anderen Biotopen des Vorhabenbereiches das höchste faunistische Besiedlungspotenzial als Lebensraum für Singvögel sowie Kleinsäuger und als Leitlinie für verschiedene Fledermausarten. Eine mittlere Biotop-Wertigkeit kommt der von zwei Knicks eingefassten Aufwuchsfläche mit heimischen Gehölzen zu. Während die Acker- und Grünlandflächen eine geringe Biotopwertigkeit aufweisen.

Die Knicks werden in dem B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in den Knick zwecks Durchbruch für notwendige Zufahrten und Eingriffe in die Gehölzaufwuchsfläche können, soweit sie nicht eingriffsnah ausgeglichen werden können, an anderer Stelle funktional ersetzt werden. Die Eingriffe in die Acker- und Grünflächen sind nicht erheblich und können, wenn sie nicht eingriffsnah ausgeglichen werden können, an anderer Stelle funktional ersetzt werden.

Durch die Überbauung der Acker- und Grünstrukturen kommt es theoretisch zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße zum Verlust ihrer Lebensräume. Durch die intensive Bewirtschaftung konnte sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Vor Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese jedoch grundsätzlich auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte Arten oder streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten) zu überprüfen.

Schutzgut Boden und Wasser: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung neuer Baugrundstücke in der Gemeinde Rohlstorf ermöglicht werden, um den Bedarf an örtlichen Bauplätzen zum Wohnen zu decken. Insgesamt wird geplant, eine Fläche von 10.440 m<sup>2</sup> mit Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO und Flächen mit Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO zu überbauen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet wird die zu versiegelnde Gesamtfläche begrenzt.

Das Plangebiet weist einen Höhnunterschied von etwa 5 m auf. Es ist ein flachwelliges Gelände. Der Hochpunkt liegt etwa mittig im Süden des Vorhabengebietes. Von dort fällt das Gelände in nordwestlicher Richtung leicht ab. Nach der Baugrunduntersuchung durch die Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH steht im B-Plan-Gebiet oberflächlich Mutterboden (schwach schluffige, humose Sande) an, der örtlich bis in 1,0 m Tiefe festgestellt wurde. Darunter stehen überwiegend gering wasserdurchlässige Geschiebelehme/-mergel bei mindestens steifer Konsistenz bis zum Sondierende in 6 m Tiefe an. Lediglich an zwei Kleinrammbohrungsstellen wurden oberflächennah gut wasserdurchlässige Sande ermittelt.

Der Geschiebelehm bzw. –mergel ist sehr frostempfindlich, praktisch wasserundurchlässig, schlecht verdichtbar und weicht unter Wassereinwirkung und dynamischer Belastung schnell auf.

Bewertung des Bodenpotenzials: Es handelt sich oberflächennah um einen gewachsenen Boden. Die anstehenden Böden sind regional verbreitet.

Die Beeinträchtigung durch die Versiegelung kann nicht ausgeglichen, aber funktional ähnlich ersetzt werden, so dass es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung handelt.

Grundwasser wurde als Schichtenwasser nach Abschluss der Sondierungen in einigen wasserführenden Sandeinschaltungen in den bindigen Böden in Tiefen von 1,94 m bis 3,78 m eingemessen. Bei entsprechender Witterung ist mit Stau- und Schichtenwasserbildungen auf und in den teilweise bereits oberflächennah anstehenden bindigen Böden zu rechnen. Insbesondere in den tiefer liegenden Geländebereichen ist außerdem mit temporären Vernässungen bis in Geländeoberfläche zu rechnen.

Offene Wasserflächen sind nicht vorhanden.

Bewertung des Wasserpotenzials: Der Grundwasserleiter wurde nicht erbohrt und wird somit auch bei den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und ist nicht Teil eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

Durch die zusätzliche Versiegelung werden die Flächen für die Grundwasserneubildungsrate reduziert, das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der anstehenden bindigen Böden nicht innerhalb des Plangebietes versickern. Es wird über eine noch näher zu bestimmende Regenwasserentwässerung abgeleitet.

Schutzgut Klima/ Luft: Das Klima ist geprägt durch die Lage des Planungsraumes zwischen Nord- und Ostsee. Charakteristisch sind feuchtkühle Sommer und relativ milde Winter. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt mit 798 mm deutlich über dem Landesdurchschnitt von 720 mm /Jahr.

Bewertung Klima/Luft: Kleinklimatisch gesehen ist der Vorhabenbereich von untergeordneter Bedeutung. Die kleine Splitterfläche mit Gehölzaufwuchs zwischen zwei Knicks und das Grünland stellen zwar eine Kaltluftentstehungsfläche dar; es handelt sich bei Quaal aber um einen relativ kleinen, gut durchgrüntem Ort, so dass diese Grünland- und Gehölzaufwuchsfläche nicht entscheidend für das örtliche Kleinklima ist.

Im direkten Bereich der Gebäude und der versiegelten Flächen kann es zu kleinklimatischen Veränderungen wie z. B. Aufheizungen kommen. Die Grundflächenzahl sorgt aber für eine ausreichende Durchgrünung innerhalb des Plangebietes, auch wenn weitere Grünstrukturen innerhalb der geplanten Bebauung nicht standortbezogen festgesetzt werden. Der Erhalt der das Plangebiet querenden Knicks begrenzen die Auswirkungen auf das reine Plangebiet. Relevante Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luft sind daher nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima: Durch die Neuversiegelung des Bodens kann weniger Wasser versickern. Das Regenwasser wird allerdings über eine Regenwasserentwässerung abgegeben, die im weiteren Verfahren näher zu bestimmen ist.

Das Grünland geht als Nahrungsfläche für verschiedene Tierarten verloren, ein Teil des Verlustes wird durch die Anlage von Gartenflächen kompensiert. Ein weiterer Teil ist durch eine entsprechende Ersatzmaßnahme zu kompensieren.

Die Knicks bleiben einschließlich eines Saumstreifens erhalten und erfüllen damit weiterhin ihre Funktion als Lebensraum und Leitlinie für die Tierwelt sowie seine positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und sein Kleinklima. Ebenso wird die Baumgruppe südlich der Zufahrt erhalten.

Weitere Wirkungsbeziehungen von Bedeutung sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft: Das Plangebiet liegt am Rande der nördlichen und östlichen Bebauung. Ein Knick quert das Plangebiet. Ein weiterer stellt die östliche Plangebietsgrenze und ein dritter Knick die westliche Plangebietsgrenze dar. Im Osten schießt sich, durch eine Straße von dem Plangebiet getrennt, weitere Bebauung an. Westlich und nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich an das Plangebiet anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen dienen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Aufgrund der im Süden und Osten angrenzenden Bebauung und der im Osten anrainenden Straße ist durch das Vorhaben kein landschaftlicher Freiraum unmittelbar betroffen. Es handelt sich vielmehr um eine Erweiterung der Bebauung im Ortskern. Die Gehölzaufwuchsfläche im Osten des Plangebietes stellt keinen naturnahen Freiraum dar. Die das Plangebiet querenden bzw. begrenzenden Knicks bleiben als typische Elemente des Land-



schaftsbildes erhalten. Mit der Festsetzung der Firsthöhe wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Das Vorhaben stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Biologische Vielfalt: Die Grünland- und Ackerflächen werden intensiv genutzt. Gewässer, die geeignete Habitate für z. B. Amphibien darstellen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Knicks bieten eine hohe Lebensraum- und Strukturvielfalt, so dass hier die biologische Vielfalt am höchsten ist.

Bewertung der Biologischen Vielfalt am Ort des B-Plans: Innerhalb des Vorhabensbereiches ist die biologische Vielfalt durch Folgen intensiver Nutzung bzw. unterlassener Pflege gemindert. Die Knicks und die Altbaumgruppe haben hingegen eine vergleichsweise hohe biologische Vielfalt. Innerhalb der Gehölzaufwuchsfläche ist diese durch den dichten Aufwuchs vermindert.

Die Knicks bleiben lt. B-Plan erhalten. Durch den Erhalt der Knicks und der alten Baumgruppe außerhalb des Plangebietes bleibt eine hohe biologische Vielfalt. In den anderen Bereichen herrscht überwiegend eine geringe biologische Vielfalt. Es kommt somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

## B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Das Vogelschutzgebiet „Wardersee“ (Nr. 2028-401) liegt etwa 2 km nordöstlich des Plangebietes. Es ist für die Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume von Bedeutung: Graugans (*Anser anser*), Singschwan (*Cygnus cygnus*), Seeadler (*Haliaeetus albicilla*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Fischadler (*Pandion haliaetus*), Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*) und Schwarzspecht (*Dryocopus martius*).

Rund 1,6 km nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Travetal“ (Nr. 2127-391). Das übergreifende Ziel ist die Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest bis zur Ostsee.

Darüber hinaus sind folgende Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen:

Nr. 13 „Großer Segeberger See“	780 m westlich
Nr. 15 „Krögsberg“	1.150 m nordwestlich
Nr. 3 „Warder See und Umgebung“	1.150 m nordöstlich

Eine Beeinflussung der Schutzziele durch den Bebauungsplan ist aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete zu dem Plangebiet ausgeschlossen.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Plangebiet dient nicht als Brut- oder Rastplatz für Vögel.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Im Plangebiet und in seiner Umgebung befinden sich weder landwirtschaftliche noch gewerbliche Betriebe, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren. Auch sind keine geplant.

Bei Durchführung der Planung wird von dem Gelände des Allgemeinen Wohngebietes lediglich Freizeitlärm und Motorenlärm von den an- und abfahrenden PKW ausgehen. Vergnügungsstätten sind nach dem B-Plan unzulässig.

Damit erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

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. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Derzeit entstehen im Plangebiet kaum Verkehrs- oder anlagebedingten Emissionen. Gelegentlich findet innerhalb des Vorhabenbereiches Maschinenlärm durch Landmaschinen, Mähfahrzeuge etc. statt.

Die Emissionen nach Durchführung der Planung beschränken sich auf den Freizeit- und den Motorenlärm sowie den nicht störenden Lärm aus den Gewerbebetrieben. Abfälle und Abwasser werden nach Umsetzung der Planung ordnungsgemäß entsorgt.

Das Niederschlagswasser der Grünflächen versickert vor Ort, das der befestigten Flächen wird über noch näher zu bestimmende Regenentwässerung abgeführt.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Derzeit wird innerhalb des Vorhabenbereiches die Luftqualität lediglich durch die Abgase der Mäh- und Transportfahrzeuge minimal beeinträchtigt. Bei der Umsetzung der Planung sind geringfügige Beeinträchtigungen der Luftqualität durch an-



und abfahrende PKW sowie nicht störende Gewerbebetriebe zu erwarten. Somit kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität

#### H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher - nach derzeitigem Planungsstand - nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

#### **7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch: Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass verschiedene Arten von Gebäuden zum Wohnen entstehen und damit die Einwohnerzahl gesichert bzw. erhöht werden kann, um auch zukünftig zahlreiche infrastrukturellen Einrichtungen anbieten zu können. Es ist nicht davon auszugehen, dass die von den Planungen ausgehenden Emissionen den Menschen schaden.

Bei Nichtdurchführung würden im Plangebiet die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen vor Ort weiter betrieben werden; die Möglichkeit der fachplanerisch vorbereiteten und angestrebten Bauentwicklung als Wohngebiet würde nicht ausgeschöpft.

Auch ist eine Auslagerung der Nutzungen an andere Standorte denkbar, auf denen dann wesentlich mehr neue Eingriffe erforderlich sind.

Da die Erschließung bereits weitestgehend vorhanden ist und das Gebiet an zwei Seiten von Bebauung umgeben ist, gilt der Bereich als geeignet für eine Bauflächennachverdichtung. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Die Durchführung der Planung bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Es handelt sich aber nicht um eine seltene oder gefährdete Bodenart. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt hat der Boden aufgrund seiner intensiven Nutzung nur einen geringen Wert. Bei der angrenzenden Fläche handelt es sich nur um dichten Gehölzaufwuchs zwischen zwei Knicks, so dass es sich um keine für ein Ortsklima wertvolle Schattenfläche handelt. Auch ist sie nur von untergeordneter Bedeutung für die Landschaftsstruktur. Die als Lebensraum wertvollen Knicks werden als zu erhalten festgesetzt. Vor Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte Arten oder streng geschützte Arten, sowie europäische Vogelarten) zu überprüfen. Durch die geplanten baulichen Anlagen ist bei fachgerechter Ausführung der Arbeiten keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes bzw. der Wassergüte zu erwarten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden innerhalb des Plangebietes keine neuen Lebensräume entstehen, da das Grünland sowie der Acker weiter intensiv

bewirtschaftet würden. Außerdem ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung an anderer Stelle entstehen würde. Dieses würde dann dort zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft führen, die eventuell größer wären als an dem hier geplanten Standort. Daher gilt die Planung als Vorzugsvariante.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Aufgrund bekannter archäologischer Fundplätze im näheren Umfeld könnte durch die Baumaßnahmen eine Betroffenheit bestehen. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würden eventuell vorkommende archäologischen Fundplatz unangetastet bleiben.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern: Um eine rein sektorale Betrachtung zu vermeiden, sind Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern bereits in den entsprechenden Kapiteln erfasst worden. Dabei musste von den bekannten und erforschten Beziehungen ausgegangen werden, die vermutlich jedoch nur einen Teil der tatsächlichen Umweltbeziehungen darstellen.

Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch den geplanten B-Plan nicht zu erwarten.

### 7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine Vermeidung von Eingriffen erfolgt dahingehend, dass bereits vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden und das Plangebiet querenden sowie am östlichen Plangebietsrand die markanten Grünstrukturen erhalten und im Norden in Richtung der freien Weide durch Anlage einer Grünfläche erweitert werden.

Zur weitergehenden Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Schutzgut	Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahme
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen</li> <li>▪ ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (städtische Kläranlage)</li> </ul>
Arten-/Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ notwendige Rodungsarbeiten nur vom 30. September bis 01. März</li> <li>▪ Vor Fällung von Bäumen und Sträuchern Überprüfung auf mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten</li> </ul>

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Knickschutzstreifen und im Norden eine Grünfläche geplant. Weitere Maßnahmen sind notwendig.

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich können die Eingriffe durch diesen Bebauungsplan der Gemeinde Rohlstorf vollständig ausgeglichen werden.

#### **7.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

Es wird festgestellt, dass es an Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich fehlt. Zudem hat der wirksame Flächennutzungsplan nur noch zwei potentielle Bauflächen in Quaal dargestellt, die für diesen Fall als Erweiterungsflächen in Frage kommen. Da diese nun verfügbar ist, soll mit deren Bebauung begonnen werden.

Da die weitergehenden Variantenuntersuchungen bereits auf Ebene des Baulückenkatasters und des Flächennutzungsplanes stattfanden, kann von weiteren Variantenuntersuchungen abgesehen werden.

### **7.3 Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Gemeinde führte eine einfache verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes in einem weitgehend von bestehender Bebauung umgebenen Bereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit, einen eigenständigen Grünordnungsplanung zu erstellen.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Wird nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

#### **7.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

#### **7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Planung besteht darin, neues Wohnbauland zu schaffen.

Die Flächen liegen am Ortsrand und grenzen an zwei Seiten an vorhandene Bebauung an. Die querenden bzw. begrenzenden Knicks sind geschützte Biotope. Sie werden als zu erhalten festgesetzt. Der notwendige Knickdurchbruch ist auszugleichen. Die Rodung des dichten Gehölzaufwuchses im Bereich der Zufahrt muss durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Aufgrund der vorliegenden

Bodenverhältnisse kann das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Es wird durch noch näher zu bestimmende Regenentwässerung abgeleitet.

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	10.440 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.580 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.810 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>15.830 m<sup>2</sup> (1,6 ha)</b>

### 8.2 Bauliche Nutzung

Die Planung ermöglicht die Bebauung in 10 überbaubaren Grundstücksflächen. In der Gemeinde ist je Wohngebäude eine Wohnung üblich. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Rohlstorf um max. 10 Wohneinheiten erhöht.

Somit bleibt für Rohlstorf – nach der vollständigen Bebauung des Plangebietes, noch ein Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2025 von (32 WE – 10 WE =) 12 Wohneinheiten.

## 9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rohlstorf hat den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Rohlstorf,

(Dirk Johannsen)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 6 trat am ..... in Kraft.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem ..... vor.

