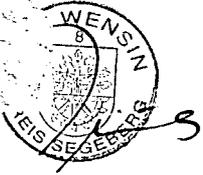


3. Ausfertigung



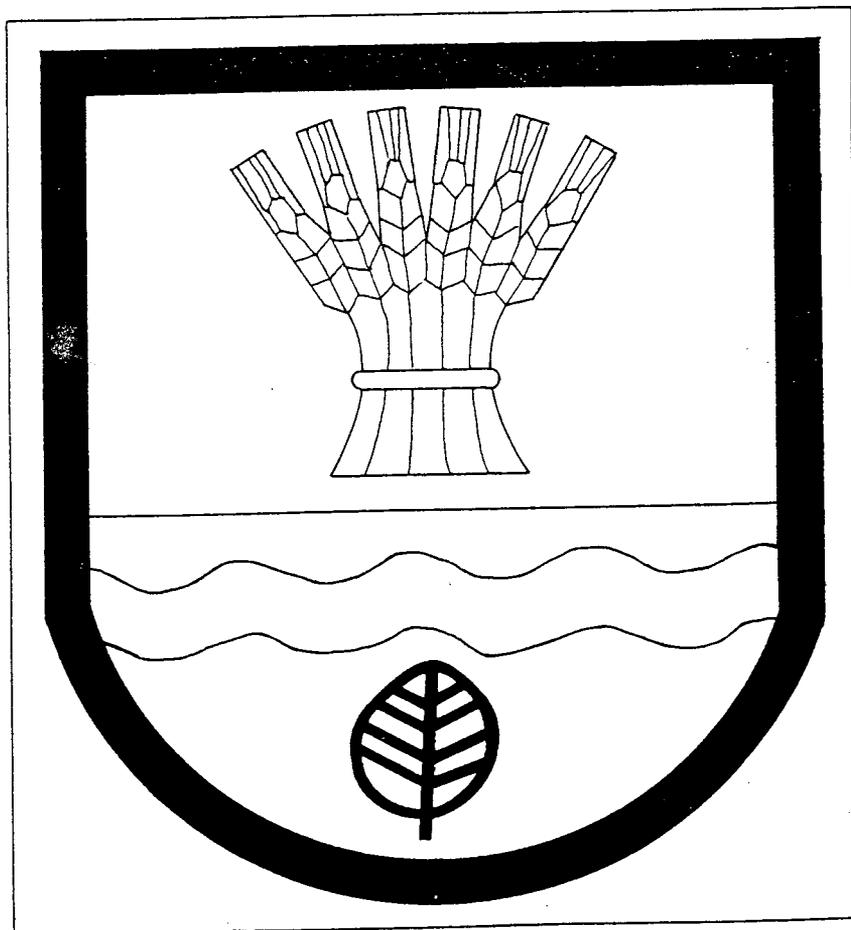
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

der Gemeinde

Rohlstorf

Kreis Segeberg

ERLÄUTERUNGSBERICHT



**Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohlstorf,
Kreis Segeberg**

Inhaltsübersicht:

1. Rechtliche Grundlagen - Verfahren
 - 1.1 Aufgaben und Rechtscharakter der vorbereitenden Bauleitplanung
 - 1.2 Aufstellungsverfahren

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Bauleitplanung
 - 2.3 Innenbereichssatzung

3. Aufgaben und Ziele der Planung

4. Planungsgrundlagen
 - 4.1 Lage im Raum
 - 4.2 Historische Entwicklung
 - 4.3 Demographische Entwicklung
 - 4.4 Haushaltsstruktur
 - 4.5 Wirtschaftsstruktur
 - 4.6 Flächennutzung

5. Planungsinhalte
 - 5.1 Bauliche Nutzung
 - 5.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
 - 5.3 Verkehr
 - 5.4 Naturschutz- und Landschaftspflege
 - 5.5 Windenergie
 - 5.6 Baudenkmale
 - 5.7 Archäologische Denkmale
 - 5.8 Altlasten
 - 5.9 Immissionsschutz

5.10 Land- und Forstwirtschaft

5.11 Ver- und Entsorgung

1. Rechtliche Grundlagen - Verfahren

1.1 Aufgaben und Rechtscharakter der vorbereitenden Bauleitplanung

Die städtebauliche Planung der Gemeinden wird durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Gemeinden nehmen die städtebauliche Planung in eigener Verantwortung wahr, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist (Planungshoheit der Gemeinde).

Die Bauleitplanung erfolgt in zwei Stufen:

- der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und
- der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vor-
aussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Rechtsgrundlagen für Inhalt und Verfahren sind die §§ 1 bis 6 BauGB.

Bebauungspläne enthalten gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln und umfassen in der Regel nur Teilbereiche des Gemeindegebietes, z.B die Flächen für ein neues Baugebiet.

Der Flächennutzungsplan entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf eine Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche herzuleiten.

Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich aber aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Bebauungspläne, die gegenüber jedem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, d.h. sie dürfen den Flächennutzungsplan lediglich detaillieren und konkretisieren, nicht aber in seinen grundsätzlichen Planungszielen widersprechen.

Außerdem ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger bei Genehmigungen von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, weil hier die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang zu werten sind.

Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, soweit diese nicht gemäß § 7 BauGB der Flächennutzungsplanung der Gemeinde widersprochen haben.

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes ist gesetzlich nicht geregelt. Sie muß sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. In der Regel kann von einer Geltungsdauer von ca. 15 Jahren ausgegangen werden, wobei zu berücksichtigen ist, daß das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan bereits einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann. Wenn sich für Teilbereiche des Gemeindegebietes die Planungsziele verändern, besteht die Möglichkeit, ein Änderungsverfahren durchzuführen und den Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

1.2 Aufstellungsverfahren

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat bereits im Jahr 1997 das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet. Dieses wurde jedoch ausgesetzt, da zunächst die Aufstellung eines Landschaftsplanes abgewartet werden sollte. Die Inhalte des Landschaftsplanes stehen seit seiner Feststellung im Januar 1999 fest.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein ist geregelt im Gesetz über die Grundsätze zur Entwicklung des Landes vom 31.10.1995 (Landesentwicklungsgrundsätzegesetz - LEGG) und im Landesplanungsgesetz vom 10.6.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.1995.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden in Raumordnungsplänen festgesetzt. Raumordnungspläne sind der Landesraumordnungsplan sowie 5 Regionalpläne. Raumordnungspläne sind rahmensetzende Leitpläne, an deren Inhalte alle Träger der öffentlichen Verwaltung gebunden sind.

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Rohlstorf liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht.

Nach den Darstellungen des Regionalplanes liegt die Gemeinde Rohlstorf im Ländlichen Raum und ist dem Nahbereiches des gemeinsamen Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt zugeordnet. Die Gemeinde Rohlstorf soll demnach unter Berücksichtigung ihrer Eigenart erhalten und insbesondere ausgehend vom gemeinsamen Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt weiterentwickelt werden.

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oder sonstige planerische Funktionen, zu denen die Gemeinde Rohlstorf zählt, „...soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der Ziele, daß die Landschaft nicht zersiedelt wird, ökologische Belange gewahrt werden und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Infrastruktur entstehen, kann im Planungszeitraum 1995 bis 2010 in diesen Gemeinden bis zu 20 % des vorhandenen Wohnungsbestandes gebaut werden. Der örtliche Bedarf schließt außerdem

eine Ausweisung von Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit örtlicher Bedeutung sowie für eine angemessene Erweiterung ansässiger Betriebe mit ein.“¹

Neben der Zugehörigkeit zum ländlichen Raum wird der Ostteil der Gemeinde als Schwerpunktbereich für die Erholung und als Gebiet mit besonderer Eignung für den Grundwasserschutz ausgewiesen.

Darüberhinaus liegt die Gemeinde in ihrer Gesamtheit innerhalb des Naturparks Holsteinische Schweiz.

2.2 Bauleitplanung

Die Gemeinde Rohlstorf verfügt bislang noch über keinen Flächennutzungsplan. Es besteht aber ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1968 für ein Baugebiet mit 20 Baugrundstücken, der im Jahr 1985 um weitere 7 Baugrundstücke ergänzt wurde. Die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb dieses selbständigen Bebauungsplanes sind aber mittlerweile vollständig ausgeschöpft.

2.3 Innenbereichssatzung

Die Gemeinde Rohlstorf verfügt über eine rechtskräftige Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Quaal und Warder sowie über eine Satzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG über den bebauten Bereich im Außenbereich Wardersee.

Darüberhinaus besteht für den Ortsteil Quaal eine erweiterte Abrundungssatzung gem. § 4 (2a) BauGB MaßnahmenG. Hiervon betroffen sind zwei Flächen östlich und westlich der Schulstraße.

Innerhalb dieser Satzungen existieren zur Zeit ca. 10 Baulücken.

3. Aufgaben und Ziele der Planung

¹ Regionalplan für den Planungsraum

Unter Berücksichtigung des gestiegenen Baulandbedarfs einerseits und der Lage der Gemeinde Rohlstorf im ländlichen Raum andererseits ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erforderlich, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zentrale Aufgaben dieses Bauleitplanes sind die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung des künftigen örtlichen Baulandbedarfs und die Schaffung zeitgemäßer Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Planungszeitraumes sowie die Sicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen und ökologischen Funktionen der vorhandenen Landschafts- und Naturräume.

Der Schwerpunkt der Planung liegt somit in der Bewältigung des Nutzungskonfliktes, der insbesondere aus den zum Teil widerstreitenden baulichen, verkehrlichen, landwirtschaftlichen und ökologischen Ansprüchen an den Grund und Boden resultiert.

Entsprechend soll sich die Darstellung zusätzlicher Bauflächen auf die Arrondierung der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Quaal konzentrieren. Die bestehenden Landschafts- und Naturräume im Gemeindegebiet sollen weitgehend in ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft, die Erholung und den Naturschutz erhalten und entwickelt werden.

Zusammenfassend werden mit dem Flächennutzungsplan von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Landschaftsplanes als vorrangig folgende Planungsziele angestrebt:

- Planerische Festschreibung des Bestandes,
- Sicherung und Entwicklung von ausreichenden Flächen für den örtlichen Wohnungsbau,
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- Sicherung und Entwicklung von Flächen für den Naturschutz durch Einarbeitung festgestellten Landschaftsplanes,
- Sicherstellung einer sanften Erholungsnutzung.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Rohlstorf liegt im Nordosten des Kreises Segeberg und grenzt dort an die Gemeinden Schieren, Stipsdorf, Klein Rönngau, Groß Rönngau, Krems II, Wensin, Pronstorf und Westerrade. Die Entfernung zur Stadt Bad Segeberg beträgt ca. 8 km. Das Gemeindegebiet umfaßt eine Fläche von 1.969 ha.

Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.1996 989 Personen. Die Gemeinde Rohlstorf zählt mit 50,2 Einwohnern / qkm zu den dünner besiedelten ländlichen Gemeinden des Kreisgebietes (Kreis Segeberg 1996: 177,7 EW/qkm).

Der Siedlungsbereich der Gemeinde Rohlstorf konzentriert sich auf die Ortsteile Quaal, Warder und die Siedlung Wardersee, wobei dem Ortsteil Quaal aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung eine besondere Bedeutung zukommt.

4.2 Historische Entwicklung

Rohlstorf, in früheren Zeiten Roleffstorp genannt, war einstmals ein Dorf nordöstlich von Segeberg, in dem das Kloster von Segeberg Besitzungen hatte. Diese Besitzungen wurden 1306 an das Kloster von Neumünster gegen andere eingetauscht.

Als **Gut** kommt Rohlstorf erst im Anfang des 16. Jahrhunderts vor. Im Jahre 1533 war der Amtmann zu Gittorf, **Gosche Wensin** (von dieser Familie hat das Gut Wensin wahrscheinlich seinen Namen) im Besitze von Rohlstorf. 1564 ist Lorenz Wensin, der Amtmann von Hadersleben und dann dessen Sohn, Gosche Wensin, Besitzer dieses gen. Gutes. Dieser verkaufte das Gut 1601 an Christian den IV., König von Dänemark. Der König schenkte das Gut

anno 1614 dem schwedischen Kommandanten von Calmar, Christian Suhm oder Christianus Sumen mit Namen, auf Lebenszeit. Dieser wurde den 19. Oktober 1618 auf seinem Gutshofe ermordet. (Für diese „gründliche Mißhandlung“, schreibt Pastor Wolters, sind im Februar 1619 3 Personen gefänglich eingezogen und haben folgende Strafe erlanget: Nr. 1 wurde „geverdeelt“, d. h. geviertelt, Nr. 2 wurde geköpft und geverdeelt, d. h. geköpft und geviertelt, Nr. 3 geköpft.

Das Gut fiel also wieder an den König. Dieser schenkte es 1620 an Christian Ulrich oder Verich gen. Syldenlowe, filium naturalem regis; dieser Besitzer war stets im Kriegslager (30jähriger Krieg). Das Gut wurde verwaltet von Berend von Hagen, sonst Berend Geesch oder Geist genannt. Anno 1621 den 24. Februar ist durch königlichen Befehl von dem Hochedlen, gestrengen und ehrenfesten Herrn Ritter Marquart Pensen der Edle, Gestrenge, Ehrenfeste und Mannhafte Berndt von Hagen für einen Patron dieser Kirchen und Regierende Obrigkeit des Gutes Rohlstorf den Untertanen zu Segeberg im Kloster „commandieret und befohlen“.

Als im Jahre 1625 der Besitzer des Gutes im Kriege gefallen war, kaufte der eben gen. Verwalter das Gut Rohlstorf. 1648 kam Rohlstorf wieder in den Besitz des dänischen Königs Christian des IV. und dann Friedrich d. III. Dieser verkaufte es an den Obristen Georg von Walter im Jahre 1651. Im Jahre 1661 kam der Herr von Wensin und Gaartz - der Obristleutenant Joachim von Brocktorf durch Kauf in den Besitz von Rohlstorf und nach des Vaters Tode 1680 jure haeredetario sein Sohn Detlef von Brocktorf (siehe Brocktorf'sches Begräbnis). Dieser Detlef von Brocktorf, Land- und Konferenzrat, war Herr von Rohlstorf, Travenort, Gaartz, Rosenhof, Mannhagen, Saxtorf, Cluvensiek, Osterrade, Hohenliet, Wisselburg (?) und Grimmen. Er starb im Alter von 90 Jahren am 14. Oktober 1732. Am 9. Dezember 1732 wurde er in dem an der Nordseite unserer Kirche erbauten Erdbegräbnis beigesetzt. 8 Tage nach dem Tode und 8 Tage vor der Beisetzung wurden täglich die Kirchenglocken 3 mal geläutet. Die Orgel wurde 1/2 Jahr nicht gespielt. Der Rohlstorfer Kirchenstuhl wurde ganz schwarz ausgeschlagen. Schwarze Decken bedeckten den Altar und 3 schwarzgefärbte Lichter, mit Flor umgeben, brannten jeden

Sonntag auf dem Altar, bis sie verbraucht waren. Die Parentation im Hause hielt ein Herr von Ahlefeld. Es sangen Segeberger Schüler. Es assistierten bei der Beisetzung Präpositus Pastor Ottens, Segeberg, und dessen adjungierter Sohn - Conpastor Hauptmann, Segeberg, Pastor Maass aus Pronstorf und Pastor Cirsovius aus Gnissau.

1756 den 16. Februar starb die Frau des eben Genannten und wurde den 23. Februar abends in der Stille begeistert in dem Erdbegräbnis.

Ein Sohn aus dieser Ehe, ein Lieutenant, Benediz Wilhelm, fand hier seine letzte Ruhestätte, 1754 hier beigesetzt, an den Blättern gestorben.

1801, den 30. Dezember starb und wurde hier beigesetzt Anna Margarethe Elisabeth von Brocktorf geb. Börns - 28 Jahre alt - Gemahlin des Oberforstmeisters Christopher Heinrich Joachim von Brocktorf aus Preetz von dem bischöftlichen eutinischen Hofe zu Redingsdorf. Hier beigesetzt am 29. April 1809.

1826 den 19. Oktober beigesetzt Wulf Hinrich Christian Baltharus von Brocktorf, pens. Major in königl. dänischen Diensten in Rendsburg, am Schlag gestorben.

1836 den 24. August starb und den 2. September beigesetzt die Clarella Dorothea ge Brocktorf - früher verheiratet gewesene und dann geschiedene Baronesse von Liliencron - seit dem 31. Mai 1813 Gemahlin Sr. Hochfürstlichen Durchlaucht des Prinzen Friedrich Landgraf zu Hessen, Königl. Statthalter, Feldmarschall, Gouverneur der Festung Rendsburg. Sie ruht in dem noch gut erhaltenen, mit schwarzem Sammet beschlagenen Sarge. -

Töchter aus dieser 1. Ehe sind:

1. Antoinette, Baronesse von Liliencron, Conventualin des Preetzer Klosters.
2. Luise von Wasmer, geb. von Liiencron, Gemahlin des Kammerjunkers von Wasmer.

In dem Besitz der Familie von Brocktorf verblieb das Gut bis zum Jahre 1797. In diesem Jahre verkaufte die Witwe des letzten Brockdorf von Rohlstorf - eine geb. Blome zu Bundhorst das Gut an die Gebrüder Jakob und Paul Heinrich Rossburg. Ersterer legte im Jahre 1809 Margarethenhof - 1803 noch

Margarethenbrook genannt - mit 5 2/8 Pflügen von Rohlstorf ab. Dies Gut - adl. Gut - seit 1812 bekam sein Sohn Jacob Rossburg.

1817 wurde das Gut verkauft an Ludwig Heise oder Heiser.

1827 an Georg Wilhelm Arnemann, seit 1839 an ? Arnemann.

1847 kaufte es der Graf Ouno zu Rantzau-Breitenburg.

Es gehören zu dem Gute neben dem herrlich gelegenen Haupthof: Krögsberg (in früheren Zeiten der Meierhof Petluise mit der Brandmühle), das Kirchspiel Warder, das Dorf Quaal mit den einzelnen Hufenstellen Hexenberg, Imrade, Kabelsberg (jetzt Kagelsberg genannt, ein Hügel mit hölzernem Aussichtsturm, von dem aus man eine wundervolle Aussicht genießt weit über die Grenzen unserer Gemeinde hinaus). Die Hufenstelle am Fuß dieses Hügels heißt jetzt Christianenthal und Mittelbrook.

Der Besitzer vom Gut Rohlstorf ist der Patron der Kirche zum Warder. Zur Kirchensteuer für die hiesige Gemeinde ist er pflichtig mit 16 1/8 Pflügen . -

Mit dem Besitze des Gutes ist das Patronatsrecht für die Schule in Quaal und Warder verbunden. -

Otto Graf zu Rantzau-Breitenburg und Pronstorf verkaufte das Gut Rohlstorf im Jahre 1898 an den Freiherrn Ferdinand von Stumm. -

Auszug aus der Kirchenchronik des Kirchspiels Warder, angelegt durch Pastor Johannes Mohr (1899 - 1922).

3.2 Demographische Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Rohlstorf in den Jahren 1960 - 1987 ist gekennzeichnet durch einen unstillen Einwohnerzuwachs, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 incl. seiner 1. Änderung und der Realisierung des Baugebietes „Ratke“ in Warder ermöglicht wurde.

Die Diskrepanz der Bevölkerungszahl zwischen 1986 und 1987 ist auf die im Jahre 1987 durchgeführte Volkszählung zurückzuführen, in der die bereinigten Einwohnerzahlen ermittelt wurden.

| Jahr | Einwohner | Veränd.gegenüber | Jahr | Einwohner | Veränd.gegenüber |
|------|-----------|------------------|------|-----------|------------------|
|------|-----------|------------------|------|-----------|------------------|

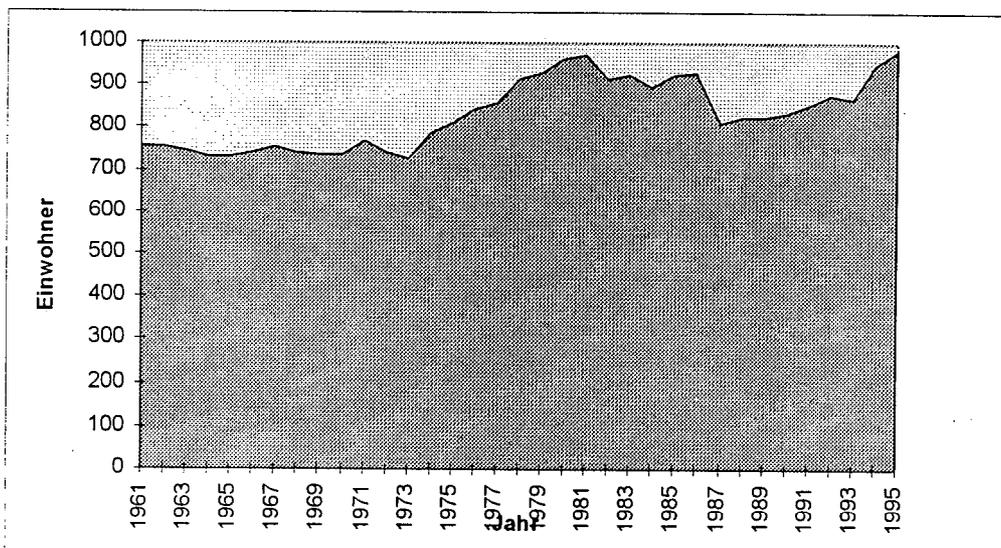
| | | Vorjahr in % | | | Vorjahr in % |
|------|-----|--------------|------|-----|--------------|
| 1961 | 756 | | 1979 | 931 | 1,75 |
| 1962 | 757 | 0,13 | 1980 | 960 | 3,11 |
| 1963 | 745 | -1,59 | 1981 | 970 | 1,04 |
| 1964 | 733 | -1,61 | 1982 | 913 | -5,88 |
| 1965 | 733 | 0,00 | 1983 | 923 | 1,10 |
| 1966 | 741 | 1,09 | 1984 | 897 | -2,82 |
| 1967 | 756 | 2,02 | 1985 | 923 | 2,90 |
| 1968 | 742 | -1,85 | 1986 | 927 | 0,43 |
| 1969 | 736 | -0,81 | 1987 | 813 | -12,30 |
| 1970 | 736 | 0,00 | 1988 | 826 | 1,60 |
| 1971 | 768 | 4,35 | 1989 | 827 | 0,12 |
| 1972 | 739 | -3,78 | 1990 | 835 | 0,97 |
| 1973 | 726 | -1,76 | 1991 | 856 | 2,51 |
| 1974 | 788 | 8,54 | 1992 | 876 | 2,34 |
| 1975 | 810 | 2,79 | 1993 | 870 | -0,68 |
| 1976 | 844 | 4,20 | 1994 | 946 | 8,74 |
| 1977 | 858 | 1,66 | 1995 | 979 | 3,49 |
| 1978 | 915 | 6,64 | 1996 | 997 | 1,84 |

Quelle: Statistisches Landesamt

Seit der Volkszählung 1987 ist die Einwohnerzahl von 813 auf 996 gestiegen. Das bedeutet eine Zunahme von 22 % in 9 Jahren. Diese Steigerung ist zum einen auch auf die 1988 in Kraft getretene Innenbereichssatzung und der anschließenden Füllung der vorhandenen Baulücken zurückzuführen und zum anderen auf die nunmehr statistisch erfassten und der Gemeinde Rohlstorf zugehörigen Internatskinder des Internats Seehorst (seit 1994) zu begründen.

Mit dem Flächennutzungsplan soll die Bevölkerungszunahme unter Berücksichtigung der gemeindlichen Kapazitäten im Bereich der sozialen Infrastruktur moderat weitergeführt werden. Es wird eine Flächenvorsorge für den wei-

teren Wohnungsbau in einer Größe von ca. 4,0 ha (incl. der notwendigen Erschließungsmaßnahmen) betrieben. Hier können im Planungszeitraum ca. 50 neue Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,8 Ew/WE kann somit unter Einbeziehung der Baulücken und der erweiterten Abrundungsflächen mit einem Einwohnerzuwachs von bis zu 140 Personen gerechnet werden. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 20 %, bezogen auf 1994.



Altersstruktur der Bevölkerung

| Jahr | unter 6 Jahre | 6 bis unter 18 Jahre | 18 bis unter 45 Jahre | 45 bis unter 60 Jahre | 60 Jahre und mehr |
|------|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| 1987 | 52 (6,4%) | 136 (16,8%) | 310 (38,3%) | 157 (19,4%) | 155 (19,1%) |
| 1996 | 56 (5,6%) | 183 (18,4%) | 392 (39,3%) | 168 (16,9%) | 198 (19,8%) |

Quelle: Statistisches Landesamt

Die Übersicht über die Altersstruktur der Bevölkerung zeigt eine Konstanz aller Altersgruppen, so daß mit einer konstanten und stetigen Nachfrage aus der

ortsansässigen Bevölkerung mit einer stetigen Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen ist.

4.4 Haushaltsstruktur

Auch die Haushaltsstruktur hat sich in den vergangenen 20 Jahren erheblich verändert. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht, daß die vormals dominierende Familie mit mindestens drei Personen abgelöst wurde durch die Kleinfamilie.

Haushaltsstruktur in Rohlstorf 1970, 1987, 1994 und 1997

| Jahr | Haushalte | EW | EW/ Haushalt |
|------|-----------|-----|-----------------|
| | insges. | | |
| 1970 | 256 | 768 | 3,0 |
| 1987 | 306 | 796 | 2,6 |
| 1994 | 329 | 955 | 2,9 |
| 1997 | 346 | 970 | 2,8 |

1970 waren noch durchschnittlich 3,0 Personen je Haushalt vorhanden, wogegen es 1997 nur 2,8 Personen waren. Dies hat eine erhebliche Bedeutung für die Entwicklung des Wohnraumbedarfs. Verschärfend kommt hinzu, daß nicht nur ein größerer Bedarf an Wohnungen vorhanden ist, sondern daß gleichzeitig mit dem gestiegenen Wohlstand auch die quantitativen Ansprüche an die Wohnfläche gewachsen sind. Der Anstieg der Belegungsdichte im Jahre 1994 ist durch die Berücksichtigung der Internatskinder zu begründen.

4.5 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Rohlstorf weist einen relativ hohen landwirtschaftlichen Anteil aus. Zur Zeit existieren 11 Vollerwerbsbetriebe

und 3 Nebenerwerbsbetriebe, die ca. 75% der Gemeindefläche bewirtschaften. Größere gewerbliche Betriebe befinden sich in Krögsberg.

Insgesamt befinden sich im Gemeindegebiet 41 angemeldete Gewerbetreibende bzw. Gewerbebetriebe, die überwiegend als Nebengewerbe angemeldet sind.

Von gemeindlicher bzw. übergemeindlicher Bedeutung im Hinblick auf die zur Verfügung gestellten Arbeitsplätze sind hierbei neben den landwirtschaftlichen Betrieben zwei landwirtschaftliche Lohnunternehmer, der bestehende Restaurationsbetrieb und Pensionsbetrieb, sowie zwei Baugeschäfte.

Erwerbstätige in Rohlstorf, 1987 und 1996

| Jahr | Erwerbstätige | davon Auspendler | |
|------|---------------|------------------|--------|
| 1987 | 362 | 237 | 65,4 % |
| 1996 | 306 | 239 | 78,1 % |

4.6 Flächennutzung

Die nachstehende Übersicht über die Arten der Bodennutzung in Rohlstorf macht deutlich, daß korrespondierend mit dem Bevölkerungszuwachs auch eine Zunahme der Gebäude- und Betriebsflächen zu verzeichnen ist. In dem Zeitraum von 1979 bis 1993 wurden insgesamt 10 ha insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen.

Bodennutzung 1979, 1989 und 1993 in ha

| Art | 1979 | 1989 | 1993 | 79 - 93 |
|-----------------------------|------|------|------|---------|
| Gebäude- und Betriebsfläche | 38 | 44 | 48 | +10 |
| Verkehrsfläche | 28 | 31 | 32 | + 4 |
| Landwirtschaft | 1476 | 1466 | 1461 | - 15 |

| FNP (2010) | 93 - 2010 |
|------------|-----------|
| 55 | + 5 |
| 32,5 | + 0,5 |
| 1455,5 | -5,5 |

| | | | | |
|-----------|-----|-----|-----|----|
| Wald | 274 | 274 | 274 | +0 |
| Wasser | 143 | 143 | 143 | +0 |
| sonstiges | 10 | 10 | 10 | +0 |

| | |
|-----|-----|
| 274 | ± 0 |
| 143 | ± 0 |
| 10 | ± 0 |

| | | | |
|-------|------|------|------|
| Summe | 1969 | 1968 | 1968 |
|-------|------|------|------|

| |
|------|
| 1968 |
|------|

Quelle: Statistisches Landesamt

Aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten zusätzlichen Bauflächen ist im Planungszeitraum bis 2010 mit einer weiteren Flächeninanspruchnahme in einer Größe von ca. 4,0 ha zu Lasten weiterer Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

5. Planungsinhalte

5.1 Bauliche Nutzung

Die Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet Rohlstorf ist gekennzeichnet durch eine klare Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Ortsteile Warder, Warderfelde und Quaal. Bei der vorhandene Bebauung im Bereich Rohlstorf, Krögsberg und Margaretenhof handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich geprägte Streubebauung.

Für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde sollen mit dem Flächennutzungsplan Flächen für den Wohnungsbau gesichert werden.

Als Bauflächen werden zunächst der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Quaal inklusive der erweiterten Abrundungsflächen und Warder sowie der bebaute Bereich im Außenbereich Wardersee entsprechend der bestehenden Ausdehnung und Nutzung dargestellt.

Das Gut Rohlstorf sowie die übrigen Splittersiedlungen im Außenbereich haben sich auf Grundlage der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Laufe der Jahre zu Streusiedlungen entwickelt und verfestigt, die jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten keinen geeigneten Ansatzpunkt für eine

weitere Siedlungstätigkeit darstellen. Sie sollen zwar in ihrem Bestand erhalten bleiben, nicht aber planmäßig weiterentwickelt werden. Bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten sind hier nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig.

Die Darstellung von Bauflächen auf derzeit baulich nicht und landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutztem Gelände erfolgt hauptsächlich im Hauptortsteil Quaal, da durch die hier vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen die Verfestigung eines Ortskernes städtebaulich am sinnvollsten ist.

Im Bereich des Ortsteiles Warder und des Bereiches Wardersee beschränkt sich die Neuausweisung von Bauflächen auf die Lückenschließung. Dies ergibt sich zum einen aufgrund der derzeitigen Größe und infrastrukturellen Ausstattung und zum anderen aufgrund der gegebenen Restriktionen, begründet durch intensive Schweinehaltung und die unmittelbar an die Bebauung anschließenden Biotop sowie das Landschaftsschutzgebiet.

Ortsteil Warder

Im Ortsteil Warder sind nahezu alle Baulücken ausgefüllt. Die Darstellung von neuen Bauflächen beschränkt sich auf den westlichen Bereich der Seestraße und den Bereich südlich des Wendehammers der Feldstraße. Dieser ca. 0,8 ha große, zur Zeit als Grünland genutzte Bereich bietet die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 10 Einzelhausgrundstücken in überwiegend zweiter Baureihe zur Seestraße, von der auch die Erschließung vorgesehen ist.

Abs. 2 → * S. 18

Siedlung Wardersee

Die vorhandene bauliche Lücke östlich der Warderfelder Straße mit einer Größe von ca. 0,7 ha wird entsprechend dem Umgebungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann diese Fläche einer Bebauung zugeführt werden, wobei insbesondere die Lärmimmissionen ausge-



hend von der B 432 zu beachten sind, Unter Festsetzung einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung können hier ca. 6-10 Bauplätze entstehen.

- * Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Fläche für das Versorgungsunternehmen entsteht an der K 56 eine Baulücke, die auf der schräg auslaufenden Grenze der Innenbereichssetzung mit einem Einfamilienhaus bebaut werden kann.

Ortsteil Quaal

Fläche nördlich der Schulstrasse

Diese ca. 1,4 ha große Fläche bietet sich städtebaulich zur Arrondierung der Ortslage an. Die Erschließung des Baugebietes soll über eine an die Wardefelderstraße und den Lärchenweg angebundene Verbindungsstraße erfolgen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Realisierung des Bebauungsplanes in zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten umzusetzen. Hierbei werden zwei voneinander getrennte Baugebiete entstehen. Geplant ist eine beidseits dieser Strassen verlaufende Bebauung. Unter Berücksichtigung der notwendigen verkehrlichen Erschließung und der innerhalb dieses Baugebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind unter der Voraussetzung einer ortstypischen Ausnutzung ca 15 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern möglich.

Fläche südlich der Dorfstraße

Durch die Bebauung dieser ca. 1,2 ha großen Fläche wird ein harmonischer Ortsabschluß in westlicher Richtung gewährleistet. Diese Fläche bietet sich sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftspflegerischer Sicht für eine Erweiterung der Ortslage an. Hiermit wird gleichzeitig ein endgültiger westlicher Ortsrand gebildet.

Als landschaftlicher Puffer wird zwischen Wald und Baugebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Insofern ist eine harmonische landschaftliche Einbindung

des Baugebietes gewährleistet. Diese Fläche gilt gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für den durch das neue Baugebiet verursachten Eingriff.

Unter Ausnutzung eines ortstypischen Maßes der baulichen Nutzung können hier unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung ca. 15 Baugrundstücke entstehen. Ein Aufstellungsbeschuß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes existiert bereits. Eine bauliche Umsetzung ist für das Jahr 2000 vorgesehen.

5.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinde verfügt im Norden der Ortslage Quaal über eine Grundschule mit Sportplatz , eine Poststelle, ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr und die Sportstätte des Schützenvereines.

Die Schule befindet sich in günstiger, räumlicher Zuordnung zu den bereits realisierten Neubaugebiet im Bebauungsplan Nr. 1 sowie zu den künftigen Baugebieten.

Der im Jahre 1996 entstandene Kindergarten befindet sich im Ortsteil Warder, in unmittelbarer Nähe zu der vorhandenen Kirche, dem Kirchengemeindehaus und dem Friedhof.

Der Flächennutzungsplan sieht einen Lagerplatz für die Schlesweg (an der B432) und die Möglichkeit einer Sportplatzerweiterung in Quaal vor.

Für die aktuellen Bestrebungen der Kirchengemeinde Warder und der Gemeinde Rohlstorf zur Schaffung von jugendmäßigen Freizeitangeboten und Räumlichkeiten werden keine gesonderten Darstellungen getroffen.

5.3 Verkehr

Der Ortsteil Warder sowie die Siedlung Wardersee sind durch ihre Lage an der B 432 verkehrlich gut erschlossen.

Dies gilt mit Abstrichen für den Ortsteil Quaal der etwas abseits von dieser Hauptverkehrsader liegt und über die K 68 an die B 432 und über die K 62 an die B 206 angebunden ist.

Die ortsteilverbindenden Straßen befinden sich in einem befriedigendem Zustand.

Der öffentliche Personennahverkehr ist überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) abgestellt.

Buslinien existieren nach Bad Segeberg, Schlamersdorf und Stocksee. Diese verkehren allerdings nur Schülerorientiert.

5.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Rohlstorf verfügt über einen seit Dezember 1998 festgestellten Landschaftsplan. Der Inhalt der Planung wurde in Form der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Die vorgesehenen neuen Bauflächen gehen mit den Aussagen des Landschaftsplanentwurfes insofern konform, daß diese hier als Fläche für eine mögliche Siedlungserweiterung dargestellt wurden.

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Biotope, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Gleiches gilt für die bestehenden Landschaftsschutzgebiete und den Erholungsschutzstreifen sowie den nach landschaftspflegerischer Konzeption der Gemeinde vorgesehenen zukünftigen Standort für den Kiesabbau.

Danach soll der Kiesabbau im Gemeindegebiet auf den im Flächennutzungsplan als Abbaufäche dargestellten Bereich beschränkt bleiben, wobei das Verbandgewässer 900 nicht beeinträchtigt werden darf.

Bzgl. der in Aussicht genommenen Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete wird das weitere naturschutzrechtliche Verfahren abgewartet. Ggf. muß der Flächennutzungsplan nachgebessert werden.

Bei den aus dem Landschaftsplan übernommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um folgende:

1. Entwicklungsflächen

Diese Flächen dienen zum einen der Vergrößerung der zur Zeit bestehenden landschaftlich wertvollen Flächen, so daß insgesamt eine durchschnittliche Minimalraumgröße erreicht wird. Zum anderen handelt es sich um wertvolle Lebensbereiche, die jedoch noch keinen Schutzstatus erreicht haben.

2. Flächen für zukünftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hierbei handelt es sich um drei Teilbereiche (Südlich der B432 im Bereich Krögsberg, nördlich der Schulstraße und südlich der Dorfstraße), die bei Realisierung der zukünftigen Bebauungspläne bzw. des Ausbaues der Klärteiche als zukünftige Ausgleichsflächen umgesetzt werden sollen.

5.5 Windenergie

Im Gemeindegebiet ist eine planerische Ausweisung von Eignungsflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

Dies entspricht den Darstellungen im Regionalplan I. Grundlage dieser Teilfortschreibung ist das Kreiskonzept über Eignungsräume für Windenergieanlagen (Windkataster) vom August 1996. Nach dem Kreiskonzept wurden im Gemeindegebiet keine vorrangigen Eignungsflächen für eine Darstellung im Regionalplan vorgeschlagen.

5.6 Baudenkmale

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Baudenkmale, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden. Hierbei handelt es sich um die Kirche zu Warder (incl. Friedhof, Pastorat, Friedhofstor und alte Schule) und die Gutsanlage Rohlstorf.

Weitere Kulturdenkmale sind die Bauernstellen in Christianental.

5.7 Archäologische Denkmale

Bei den nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommenen archäologischen Denkmäler handelt es sich um einen slawischen Burgplatz (Insel im Warder See), einen Turmhügel mit wallartiger Erhöhung, vorgeschichtliche Grabhügel, ein Urnenfeld und Nachweise alter Siedlungsaktivität.

5.8 Altlasten

Im Gemeindegebiet befinden sich drei erfasste Altablagerungen. Hierbei handelt es sich um ehemalige Hausmülldeponien. Sie wurden als Altlastenverdachtsfläche in den Flächennutzungsplan übernommen.

5.9 Immissionsschutz

Die dargestellten Bauflächen sind teilweise Lärmimmissionen, verursacht durch den Verkehrslärm auf der B 432, ausgesetzt.

Bezüglich der B 432 besteht für die Ortslage Quaal unter Lärmschutzgesichtspunkten ein hinreichender Abstand. Dagegen ist der Ortsteil Warder bzw. der Bereich Wardersee in deutlich stärkerem Umfang Immissionen ausgesetzt. Daher ist in Verbindung mit der Darstellung als gemischte Baufläche im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, daß die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten sichergestellt sind.

Im Hinblick auf etwaige Geruchsbelästigungen durch intensive Landwirtschaft wurde der Standort der Neubaugebiete so gewählt, daß Konflikte schon im Vorwege minimiert bzw. ausgeschlossen sind.

5.10 Land- und Forstwirtschaft

Die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen wurden, mit Ausnahme der zukünftigen Bauflächen, entsprechend ihrer heutigen Nutzung dargestellt, wodurch die gegebene Nutzung langfristig sichergestellt ist.

5.11 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt trotz der noch vorhandenen 60 Einzelbrunnen größtenteils durch gemeindliche Versorgungsanlagen in den drei größeren Ortsteilen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Ortsteil Quaal über die vorhandene zentrale Ortsentwässerung zu den Klärteichen im Nordwesten der Ortslage. Gleiches gilt für Warder, Wardersee und Rohlstorf, die alle über eine zentrale Entwässerung, die an einen Nachklärteich angebunden ist, verfügen.

Im Zuge der Umsetzung der neuen Baugebiete wird geprüft ob die Kapazität der Klärteichanlagen ausreicht. Planerisch vorgesehen wurde bereits eine Vergrößerung der Klärteichanlage der Ortslage Quaal.

Alle übrigen Splittersiedlungen im Außenbereich verfügen über entsprechend dem neuesten Stand der Technik ausgerüstete Hauskläranlagen, deren Nachrüstung im Jahre 1995 abgeschlossen wurde.

Die Gemeinde wird kurzfristig an das Erdgas-Versorgungsnetz der Schlesweg angeschlossen. Ein Anschluss der Baugebiete ist möglich.

Gemeinde Rohlstorf
Der Bürgermeister





(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Landrat
-Planungsamt-



(Stadtplaner)