

Erläuterungsbericht

zur 1. Flächennutzungsplanänderung

der Gemeinde Rohlstorf

Kreis Segeberg

für den Bereich:

„Margarethenhof, östlich der K 56“

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Gründe und Ziele der Planung
3. Künftige bauliche Nutzung
4. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Immissionsschutz
6. Verkehrliche Erschließung
7. Ver- und Entsorgung

1. Allgemeines

a) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 01.11.2001 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Flächennutzungsplanänderung gefaßt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohlstorf wurde mit Erlass des Innenministers vom 11.11.1999 genehmigt und trat am 02.12.1999 in Kraft. Der Planbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abweichend von diesen Darstellungen wird die 1. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf der Basis dieser Flächennutzungsplanänderung soll die Genehmigung der Umnutzung und Erweiterung des landwirtschaftlich genutzten Gebäudebestandes sowie der Neuanlage einer Reithalle mit Stallungen eines Reit- und Spielplatzes und eines Freigeheges(Streichelzoo) erteilt werden.

Der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der zuletzt geänderten Fassung.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).

b) Bestandteile des Planes

1. Planzeichnung im Maßstab 1 :5000 für den Geltungsbereich der 1. Änderung. Der Inhalt bezieht sich nur auf die besonders gekennzeichneten Darstellungen.
2. Erläuterungsbericht.

c) Technische Grundlagen

Als Plangrundlage dienen Montagen aus der Deutschen Grundkarte.

2.Gründe und Ziele der Planung

Geändert wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten und in Sondergebietsfläche Erlebnisbauernhof. Die Gemeinde Rohlstorf beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umnutzung und Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Ferien- und Erlebnisbauernhof vorzubereiten. Mit der Planung soll zum einen dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden und zum anderen die Attraktivität der ländlichen Raumes durch ein zusätzliches touristisches Angebot gesteigert werden. Letztendlich dient es auch der Sicherung und Schaffung dringend benötigter neuer Arbeitsplätze.

3.Künftige Nutzung

a) Sondergebiet Erlebnisbauernhof

Hierbei handelt es sich um den Bereich der bereits bebaut sowie die geplanten Erweiterungsbauten nach Norden hin. Geplant ist der Umbau der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenanlagen zu Aufenthaltsräumen, Büro, Sanitärräumen, Station für Wanderreiter und Heuherberge. Das bestehende Altenteilerwohnhaus bleibt bestehen und soll entsprechend seiner heutigen Nutzung erhalten bleiben.

Neben der teilweisen Umnutzung des baulichen Bestandes ist der Neubau einer Reithalle mit Stallungen einer Hausmeisterwohnung sowie Anbauten an die vorhandenen Maschinehalle und die Scheune mit dem Ziel der Verwirklichung von Wohneinrichtungen (Übernachtungsmöglichkeiten) und Freizeiteinrichtungen geplant. Hierbei wird insbesondere auf den behindertengerechten barrierefreien Ausbau der baulichen Anlagen abgestellt. Ferienwohnungen werden an den landwirtschaftlichen Betrieb gebunden. Zusätzliche Dauerwohnungen, die über das zur Zeit zulässige Maß hinausgehen sind nicht zulässig.

Das Betriebskonzept sowie die bauliche Umsetzung der Planung, die in drei Bauabschnitten erfolgen soll, ist dem als Anlage beigefügten Betriebskonzept und Lageplan zu entnehmen.

b) Grünfläche Reitplatz

Als Ergänzung des Touristischen und therapeutischen Angebotes ist neben der Reithalle im Rahmen des 3. Bauabschnittes ein Reitplatz vorgesehen. Die Darstel-

lung erfolgt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz. Hiermit soll sichergestellt werden, dass hier keine Hochbaulichen Anlagen entstehen können.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung wird ein erstmaliger und schwerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird im Rahmen eines Ortstermines mit Vertretern des Kreises Segeberg (Planungsamt und untere Naturschutzbehörde) als eine sich für die angestrebte Nutzung anbietende Fläche beurteilt. Im Zuge der Umsetzung der Planung muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gem. Landesnaturschutzgesetz für jeden Eingriff ein Ausgleich erbracht werden. Dieser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Form der Umsetzung des notwendigen landschaftspflegerischen Fachbeitrages sichergestellt. Angestrebt wird neben weitere landschaftspflegerischer Maßnahmen auch die Eingrünung des Plangebietes, als Abgrenzung zur freien Landschaft.

Aus Gründen der Lesbarkeit des Planes wird auf eine Darstellung dieser Maßnahme verzichtet. ~~Der Vorhabenbereich liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits beantragt. Das Entlassungsverfahren ist bereits eingeleitet.~~

5. Immissionsschutz

Von der angestrebten Nutzung gehen in Betrachtung der Umgebung, auf die die geplante Nutzung Auswirkungen haben könnte, keine Beeinträchtigungen aus, die Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße 56. Die bestehende Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine Sondernutzungsgenehmigung wird zum gegebenen Zeitpunkt beantragt.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den bereits bestehenden hauseigenen Brunnen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserversorgung erfolgt über die bereits bestehende Hauskläranlage mit Nachklärteich. Der Nachweis, daß die Kapazitäten ausreichen wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung in den Vorklärteich bzw. durch Versickerung vor Ort. es nicht verunreinigtem Regenwasser wird in bereits bestehenden Zisternen gesammelt und dient sowohl der Beregnung des Golfplatzes als auch zu Löschwasserzwecken.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung ist durch die hauseigenen Brunnen bzw. durch die in der Nähe vorhandenen Fischeiche sichergestellt.

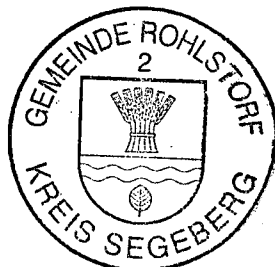
Hinweis: Im überplanten Bereich befindet sich die Verbandsrohrleitung 291. Beidseitig dieses Rohres muss ein 3,00 m Bereich frei von jeglicher Bebauung und Bäumen sowie stark wurzelnden Sträuchern bleiben.

Gemeinde Rohlstorf 30. Mai 2002

Der Bürgermeister



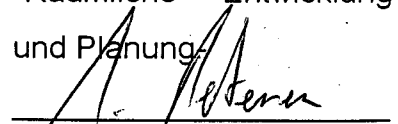
(Bürgermeister)



Kreis Segeberg

Der Landrat

-Räumliche Entwicklung
und Planung-



(Dipl. Ing. /Stadtplaner)