

# Gemeinde Rohlstorf

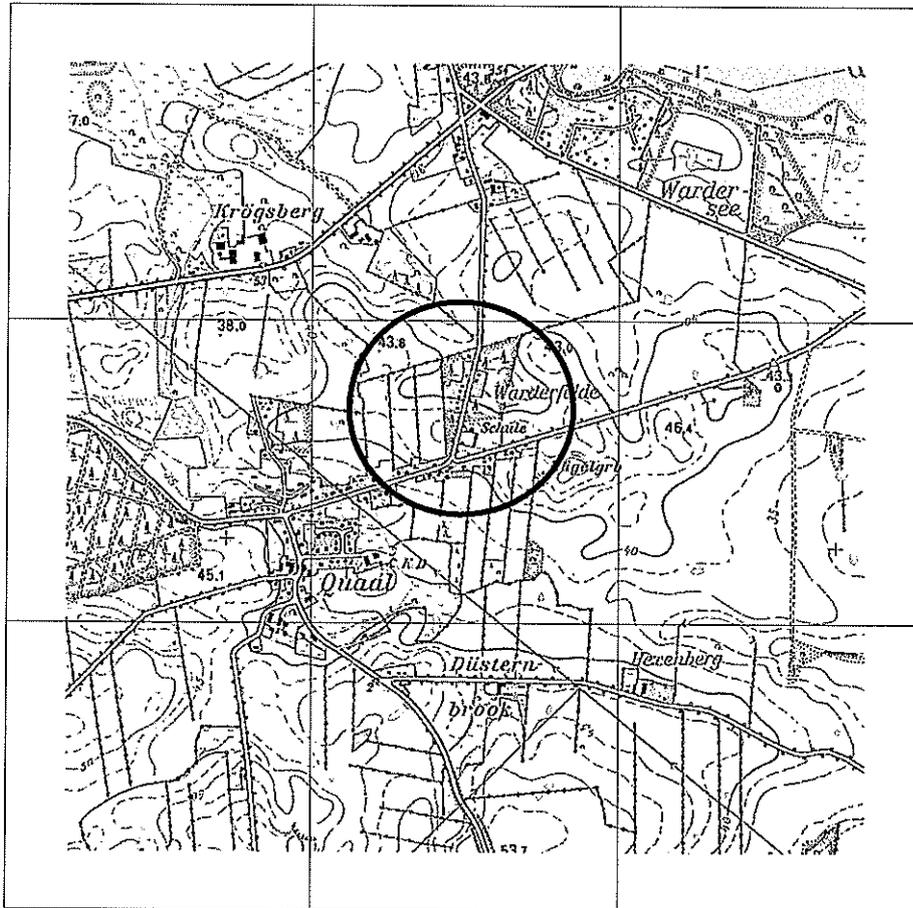
Kreis Segeberg

## Flächennutzungsplan, 2. Änderung

Gebiet: Östlich des Warderfelder Weges im Ortsteil Quaal,  
nördlich angrenzend an die Grundschule

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Ausfertigungsexemplar



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Plangebiet .....	4
2.	Umweltbericht .....	4
2.1.	Einleitung .....	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)) .....	8
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)) .....	9
2.3.	Zusammenfassung .....	11
3.	Alternative Planungsüberlegungen .....	11
4.	Planinhalt.....	12
5.	Immissionen.....	12
6.	Ver- und Entsorgung .....	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
8.	Billigung der Begründung .....	13

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Raum- und Grundstückssituation des Garten- und Landschaftsbaubetriebes am Warderfelder Weg 23 im Ortsteil Quaal ist infolge der Betriebsentwicklung sehr beengt. Erweiterungsmöglichkeiten sind hier nicht mehr gegeben. Die aktuellen Anforderungen an den Geräte- und Maschinenpark erfordern eine Erweiterung der Betriebsanlage. Dazu steht auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Grundstück am Warderfelder Weg zur Verfügung. Hier sollen eine Gerätehalle und ein Lagerplatz für Pflanzen und Material sowie eine Stellplatzanlage entstehen.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und möchte im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorbereiten. Es ist vorgesehen, die derzeit als Wald dargestellte Lücke zwischen dem Schulgelände und den angrenzenden Siedlungsflächen in Gemischte Baufläche zu ändern. Dieses entspricht dem Charakter und der Darstellung der umliegenden Bebauung. Die Gemeinde möchte das Nebeneinander von Wohnen und nicht störendes Gewerbe im Warderfelder Weg sichern und die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Bauflächen fortführen.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt Rohlstorf im ländlichen Raum am Rand des 10 km – Umkreises um das Mittelzentrum Bad Segeberg. Die Gemeinde ist Teil des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ und liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Östlich von Rohlstorf liegt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, der nördlich liegende Warder See ist landesweite Biotopverbundachse.

Auch der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stellt Rohlstorf als Teil des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ dar. Der nördlich von Rohlstorf gelegene Teil des Warder Sees ist Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, der östlich von Rohlstorf gelegene Teil Vorranggebiet für den Naturschutz.

Nach dem Landschaftsprogramm von 1999 liegt Rohlstorf in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Die Gemeinde liegt am Rand des Naturparks „Holsteinische Schweiz“. Der östliche Teil des Warder Sees erfüllt die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 liegt das Plangebiet am Rand eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Im weiteren Umfeld sind diverse archäologische Denkmale dargestellt. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und seine östlich angrenzenden Flächen Wald dar. Zur angrenzenden Gemischten Baufläche ist eine Abstandsfläche von rd. 20 m dargestellt. Südlich schließt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf an.

Der Landschaftsplan der Gemeinde weist das Plangebiet als Bauentwicklungsgebiet 2. Priorität aus. Eine Siedlungsentwicklung wird aus naturschutzfachlicher Sicht als „gemindert geeignet“ angesehen und nicht ausgeschlossen.

### **1.3. Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Ausläufer eines Fichtenforstes im hiebreifen Alter. Der Wald ragt hier in eine Lücke zwischen Bebauung hinein. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze steht straßenbegleitend zum Warderfelder Weg eine Baumreihe in Teilbereichen sind Knickstrukturen vorhanden. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,5 ha.

## **2. Umweltbericht**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Landschaftspflege, zum vorbeugenden Bodenschutz, zur Abwasserbeseitigung und zum Immissionschutz vorgebracht.

### **2.1. Einleitung**

#### **2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Die Bauleitplanung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu schaffen. Die Gesamtfläche beträgt 0,5 ha (nähere Ausführungen siehe Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

#### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfä-

len in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Straßenrandbereich. Die Darstellung einer Gemischten Baufläche dient der Vorbereitung einer Lückenschließung am Warderfelder Weg. Die Eingriffsregelung im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung abzuarbeiten.

Es wird ein Gehölzbestand überplant, der die Waldeigenschaften im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) besitzt und nach dem Landeswaldgesetz auszugleichen ist. Die Bodenbelange nach § 1 (6) Nr.7 BauGB und § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) können berührt werden.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2028-401 „Warder See“ liegt ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes. Für ggf. im Plangebiet vorkommende Schutzgegenstände des EU-Vogelschutzgebietes (z.B. Schwarz- und Mittelspecht) wird unter Berücksichtigung des § 44 (1) BNatSchG nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet. Aufgrund der Entfernung wird auch nicht von erheblichen Auswirkungen auf die weiteren Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes ausgegangen.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen der südlich liegenden Gemeinbedarfsfläche (Schule und Sportplatz) berührt. Zudem werden durch die geplante Nutzung Emissionen auf angrenzenden Grundstücken erwartet.

Auf der neuen Betriebsfläche ist eine Halle für Maschinen und Geräte sowie ein Lager- und Stellplatz vorgesehen. Diese Nutzung entspricht einem nicht störenden Gewerbebetrieb und ist in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Bei der Lage des Grundstücks kann durch eine abschirmende Anordnung der Halle, die Ausrichtung der Gebäudeöffnungen mit den Flächen für Fahrzeugbewegungen und der Lagerflächen vorbeugende Minimierung von Immissionen bewirkt werden. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Unzulässige Lärmbelastigungen in angrenzende Bereiche, die über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Für das Plangebiet selbst sind keine Kulturdenkmale bekannt. Die im näheren Umfeld liegenden Denkmale sind alle durch vorhandene Bebauung oder Waldflächen zum Plangebiet hin abgeschirmt, so dass mit keinen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf Kulturgüter und deren Umgebungsbereiche zu rechnen ist.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der Landesbauordnung (LBO) wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bauentwicklungsgebiet 2. Priorität aus. Da die Fläche mit Wald bestockt ist, ist sie für eine Siedlungsentwicklung aus naturschutzfachlicher Sicht nur gemindert geeignet. Eine Bebauung wird im Landschaftsplan nicht ausgeschlossen.

Der Wald befindet sich im hiebreifen Alter und würde als Forstwirtschaftsfläche in den nächsten Jahren voraussichtlich geerntet. Die naturschutzfachliche Wertigkeit ist dann nicht mehr gegeben. Waldersatzflächen im Sinne des LWaldG sind um ein vielfaches geeigneter als gerodete Waldfläche aus naturschutzfachlicher Sicht zu ersetzen. So kann von der naturschutzfachlichen Einschätzung der Fläche abgewichen und die innerörtliche Fläche vorrangig für eine Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BimSchV) sind nicht zu erwarten.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG <sup>1</sup> :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG <sup>2</sup> :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen, Bodenverdichtungen
BImSchG <sup>3</sup> :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Vorbeugender Lärmschutz durch ausreichende Abstände und sinnvolle Anordnung störender Nutzungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung siehe Ziffer 1.2. der Begründung.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz

## **2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

### **2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))**

#### **a) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist mit Fichten bestanden, die in Kürze erntereif werden. Der Wald ragt hier in eine Lücke zwischen Bebauung hinein. Entlang der Straße sind Straßenbäume und in Teilbereichen Knickstrukturen vorhanden.

Im Plangebiet stehen Geschiebemergel an, aus denen sich nach dem Landschaftsrahmenplan vorrangig Parabraunerden, stellenweise Pseudogleye entwickelt haben. Der Agrar- und Umweltatlas macht zum Plangebiet selbst hinsichtlich der Bodenbewertung keine Aussagen. Umliegenden bewerteten Flächen wurden jedoch keine besonderen Bodenfunktionen zugeordnet.

Die vorhandene Fichtenkultur bietet nach §7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützten Tierarten einen Lebensraum.

#### **b) Prognose**

Durch die Planung wird im Plangebiet die bestehende Waldfläche überbaut. In Folge der Nutzung wird ein Teil des Bodens versiegelt bzw. teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Zudem sind Bodenumlagerungen aufgrund der Oberflächengestaltung zu erwarten. Im Bereich der Baustellen ist mit Bodenverdichtungen zu rechnen. Lebensräume besonders geschützter Tierarten werden überplant.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen forstwirtschaftlichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen Bedingungen. Hinsichtlich der biotischen Lebensbedingungen ist in den nächsten Jahren aufgrund des hiebreifen Alters der Fichten mit einer Ernte der Bäume im Rahmen der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung und anschließend mit einer Neuaufforstung zu rechnen.

#### **c) Geplante Maßnahmen**

Gemäss Landeswaldgesetz wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und für die in Anspruch genommene Waldfläche Waldersatz bereitgestellt. Die verbleibende Waldfläche östlich des Plangebietes wird zur Unterschreitung des Waldabstandes von Fichtenforst in Laubwald umgewandelt.

**d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zu Planungsalternativen im Hinblick auf die Standortwahl siehe Ziffer 3. „Alternative Planungsüberlegungen“ der Begründung.

**e) Bewertung**

Durch den Flächennutzungsplan wird eine hiebreife Fichtenmonokultur überplant. Da eine Ernte der Fichten ansteht, sind der Rodung der Fläche natur- und artenschutzrechtlich keine erheblichen Bedenken entgegen zu halten, da ausreichender Ersatz an anderer Stelle im vielfachen Umfang gewährleistet und zudem naturferner Fichtenforst in naturnahen Laubwald umgewandelt wird. Auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sind keine ausschließenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da mit keinen besonderen Bodenfunktionen zu rechnen ist und auf den vormals intensiv landwirtschaftlich genutzten Waldersatzflächen die derzeitige bodenbeeinträchtigende Nutzung unterbunden wird.

**f) Merkmale der technischen Verfahren**

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben der geltenden Bestimmungen vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

**g) Maßnahmen zur Überwachung**

Erforderliche Maßnahmen zum Waldersatz und zur Waldumwandlung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren aufzuarbeiten. Hier sind auch weitere Aussagen zu erforderlichen Überwachungen der vorgesehenen Maßnahmen zu machen.

**2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))**

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen der südlich liegenden Gemeinbedarfsfläche (Schule und Sportplatz) berührt. Zudem bedingt das geplante gewerbliche Vorhaben Emissionen.

**a) Bestandsaufnahme**

Der vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist seit vielen Jahren im Mischgebiet am Warderfelder Weg ansässig. Das Arbeitsgebiet umfasst sämtliche Maßnahmen der Garten- und Landschaftsgestaltung, Pflasterarbeiten, Gartenpflege und Schneeräumdienste. Das Betriebsgelände wird als Lager für Maschinen und Geräte genutzt. Lärmintensive Arbeiten finden auf dem Betriebshof nicht statt. Weiterhin ist das Wohnhaus des Betriebsinhabers dort. Beschwerden aus der Nachbarschaft oder

Konflikte aufgrund umliegender Nutzungen sind nicht bekannt. Das Gebiet stellt sich als Mischgebiet dar.

#### **b) Prognose**

Aufgrund einer positiven Geschäftsentwicklung ist eine Betriebserweiterung erforderlich. Dabei geht es im Wesentlichen um die Erweiterung der Unterstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte, die heute ungeschützt auf dem Hof stehen. Deshalb ist eine räumliche Zuordnung der Erweiterungsfläche zum Betrieb erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

#### **c) Geplante Maßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. In der Umgebung sind Gemischte Baugebiete vorhanden, die bereits nicht störende gewerbliche Nutzungen aufweisen. Der Betrieb ist aufgrund seiner Größe und Struktur als nichtstörender Gewerbebetrieb einzuordnen, der den zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes entspricht.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zu Planungsalternativen im Hinblick auf die Standortwahl siehe Ziffer 3. „Alternative Planungsüberlegungen“ der Begründung.

#### **e) Bewertung**

Durch die Betriebserweiterung werden Störwirkungen am bisherigen Standort minimiert. Durch die Anordnung der geplanten Halle kann eine Abschirmung der Betriebsflächen zu schutzwürdigen Nutzungen vorgesehen werden. Weiterhin können durch ausreichende Lagerflächen zusätzliche Zwischenarbeitsschritte vermieden werden. Eine wesentliche Erweiterung der Betriebstätigkeiten wird durch die zusätzlichen Betriebsflächen nicht erwartet.

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

entfällt

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

entfällt

### 2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird in einem derzeit un bebauten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Waldflächen vorbereitet. Da eine forstwirtschaftliche Nutzung der hiebsreifen Fichten in naher Zukunft ansteht, werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Waldersatzmaßnahmen naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich keine erheblichen Bedenken gesehen. Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen sind multifunktional über die Waldersatzflächen kompensierbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Antrag auf Waldumwandlung sowie im Bauantragsverfahren konkretisiert und sind in den dortigen Verfahren nachzuweisen.

Der vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist aufgrund seiner Größe und Struktur als nicht störender Gewerbebetrieb einzuordnen, der in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist. Durch die zusätzliche Betriebsfläche wird keine wesentliche Steigerung der Betriebstätigkeiten angestrebt, die zu einer Unverträglichkeit führen würde. Vielmehr wird die Optimierung der Unterstellmöglichkeiten von Maschinen und Geräten und der Betriebsabläufe sowie ausreichende Lagerflächen angestrebt. Störwirkungen können durch gegenseitige Rücksichtnahme minimiert werden. Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

## 3. Alternative Planungsüberlegungen

Die Gemeinde hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit einer Siedlungsentwicklung auf der Fläche des Plangebietes befasst und hier eine Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen. Aufgrund der Bestockung des Plangebietes mit Wald werden die betroffenen Belange eingehend überprüft und eine Alternativenprüfung vorgenommen.

Im Gemeindegebiet stehen gewerbliche Flächen für eine Betriebsumsiedlung nicht zur Verfügung. Die bestehenden Einrichtungen des Betriebes sollen auch weiterhin genutzt werden und am Wohnstandort des Betriebsleiters bestehen bleiben. Eine Umsiedlung in ein Gewerbegebiet scheidet deshalb aus. Eine Betriebserweiterung in westliche Richtung auf die im Landschaftsplan als Maßnahmenfläche dargestellte Ackerfläche ist von der Anordnung der Betriebsflächen denkbar, auch wenn die Zufahrtlängen ungünstig erscheinen. Die Flächenausweisung würde fingerartig in die freie Landschaft hineinragen und den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes entgegenstehen. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein Überschreiten des bestehenden Siedlungsrandes mit einer weitergehenden Vorbildwirkung verbunden, die von der Gemeinde nicht gewünscht wird. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde sich für das gewählte Plangebiet entschieden. Die Umsetzung der Planungsziele ist aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht unproblematisch. Belange von Natur und Artenschutz können verträglich abgearbeitet werden.

#### 4. Planinhalt

Im Plangebiet wird die rd. 0,5 ha große Waldfläche in Gemischte Baufläche in einer Tiefe von rd. 40 m geändert. Zwischen dem verbleibenden rückwärtigen Wald und der Baufläche wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldsaum in einer Breite von 20 m ausgewiesen. Dieser Abstand entspricht der von der Forstbehörde in Aussicht gestellten Reduzierung des Waldschutzstreifens von 30 m auf 20 m, da der hintere Fichtenbestand in einen standortgerechten Laubwald mit Waldsaum umgebaut werden soll.

Der Warderfelder Weg ist durch Wohnbebauung und nicht störende gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Gemeinde strebt für den Straßenrandbereich auch in Zukunft eine lebendige Durchmischung der zulässigen Nutzungen an. Die Fläche wird deshalb als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

#### 5. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen der Grundschule berührt, die eine benachbarte wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

Unzulässige Immissionen des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb sind nicht zu erwarten, da der Betrieb aufgrund seiner Größe und Struktur als nicht störender Gewerbebetrieb einzuordnen ist, der in einem Mischgebiet allgemein zugelassen werden kann. Durch die zusätzliche Betriebsfläche wird keine wesentliche Steigerung der Betriebstätigkeiten angestrebt, die zu einer Gebietsunverträglichkeit führen würde. Vielmehr wird die Optimierung der Unterstellmöglichkeiten von Maschinen und Geräten und der Betriebsabläufe sowie ausreichende Lagerflächen angestrebt. Störwirkungen können durch gegenseitige Rücksichtnahme minimiert werden. Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Bereiche Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserbeseitigung sind im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu konkretisieren. Es wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Betracht gezogen. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich dann an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes ATV-DVWL-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Vorrangig soll eine Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermuldenflächen erfolgen.

Bei nicht versickerungsfähigen Böden und damit Ausscheiden einer Versickerung ist bei Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers an der Einleitungsstelle der Nachweis der ausreichenden Behandlung und schadlosen Ableitung zu führen.

Die Versorgung des Gebietes sowie die Entsorgung der verunreinigten Abwässer soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Plangebiet aufgenommen und bewertet worden. Im Umweltbericht sind entsprechende Angaben gemacht.

Im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung sowie im Bauantragsverfahren wird eine Abarbeitung der Umweltbelange vorgenommen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgelegt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in den dortigen Verfahren konkretisiert und nachgewiesen.

## 8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rohlstorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.03.2011 gebilligt.

Rohlstorf,



  
Bürgermeister

