



## Inhalt

- 1 Allgemeines
- 2 Lage und Umfang des Plangebietes
- 3 Planentwicklung und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
- 5 Umweltbericht
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Erschließung
- 8 Hinweise

## Anlagen:

- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung (PLANUNG kompakt, 21.11.2014)
- Artenschutzprüfung (PLANUNG kompakt, 16.10.2014)
- Biotopkartierung (PLANUNG kompakt, 21.11.2014)
- Entwicklungskonzept Gut Rohlstorf (11.12.2014)

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 01.09.2011 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit dieser Planung werden Teilflächen des Gutes Rohlstorf als Standort für eine Schule und ein Internat planungsrechtlich und damit dauerhaft gesichert.

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Rohlstorf direkt am Südufer des Warder Sees auf Teilflächen des Gutes Rohlstorf. Die Flächen werden heute als Schule und Internat, aber auch landwirtschaftlich genutzt. Der Plangeltungsbereich umfasst weite Teile der Gutsanlage mit ihren teils denkmalgeschützten Gebäuden und dem denkmalgeschützten Park. Das Plangebiet liegt auf den Flurstücken 28/2 und 28/7 (tlw.), Flur 2 in der Gemarkung Rohlstorf (90934) und hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

## 3 Planentwicklung und Planungsziele

Neben der traditionellen Landwirtschaft findet auf dem Gut Rohlstorf bereits seit vielen Jahren auch eine Nutzung der vorhandenen Gebäude als Internat und Schule statt. Bereits seit 1962 wird das ehemalige Herrenhaus als Internat genutzt. In 2010 kam dann die Annette von Rantzau Gemeinschaftsschule hinzu. Der pädagogische Ansatz dieser beiden Einrichtungen verfolgt eine individuelle, kompetenzorientierte Förderung der einzelnen Schülerinnen und Schüler und bietet eine familienfreundliche Ganztagsbetreuung. Dieses Konzept hat zu einer starken Nachfrage nach den Schulplätzen geführt und es hat



Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich der 3. FPÄ

sich gezeigt, dass die vorhandene Ausstattung mit Klassenräumen und Fachräumen auf Dauer den qualitativen und quantitativen Ansprüchen nicht gerecht werden kann. Zudem war festzustellen, dass das enge Nebeneinander von Schule und Landwirtschaft immer wieder zu Konflikten führt. Insbesondere der landwirtschaftliche Verkehr auf dem Gutshof und die gemeinsame Nutzung von Zufahrten und Hofflächen haben sich wiederholt als problematisch erwiesen.

Vom Eigentümer des Gutes wurde daher ein Gesamtentwicklungskonzept erarbeitet, das die langfristige Entflechtung dieser Nutzungen zum Ziel hat und deren jeweiligen Weiterentwicklung aufzeigt. Es ist der Begründung als Anlage beigefügt. Mit der hierauf aufbauenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die formale planungsrechtliche Umsetzung eines Teils hiervon. Dabei beschränkt sich die aktuelle Flächennutzungsplanänderung auf die Teilinhalte des Konzepts, die kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden sollen. Dadurch werden für die Schule und das Internat Entwicklungen ermöglicht, die über das zulässige Maß des § 35 BauGB hinausgehen und in ihrer Gesamtheit den Standort als pädagogische Einrichtung dauerhaft sichern. Weitere Inhalte des Gesamtkonzeptes wie etwa der städtebaulich nicht relevante Bootssteg oder die weitere Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes sind nicht Gegenstand dieser Planung und liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs.

#### **4 Planungsinhalte**

Die im geltenden Flächennutzungsplan vom 01.12.1999 enthaltene Darstellung des Gutshofes als Fläche für die Landwirtschaft wird in Teilbereichen geändert in „Sondergebiet Schule/Internat“, „Sondergebiet Bootshaus“, „Private Grünfläche“ und „Wald“.

Weiterhin werden die das Gutsgelände betreffenden waldrechtlichen (Wald, Waldabstandsstreifen), naturschutzrechtlichen (EU-Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) und denkmalrechtlichen (Bau- und Gartendenkmale) Regelungen in aktualisierter Form nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das östliche Sondergebiet umfasst weite Teile des Gutshofes, dessen nördliche Gebäude bereits seit längerem zur Schule umgenutzt wurden. Durch die großzügige Abgrenzung werden die nach dem Entwicklungskonzept vorgesehenen baulichen Erweiterungen planungsrechtlich abgesichert. Die auf dem Gutshof vorhandene Maschinenhalle (Konzept Gebäude 25) ist in das Sondergebiet aufgenommen worden, obwohl noch nicht absehbar ist, ob und wann die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. Die Darstellung erfolgt, um eine mögliche mittel- bis langfristige Erweiterung des Schulkomplexes in diesen Bereich hinein planungsrechtlich abzusichern. Bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung besitzt diese Vorrang.

Für das vorhandene zeitlich bis Ende 2015 befristet genehmigtem Ökohaus wurde keine eigene Fläche dargestellt. Nach endgültiger Nutzungsaufgabe wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ein Standort innerhalb des östlichen Sondergebietes abgestimmt werden.

Das vorhandene Internat ist ebenfalls als Sondergebiet dargestellt worden. Aufgrund der aus dem Waldrecht und dem Denkmalschutzrecht resultierenden Einschränkungen für eine bauliche Veränderung ist die Darstellung bestandsangepasst.

Das Sondergebiet Bootshaus ermöglicht die Ergänzung der seegebundenen Freizeitaktivitäten. Die vorhandene Badestelle soll optimiert und der ehemals vorhandenen Bootssteg erneuert bzw. ersetzt werden. Der Bootssteg und die Badestelle liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung und sind nicht Gegenstand der Planung.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **a) Inhalt**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine weitere Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude sowie Errichtung von Gebäuden zur Erweiterung und damit dauerhaften Sicherung der Annette-von-Rantzau-Schule und des Internats Gut Rohlstorf. Hierzu wird eine im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche geändert in „Sondergebiet Schule und Internat“, „Sondergebiet Bootshaus“, „private Grünfläche“ und „Wald“.

#### **b) Ziele des Umweltschutzes**

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Landeswaldgesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Bestandsaufnahme

#### Allgemein

Für die Belange des Umweltschutzes wird entsprechend den Anforderungen aus § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden eine Biotoptypenkartierung für terrestrische Biotope, eine Artenschutzprüfung auf Basis einer erweiterten Potenzialanalyse und eine Natura 2000–Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet 2028-401 „Wardersee“ vom Büro PLANUNG kompakt LANDSCHAFT erarbeitet. Die Untersuchungen sind Bestandteil der Begründung und liegen ihr an. Die Ergebnisse wurden, soweit sie das Plangebiet betreffen, in den Umweltbericht übernommen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurde auf die Aussagen des Landschaftsplanes (SE Umweltbüro GmbH, 1998) zurückgegriffen und ergänzend eine Datenrecherche durchgeführt.

#### Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen im Zusammenhang mit den Daseinsgrundfunktionen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Zu den Daseinsgrundfunktionen gehören z.B. Wohnen, Arbeiten, Kommunikation Bildung, Gemeinschaft und Erholung. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Zu den wichtigsten Voraussetzungen für eine gute und gesunde Wohn- und Wohnumfeldsituation gehören gute Luft und geringe Beeinträchtigungen durch Gerüche und Lärm. Diese Voraussetzungen können für das Plangebiet als gegeben angenommen werden. Beeinträchtigungen von außen können aufgrund der Einzellage des Gutshofes ausgeschlossen werden. Durch die teils noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Hofflächen kann es zeitweise zu einer erhöhten Lärm- und Staubbelastung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge kommen.

Die Gutsanlage Rohlstorf liegt abgesetzt der Ortslagen direkt am Warder See, eingebettet in weitläufige Wald- und Parkflächen. Neben einzelnen Wegen stehen für die weitere Erholung eine Badestelle und ein Bootssteg in der Nähe des Internats zur Verfügung. Der Erholungswert ist insgesamt als sehr hoch einzustufen. Das Gutsge- lände und die Freizeiteinrichtungen werden ausschließlich von den Schülerinnen und Schülern sowie den auf dem Gutshof lebenden und arbeitenden Menschen genutzt. Sie sind nicht öffentlich zugänglich.

### Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland in der Untereinheit Ostholsteinisches Hügel- und Seenland. Diese Jungmoränenlandschaft wurde durch die nacheiszeitlichen Ablagerungen der Weichseleiszeit geprägt. Die Bodenart ist sandiger Geschiebelehm. Die Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist gering bis mittel, das Wasserhaltevermögen mittel bis hoch. Die Böden sind im Untergrund je nach Verwitterungszustand schwach basisch bis schwach sauer. Sie gelten als mittlere bis gute Ackerböden und sind von allgemeiner Bedeutung.

Das Plangebiet ist in Teilbereichen bereits umfänglich versiegelt. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen vollständig ausgesetzt.

### Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der geringen Wasserdurchlässigkeit gering. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Warder See, der von der Trave durchflossen wird. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Sees.

### Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 720 mm.

Das Lokalklima wird allgemein bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung und hier insbesondere durch die direkte Lage am Warder See. Dieser wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet und so besitzt das Plangebiet eine besondere Luftaustauschfunktion.

### Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist bedingt durch die Lage am Warder See und inmitten von Wald und Park gut bis sehr gut. Im unmittelbaren Umfeld gibt es keine schadstoff-, geruchs- oder staubemittlernden stetigen Nutzungen. Temporär können Staub- und Geruchsbeeinflussungen durch landwirtschaftliche und sonstige Fahrzeugbewegungen auf dem Gutshof auftreten. Diese werden als geringfügig bewertet.

### Biotop

Die Biotoptypenkartierung zeigt eine Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen, teils stark anthropogen überformt (z.B. der Haupthof der Gutsanlage), teils weitestgehend natürlicher Ausprägung (z.B. Wald am Warder See). Entsprechend sind die Wertig-

keiten aus naturschutzfachlicher Sicht sehr unterschiedlich, sie reichen von „ohne Wert“ bis zu „hochwertig“. Die Bruchwaldflächen, die feuchten Hochstaudenfluren, die Röhrichte und die Alleen sind besonders hochwertig und nach dem Naturschutzrecht (§ 30 BundesnaturschutzG) besonders geschützte Biotope. Die Alleen, Baumreihen und der Park sind zudem als Kulturdenkmale denkmalrechtlich geschützt. Der Wald und die 30 m breiten Waldabstandsstreifen sind nach dem LandeswaldG geschützt. Näheres zu den einzelnen Biotopen und deren Schutzstatus können der anliegenden Biotoptypenkartierung entnommen werden.

### Arten

Das Gutachten zur Artenschutzprüfung ermittelt gebäude- und spaltenbewohnende Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten als planungsrelevante Arten. Diese können in den vorhandenen Gebäuden und in der Dämmung des Ökohauses erwartet werden. Alle Fledermausarten sind streng geschützt und unterliegen zusammen mit den europäischen Vogelarten dem besonderen Artenschutz des § 44 BNaturschutzG.

### Natura 2000

Die nördlich der Schule gelegene Waldfläche ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes DE 2028-401 „Wardersee“. Nähere Ausführungen zu den Arten und den Erhaltungszielen für dieses Gebiet enthält das anliegende Gutachten.

### Kultur- und Sachgüter

#### *Archäologie*

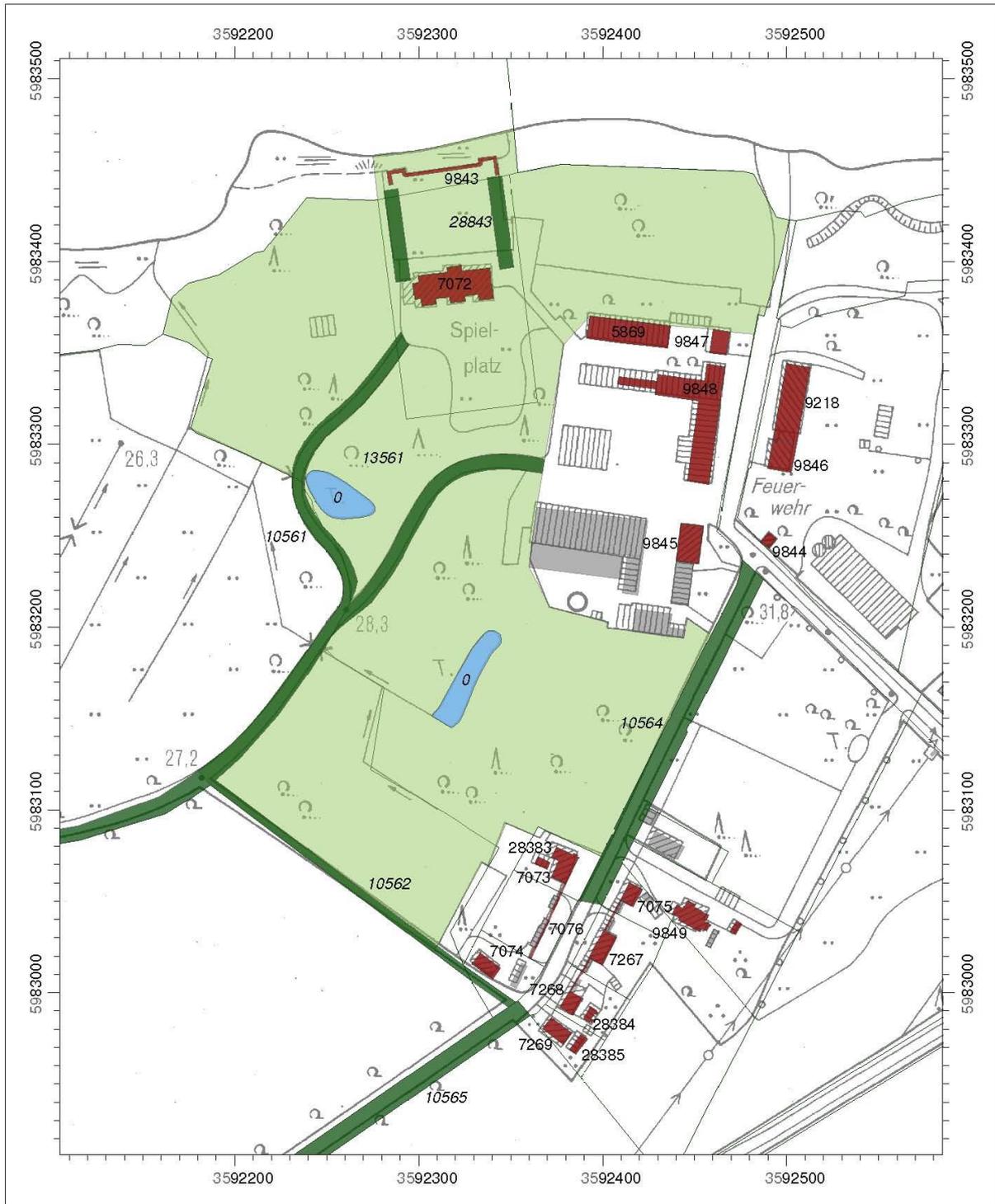
Das gesamte Plangebiet ist Teil des in die Landesaufnahme eingetragenen archäologischen Denkmals „Gut Rohlstorf“ aus dem 16. Jahrhundert und unterliegt dem besonderen Schutz der §§ 5 und 7 DenkmalschutzG.

#### *Baudenkmalerschutz*

Das Internat, das Giebelhaus, die Stützmauer am See, das Torhaus, der ehemalige Jungviehstall und das Verwalterhaus sind in die Landesaufnahme eingetragene Einzeldenkmale (s. nächste Seite) und unterliegen dem besonderen Schutz der §§ 5 und 7 DenkmalschutzG.

#### *Gartendenkmalerschutz*

Im Plangebiet sind der alte Gutspark sowie einzelne Alleen und Baumreihen als Gartendenkmale in der Landesaufnahme eingetragen (s. nächste Seite) und unterliegen dem besonderen Schutz der §§ 5 und 7 DenkmalschutzG.



### Übersicht Bau- und Gartendenkmale

Rot: Baudenkmale (Einzeldenkmale) mit Objekt Nummer

Dunkelgrün: Gartendenkmale (Elemente) mit Objekt Nummer

Hellgrün: Gartendenkmale (Flächen) mit Objekt Nummer

## Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente.

Die Gutsanlage ist überwiegend geprägt von dem vorhandenen Baumbestand und den parkartigen Grünflächen. Das Schloss/Internatsgebäude wirkt aufgrund seiner Architektur nicht als Störfaktor, sondern fügt sich harmonisch in das Bild einer historischen Gutsanlage ein. Lediglich die Gebäude des Betriebshofes unterbrechen den Gesamteindruck und wirken anthropogen überformt. Da viele der Gebäude jedoch historische Gebäude mit entsprechender Architektur sind, wirkt der Hof ebenfalls nicht als landschaftsbildbeeinträchtigend, sondern vervollständigt für den unvoreingenommenen Betrachter den Eindruck der historischen Gutsanlage. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der vielen wertgebenden, natürlich wirkenden Elemente als hochwertig zu beurteilen und wird von den meisten Betrachtern als ansprechend wahrgenommen. Insbesondere der Blick auf den angrenzenden Warder See mit seinem im Kreisgebiet einmaligen Vogelbestand (z.B. Seeadler) wird von Vielen als besonderer Naturgenuss empfunden.

Die nördliche Waldfläche, der Uferbereich mit Badestelle und die Grünflächen um das westlich gelegene Wohnhaus liegen im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 „Warder See und Umgebung“.

## **b) Entwicklungsprognose und Bewertung**

### Mensch

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Schulstandortes mit den gegebenen qualitativen und quantitativen Ansprüchen wird die bisher gute Wohn- und Wohnumfeldsituation nicht verändert. Der Erholungswert der Gutsanlage verändert sich nicht. Langfristig wird nach dem Abgang des Ökohauses und die dann folgende Verlagerung des Standortes in den Hofbereich hinein der Freiflächenanteil wieder erhöht, was einen positiven Effekt bei der Wahrnehmung der Gutsanlage bewirkt.

### Boden

Die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für eine dauerhafte Nutzung von Teilbereichen der Gutsanlage Rohlstorf als Internats- und Schulstandort führt bei der Umsetzung überwiegend zu keinen neuen Versiegelungen, da die Flächen für eine bauliche Erweiterung der Schule bereits heute als Gutshof versiegelt sind. Durch die Errichtung des Bootshauses kommt es zu einer Versiegelung bisher offenen Bodens. Aufgrund der geringen Größe des Bootshauses kann diese Veränderung als unerheblich für das Schutzgut Boden beurteilt werden. Die langfristige Verlagerung des

Ökohauses in den Bereich des Gutshofes bewirkt die Entsiegelung des bisherigen Standortes. Hinsichtlich des Umfanges dürfte die Entsiegelung größer sein als die Neuversiegelung.

### Wasser

Die Umsetzung der Planung verursacht bis auf das Bootshaus keine neuen Versiegelungen. Wegen der geringen Grundfläche des Bootshauses, werden sich der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate nicht messbar verändern. Auswirkungen auf den See können ausgeschlossen werden.

### Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Bebauung nicht nachweisbar verändert.

Versiegelungen führen allgemein zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Da bis auf das Bootshaus keine Neuversiegelungen zu erwarten sind, wird diesbezüglich keine Änderung erwartet. Bauliche Veränderungen auf dem Gutshof und der Bau des Bootshauses werden die Luftaustausch- und Kaltluftentstehungsfunktionen nicht beeinträchtigen. Insgesamt können messbare Veränderungen des Lokalklimas ausgeschlossen werden.

### Luft

Die baulichen Veränderungen haben keine Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Plangebiet. Durch die langfristigen Nutzungsänderungen und die Einschränkung der landwirtschaftlichen Fahrten auf dem Hof kann eine geringfügige Verbesserung eintreten.

### Biotope

Lediglich im Bereich des Bootshauses wird Rasenfläche überbaut und somit beseitigt. In die übrigen vorhandenen Biotope wird nicht eingegriffen.

### Arten

Die für geschützte Arten bedeutsamen Biotopstrukturen des Plangebietes bleiben erhalten.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass beim Anbau an den Jungviehstall und beim Abbruch des Ökohauses Beeinträchtigungen von Fledermausarten, Vogelarten und deren Quartiere nicht auszuschließen sind. Um zu verhindern, dass bei der Durchführung der Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG betroffen werden, soll wie folgt vorgegangen werden:

Grundsätzlich sollen die Baumaßnahmen nur in den Wintermonaten von Oktober bis März durchgeführt werden. Vor Beginn der Maßnahmen ist vom Bauherrn eigenverantwortlich mittels einer qualifizierten fachkundigen Untersuchung sicherzustellen, dass in den vorhandenen Quartieren keine Fledermäuse überwintern. Sofern überwinterte Fledermäuse gefunden werden, ist beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume eine Genehmigung für ein Umsiedeln der Tiere zu erwirken. Erst wenn dies sichergestellt ist bzw. eine entsprechende Genehmigung vorliegt und die Tiere umquartiert sind, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Für ggf. entfallende Quartiere sollen an den vorhandenen Gebäuden und in den umliegenden Gehölzbeständen Ersatzquartiere angebracht werden. Dabei sind für jedes entfallende Quartier mindestens ein Fledermauskasten und ein Vogelnistkasten anzubringen. Die Ersatzquartiere müssen vor Baubeginn fertiggestellt sein.

Näheres enthält die anliegende Artenschutzprüfung.

Die ebenfalls anliegende Natura 2000 – Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine ernsthafte Besorgnis nachteiliger Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes nicht besteht. Eine umfangreiche Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### Kultur- und Sachgüter

#### *Archäologie*

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde entdeckt werden. Sollte dies der Fall sein, wäre unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu informieren. Der Fund wäre dann vom Landesamt auf Kosten der Gemeinde zu bergen und zu katalogisieren.

#### *Baudenkmale*

Der Schulanbau auf dem Gutshof berührt unmittelbar den denkmalgeschützten Jungviehstall, das Bootshaus befindet sich in der Nähe des Schlosses. Beide Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die bereits bei einem ersten Gespräch am 27.09.2011 von der unteren Denkmalschutzbehörde mit Zustimmung der oberen Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt wurde.

Die langfristige Verlagerung des Ökohauses in den Bereich der Hofflächen bedarf ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Auch hierfür wurde von der zuständigen Denkmalschutzbehörde bereits mündlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Der genaue Standort wird im Vorwege abgestimmt.

### *Gartendenkmale*

Mit Ausnahme der Errichtung des Bootshauses wird der als Gartendenkmal geschützte Park von der Planung nicht berührt. Für das Bootshaus wurde von der Denkmalschutzbehörde eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

### Landschaftsbild

Für den unvoreingenommenen Betrachter ändert sich der Gesamteindruck der Gutsanlage durch den Anbau an den Jungviehstall, die Verlagerung des Ökohauses und die Errichtung des Bootshauses nicht wesentlich. Die Veränderungen haben keine Raumwirkung und verändern somit das Landschaftsbild nicht.

Das Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes „Warder See und Umgebung“ werden von der Planung nicht berührt.

### **c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche geändert in Sondergebiet Schule und Internat, Sondergebiet Bootshaus, private Grünfläche und Wald. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine Erweiterung und damit dauerhaften Sicherung der Annette-von-Rantzau-Schule und des Internats Gut Rohlstorf. Da die Schule und das Internat bereits seit vielen Jahren auf dem Gut ansässig sind, besteht eine Standortbindung. Die Standorte für die Schulerweiterung, das Ökohaus und das Bootshaus wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen Funktionszusammenhänge so gewählt, dass betroffene Belange wie Naturschutz, Denkmalschutz und Wald weitestgehend unbeeinträchtigt bleiben.

Dennoch bleiben die Belange des Denkmalschutzes, des Artenschutzes und des Schutzgutes Boden nicht unberührt.

Mit der Errichtung des Bootshauses wird ein Teil der denkmalgeschützten Gartenanlage überbaut und der Umgebungsbereich des denkmalgeschützten Schlosses verändert. Zudem kommt es zu einer Neuversiegelung des Bodens. Durch die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Standorte wird die Beeinträchtigung der Denkmale minimiert. Aufgrund der geringen Größe des Bootshauses bewegt sich das Bootshaus unterhalb einer Erheblichkeitsschwelle für Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts. Eine Kompensation für die Bodenversiegelung erfolgt durch den Rückbau des Ökohauses. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Anbau an den Jungviehstall und die Verlagerung des Ökohauses berühren den Denkmal- und den Artenschutz. Durch die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Standorte wird der Gartendenkmalschutz besonders gewürdigt und die Beeinträchtigung der Baudenkmale minimiert. Die für geschützte Arten entfallenden

Quartiere werden durch Ersatzquartiere in der Umgebung kompensiert. Durch eine Bauzeitenregelung wird die Tötung von Individuen vermieden.

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

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

#### **b) Überwachung**

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen geschützter Arten erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

#### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Sicherung des Schul- und Internatsstandortes „Gut Rohlstorf“. Durch die geplante baulichen Veränderungen und Ergänzungen sind geringfügige Beeinträchtigungen Belange des Denkmalschutzes, des Artenschutzes und des Schutzgutes Boden zu erwarten. Durch eine abgestimmte Standortwahl, die Einhaltung von Bauzeiten und fachlich geeignete Maßnahmen für geschützte Arten werden diese minimiert und kompensiert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und dauerhaft gesichert.

### **6 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgung sind bereits heute vorhanden. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die SH Netz AG. Die Wasserversorgung ist über einen Brunnen, der der regelmäßigen wasserbehördlichen Kontrolle unterliegt, gesichert. Telekommunikationseinrichtungen der Telekom sind vorhanden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung muss gemäß Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 i.V.m. dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) mit 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden. Es gibt eine fest installierte Löschwasserentnahmestelle am See nordöstlich des Internats. Diese ist lt. Auskunft des

örtlichen Wehrführers ausreichend, die nötigen Wassermengen zu gewährleisten. Es sind ausreichende Aufstellmöglichkeiten für Löschfahrzeuge auf dem gesamten Gutshof und beim Internat vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Vorklär- und Sammelgruben, die das Wasser zu den Klärteichen abführen. Leitungen und Klärteiche sind mit 108 Einwohnerwerten ausreichend dimensioniert. Eine Erweiterung ist derzeit nicht zwingend erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung ist über vorhandene Leitungen gesichert. Diese führen das Wasser teils in die Klärteiche, teils über ein Regenrückhaltebecken in den Warder See.

## **7 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße Gut Rohlstorf und aus Richtung Osten über die Verlängerung der Kastanienallee.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Archäologischer Denkmalschutz**

Das gesamte Plangebiet ist Teil eines archäologischen Denkmals (Gut Rohlstorf aus dem 16. Jhd.), das in die archäologische Landesaufnahme SH eingetragen ist. Bei geplanten Baumaßnahmen ist daher zu prüfen, in welchem Umfang das Denkmal betroffen ist und ob eine archäologische Untersuchung erforderlich wird. Die Kosten einer solchen Untersuchung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Zum Zwecke der Klärung sind Baumaßnahmen gemäß § 8 (2) DenkmalschutzG bei der Oberen Denkmalbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

### **8.2 Baudenkmalschutz**

Sämtliche Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept innerhalb und auch außerhalb des Plangeltungsbereiches bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

---

Gemeinde Rohlstorf  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)