

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rohlstorf

---

**für die Fläche**

**„OT Quaal, Fläche südlich angrenzend an die Grundstücke Schulstraße 27 und 29 “**

---

**Begründung**

---

<u>Inhalt</u>	Seite
1 Allgemeines	2
2 Lage und Umfang des Plangebietes	2
3 Planungsziele	3
4 Planungsinhalte	4
5 Umweltbericht	4
5.1 Einleitung	4
a.) Inhalt	4
b.) Ziele des Umweltschutzes	4
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
a.) Bestandsaufnahme	5
b.) Entwicklungsprognose	7
c.) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
d.) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
5.3 Zusätzliche Angaben	9
a.) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten	9
b.) Überwachung	9
c.) Allgemein verständliche Zusammenfassung	9
6 Ver- und Entsorgung	10

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat auf Antrag der Baufirma Schramm in ihrer Sitzung am 15.12.2011 beschlossen, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen notwendige Erweiterungsflächen zur Sicherung und Entwicklung des Firmenstandortes planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Rechtsgrundlagen für die 4. 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 (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).

Im Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Rohlstorf im ländlichen Raum, im Naturpark Holsteinische Schweiz und erfüllt keine zentralörtlichen Funktionen. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und entwickelt werden. Die aus dem Regionalplan resultierende Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den örtlichen Bedarf schließt die Ausweisung von Flächen für eine angemessene Erweiterung ortsansässiger Betriebe ein. Die Baufirma Schramm ist für den Ort und auch für den umliegenden ländlichen Raum seit langem ein wichtiger örtlicher Arbeitgeber und für die Gemeinde Rohlstorf ein bedeutender Steuerzahler. Die landesplanerische Zustimmung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 21.03.2012 erteilt.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil der Ortslage Quaal, südlich der Grundstücke Schulstraße 27 und 29. Er umfasst ein Teilstück des Flurstücks 64/2 der Flur 3 in der Gemarkung Quaal und hat eine Größe von ca. 0,65 ha. Das östliche Drittel des Plangebietes wird zurzeit als Weide genutzt. Im mittleren Drittel befindet sich der Lagerplatz der Baufirma Schramm. Auf der unbefestigten Fläche werden Geräte und Materialien für den Betrieb gelagert. Im westlichen Drittel sind ein Stall und ein Paddock vorhanden. Beide dienen der Hobbytierhaltung. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

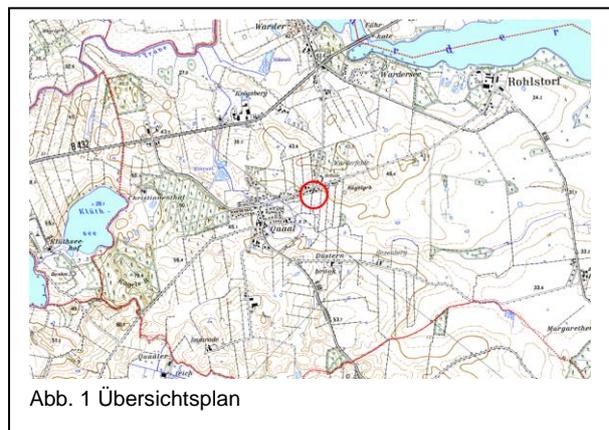


Abb. 1 Übersichtsplan

### 3 Planungsziele

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Standortes der Baufirma Schramm. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Erweiterungsabsichten zu schaffen.

Die Baufirma Schramm ist bereits seit vielen Jahren in Quaal ansässig und wird dort in der zweiten Generation geführt. Sie führt Bauarbeiten aller Art aus.



Abb. 2 Luftbild mit Erweiterungsfläche (gelb)

Zum Betriebshof gehören eine Scheune für die Lagerung von Baumaterialien und eine Halle zum Abstellen von Geräten und Fahrzeugen. Bereits seit längerem reichen die Kapazitäten nicht mehr aus. In der Folge wurde daher die südlich angrenzende Fläche als Lagerplatz in Anspruch genommen. Der Lagerplatz ist unbefestigt, was während der feuchten Jahreszeit ein Befahren sehr erschwert und zudem immer wieder zu Witterungsschäden an Geräten und Materialien führt. Um hier Abhilfe zu schaffen, soll eine ca. 28 x 35 m große Halle errichtet werden, die ggf. ergänzend für eine Fotovoltaikanlage genutzt werden soll. Die Flächen um die Halle herum sollen befestigt und weiter als Lagerfläche für witterungsbeständige Baumaterialien genutzt werden. Zusätzlich sollen 20 Stellplätze für die Angestellten hergerichtet werden, damit diese ihre Fahrzeuge nicht mehr auf der Straße abstellen müssen. Die Zuwegung soll befestigt und mit einem Wendehammer versehen werden. Die Hobbytierhaltung im westlichen Teil des Plangebietes bleibt zunächst bestehen, ebenso wie die Weidenutzung im östlichen Teil. Diese Flächen sollen als langfristige Erweiterungsflächen gesichert werden. Bei Bedarf soll im östlichen Teil ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandene Betriebszufahrt, weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

Die angestrebten Baumaßnahmen sind zwingend notwendig, um den Betrieb langfristig konkurrenzfähig zu erhalten und die Arbeitsplätze dauerhaft zu sichern. Die Möglichkeiten für bauliche Veränderungen im Rahmen des § 35 (4) BauGB sind mittlerweile ausgeschöpft bzw. sind als Genehmigungsgrundlage für die angestrebte Erweiterung nicht ausreichend. Bauliche Alternativen am Standort gibt es nicht. Ohne die Möglichkeit der Erweiterung müsste die Firma den Standort und damit das Gemeindegebiet verlassen.

## 4 Planungsinhalt

Der Betriebsstandort der Baufirma Schramm ist am Ort historisch gewachsen. Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Hof mit dem Wohnhaus des Betriebsinhabers und den typischen Nebengebäuden hat sich über mehrere Jahrzehnte zum Betriebshof der Baufirma entwickelt. Die Landwirtschaft wurde aufgegeben und existiert heute nur noch als Hobbytierhaltung. Der Gewerbebetrieb ist eingebettet in umliegende Wohnbebauung, so dass hier eine typische Mischnutzung vorhanden ist.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche wird daher geändert von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Mischgebiet“. Der nach Naturschutzrecht besonders geschützte Knick wird nachrichtlich dargestellt.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### a) Inhalt

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Rohlstorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Baufirma Schramm. Hierzu wird die an das Betriebsgelände angrenzende landwirtschaftliche Fläche als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Schulstraße. Der im Plangebiet vorhandenen naturschutzrechtlich besonders geschützt Knick bleibt vollständig erhalten.

#### 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 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.

In der Gemeinde Rohlstorf besteht ein am 22.12.1998 festgestellter Landschaftsplan. Der Landschaftsplan stellt die heutige Betriebsfläche als Innenbereich, das Plangebiet als Bauentwicklungsfläche mit 1. Priorität und die angrenzenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen dar.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a.) Bestandsaufnahme

#### Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotop wurde auf die Aussagen des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei einer Ortsbesichtigung am 07.03.2012 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialabschätzung.

#### Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Wohnhaus des Firmeneigentümers. Westlich und östlich schließen sich weitere Wohngebäude der Schulstraße an. Das Plangebiet wird ausschließlich von der Baufirma genutzt und besitzt keine Wohn- oder Wohnumfeldfunktionen.

Im und am Plangebiet gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Für die Naherholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

#### Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Hügelland in der Untereinheit Ostholsteinisches Hügel- und Seenland im Seengebiet der oberen Trave, welches durch die nacheiszeitlichen Ablagerungen der aus Skandinavien vorgerückten Gletscher der letzten Eiszeiten geschaffen wurde. Es handelt sich um eine Jungmoräne aus Geschiebelehm.

Die Bodenart ist sandiger Lehm, mit mittlerer Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit. Die Schadstoffspeicherfähigkeit ist mittel bis hoch. Die Böden gelten als mittlere bis gute Ackerböden und sind von allgemeiner Bedeutung.

#### Wasser

Im Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Ca. 50 m südlich des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegter Fischteich mit Karpfenbesatz. Die Uferböschungen sind steil, der Uferverlauf gradlinig und rechteckig. Der Teich ist ständig wasserführend und auf der Nord-, West- und Ostseite mit Gehölzen bestanden. Hinweise auf Amphibien wurden nicht festgestellt. Das Gewässer besitzt keine Eignung als Amphibienlebensraum. Der Landschaftsplan beschreibt den Teich dementsprechend als „kein Amphibienlaichgewässer“.

### 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 schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet fällt von der Straße nach Süden leicht ab und wird als Lagerplatz und als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es herrscht das typische Offenlandklima. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

### Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und – emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt. Im Plangebiet ist die lufthygienische Situation als gut zu beurteilen. Emittierende Betriebe sind nicht vorhanden. Gelegentlich kann es zu Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Aktivität oder während der trockenen Jahreszeit zu Staubbelastigungen durch Betriebsfahrzeuge kommen.

Die westlich und östlich des Plangebiets vorhandenen Knicks sowie auch die Waldflächen südlich des Teiches wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld.

### Biotope

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich und als Lagerplatz für die Baufirma genutzt. Die Biotopqualität ist aufgrund der intensiven Nutzung sehr gering. Es gibt einen Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze, der innerhalb des Plangebietes liegt. Auf der Westseite grenzt ein weiterer Knick unmittelbar an das Plangebiet an. Überhälter gibt es auf beiden Abschnitten nicht, lediglich auf der Westseite ist eine einzelne junge Eiche vorhanden. Bei beiden Knicks sind der Knickwall, die Kraut- und die Strauchschicht gut ausgeprägt. Die Biotopqualität ist aufgrund des dichten Gehölzbewuchses hoch und es besteht ein besonderer gesetzlicher Schutz nach dem Naturschutzrecht.

### Arten

Bei der Landschaftsplanung wurde das Gemeindegebiet beurteilt im Hinblick auf das Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten. Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes wurden seinerzeit keine solchen Arten gefunden.

Bei einer Ortsbesichtigung hat sich dies bestätigt. Aufgrund der schon vorhandenen intensiven Nutzung, besitzt das Plangebiet in der Fläche kein Potenzial als Lebensraum z.B. für Amphibien, Säuger oder bodenbrütende Vogelarten. Die östlich und westlich verlaufenden Knicks sind aufgrund des dichten Gehölzbewuchses als Brut- und Nahrungshabitat für Gebüschbrüter geeignet. Hier können Arten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Neuntöter, Goldammer, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Nachtigall und Amsel erwartet werden. Höhlenbrüter und auch Fledermausarten hingegen können ausgeschlossen werden, da keine

Überhälter in nötiger Stärke vorhanden sind, die als Nist- und Brutstätte oder als Sommerquartier genutzt werden könnten.

Da in den Gehölzstrukturen viele Haselsträucher enthalten sind, kann das Vorkommen von Haselmäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden zwar keine Hinweise gefunden, doch die Gemeinde Rohlstorf gehört zu den Gemeinden mit hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit. D.h. es liegen für das Gemeindegebiet glaubhafte/überprüfte Nachweise für nach 1990 kartierte Vorkommen vor (Stiftung Naturschutz, „Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in SH, März 2008).

Das Plangebiet ist bis auf die beiden Knicks für den Artenschutz ohne Bedeutung.

#### Kulturgüter

In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich in östlicher Richtung ein Hügelgrab. Ca. 250 m südwestlich liegt eine Turmhügelburg. Hierbei handelt es sich um archäologische Denkmäler, die im Denkmalsbuch des Landes eingetragen sind.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch seine Ortsrandlage im Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft, die sich als typische Acker-Knick-Landschaft darstellt. Der vorhandene Lagerplatz hat sich hier bereits in die Landschaft „hinein geschoben“ und hat die landwirtschaftliche Nutzung verdrängt. Die visuelle Abgrenzung besteht durch die nördliche Wohnbebauung und die westlich und östlich gelegenen Knicks. Auf der Südseite ist keine Abgrenzung vorhanden.

### **b) Entwicklungsprognose**

#### Mensch

Durch die Realisierung der Betriebserweiterung im Plangebiet werden die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes nicht verändert. Die Planung hat keinen Einfluss auf das gesundheitliche Wohlbefinden der Menschen.

#### Boden

Die Erweiterung des Betriebes führt zu einer großflächigen Versiegelung des Plangebietes. Dadurch werden die Funktionen des Bodens auf einer Fläche von mindestens 0,4 ha vollständig ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist daher als erheblich zu beurteilen.

#### Wasser

Durch die umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Die aufgrund der vorhandenen Befestigungen ohnehin geringe Versickerung wird dann weiter reduziert. Diese Verän-

derung wird jedoch als unerheblich beurteilt, da das Oberflächenwasser abgeleitet und an anderer Stelle dem Wasserhaushalt zugeführt wird.

#### Klima

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

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

#### Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich nicht verändern. Durch die Betriebserweiterung wird es zu keinem zusätzlichen LKW-Verkehr kommen. Die Zahl der An- und Abfahrten bleibt gleich.

#### Biotope

Durch die Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche wird die Biotopfunktion des Plangebietes weiter geschwächt. Da die Biotopfunktion bereits jetzt sehr stark eingeschränkt ist, wird die Verschlechterung als unerheblich beurteilt.

Die vorhandenen Knicks bleiben vollständig erhalten. Die Halle und die sonstigen Betriebsflächen sind auf der Fläche eher mittig angeordnet. Die Weide und der Paddock bleiben mindestens mittelfristig unverändert. Mit Funktionsverlusten an den Knicks ist daher nicht zu rechnen. Knickdurchbrüche sind nicht vorgesehen.

#### Arten

Die für den Artenschutz bedeutsame Knickstruktur mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat bleibt vollständig erhalten. Auswirkungen auf vorkommende Arten sind eher unwahrscheinlich. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

#### Kultur- und Sachgüter

Die archäologischen Denkmäler werden von der Betriebserweiterung nicht berührt. Das archäologische Landesamt bestätigt in einer Stellungnahme vom 24.02.2012, dass keine Auswirkungen auf die Kulturdenkmäler festzustellen sind. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Betriebserweiterung nicht grundlegend verändert. Die Errichtung einer Halle führt dazu, dass der Betrieb als massiver wahrgenommen wird und mehr Präsenz in der Landschaft erhält. Da das Plangebiet nur von der Schulstraße aus wahrgenommen werden kann, wird die Veränderung bzw. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als nicht erheblich beurteilt.

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

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die bauliche Erweiterung der Baufirma Schramm und damit die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor. Die Beeinträchtigung lässt sich nicht vermeiden, da die Betriebserweiterung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Firma zwingend erforderlich ist. Eine Minimierung ist nicht möglich, da die Erweiterungsfläche aus betrieblichen Gründen nicht reduziert werden kann.

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche in der Größe der versiegelten Fläche (ca. 0,4 ha), die ökologisch aufzuwerten ist. Hierzu soll im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger in südlicher Angrenzung an das Plangebiet ein ca. 100 m langer Redder angelegt werden. Darüber hinaus gehende Ausgleichserfordernisse werden im Zuge der konkreten Bauantragverfahren geregelt.

**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 Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde.

**c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Sicherung und Entwicklung des Standortes der Baufirma Schramm. Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt im östlichen Teil der Ortslage Quaal, südlich der Grundstücke Schulstraße 27 und 29. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich und als Lagerfläche für die Baufirma genutzt. Durch die geplante Bebauung mit einer Halle und die Befestigung des Lagerplatzes sind erhebliche Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen Eingriffsbilanzierung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und können im und am Plangebiet umgesetzt werden.

## 5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Die Wasserversorgung erfolgt dabei über das gemeindliche Wasserwerk im OT Quaal.

Die Schmutzwasserbeseitigung einschließlich des Niederschlagswassers erfolgt durch ein Mischsystem in die zentrale Abwasseranlage.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Konzept für die Abwasserbeseitigung des gesamten Wohn- und Betriebsgrundstückes erstellt. Hierbei werden alle anfallenden Abwasserarten berücksichtigt (häusliches und gewerbliches Schmutzwasser, Niederschlagswasser der vorhandenen und geplanten befestigten Flächen). Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird bei Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Nachweis der ausreichenden Behandlung und schadlosen Ableitung zu führen sein.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

---

Gemeinde Rohlstorf  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)