

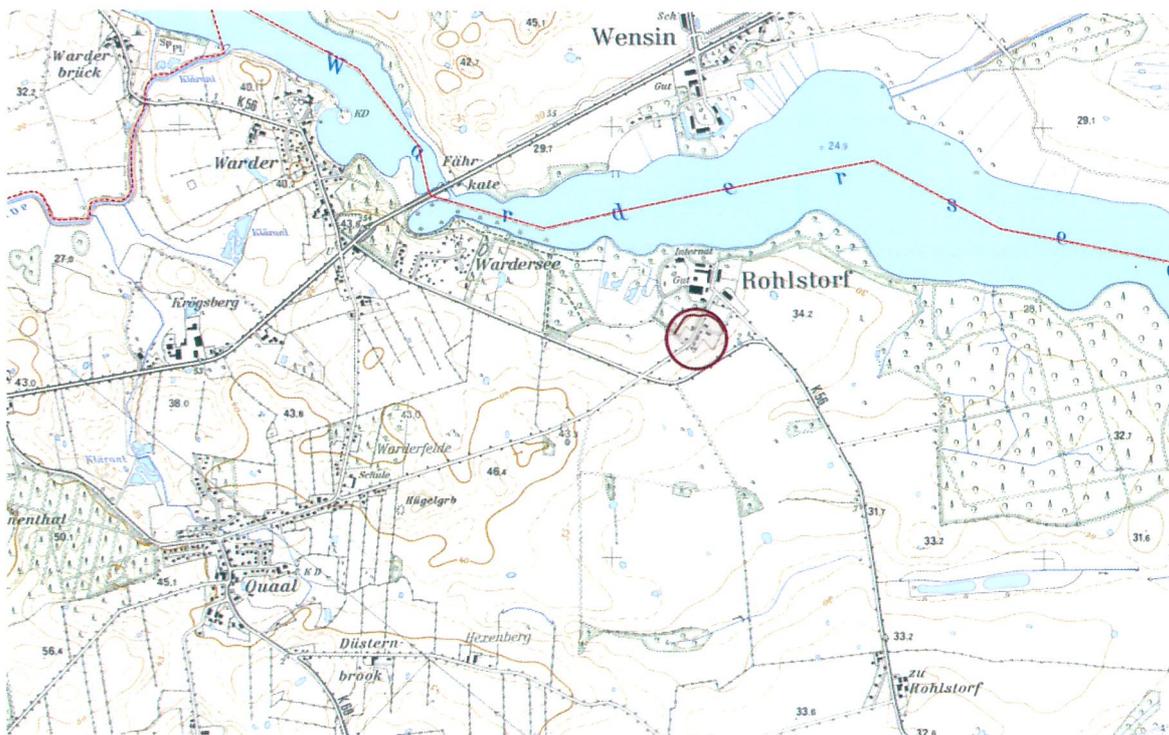
## Gemeinde Rohlstorf Kreis Segeberg

### Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB für das Gebiet “Gut Rohlstorf - Wohnsiedlung südlich des Gutshofes“

---

#### Begründung

---



## Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

5 Denkmalschutz

6 Naturschutz

7 Wald

8 Erschließung

9 Hinweise

## 1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 20.03.2014 beschlossen, für das Gebiet „Gut Rohlstorf - Wohnsiedlung südlich des Gutshofes“ eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Mit der Planung soll die Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden. Mögliche Vorhaben sind auch weiterhin als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen. Ihnen kann jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 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),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVOBl Schl.-H. S.6).

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Gemeinde Rohlstorf im 10 km Umkreis vom Mittelzentrum Bad Segeberg. Das Plangebiet liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und es besteht ein Vorbehalt für Natur und Landschaft. Der Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 stellt die Gemeinde Rohlstorf außerhalb des Ordnungsraumes im ländlichen Raum in einem Gebiet mit besonderer Eignung für Tourismus und Erholung dar. Ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) sollen die ländlichen Räume unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan vom 01.12.1999 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der am 22.12.1998 festgestellte Landschaftsplan enthält eine Darstellung des Plangebietes als ländlich geprägtes Wohngebiet.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Rohlstorf am Südufer des Warder Sees auf Teilflächen des Gutes Rohlstorf. Der Plangeltungsbereich ist fast vollständig mit Wohngebäuden und zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen bebaut. Die



Wohngebäude, die ursprünglich für Bedienstete des Gutshofes errichtet wurden, und der westlich der Zufahrt gelegene Mauerrest sind in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und damit denkmalgeschützt. Auf der Westseite grenzt das Satzungsgebiet unmittelbar an die ehemalige historische Parkanlage, die sich heute als Wald darstellt. Die Parkanlage ist als Gartendenkmal in das Denkmalbuch eingetragen und ebenfalls denkmalgeschützt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,18 ha.

## 3 Planungsanlass 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. Die enge räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten erleichtert die ganztägige, qualifizierte pädagogische Betreuung.

Aus diesem Grund besteht der Wunsch der Schule, 2 weitere Wohngebäude für Lehrkräfte zu errichten. Aufgrund der Außenbereichslage sind diese planungsrechtlich nicht zulässig. Da bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Satzung nicht beeinträchtigt. Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, werden nicht begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung des nördlich gelegenen EU Vogelschutzgebietes „Wardersee“. Somit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung einer

Außenbereichssatzung erfüllt und auf diesem Weg kann eine zusätzliche Bebauung im Satzungsbereich ermöglicht werden.

#### **4 Planungsinhalte**

Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes sind auch weiterhin als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen. Ihnen kann jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Der darüber hinaus gehende Prüfraum des § 35 (2) BauGB wird durch die Satzung nicht verändert. Es bleibt bei einer Bauantragstellung weiterhin zu prüfen, ob das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Um eine Beschränkung auf eine moderate bauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden Baugrenzen festgesetzt. Diese sichern, dass es nur zu einem Auffüllen der vorhandenen Lücken, nicht aber zu einer Ausdehnung kommen kann. Zusätzlich wird aber auch den vorhandenen Wohngebäuden eine Erweiterung ermöglicht.

Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen, da eine Notwendigkeit hierfür nicht gesehen wird.

#### **5 Denkmalschutz**

Mit Ausnahme des nördlich gelegenen Wohnhauses stehen sämtliche Wohngebäude und der westlich der Zufahrt gelegene Mauerrest als Baudenkmale unter Denkmalschutz. Mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde geklärt, dass eine Bebauung mit dem Belang des Denkmalschutzes vereinbar ist. Voraussetzung sind eine denkmalgerechte Bauweise und Gestaltung. Dies sollte rechtzeitig vor Bauantragstellung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

#### **6 Naturschutz**

Da durch die Außenbereichssatzung keine unmittelbaren Baurechte geschaffen werden und Vorhaben auch weiterhin nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen sind, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauantragstellung abzuarbeiten. Es gilt, dann mittels einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu klären, inwieweit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden und wie mögliche Funktionsverluste zu kompensieren sind. Über die

naturschutzrechtliche Zulässigkeit entscheidet die untere Naturschutzbehörde (§§ 18 (2) i.V.m. 14-17 BNatSchG). Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Die erforderliche Artenschutzprüfung erfolgt ebenfalls im Bauantragsverfahren. Dabei gilt es zu klären, ob durch die zu erwartenden Auswirkungen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG betroffen sind.

Zusätzlich wird im Verfahren geprüft, ob ein Bauvorhaben mit den Zielen des EU-Vogelschutzgebietes „Wardersee“ vereinbar ist. Nach dem aktuellen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine ernsthafte Besorgnis einer Unverträglichkeit besteht.

## **7 Wald**

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Waldflächen vorhanden, aber unmittelbar angrenzend im Norden, Westen und Osten. Diese benachbarten Waldflächen verursachen Waldabstandsstreifen von 30 m (§ 24 LWaldG), die vollständig im Satzungsbereich liegen. Diese haben zur Folge, dass eine Bebauung im Satzungsbereich fast unmöglich ist. Erst durch die Rodung eines 30 m Streifens und damit einhergehend eine „Verlegung“ des Waldrandes, entfielen der Waldabstandsstreifen im Plangebiet und mit ihm die Einschränkung der Bebauung.

Vor diesem Hintergrund hat es eine Abstimmung mit der unteren Forstbehörde gegeben. Da von der Waldumwandlung auch die Belange des Natur- und des Denkmalschutzes betroffen sind, hat es zusammen mit dem Gutsverwalter eine Begehung mit der unteren Forstbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde gegeben. Es wurde am 11.02.2015 vor Ort geklärt, welche Bäume für eine Waldumwandlung gefällt werden müssten und ob deren Fällung naturschutzrechtlich und denkmalrechtlich zulässig ist.

Im Ergebnis wurde eine Waldumwandlung von 30 m von den beteiligten Behörden als genehmigungsfähig beurteilt. Von einer solchen Rodung wäre lediglich jüngerer Baum- und Gehölzbewuchs betroffen. Die naturschutzfachlich wertvollen Altbäume, die zudem auch Bestandteil der denkmalgeschützten Allee sind, werden von einer möglichen Waldumwandlung nicht betroffen. Von der unteren Forstbehörde wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde haben das Einvernehmen zu einem Antrag in Aussicht gestellt. Artenschutzrechtliche Auflagen (z.B. Räumzeiten), naturschutzrechtliche Kompensation und walddirektlicher Ersatz für eine Waldumwandlung sind auf der Genehmigungsebene verbindlich festzulegen. Die Genehmigung wird rechtzeitig vor Wirksamwerden der Satzung beantragt.

Sowohl die zu fällenden als auch die zum Erhalt bestimmten Bäume wurden entsprechend gekennzeichnet.

## 8 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 privaten Brunnen, der der regelmäßigen wasserbehördlichen Kontrolle unterliegt, gesichert. Telekommunikationseinrichtungen der Telekom sind vorhanden.

Der Grundsatz 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 48 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 Löschfahrzeuge auf dem gesamten Gutshof und beim Internat vorhanden.

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

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

## 9 Hinweise

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. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

---

Gemeinde Rohlstorf  
Der Bürgermeister

  
(Bürgermeister)

