

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde
Rohlstorf, Kreis Segeberg, im Ortsteil Quaal
für den Bereich südlich der Schulstraße

Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 3. Juni 1986 beschlossen, die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchzuführen.

Durch die Änderung soll eine im Norden des Planbereiches südlich der Karbek gem. § 9 (1) 15 BBauG festgesetzte Grünfläche die Zweckbestimmung "Spielplatz" als zusätzliche Festsetzung erhalten.

Südlich und westlich des Spielplatzes wird ein Streifen in einer Tiefe von ca. 12 m gem. § 9 (1) 25 a BBauG mit der Bindung für die Anpflanzung von Büschen und Sträuchern festgesetzt. Dieser zu bepflanzende Grünstreifen dient der Abschirmung des Spielplatzes gegen die angrenzende Wohnbebauung.

Ein an der Ostgrenze des Plangebietes vorhandener Knick wird gem. § 9 (1) 26 b BBauG als zu erhaltend festgesetzt. Ein im Planbereich vorhandener Tümpel wird gem. § 9 (1) 16 BBauG als Wasserfläche (Teich) festgesetzt.

Die festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten auf den ebenfalls im Bereich der vorliegenden 5. Änderung gelegenen Parzellen 11 - 15 bleiben unverändert, lediglich die GFZ wird zur besseren baulichen Nutzbarkeit (Dachausbau) von bisher max. 0,2 auf max. 0,3 angehoben.

Bei der als Grünfläche/Spielplatz ausgewiesenen Fläche handelt es sich um gemeindeeigenes Land. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit, der Lage und des Zuschnitts nicht wirtschaftlich sinnvoll. Als Spielplatz ist sie aufgrund ihrer relativ zentralen Lage dagegen gut geeignet.

Mit der vorgelegten Planung trägt die Gemeinde Rohlstorf dem örtlichen Bedarf nach einem Spielbereich im Ortsteil Quaal Rechnung. Dieser ist nicht zuletzt deshalb aktuell, weil die bisher - ungeplante - Spielfläche am Feuerwehrgerätehaus nicht mehr zur Verfügung steht und das Spielen dort an der Straße außerdem gefährlich ist.

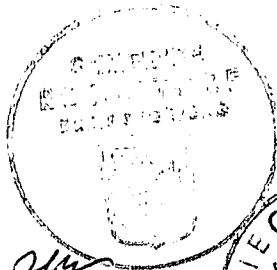
Auf dem nunmehr ausgewiesenen Spielplatz möchte die Gemeinde u.ä. einen Sandspielplatz, ein Klettergerüst und eine Ballspielmöglichkeit einrichten.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 1 - insbesondere die 4. Änderung und Ergänzung aus dem Jahre 1985 - festgelegte städtebauliche Entwicklungszielsetzung für den Ortsteil Quaal wird durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht verändert.

Gemeinde Rohlstorf
Der Bürgermeister

Abrahamson

(Bürgermeister)



Der Planverfasser
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß



Paul

(Ltd. Kreisbaudirektor)