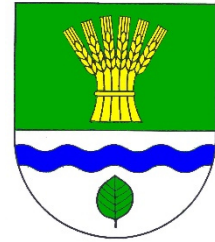


Gemeinde Rohlstorf
Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet
„Fläche südlich des Kirchwegs, östlich der Seestraße
und nördlich der Seestraße Nr. 23 im Ortsteil Warde“



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. [Allgemeines, Planungsgrundlagen](#)
 2. [Lage und Umfang des Plangebietes](#)
 3. Planungsziele
 4. Inhalt der Planung
 5. Ver- und Entsorgung
 6. Hinweise
 7. Umsetzung der Planung/Kosten
-

1. Allgemeines

Verfahren

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 13.3.2024 beschlossen, für das Gebiet des ehemaligen Gasthofes am See und späteren Gemeinschaftsunterkunft den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlich Rahmenbedingungen für eine Ersatzbebauung verbindlich festgelegt werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.

2 BauGB erfolgte zusammen mit der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 im Mai/Juni 2025. Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Gemeindevertretung am 10.12.2025.

Rohlstorf ist als Gemeinde im ländlichen Raum kein Siedlungsschwerpunkt. Eine bauliche Entwicklung ist im Rahmen des örtlichen Bedarfs möglich¹. Der geltende Regionalplan I 1998 enthält für die Gemeinde keine weitergehenden Zielaussagen. Die geplante Wohnbebauung dient dem örtlichen und regionalen Bedarf. In den ländlichen Gemeinden der Region gibt es eine anhaltende Nachfrage nach Mietwohnraum für die keine ausreichende Bedarfsdeckung gegeben ist. Zuletzt hat die Gemeinde im Jahr 2021 mit der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 6 zehn Einzelhausbauplätze im Ortsteil Quaal realisiert. Mit Stichtag 31.12.2022 war ein planerischer Entwicklungsspielraum von bis zu 47 Wohneinheiten gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen liegen vor. Insbesondere liegt die Größe der festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m² und es ist ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 enthält für das Plangebiet eine Darstellung als Mischbaufläche. Es erfolgt eine Anpassung der Darstellung im Wege der Berichtigung (Anlage).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der Plangeltungsbereich liegt zentral in der Ortslage Warder zwischen der Seestraße und dem Wardersee. Er umfasst die Flurstücke 34/2, 34/3 und 90/11 des ehemaligen Gasthofs am Wardersee in einem Umfang von insgesamt ca. 6.000 m². Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

Östlich unmittelbar angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet Wardersee und Umgebung. Nördlich angrenzend befindet sich der historische Ortskern mit denkmalrechtlich geschützter Kirche, Allee, Alter Schule und Pastorat. Westlich und südlich schließen die Seestraße mit der weiteren bebauten Ortslage an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes

¹ Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.6.1 und 3.7

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Bestandsgebäude v.l.n.r.: Gaststättengebäude, Bettenhaus, Betreiberhaus (Zustand 2019)

Die vorhandene Bebauung umfasst das ehemalige Gaststättengebäude (Seestraße 25), das ehemalige Bettenhaus (Seestraße 27) und das ehemalige Betreiberhaus (Kirchweg 1a). Die an der Seestraße gelegenen Gebäude sind zweigeschossig, das am Kirchweg gelegene Gebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (vgl. Abb. 2).

Die Gebäude und das Grundstück im Plangebiet wurden zuletzt als zentrale Gemeinschaftsunterkunft des Kreises für Flüchtlinge genutzt. Aktuell sind Grundstück und Gebäude ohne Nutzung und stehen zum Verkauf.

Der rückwärtig gelegene Gartenbereich ist unbebaut und gärtnerisch gestaltet und zum anschließenden Gehölzstreifen durch einen Zaun abgegrenzt. Der anschließende Gehölzstreifen bildet die Uferzone des Wardersee.

3. Planungsanlass und -ziele

Nach Aufgabe der letzten aktiven Nutzung des Grundstücks durch den Kreis als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge soll die Immobilie veräußert werden. Aufgrund von Alter und Zustand der Bestandsgebäude ist von einem Rückbau und einer anschließenden Neubebauung auszugehen. Die attraktive Lage des Grundstücks im teilweise denkmalrechtlich geschützten historischen Ortskern mit dem direkt angrenzenden geschützten See macht es erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Folgebebauung abzustimmen und festzulegen. Dies dient nicht nur der Berücksichtigung der denkmal- und naturschutzrechtlichen und der nachbarlichen Belange, sondern auch der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns Warder. Auf diese Weise schafft die Bauleitplanung Planungssicherheit für künftige Nutzungen. Ohne diesen bauleitplanerischen Rahmen wäre eine planungsrechtlich unregelmäßige Folgebebauung im Rahmen des § 34 BauGB möglich, die Klärung vieler Einzelfragen zur denkmal- und naturschutzrechtlichen Zulässigkeit bliebe dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bisherigen Innenbereich und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung für die ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung besteht. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von zwei bis drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu

sieben Wohnungen nach abgestimmten Vorgaben, ggf. ergänzt um Versorgungsdienstleistungen.

4. Inhalt der Planung

4.1 Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet liegen mehrere gesetzlich geschützte Kulturdenkmale. Diese umfassen die Sachgesamtheit der Kirche Warder mit folgenden Objekten:

- Kirche mit Ausstattung
- Kirchhof
- Gusseisenpforte
- Grabmale bis 1870
- zwei Sandsteinsarkophage
- Gruft Schwerdtfeger
- Familiengrabstätte von Stumm
- Lindenallee

Darüber hinaus liegen hier die weiteren Kulturdenkmale

- Kirchweg 1 Alte Schule
- Kirchweg 1 Hausbäume
- Kirchweg 2 Pastorat
- Kirchweg 2 Hausbäume
- Kirchweg 2 Nebengebäude

Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich dieser Denkmale. Nach § 12 Abs.

1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein ist die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat ihre Zustimmung zu der Bauleitplanung grundsätzlich in Aussicht gestellt, wenn diese bestimmten denkmalrechtlichen Anforderungen entspricht. Hierzu zählen insbesondere die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen zu den Kulturdenkmälen, eine straßenorientierte Bauflucht sowie Festsetzungen zur Kubatur und zur äußeren Gestaltung der Baukörper.

Die Planung wird diesbezüglich entsprechend eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) abgestimmt.

4.2 Art der Nutzung

Ziel der Gemeinde ist eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung, ergänzt um das Wohnen nicht störende Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe. Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

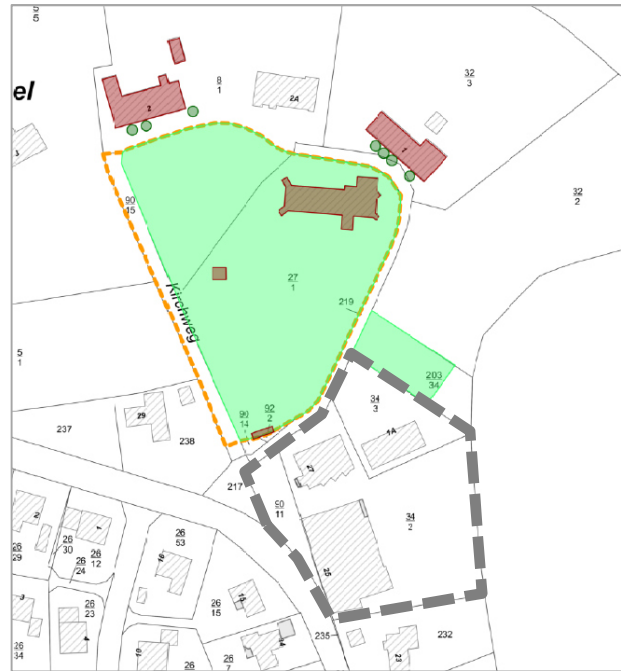


Abb. 3: Kulturdenkmale mit angrenzendem Plangebiet

Ergänzend werden zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen aus dem vorgegebenen Nutzungskanon des § 4 BauNVO solche Nutzungen ausgeschlossen, die zur Erreichung der angestrebten Nutzungsstruktur einer landschaftsbezogenen Wohnlage mit Versorgungsdienstleistungen eher störend wirken können, insbesondere

- störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Ferienwohnungen,
- Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kirche mit Friedhof und der Seelage unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet ist es städtebaulich gewünscht solche Nutzungen zu vermeiden, die einen höheren Störgrad aufweisen oder ein höheres Verkehrsaufkommen mit sich bringen. Angestrebt wird eine Wohnnutzung, ergänzt um kleinere nicht störende Dienstleistungs- oder Versorgungseinheiten mit geringem Verkehrsaufkommen. Mit der Gesamtheit der verbleibenden zulässigen Nutzungen (Wohnen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

4.3 Maß der Nutzung

Die angestrebte Höhe der Baukörper und der Geschoszahl orientiert sich grundsätzlich an der Bestandsbebauung. Hierzu wird eine Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen vorgenommen. Dies ist erforderlich, um die denkmalrechtlichen Anforderungen an die Kubatur der künftigen Baukörper zu berücksichtigen und eine ortsangemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). In der Planzeichnung sind eingemessene Höhenpunkte angegeben. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt an der Seestraße bei ca. 32m über NHN, zum See hin fällt das Gelände ab. An der rückwärtigen Baugrenze liegt die Geländehöhe ca. 3,5m unter dem Straßenniveau. Die gewählten Festsetzungen lassen bezogen auf die Straße eine Traufhöhe von max. ca. 6m und eine Firsthöhe von max. ca. 11m zu. Dies entspricht in etwa der heute hier vorhandenen Bebauung.

Die gegebene Geländeneigung kann dazu führen, dass eine rückwärtig nutzbare unterste Nutzungsebene entsteht, die u.U. als weiteres Vollgeschoss anzurechnen ist. Daher wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Es soll eine gute Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten ermöglicht werden ohne durch eine zahlenmäßige Vorgabe der Vollgeschosse eingeschränkt zu sein. Entscheidend für den städtebaulichen Eindruck der neuen Bebauung im Umfeld des gewachsenen Ortskerns ist, dass die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen im Bereich der Straßenfront eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen erlauben.

Weiterhin wird zur Bestimmung des Anteils des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die eine im Verhältnis zur Bestandsbebauung etwas reduzierte Überbauung ermöglicht. Die vorhandene Bestandsbebauung umfasst Grundflächen von insgesamt ca. 1.455 m² (ehem. Gaststättengebäude: 926 m², ehem. Bettenhaus: 293 m², ehem. Betreiberhaus: 236 m²). Die festgesetzte GR ermöglicht eine Überbauung des Grundstücks im Umfang von bis zu 1.050 m². Städtebauliches Ziel sind hierbei etwas kleinteiligere Baukörper, die eine maximale Grundfläche von 350 m² haben sollen. Damit soll auch eine der Seelage angemessene optische Durchlässigkeit der Bauung erreicht werden. Entsprechend dimensionierte Baukörper erlauben in zwei Geschossen plus Dachgeschoss bis zu 8 Wohnungen. Dies wird als Höchstgrenze je Wohngebäude festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die Mitrechnung dieser Anlagen darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 1.000 m² überschritten werden. Hierdurch wird erreicht, dass durch die erforderliche Mitrechnung der ca. 960 m² umfassenden Stellplatzfläche die zulässige überbaubare Fläche für Gebäude nicht einschränkt wird. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können durch die Baugenehmigungsbehörde nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO zugelassen werden. Außerdem kann von der Einhaltung der sich aus der Mitrechnung ergebenden Grenze abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

4.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche orientiert sich an den bindenden denkmalrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Aus denkmalrechtlicher Sicht ist es erforderlich, die Sichtbeziehungen zu den Kulturdenkmälern zu berücksichtigen. Dies ist handlungsleitend für die straßenseitige Abgrenzung der überbaubaren Fläche. Die Sichtbeziehung soll gleichzeitig durch eine entsprechende Bauflucht unterstützt werden, was durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie umgesetzt wird.

Für die seeseitige Abgrenzung ist dagegen das Landschaftsschutzgebiet zu beachten. Hieran orientiert wird eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt.

Nach Süden sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

In Anlehnung an die ortsübliche Bebauung wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand angestrebt, die Baukörper sollen als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Reihenhäuser sollen als ortsuntypische Hausform nicht zulässig sein.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Seestraße und den Kirchweg. Notwendige Stellplätze sollen oberirdisch nur in der festgesetzten Stellplatzfläche

oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Stellplatzfläche ist einzugrünen (s. Ziff. 4.6). Dies dient einem geordneten Erscheinungsbild im unmittelbaren Umfeld der Kulturdenkmale.

In fußläufiger Entfernung von ca. 140 Metern befindet sich die Bushaltestelle „Warder, Kirche“, die von den Buslinien 7700 (Bad Segeberg-Schlamersdorf), 7701 (Bad Segeberg-Göls) und 7705 (Bad Segeberg-Warderfelde) bedient wird. Das Angebot ist vorwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

4.6 Umweltbezogene Flächen und Maßnahmen

Das Plangebiet liegt im bisherigen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als ländliches Wohngebiet dar. Konkrete Entwicklungsmaßnahmen sind im Landschaftsplan nicht vorgesehen.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das LSG Wardersee und Umgebung. Die westliche LSG-Grenze liegt bereits bis zu ca. 20 m auf dem Plangrundstück, sie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der rückwärtige und zum See hin orientierte Gartenbereich wurde bislang bis auf ca. 7m an die östliche Grundstücksgrenze heran genutzt. Hier wurde zur Abgrenzung gegenüber dem anschließenden Gehölzstreifen ein Zaun errichtet. Damit reicht die traditionelle Nutzung des Grundstücksaußenbereichs ca. 13m in das LSG hinein. Dies soll auch grundsätzlich so beibehalten werden, um auch weiterhin eine zeitgemäße bauliche Nachnutzung zu ermöglichen. Allerdings ist dieser Teil des Grundstücks nicht mehr als Baugebiet festgesetzt, sondern als private Grünfläche. Zusätzlich werden zweckbezogene bauliche Nebenanlagen ausgeschlossen. Nach § 4 der LSG-Verordnung sind Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verunstalten können. Hierzu zählen u.a. die Errichtung nicht genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen, Wege und Plätze und die Anlage von Stegen und Badestellen. Ausnahmen von den Verboten der Schutzgebietsverordnung werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet liegt auch innerhalb eines Streifens von 50m landwärts von der Uferlinie des Wardersee. Für diesen sogenannten Gewässerschutzstreifen enthält § 35 LNatSchG besondere Nutzungsbestimmungen. Gem. § 35 Abs. 3 LNatSchG gelten die sich aus § 35 Abs. 2 LNatSchG ergebenden Verbote jedoch nicht für Vorhaben, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Baugesetzbuch ein Anspruch auf Bebauung besteht sowie für Vorhaben, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig sind bzw. für Vorhaben innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplans über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der überbaubaren Fläche orientieren sich streng an dem Nutzungsumfang der bereits heute nach § 34 BauGB zulässig ist. Entsprechend greifen die Schutzbestimmungen des § 35 Abs. 2 LNatSchG für den als Baugebiet festgesetzten Bereich nicht. Der 50m-Gewässerschutzstreifen wird gleichwohl nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt.

Die festgesetzte Stellplatzfläche ist durch eine Heckenpflanzung (1-reihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen, Pflanzqualität Heister, zweimal verschult, Pflanzgröße mind. 1,00

m, Pflanzliste siehe Begründung) umlaufend einzugrünen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist, Ausfälle sind gleichartig zu ergänzen. Hiervon ausgenommen sind die an die überbaubare Fläche angrenzende Seite und die notwendigen Zufahrten. Folgende Gehölze können z.B. gepflanzt werden:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche an der vorhandenen Bestandsbebauung orientieren und auf ihrer Grundlage keine Vorhaben zugelassen werden, die nicht auch bereits nach § 34 BauGB zulässig wären, sind auch keine erheblichen zusätzlichen und ausgleichsbedürftigen Eingriffe in die naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten.

Artenschutzrechtlich ist insbesondere vor einem anstehenden Abriss der vorhandenen Bausubstanz diese auf etwaige Fledermausvorkommen zu untersuchen. Darüber hinaus befinden sich im Bereich des für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichs keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen. Relevant ist jedoch der Uferstreifen, der aber bereits durch die LSG-VO und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vor Beeinträchtigungen geschützt ist. Er bleibt unverändert erhalten. Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung ist hier das Vorkommen geschützter Arten grundsätzlich nicht auszuschließen. Aufgrund der Erhaltungsbestimmungen in der Schutzgebietsverordnung und der Bebauungsplansatzung, der seit vielen Jahren bestehenden Nachbarschaft zu einer nicht unbedeutenden baulichen Nutzung und aufgrund der auch künftige bestehen bleibenden Abzäunung gegenüber dem baulich genutzten Bereich ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom bleibt unverändert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Eine Baugrunduntersuchung hat die Versickerungsfähigkeit grundsätzlich bestätigt².

Je nach elektrischem Leistungsbedarf der entstehenden Gebäude kann ein Trafostationsplatz innerhalb des Baugebietes notwendig werden. Der Platzbedarf beläuft sich auf 36m² mit den Kantenlängen von 6,5m x ca. 5,5m. Der Standort wäre mit der SH-Netz AG abzustimmen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Wege-Zweckverband der Gemeinden zur zentralen Deponie in Damsdorf.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet (Grundschatz) wird aus dem Netz der zentralen Trinkwasserversorgung und aus dem Wardersee sichergestellt.

6. Hinweise

Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen, der entweder als Gartenbrunnen umzuwidmen und anzuzeigen ist oder fachgerecht zurückzubauen ist.

Auf dem Flurstück 90/11 verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom, die die dahinterliegenden Häuser versorgen. Eine Umverlegung oder auch ein Rückbau kann über die Deutsche Telekom erfolgen.

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Die archäologischen Interessengebiete dienen zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Der Beginn der Erdarbeiten ist daher dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein mindestens 14 Tage zuvor mitzuteilen. Auf § 15 DSchG SH wird hingewiesen. Wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

² GBU – Baugrunduntersuchung v. 7.11.2025

Anlagen:

- Berichtigung Flächennutzungsplan (7. Änd.)
- Baugrunduntersuchung

Gemeinde Rohlstorf
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)



GEMEINDE ROHLSTORF

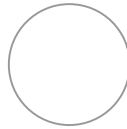
Flächennutzungsplan

7. Änderung durch Berichtigung

**gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8**

GEMEINDE ROHLSTORF

Bürgermeister

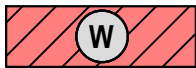


Rohlstorf, den

ZEICHENERKLÄRUNG:



Geltungsbereich der 7. Änderung



Wohnbauflächen

§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO



Grünflächen
Zweckbestimmung: Hausgarten

§ 5 (2) Nr. 5 BauGB



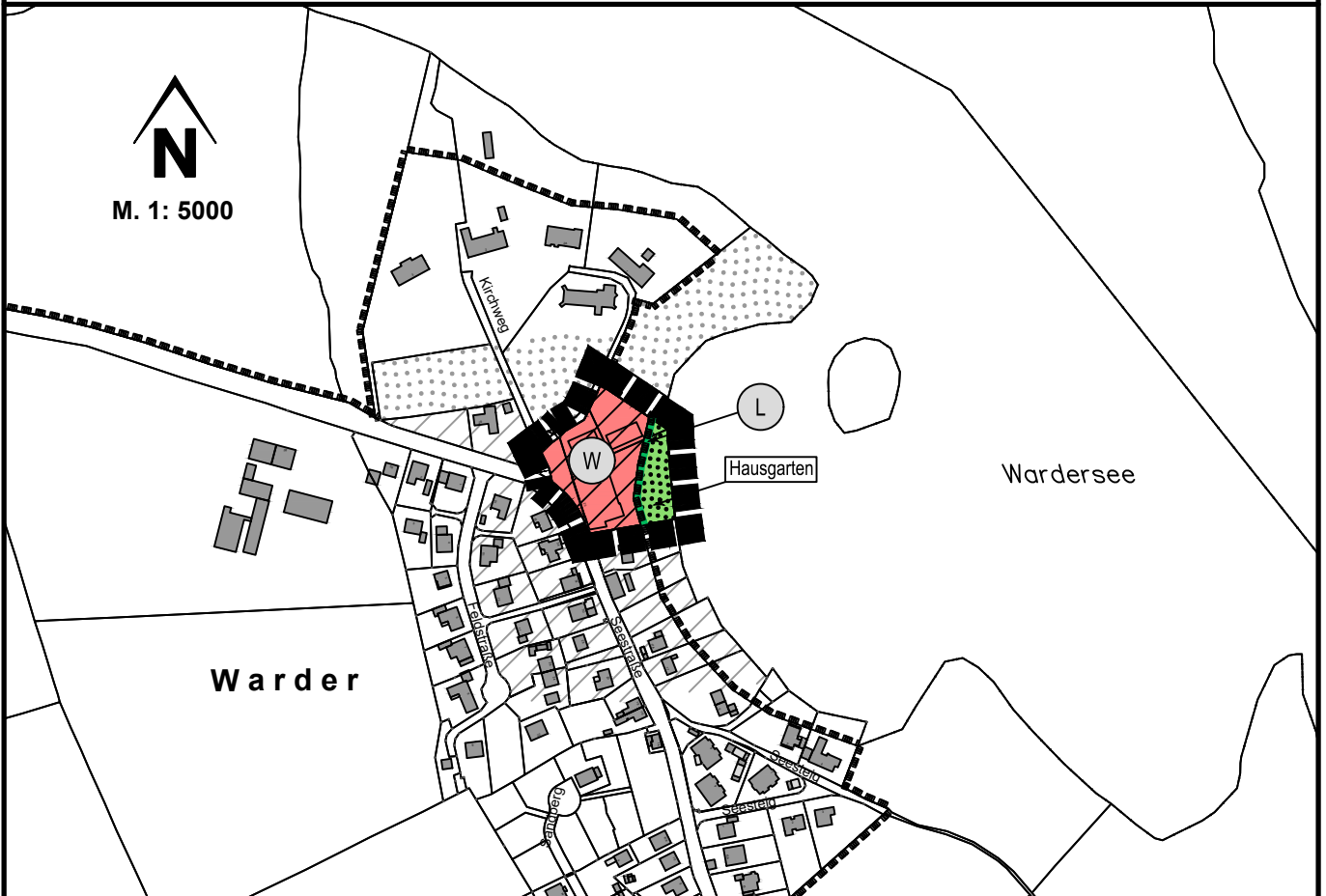
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz- objekten im Sinne des Naturschutzrechts

§ 5 (4) BauGB



Landschaftsschutzgebiet

§ 15 LNatSchG

**PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG**

Kreis Segeberg
Liegenschaften und Bauprojekte
Fachgebietsleitung Technisches
Gebäudemanagement
Herrn Dirk Blanke
Hamburger Str. 20
23795 Bad Segeberg

Ingenieurbüro für Geotechnik
Beratung • Planung • Gutachten
Beratende Ingenieure VBI

GBU mbH
Raiffeisenplatz 4
23795 Fahrenkrug
Tel. 04551 / 96 85 26 Fax 04551/ 96 85 28
info@gbu-fahrenkrug.de www.gbu-fahrenkrug.de

Fahrenkrug, 07.11.2025
447401

Versickerungsgutachten in 320 Asylbewerberunterkunft Wardersee
Seestraße 25-27, 23821 Rohlstorf/Warder
Auftrag vom 25.08.2025

1 Einleitung

Die Fa. GBU mbH wurde mit der Durchführung von Baugrunduntersuchungen und der Erstellung einer Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden beauftragt.

Für die Bearbeitung standen zur Verfügung:

- Lageplan GU Warder, Seestraße 25-27, 23821 Warder/Rohlstorf, M 1 : 1.000, 01-2024
- Auszug Fachdatenkarte, M 1 : 500, 22.09.2025

2 Methodik

Der Baugrund wurde am 08.10.2025 mit 4 Kleinrammbohrungen bis 5 m Tiefe erkundet. Die Bohransatzpunkte wurden nach Lage und Höhe eingemessen (Anlage 1).

Die Bodenproben wurden nach einer vergleichenden Analyse durch den Unterzeichnenden als Rückstellproben gelagert. Die Beprobung erfolgte meterweise bzw. bei Schichtwechsel.

Zur vergleichenden Beurteilung wurden 2 Analysen zur Kornverteilung durchgeführt (Anlage 2).

In dem Bericht werden folgende, maßgebliche Höhen angesetzt (Tabelle 1).

Bezugsniveau (BN): OK Schachtdeckel	BN	+31,76 m	siehe Anlage 1
OK Gelände der Ansatzpunkte der Kleinrammbohrungen (BS)	BS 1	+29,56 m	
	BS 2	+31,48 m	
	BS 3	+28,73 m	
	BS 4	+26,72 m	
OK Rohr, vorh. Grundwassermessstelle		+29,46 m	siehe Anlage 1

Tabelle 1

3 Baugrund

Wie die Baugrunddarstellungen zeigen, setzt sich der Baugrund gem. den Geländeaufnahmen und -versuchen wie folgt - schematisiert - zusammen:

Schicht 1	Auffüllung: Sand, z.T. schwach humos bis humos schwach schluffig bis schluffig vereinzelt Ziegel- und Glasreste BS 1 – 4	0	bis max. 2,10 m (BS 1) unter Gelände
Schicht 2	Sand: Mittelsand/Feinsand, in BS 4 umgelagert erdfeucht BS 3 und 4		bis max. 1,70 m (BS 4) unter Gelände
Schicht 3	ursprünglicher Oberboden? Sand, schwach schluffig, humos BS 4		bis 2,00 m unter Gelände
Schicht 4	Schluff, Sand tonig, steife Konsistenz BS 1 – 3		bis max. 2,80 m unter Gelände
Schicht 5	Mittelsand feinsandig, schwach grobsandig BS 1 – 4		in BS 2 u. BS 3 bis zur Endteufe von 5 m
Schichten 6/7	Geschiebemergel/Mudde BS 1 und 4		bis zur Endteufe von 5 m

4 Grundwasser

Im Zuge und nach Ende der Bohrarbeiten wurden die Wasserstände - gemessen im offenen Bohrloch - ermittelt (Tabelle 2).

Bohrung	Grundwasser in [m] unter Gelände	Grundwasser in [m] NNH
Messung vom 08.10.2025		
BS 1	4,01	25,55
BS 2	--)*	
BS 3	3,18	+25,55
BS 4	2,34	+24,38
vorh. Grundwassermessstelle		+25,50

Tabelle 2 Zusammenstellung der Grundwasserstände unter Gelände und zum Bezugsniveau
)* - kein Wasser bis zur Endteufe gelotet

Aufgrund der relativ gut ausgepegelten Wasserstände werden diese als Grundwasser i.e.S. angesprochen.

Auf der gering durchlässigen bindigen Schicht 4 sind außerdem temporäre Stauwasserbildungen möglich.

Jahreszeitliche und witterungsbedingte Grundwasserspiegelschwankungen im dm- bis m- Bereich müssen berücksichtigt werden.

Der mittlere höchste Wasserstand zur Bemessung einer Versickerung wird mit +25,50 m im Bereich von BS 4 angesetzt.

4 Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

Im Bereich von BS 2 wäre die Versickerung technisch in den Sanden der Schicht 5 über eine Schachtversickerung möglich. Hierzu müsste die schützende, gering durchlässige Schluffschicht durchörtert werden. Die Zulässigkeit dieser Versickerung ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Eher geeignet sind die ungesättigten Sande der Schicht 2 in BS 4 für die Versickerung gemäß DWA-A 138-1. Mit einem mittleren höchsten Wasserstand (MHGW) von +25,50 m verbleibt eine durchlässige ungesättigte Zone von ca. 1 m in den Sanden der Schicht 2 im Bereich von BS 4. Dies wäre technisch für eine Muldenversickerung ausreichend.

Für die ungesättigten Sande der Schicht 2 wird ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \geq 6,5 \times 10^{-6}$ [m/s] angesetzt. Der Korrekturfaktor von $f = 0,1$ wurde bereits berücksichtigt.

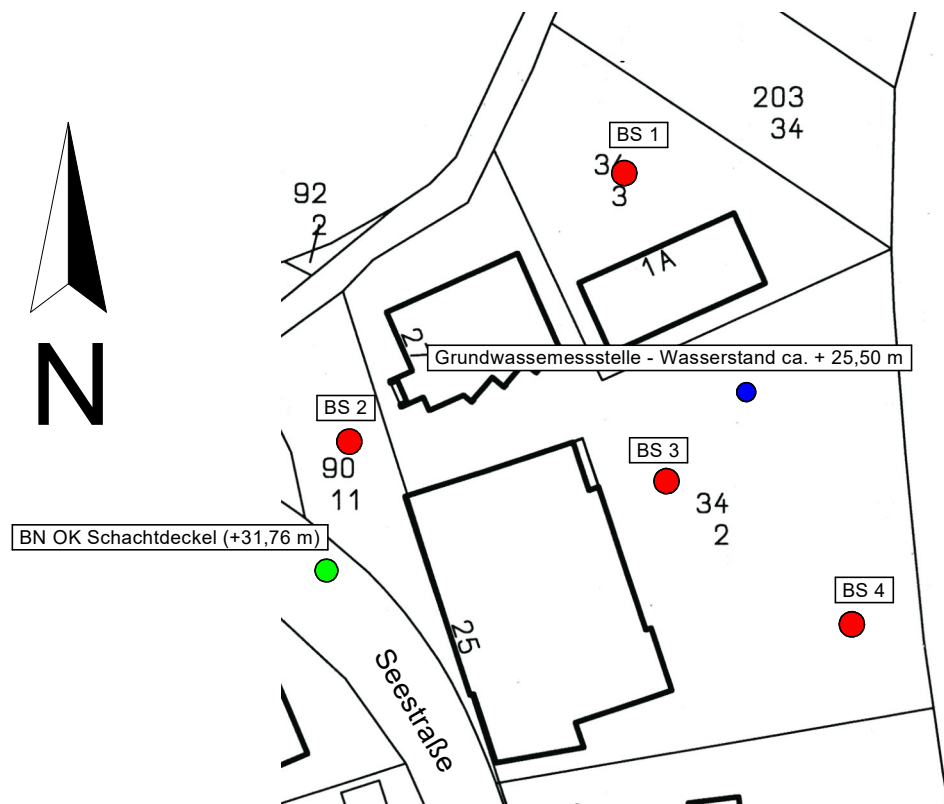
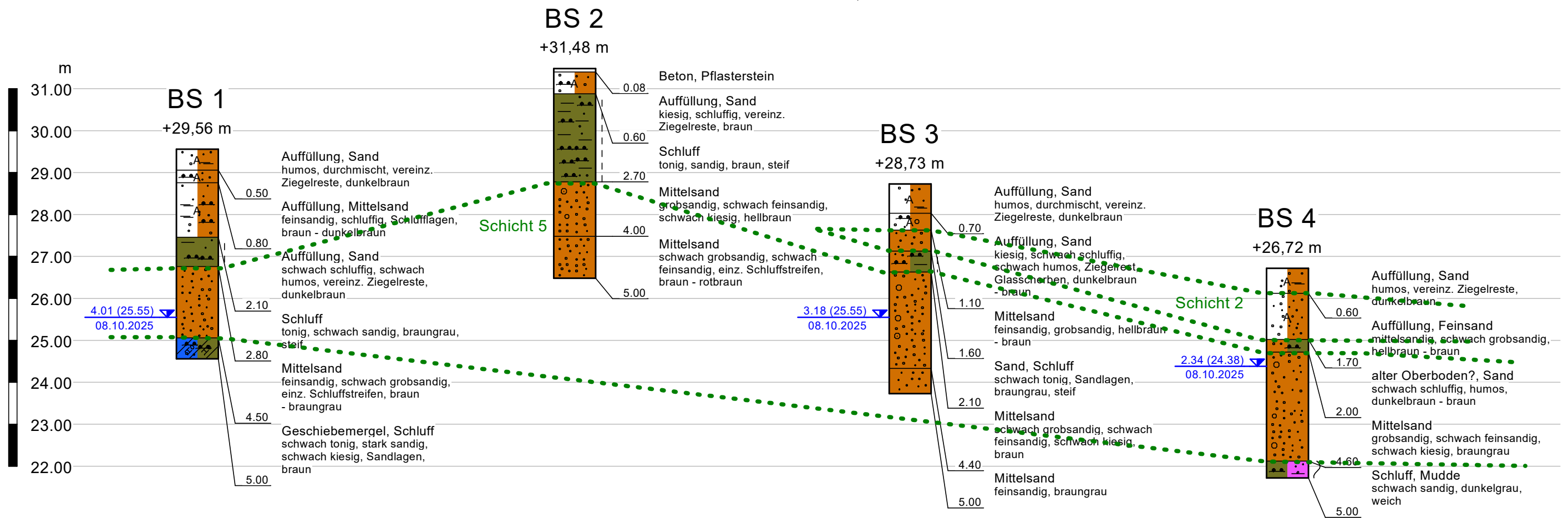
Bei Planungsfortschritt werden abgrenzende Kleinrammbohrungen empfohlen.

Fahrenkrug, 07.11.2025
GBU mbH

A. Kattenhorn

Lageskizze, Baugrunderstellungen
Kornverteilung

Anlage 1
Anlage 2



Legende

steif		Schluff
weich		Sand
		Feinsand
		Mittelsand
A		Auffüllung
		Mudde
		Geschiebemergel

Legende

BS - Kleinrammbohrung

BN - Bezugsniveau (OK Schachtdeckel +31,76 m)

08.10.2025 GW bei Bohrende in m u. Gelände und (m zu BN)



Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH

Raiffeisenplatz 4, 23795 Fahrenkrug

Tel.: 04551 / 96 85 26, Fax: 04551 / 96 85 28

Objekt:	Beurteilung der Versickerungsfähigkeit Seestraße 25-27, 23821 Rohlstorf/Warder	Anlage:	1
		Auftrags-Nr.:	447401
Ausgabegeber:	Kreis Segeberg Technisches Gebäudemanagement Rosenstraße 28, 23795 Bad Segeberg	Maßstab d.H. Bohrprofile:	1:100
		Datum:	07.11.2025
	Bohrprofile und Lageskizze der Kleinrammbohrungen	Gez./gep.:	Ar/Ka
		Datei:	Projekte 2025/4474/447401 Anlage 1 BS+LP.bop



Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen
und Umweltschutz mbH

Raiffeisenplatz 4

Tel.: 04551/968526

info@gbu-fahrenkrug.de

23795 Fahrenkrug

Fax: 04551/968528

www.gbu-fahrenkrug.de

Körnungslinie DIN 18123

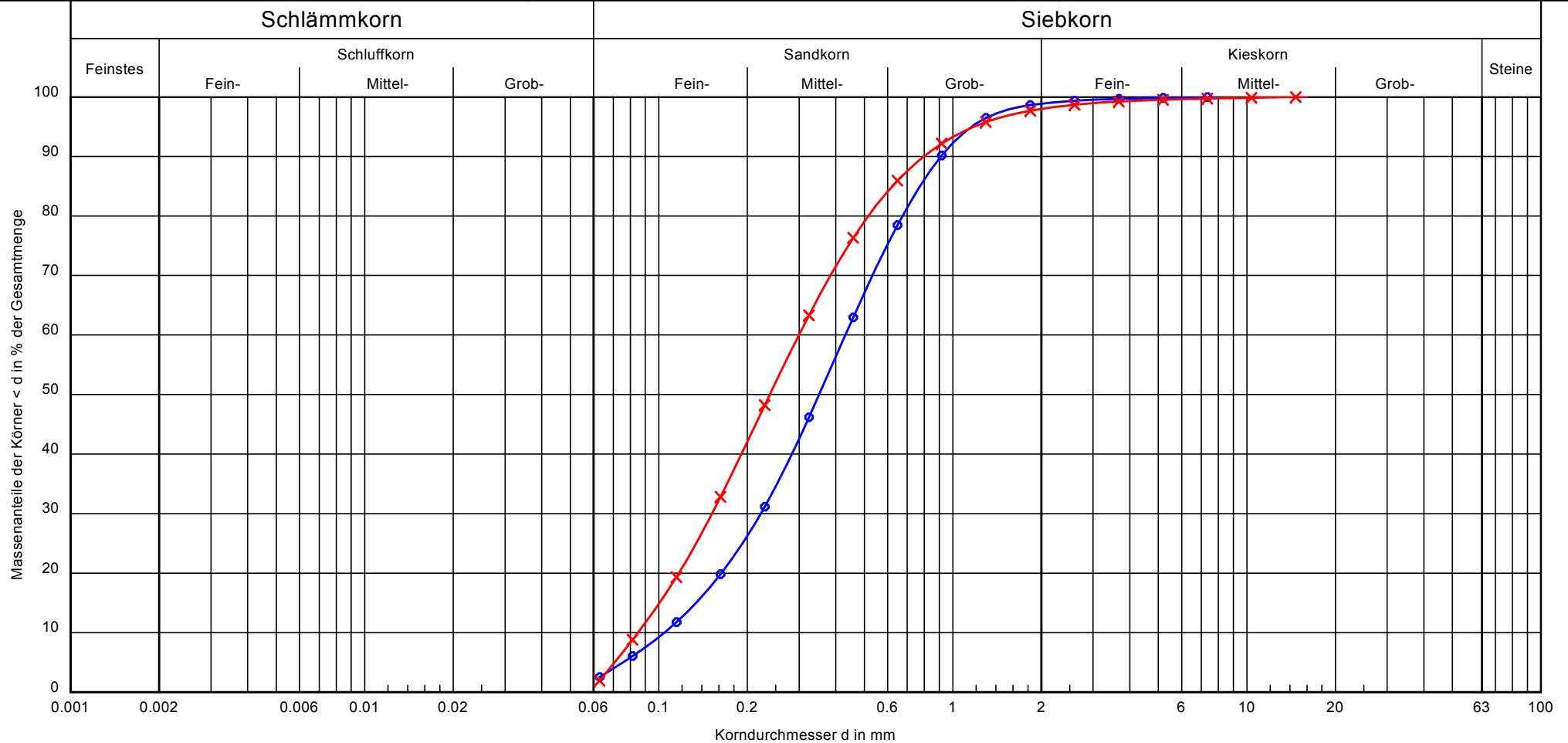
Beurteilung der Versickerungsfähigkeit
Seestraße 25-27, 23821 Rohlstorf/Warder

Datum: 04.11.2025

Bearbeiter: Arlt

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Trockensiebung



Entnahmestelle:	BS 3	BS 4	Bemerkungen:	Aktenzeichen: 447401 Anlage: 2
Tiefe:	1,10 m - 1,60 m	0,60 m - 1,70 m		
Bodenart:	mS, fs, gs	fS, mS, gs'		
U/Cc	4.1/1.1	3.5/0.9		
T/U/S/G [%]:	- /2.5/96.3/1.1	- /1.9/96.0/2.0		
k [m/s] [BEYER]:	$9.8 \cdot 10^{-5}$	$6.5 \cdot 10^{-5}$		
Signatur:				
Bodengruppe nach DIN 18196:	SE	SE		
Frostfreiheit:	F1	F1		