

Bekanntmachung Nr. 42/2000 des Amtes Breitenburg für die Gemeinde Oelixdorf

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Chaussee-Unterstraße-Horststraße“ (Bereich Oelixdorf-Mitte); hier: Bekanntmachung der Genehmigung

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Erlass vom 14.01.2000, Gz.: IV 642 – 512.111 – 61.79 (3. Ä.), die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf am 12.07.1999 beschlossene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oelixdorf nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Chaussee-Unterstraße-Horststraße“; hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf hat am 12.07.1999 den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Chaussee-Unterstraße-Horststraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 8 tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

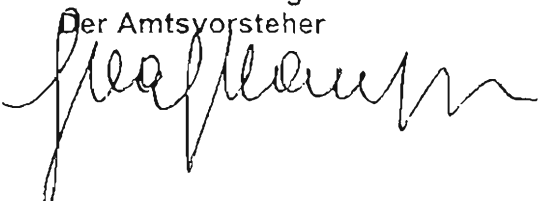
Alle Interessierten können die Flächennutzungsplanänderung und den Erläuterungsbericht dazu sowie den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, Zimmer 9, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

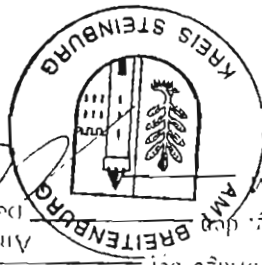
Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Breitenburg, den 25. Juli 2000

Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher


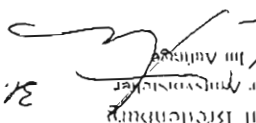
Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am:

28. JULI 2000



Die Überweisung der amstehenden Abrechnung
mit der *Dr. Krenz*
wird hiermit amtlich beglaubigt. Die Beglaubigung
dient der Vorlage bei *dem Herrn Steueramt*
Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

31.07.1911



In stiller Trauer
Karla Messer
Kinder, Enkelkinder
und Urenkel

Hohenlockstedt, Kieler Straße 51

Die Trauerfeier hat auf Wunsch des Verstorbenen in aller Stille stattgefunden.

Nachruf

Am 22. Juli 2000 verstarb im Alter von 86 Jahren der frühere Ratsherr

Karl Zwirnlein

Der Verstorbene gehörte der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe von 1966 bis 1974 und von 1978 bis 1982 an. Durch seine Tätigkeit in der Ratsversammlung sowie in verschiedenen Fachausschüssen hat er ehrenamtlich zum Wohle unserer Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger gewirkt.

Die Stadt Itzehoe wird dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Stadt Itzehoe

Joachim Scheidler
Bürgervorsteher

Harald Brommer
Bürgermeister

KIRCHLICHE NACHRICHTEN

Kirchliche Nachrichten

Evangelische Gottesdienste im Kirchenkreis Münsterdorf
Sonntag, 30. Juli 2000
GD (Gottesdienst); KGD (Kinder-GD); Abm. (Abendmahl)

Itzehoe

St. Laurentii: So. 10 Uhr Predigt-GD, P. Schlotfeldt

Krankenhaus: So. 9 Uhr GD, Pn. Wendt

St. Margarete: So. 10 Uhr GD, Herr Fischer

Bok. Jeffer-Gem.: So. 10 Uhr GD, Diakon Kuns

St. Jakobi: So. 10 Uhr GD, P. Heil

St. Martin: So. 10 Uhr Fest-GD m. d. Oelixer Musikzug,
i. d. Turnhalle Oelixer, P. Hildebrandt

St. Michaelis: So. 10 Uhr GD, P. Wehrmann; Kirchenkaffee

Thomas-Gem.: So. 10 Uhr Abm.-GD, P. Findeisen/KGD

Breitenberg: So. 10 Uhr GD

Hohenaspe: So. 19 Uhr Andacht m. off. Singen, P. Schlotfeldt

Kiebitzreihe: So. 9.30 Uhr GD, P. Krämer

Krempe: So. 10 Uhr GD, P. Hellmann

Kremperheide: So. 10 Uhr GD (Kap.), P. Autzen

Lägerdorf: So. siehe Oelixer

Neuenbrook: So. 10 Uhr GD, P. Möller

St. Margarethen: So. 10 Uhr GD, P. Siebmann

Münsterdorf: So. 17 Uhr Abend-GD m. Abm.

Wilster: So. 10 Uhr GD, P. Staebuck

Gem. i. d. Landeskirche: Itz. So. 17 Uhr Abendmahl

Ein **Probe**abo ist

völlig unverbindlich.

sh:z

WIR BRINGEN'S AUF DEN DOPPELPUNKT

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung Nr. 42/2000 des Amtes Breitenburg für die Gemeinde Oelixer

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oelixer für das Gebiet „Chaussee-Unterstraße-Horststraße“ (Bereich Oelixer-Mitte);

hier: Bekanntmachung der Genehmigung

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Erlass vom 14.01.2000, Gz.: IV 642-512.111-61.79 (3.A.), die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixer am 12.07.1999 beschlossene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oelixer nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Oelixer für das Gebiet „Chaussee-Unterstraße-Horststraße“; hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixer hat am 12.07.1999 den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Chaussee-Unterstraße-Horststraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 8 tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Flächennutzungsplanänderung und den Erläuterungsbericht dazu sowie den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, Zimmer 9, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner einer Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Breitenburg, den 25. Juli 2000

Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher
Graf zu Rantau

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am: 28. Juli 2000

nenden Beh
25379 Herzl

Veröffentlic

**ÖFFNUNG
JEDE
VON 9**

INTERN

**„Re
Relaxfur**



Beachter
Gemütlch
kleinen ur

inc

DÄNEMA
Inh. Gebr. JA
Ribe Landev
DK-6270
Tel. 00 45/70

Lieferun
5 km nörd

Medizi



Teje

beim HSK Pflege
Holzkamp 27, 25
Telefon: 04824/1
Mo-Fr 10⁰⁰-13⁰⁰
und 14⁰⁰-16⁰⁰

Doppelreihe 1a
25361 Süderau/Gl.
Telefon: 04824.35
Fax: 04824.35 20-
Mo-Fr 8⁰⁰-12⁰⁰ unc
und nach Vereinba

sh:z

Die Übereinstimmung der umstehenden Ablichtung
mit der Original
wird hiermit amtlich beglaubigt. Die Beglaubigung
dient der Vorlage bei dem Kreis Steinburg
Breitenburg, den 31.07.02 Amt Breitenburg
Gebühr DM Der Amtsvorsteher
in Anfrage



[Handwritten signature]

GEMEINDE OELIXDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

für das Gebiet

Chaussee-Unterstrasse-Horststrasse

BEGRÜNDUNG ~~ZUM 2. ENTWURF~~



Auftraggeber:
Gemeinde Oelixdorf

Betreuung:
Amt Breitenburg
Herr Christensen

Planungsstand: 01.1999

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann

Landschaftsplanerische
Fachbegleitung:
Günther + Pollock
Landschaftsplanung
25524 Itzehoe

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Reinhard Pollock

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER
Architekten BDA + Stadtplaner SRL Burg 7a 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-0 Fax 04821 / 682-10

INHALT

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Planungsvorgaben	4
4	Bestandsanalyse - Städtebauliche Konzeption	7
5	Landschaftsplanerische Belange	8
6	Begründung der Festsetzungen	10
	– Art und Maß der baulichen Nutzung	
	– Bauweise / überbaubare Grundstücks- fläche	
	– Höhe der baulichen Anlagen	
	– Stellplätze und Nebenanlagen	
	– Grünordnung	
	– Erschließung, Gemeinschaftsanlagen	
	– baugestalterische Festsetzungen	
	– Hinweise und Empfehlungen	
7	Ver- und Entsorgung	14
8	Emissionen	15
	Anlagen	16

Anlage

- landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Oelixdorf
- Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer

1. Räumlicher Geltungsbe- reich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Oelixdorf wird begrenzt:

im Norden durch das Grundstück Chaussee Nr. 23 sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude Chaussee Nr. 25 bis 35,

im Osten durch die Unterstraße sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude Unterstraße 16 und 18 und der westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 67/1 (Horststraße 38),

im Süden durch den Verlauf des Horstbaches,

im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Parzelle 113/6 (Chaussee Nr. 21)

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 1,0 ha.

2. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen, um einerseits mit der Bereitstellung von Bauflächen dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Andererseits ist es Zielsetzung der Gemeinde, die naturräumlichen Besonderheiten des Plangebietes, wie die Merkmale Hangkante sowie den Verlauf des Horstbaches zu berücksichtigen und langfristig zu sichern und von jeglicher Bebauung freizuhalten und somit in zentraler Ortslage eine markante öffentliche Grünfläche zu gewährleisten.

3. Planungsvorgaben

Bestehender FNP

Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1970 stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Post, Kindergarten, Feuerwehr, öffentliche Verwaltung dar.

Die bisherige Ortsentwicklung läßt diese beabsichtigte Nutzungsstruktur und -verteilung als nicht mehr sinnvoll erachten, da Gemeinbedarfsflächen an anderer, ortsstrukturell sinnvollerer Stelle im

Laufe der letzten Jahre entwickelt wurden.

Die Randbereiche des Plangebiets sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als MD-Flächen (Dorfgebiet) dargestellt.

FNP-Änderung

Ein Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet und umfaßt den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.

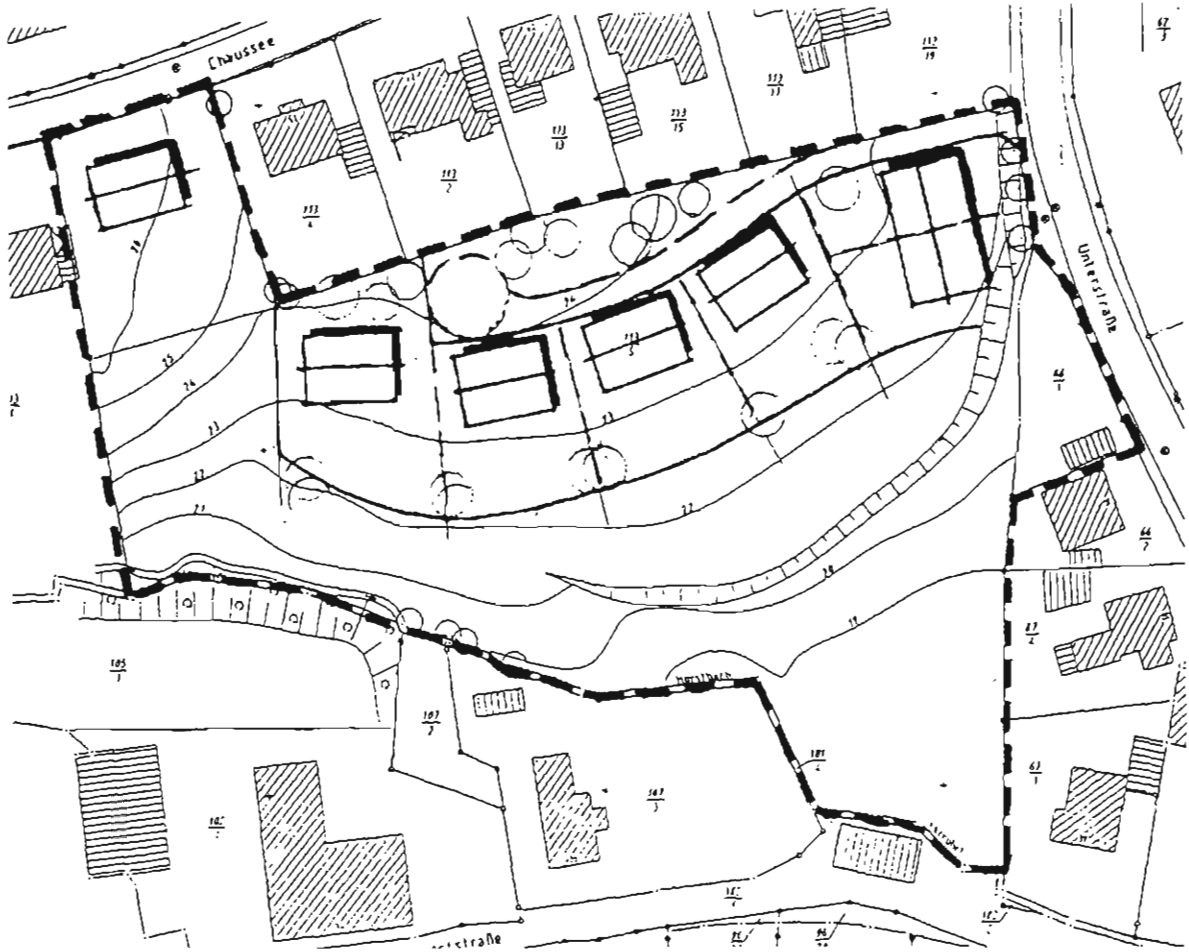
Insofern ist ein Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden“ durch die Gemeinde aufgestellt worden.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Aufgrund der Vorabempfehlung der unteren Naturschutzbehörde ist die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes nicht notwendig.

Jedoch ist es unumgänglich, einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag (ohne eigenständiges Verfahren) zu erstellen, der durch grünordnerische Festsetzungen, die in den Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB eingehen, die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt.

Städtebauliche Konzeption



4. Bestandsanalyse – Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 ist geprägt durch unterschiedliche städträumliche Situationen und Gegebenheiten sowie unterschiedliche Nutzungsstrukturen.

Einerseits sind sowohl an der Chaussee und an der Unterstraße sowie der Horststraße Baulücken zu erkennen, andererseits ist das Gebiet geprägt durch den Verlauf des Horstbaches und einer merkbaren Hangkantensituation in Ost-West-Richtung.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet in zentraler Ortslage, ist somit gut erschließbar und kann behutsam für Wohnbauflächen entwickelt werden, wobei insbesondere die naturräumliche Situation zu berücksichtigen ist.

Basis der städtebaulichen Konzeption kann somit nur sein, in verträglicher und zurückhaltender Art und Weise Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne das naturräumliche Gefüge wesentlich zu stören.

Entsprechend sieht die städtebauliche Konzeption die Baulückenschließung an der Chaussee und der Unterstraße vor, jedoch nicht an der Horststraße.

Begründet ist dies in der stadträumlichen und landschaftsplanerischen Zielkonzeption die Freiräume an der Unterstraße bzw. an der Horststraße zu gewährleisten und somit als einzigartige Situation innerhalb der bebauten Ortslage zu sichern. Darüber hinaus ist vorgesehen, Wohnbaugrundstücke auszuweisen, die durch eine Stichenbindung an die Unterstraße erschlossen werden können. An diesem Wohnweg können vier Einzelbaugrundstücke ausgewiesen werden.

Durch Maßnahmen im Detail, wie u.a. die Sicherung des Horstbach-Bereiches durch eine öffentliche bzw. private Grünfläche, sowie Festsetzungen auf den privaten Bauflächen selbst, wie u.a. Eingrünungsbereiche und ökologisch verträgliche Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche, soll die naturräumliche Einbindung der Baugrundstücke in das Plangebiet gesichert werden.

Für die Bebauung selbst sind Einfamilien- bzw. Einzelhäuser vorgesehen (an der Chaussee ist alternativ auch ein Doppelhaus zulässig), die sich durch die Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung- bzw. die Hauptausrichtung der Gebäude ins Plangebiet und in die benachbarte Bebauung einfügen.

Insofern ist die gemeindliche Zielvorstellung einer zurückhaltenden und verträglichen Bebauung unter Sicherung der naturräumlichen Situation durch das aufgezeigte städtebauliche Konzept gesichert und gewährleistet.

5. Landschaftsplanerische Belange

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt am südöstlichen Rand der Heide-Itzehoer Geest und ist topographisch durch eine merkbare Hangkante in West-Ost Ausdehnung charakterisiert.

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Eine Geländekante teilt es in einen tiefer liegenden Feuchtgrünlandbereich in näherer Umgebung des Horstbaches und einen höheren Bereich südlich der bebauten „Chaussee“ - Grundstücke.

Das Bearbeitungsgebiet wird weitgehend von Gebäuden und baulichen Nutzungen umrahmt. Im Südwesten, Westen und Norden handelt es sich um Wohngebäude, im Südosten steht das ehemalige Feuerwehrgerätehaus. An der Ostseite sind neben Wohngebäuden, eine Bank und das Postamt vorhanden. Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich der Horstbach. Dieses nimmt das von der Pferdekoppel ablaufende Oberflächenwasser auf.

Der Horstbach verläuft im südwestlichen Teil des Plangebietsrandes offen und etwa vom ehemaligen Feuerwehrgerätehaus in südöstlicher Richtung (nur im Siedlungsbereich als verrohrtes Gewässer).

Der Plangeltungsbereich hat als nicht bebauter

Bereich für die Funktion des Ortsbildes und für die Erholungsfunktion wichtige Aufgaben zu übernehmen.

Die Fläche ist von verschiedenen Stellen aus einsehbar. Dies sollte grundsätzlich auch durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Bezüglich Naturraum und Geologie sind insbesondere die Reliefverhältnisse zu erhalten, d. h. die bestehende Hangneigung bzw. Hangkante sollte unbeeinträchtigt erhalten bleiben. Darüber hinaus sollte keine Bebauung in Bachnähe stattfinden. Ebenso sollte die Vermeidung von Grund- und Oberflächenwasserbeeinträchtigung die Erhaltung und Förderung der Grundwasserneubildung durch minimierte Versiegelung und Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden.

Eine mögliche Bebauung im Talgrund wäre auch bezüglich eines ungünstigen Wohnklimas und der Verschattung nicht erstrebenswert.

Die Erhaltung des offenen dörflichen Charakters in diesem Siedlungsbereich, geprägt durch Grünflächen hat Auswirkungen bezüglich der Einpassung und Einfügung der Gebäude- und Grundstücksgrößen in das Ortsbild sowie die Erhaltung der Einsehbarkeit der Grünflächen von mehreren Seiten.

Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs

Die Schaffung des Bebauungsgebietes ist gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Oberstes Ziel jedes Verursachers eines Eingriffs muß es sein, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Umfang und Schwere der durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigung sind soweit wie möglich zu minimieren. Für das geplante Vorhaben ergeben sich aus dieser Forderung der Eingriffsminimierung folgende zusätzliche landschaftsplanerische Zielsetzungen:

- Erhaltung Horstbachtal als Pufferzone zum Bach
- Erhaltung der Feuchtwiese im südlichen Be-

	<p>reich des Plangebiets</p> <ul style="list-style-type: none">- Vermeidung von Bebauungen in der Senke als Sammelbecken für Kaltluft- Sämtliche Gehölzbestände am Horstbach soweit wie möglich erhalten- Für nicht zu erhaltende Einzelgehölze werden neue gepflanzt- Grundsätzliche Beschränkung der Bebauung auf den nördlichen Teilbereich zur weitgehenden Erhaltung des vorhandenen Reliefs- Sicherung der Freiflächen an der Unterstraße und Horststraße zur Wahrnehmung der Looft'schen Koppel als innerörtliche Grünzone- Minimierung der Versiegelung, u.a. durch Begrenzung der GR sowie Vorgaben für Oberflächenmaterialien für die Erschließungssituation, Stellplätze und Zufahrten- Stimmige Ausrichtung der Gebäudefirste parallel zur Hangkante- Begrenzung der baulichen Höhe- Eingrünung vor allem südlich der geplanten Bebauung, insbesondere durch Bäume und Fassadenbegrünung
Eingriff / Ausgleich	<p>Wie bereits ausgeführt erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der die verschiedenen Schutzgüter direkt oder mittelbar beeinträchtigt. Für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege steht etwa die Hälfte der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Verfügung.</p> <p>Gemäß Runderlaß stehen den verschiedenen Eingriffen insgesamt ausreichend Kompensationsmaßnahmen und -flächen zur Verfügung.</p> <p>Vgl. auch Anlage landschaftsplanerisches Fachgutachten</p>
6. Begründung der Festsetzungen	<p>Entsprechend der formulierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen werden die jeweiligen planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen.</p>
Art der baulichen Nutzung	<p>Die gemäß der städtebaulichen Konzeption für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bereich der „Baulücken“ an den Dorfstraßen Chaus-</p>

see und Unterstraße als Mischgebiet, für die restlichen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Mischgebietsausweisung ist begründet in der Zielvorstellung innerhalb der dörflichen Struktur in bebauter Umgebung, die Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen zu ermöglichen.

Der WA-Bereich als interne und rückwärtige Bebauungsmöglichkeit soll jedoch überwiegend dem Wohnen vorbehalten werden.

Zur Vermeidung von Störungen sind im allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche bestimmt. Maximal zulässig sind 150 m², dies ist begründet einerseits durch ähnliche vorhandene Grundflächen der benachbarten Bebauung, und andererseits sind durch diese Größenverhältnisse ansprechende und stimmige Bautypen bezüglich der Nutzung Wohnen, bzw. Wohnen und Arbeiten möglich. Die o.g. Grundfläche darf gemäß den Regelungen der BauNVO durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überschritten werden.

Darüber hinaus wurde die Zahl der Vollgeschosse auf max. eins beschränkt. Dies ist erforderlich zur Einbindung der Gebäude in die landschaftlich exponierte Situation an der Hangkante und entspricht darüber hinaus ebenfalls der bebauten Umgebung.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Dichte werden maximal nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Dem Ortsbild entsprechend und in Fortführung der angrenzenden Siedlungsstruktur ist nur eine offene Bauweise und Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen ist auf diesen Gebäudetyp abgestimmt. Auf dem Baugrundstück an der Chaussee ist alternativ auch ein Doppelhaus zulässig.

	<p>Andere Bautypen sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, des Bodenschutzes sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden.</p>
Höhe der baulichen Anlagen	<p>Da sich insbesondere die „Baufenster“ des allgemeinen Wohngebiets auf einer topographischen Höhe befinden, ist über die festgesetzte maximale Eingeschossigkeit bei allen Baufeldern zusätzlich eine maximale Außenwandhöhe über N.N. festgesetzt, um einerseits die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Hangkantenbebauung zu gewährleisten und andererseits eine harmonische Baulückenschließung gewährleistet ist.</p>
Verkehrsflächen	<p>Der Wohnweg wurde als 4,75 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die öffentliche Erschließung zu sichern und eine zusätzliche beruhigte Aufenthaltszone vor den Gebäuden anzubieten. Im rückwärtigen Bereich ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen.</p>
Stellplätze	<p>Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gewährleistet das Freihalten der Gartenflächen von diesen Nutzungen und sichert den verträglichen Übergang der Wohngärten in die öffentlichen Grünflächen der Looft'schen Koppel.</p>
Nebenanlagen	<p>Auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO wurde eingeschränkt. Diese sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, diese Einschränkung gilt aus vergleichbaren Gründen auch bei Stellplätze und Garagen.</p> <p>Damit sind die landschaftsplanerisch und ortsbildmäßig wichtigen Flächen der Wohngärten die weitestgehend vor baulichen Eingriffen gesichert.</p>
Grünflächen und Maßnahmenflächen	<p>Weite Teile des Plangeltungsbereichs sind als öffentliche Grünflächen mit der Randsignatur</p>

„Maßnahmenflächen“ festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert langfristig den Erhalt der Looft'schen Koppel als ortstypisches landschaftliches Element im zentralen Bereich von Oelixdorf.

Aufgrund der Tiefe des Grundstücks Chaussee 23 wurde der rückwärtige Grundstücksbereich als private Grünfläche festgesetzt, um hier jegliche bauliche Anlage auszuschließen und den bestehenden Freiraumcharakter zu bewahren.

Anpflanzungen

Im Übergang der Wohngärten zur öffentlichen Grünfläche ist eine Abpflanzung vorgesehen, die eine räumlich wirksame Pufferzone zwischen privaten Bauflächen und öffentlichen Grünflächen gewährleistet.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung ist ein Wohnweg als Verkehrsfläche besonderer zweckbestimmung festgesetzt, die im rückwärtigen Bereich auch eine Wendemöglichkeit gewährleistet.

Um eine Pufferzone bzw. Abstandsfläche zur bestehenden Bebauung an der Chaussee sicherzustellen, wurde eine Gemeinschaftsanlage Spielanger ausgewiesen, in der auch Pflanzfestsetzungen die räumliche und visuelle Abschirmung zu bestehenden Gartenbereichen im Norden sichern.

Begrünung von baulichen Anlagen

Da insbesondere die Bebauung an der Hangkante von der Horststraße aus gesehen, wesentliche Aspekte von Ortsbild und Landschaftsbild mit beeinflussen wird, sind Festsetzungen zu Teilfassadenbegrünungen und Dachbegrünungen von Flachdächern, von Nebenanlagen und Garagen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Höhe, zur Eingeschossigkeit, zur max. zulässigen Grundfläche sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) garantiert und gewährleistet das Zusammenspiel aller Festsetzungen die Sicherung des beabsichtigten Orts- und Landschaftsbildes und

	<p>verhindert eine räumliche „Verunstaltung“ der zukünftigen Hangkantenbebauung.</p>
<p>Baugestalterische Festsetzungen</p>	<p>Aus vergleichbaren Beweggründen wurden baugestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung zu Dacheindeckungsmaterialien, Dachformen und Dachneigung sowie zu Fassadenmaterialien festgesetzt, die insgesamt eine Einheitlichkeit der Bebauung gewährleisten.</p> <p>Um insbesondere den Versiegelungsgrad zu minimieren, wurden Festsetzungen bezüglich Oberflächenmaterialien für den Wohnweg bzw. für die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten festgesetzt. Dies ist notwendig aufgrund der beabsichtigten Zielsetzung, eingriffsmindernd, zurückhaltend und landschaftsschonend zu bauen.</p>
<p>Geländere relief</p>	<p>Zu hohe Aufschüttungen bzw. zu tiefe Abgrabungen in der Hangkantensituation kann das gegebene Geländere relief erheblich stören. Dementsprechend sind die notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zulässig.</p>
<p>Hinweise, Empfehlungen</p>	<p>Zur Bestimmung von Planungs- bzw. bauordnungsrechtlicher Begriffe sowie empfohlene ökologischer Handlungsanweisungen zu erläutern wurden folgende Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen,</p> <p>u.a. Empfehlungen und Hinweise zur Oberbodensicherung, zur Brauchwassernutzung bzw. Regenwasserversickerung, zur Definition Außenwandhöhe, zu den Bodenbeschaffenheits- und Bauverhältnissen im Plangeltungsbereich sowie abschließend eine Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.</p>
<p>7. Ver- und Entsorgung</p>	<p>Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Unterstraße, bzw. Chaussee und Horststraße angeschlossen. Somit ist das Baugebiet an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Itzehoe angeschlossen.</p>

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Vollkanalisation als Trennsystem mit Abgabe an die Hauptsammelleitung.

Versorgungsträger bezüglich Gas sind die Stadtwerke Itzehoe, bezüglich Elektrizität ist die Schleswig Versorgungsträger.

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Satzung mit Anschluß- und Benutzerzwang für alle Grundstücke. Sie wird vom Kreis Steinburg durchgeführt.

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Oelixdorf bzw. durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden.

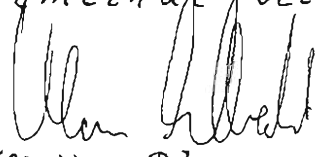
8. Emissionen

Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Oelixdorf eine Emissionsschutzstellungnahme erstellt.

Es sollten hier mögliche Einwirkungen von landwirtschaftlich bedingten Emission bzw. Immission auf die Planung im Plangeltungsbereich untersucht werden.

Um eine Beeinträchtigung der nicht landwirtschaftlichen Nachbarschaft durch Immissionen weitgehend auszuschließen und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe in der landwirtschaftlich geprägten Ortslage weiterhin zu erhalten, empfiehlt die Landwirtschaftskammer einen Mindestabstand von 100 m zwischen diesen landwirtschaftlichen Betrieben und der neu entstehenden Wohnbebauung.

Da die Betriebe insgesamt diese Abstände einhalten, sind bei überwiegend westlichen bzw. südwestlichen Winden merkbare oder störende Immissionen auf das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten (siehe auch Anlage).

Gemeinde Oelixdorf

(Stellv. Bürgermeister)



Oelixdorf, d. 06.06.2000

Anlagen:

1. Grünordnerischer Fachbeitrag
2. Immissionsschutzstellungnahme der Landwirtschaftskammer des Landes Schleswig – Holstein

Gemeinde Oelixdorf

Landschaftsplanerische
Begleitung zum
Bebauungsplan Nr. 8

„Chaussee - Unterstraße - Horststraße“

Auftraggeber: Gemeinde Oelixdorf

Verfasser: Günther & Pollok
Landschaftsplanung
25524 Itzehoe

Bearbeiter: Dipl. Biol. Reinhard Pollok
Landschaftsplaner



Itzehoe, im November 1998

Inhaltsverzeichnis

1.	Planerische Rahmenbedingungen	1
1.1.	Planungsanlaß und Titel	1
1.2.	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.3.	Naturräumliche Einordnung.....	2
1.4.	Landschaftsbestand um 1878	3
1.5.	Gegenwärtige Nutzungen	3
1.6.	Vorhandene Planungen	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter / Planungserfordernisse	5
2.1.	Schutzgut Boden.....	5
2.2.	Schutzgut Wasser	6
2.3.	Schutzgut Klima/Luft.....	6
2.4.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	7
2.5.	Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild)	8
2.6.	Planungserfordernisse	8
3.	Folgen der Bebauungsplanumsetzung für Natur und Landschaft	9
3.1.	Art und Umfang des geplanten Vorhabens	9
3.2.	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft	10
4.	Landschaftsplanerische Zielsetzung.....	11
5.	Maßnahmen	12
5.1.	Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung	12
5.1.1.	Schutzgut Boden.....	12
5.1.2.	Schutzgut Wasser	13
5.1.3.	Schutzgut Klima/Luft.....	13
5.1.4.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	13
5.1.5.	Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild)	14
5.1.6.	Ersatzmaßnahmen.....	14
5.2.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	15
5.3.	Gestalterische Maßnahmen.....	15
5.4.	Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)	15
6.	Gehölzlisten	16
7.	Quellen.....	17

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1. Planungsanlaß und Titel

Die Gemeinde strebt die Schaffung neuer Wohnbauflächen an. Zur Deckung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen wird auch die sogenannte „Looft`sche Wiese“ zwischen Chaussee, Unterstraße und Horststraße von der Gemeinde Oellxdorf für die Bereitstellung der hierfür notwendigen Flächen vorgesehen. Die zentral im Dorf gelegene Fläche ist für Oellxdorf von besonderer Bedeutung. Zur angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan Nr. 8 erarbeitet. Zu diesem Bebauungsplan wird eine landschaftsplanerische Begleitung erforderlich, die die wesentlichen Grundlagen der zu beachtenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bebauungsplan beinhaltet.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird kein eigenständiger Grünordnungsplan erstellt.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein wurde in § 6 Abs. 1 zum Grünordnungsplan folgendes festgelegt:

"Die Gemeinden haben die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung [...] für Teilbereiche, die eine vertiefende Darstellung erfordern, in Grünordnungsplänen darzustellen."

Die Fläche des Plangebietes beinhaltet unbebaute Flächen, auf denen ohne verbindliche Bauleitplanung bauliche Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entsprechend § 34 BauGB zulässig wären. Aufgrund dieser Situation wird abweichend vom Regelfall, in dem eine bisher baulich nicht genutzte landwirtschaftliche Fläche zur Bebauung ansteht, kein Grünordnungsplan erstellt. Zur Beachtung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB wird eine landschaftsplanerische Begleitung geleistet, die eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Zielkonzeptes als Grundlage des Bebauungsplans darstellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha. Es handelt sich um eine als Grünland genutzte Fläche und den im Talgrund verlaufenden Horstbach.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Leistungen ist herauszuarbeiten, welche Teilflächen des Plangebietes bezüglich der einzelnen Schutzgüter geschützt oder schützenswert sind, welche Teilflächen Defizite aufweisen. Insbesondere sind Planungserfordernisse darzulegen und als Abwägungsmaterial in die städtebauliche Konzeption einzubringen.

Eingriff

Die Ausweisung des Bebauungsgebietes ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei dem geplanten Vorhaben kann die Veränderung der Nutzung der Grundfläche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dieses basiert auf der vorgesehenen Errichtung von baulichen Anlagen mit Nebenanlagen und Zuwegungen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem § 1a BauGB zu entscheiden. Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 243 BauGB kann die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden. Es wird der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)“ vom 8. November 1994 herangezogen. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Die Gemeinde Oeltdorf beabsichtigt, in dem beschriebenen Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Regelung der baulichen Entwicklung zu schaffen. Die Gemeinde strebt in dem Gebiet eine behutsame bauliche Entwicklung aus dem Bestand heraus an. Hierbei sollen für den Naturschutz und die Landschaftspflege besonders wertvolle Bereiche von der künftigen Bebauung ausgenommen werden. Die Lage in einem landschaftlich und städtebaulich sensiblen Teil der Ortslage erfordert es, die bisher nach dem Planungsersatz des § 34 BauGB bestehenden Möglichkeiten der baulichen Entwicklung zu ordnen. Es werden durch die Erarbeitung eines Bebauungsplanes Eingriffe geplant, die nicht zu vermeiden sind.

Die städtebauliche Situation führt in Verbindung mit unbebauten Teilflächen zur Notwendigkeit der Planung und zur Prüfung der Unvermeidbarkeit künftiger baulicher Vorhaben im Planbereich.

1.3. Naturräumliche Einordnung

Das Bearbeitungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Heide-Itzehoe-Geest. Dieser Teil der schleswig-holsteinischen Geest wurde während der vorletzten Vereisung, der Saalekaltzeit, gebildet. Die letzte Eiszeit, die Weichselkaltzeit, betraf das Gebiet Oeltdorf nicht mehr direkt. Durch die letzte Kaltzeit wurde jedoch die Geländeform geringfügig in ihrer Gestalt ausgeglichen. Deutlichen Einflüssen war hingegen das südlich gelegene Störtal als einer der Hauptabläufe der Schmelzwasser ausgesetzt.

1.4. Landschaftsbestand um 1878

Der Karte der Königlich Preußischen Landesaufnahme von 1878 ist zum Bearbeitungsgebiet zu entnehmen, daß die Bebauung entlang der Horststraße mit Ausnahme des Bereiches der Poststelle bereits bebaut war. Westlich der Unterstraße waren keine Häuser vorhanden. Südlich der Chaussee ist lediglich am westlichen Rand des Bearbeitungsgebietes eine Bebauung vorhanden gewesen. Der niedrig gelegene Teil des Horstbachtals wird als Grünland bewirtschaftet. Die höher gelegenen Flächen südlich der Chaussee werden ackerbaulich genutzt. Der Horstbach markiert die nördliche Grenze der Bebauung entlang der Horststraße. Gehölze sind am Horstbach und im übrigen Bearbeitungsgebiet nicht verzeichnet.

1.5. Gegenwärtige Nutzungen

Landwirtschaft

Das Gebiet wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Eine Geländekante teilt es in einen tiefer liegenden Feuchtgrünlandbereich und einen höheren Bereich ohne Vernässungsmerkmale.

Wohnen und Gewerbe

Das Bearbeitungsgebiet wird weitgehend von Gebäuden gesäumt. Im Südwesten, Westen und Norden handelt es sich um Wohngebäude. Im Südosten steht das ehemalige Feuerwehrgerätehaus. An der Ostseite sind neben Wohngebäuden eine Bank und das Postamt vorhanden.

Verkehr:

Die Loofr'sche Wiese grenzt im Osten an die Unterstraße, im Süden an die Horststraße und im Norden an die Chaussee. Alle drei sind Gemeindestraßen.

Wasserwirtschaft

Am südlichen Rand des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich der Horstbach. Der Horstbach nimmt das von der Pferdekoppel ablaufende Oberflächenwasser auf. Der Horstbach verläuft im südwestlichen Teil des Plangebietsrandes offen und etwa vom ehemaligen Feuerwehrgerätehaus in südöstlicher Richtung als verrohrtes Gewässer zur Stör.

Der Horstbach befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Es befinden sich keine weiteren wasserwirtschaftlichen Einrichtungen im Plangebiet.

Erholung

Es befinden sich keine Einrichtungen für Freizeit- und Erholungsaktivitäten auf der Fläche.

Der Planbereich hat aber als offener Bereich des Ortsbildes eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit, da er frei von baulichen Anlagen ist. Die Fläche ist von verschiedenen Stellen aus einsehbar.

1.6. Vorhandene Planungen

Schutzverordnungen:

Für das Bearbeitungsgebiet gilt keine Unterschutzstellung gemäß Abschnitt 4 „Besonderer Schutz bestimmter Teile der Natur“, Unterabschnitt 2 „Gesetzlich geschützte Biotop“ und Unterabschnitt 3 „Unterschutzstellung“ des LNatSchG. Der bei § 15 a „Gesetzlich geschützte Biotop“, Absatz 1 Nr. 5 genannte Punkt „Naturnahe und unverbaute Flußabschnitte sowie Bachschluchten“ ist nicht für den Bearbeitungsbereich anzuwenden. Die vorhandenen Bebauungen entlang der Horststraße sowie der Unterstraße mit der in diesem Zuge vorgenommenen Bachverrohrung führten bereits zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Tales des Horstbaches.

Landschaftsprogramm:

Das Landschaftsprogramm beinhaltet zum Plangebiet keine konkreten Darstellungen oder Aussagen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan von 1984 für die Kreise Dithmarschen und Steinburg (Planungsraum IV) beinhaltet für das Gebiet keine Plandarstellung.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Oelixdorf ist die Looft'sche Wiese im Nordteil als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Der Südteil ist als potentielle Ausgleichsfläche für gemeindliche Vorhaben geplant, für die Umgebung des Horstbaches ist ein Pufferstreifen vorgesehen. Desweiteren wird auf die besonderen Ausblicke von der Chaussee und Unterstraße über das Bearbeitungsgebiet hingewiesen.

Biotopverbund

Im „landschaftsökologischen Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung für den Planungsraum IV (Kreis Steinburg) - Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein“- vom November 1995 wird dem Bearbeitungsgebiet keine überörtliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beigemessen.

Landesraumordnungsplan:

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (4.6.1998) wird das Bearbeitungsgebiet zum Umlandbereich im ländlichen Raum des Mittelzentrums Itzehoe gezählt.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum IV Dithmarschen/Steinburg vom 13.12.1983 rechnet den Bearbeitungsraum zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Itzehoe. Eine besondere Bedeutung für Naturschutz, Fremdenverkehr oder Erholung wird ihm darin nicht beigemessen.

Kreisentwicklungsplan

Der Kreisentwicklungsplan von Steinburg für den Zeitraum 1992-1996 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Flächennutzungsplan

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Oeltdorf wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Looft'sche Wiese im Kernbereich als Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) und an der Chaussee sowie an der Unterstraße als Dorfgebiet mit gemischter Nutzung (nach § 5 BauNVO) dargestellt.

Dorferneuerungsplan:

Der Dorferneuerungsplan der Gemeinde Oeltdorf sieht für die Looft'sche Wiese entlang der ehemaligen Abgrabungskante einen Fußweg vor. Außerdem wird auf einem Gartengrundstück die Anlage eines unter ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Dorfteilchens westlich neben dem Feuerwehrgerätehaus angeregt, dieser würde durch den Horstbach gespeist.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter/ Planungserfordernisse

2.1. Schutzgut Boden

Im Bearbeitungsgebiet kommen zwei Bodentypen vor (Angaben gemäß Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 des Geologischen Landesamtes Kiel, Blatt 2023 Itzehoe):

1. Feuchtpodsol (Bleichpodsol) im nördlichen Teilbereich nahe der Chausseestraße sowie einer dreieckigen Fläche im Winkel zur Unterstraße: Der Boden besteht aus Fein- bis Mittelsand und weist zum Teil Grobsand mit Orterde oder Ortstein auf. Der Boden hat ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.
2. Gley (Grundwasserboden): Der Bereich des Horstbachtals zwischen der südseitigen Bebauung der Chaussee und dem Horstbach wird von einem Gley aus schluffigem Sand bis schwach lehmigem Sand über Fein- bis Mittelsand dominiert. Er weist zum Teil Grobsand auf, der zum Teil podsoliert ist. Der Boden hat ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe.

Rosterde aus Fließerde über Sand kommt unmittelbar außerhalb des Plangebietes im südlichen Teilbereich nahe der Horststraße vor. Der Boden besteht aus schluffigem Sand bis schwach lehmigem Sand über Fein- bis Mittelsand, der zum Teil grobsandig ist. Er ist schwach podsoliert und weist ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe auf. Er hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Bewertung: Gleye haben als potentielle Standorte einer mäßig spezialisierten, schutzwürdigen Vegetation eine Bedeutung für den Naturschutz. Für Podsol ist keine derartige Bedeutung bekannt.

Da die Aussagefähigkeit der mittelmaßstäbigen Kartierung relativ grob ist, sind im Zuge der weiteren detaillierten Planung die o.g. örtlichen Zuordnungen der Bodentypen zu überprüfen. Weitergehende Bewertungen und Interpretationen der Bodenkarte werden daher nicht vorgenommen.

Nach Auskunft Ortskundiger sind die Böden im Planbereich sandig-lehmig; die Aussagen der Bodenkarte sind zu überprüfen.

2.2. Schutzgut Wasser

Der Horstbach begrenzt das Bearbeitungsgebiet im Süden. Die Fließrichtung führt von Westen nach Osten. Der Bach kommt aus einem unterschiedlich genutzten gärtnerisch gestalteten Hausgartenbereich. Oberhalb wird der Bach zu einem Teich aufgestaut. Am Rand des Plangebietes ist der Horstbach ca. 0,5 bis 1 m breit und weist eine unterschiedliche Ufergestalt auf. Das Südufer wird weitgehend von Bäumen und Sträuchern gesäumt. Die Kronen ragen über das Gewässer bis in den Bereich der Pferdekoppel. Am südwestlichen Ende der Pferdekoppel wird ein kleiner Uferabschnitt als Tränke genutzt. Hier ist das Ufer beweidet und zertreten. Vom ehemaligen Feuerwehrgerätehaus aus in östlicher Richtung ist der Horstbach über längere Strecken verrohrt.

Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nur auf Grundlage der Bodenkarte vor. Die Bodenkarte gibt für Feuchtpodsol Grundwasserstände von 0,5 bis 0,7 m unter Flur in feuchten Zeit und 1,0 bis 1,7 m unter Flur in der trockenen Zeit an. Im Bereich des Gleys steht das Grundwasser in der feuchten Zeit oberflächennah an. Während der Geländebegehungen konnte beim ehemaligen Feuerwehrgerätehaus südlich der 19-m-Höhenlinie und bei der Tränke am südwestlichen Ende des Plangebietes südlich der 21-m-Höhenlinie oberflächennah anstehendes Grundwasser festgestellt werden.

Bewertung: Fließgewässer haben für den Naturhaushalt grundsätzlich eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Transportweg für Stoffe und Lebewesen. Der Horstbach weist deutliche Veränderungen der natürlichen Struktur auf. Vor allem die bachabwärts erfolgte Verrohrung verringert seine Vernetzungsfunktion.

Die Angaben der Bodenkarte werden nicht weiter einer Bewertung unterzogen, da im detaillierteren Maßstab Abweichungen von der Abgrenzung der Bodentypen erwartet werden (s.o. Schutzgut Boden).

2.3. Schutzgut Klima/Luft

Oelixdorf liegt im Übergangsbereich zwischen subozeanischem und leicht kontinental geprägtem Klima im südlichen Schleswig-Holstein. Innerhalb eines landesweiten Vergleiches Schleswig-Holsteins nimmt Oelix-

dorf eine durchschnittliche Position mit einer Niederschlagssumme von ca. 775 mm/Jahr und einer mittleren Tagestemperatur von geringfügig unter 12°C ein.

Das Bearbeitungsgebiet weist einige mikroklimatische Besonderheiten auf: Durch die Südexposition können insbesondere am oberen Hangbereich größere Temperaturschwankungen im Tagesgang auftreten. Die Temperaturunterschiede werden dadurch verstärkt, daß das Gelände durch die „Kessellage“ relativ windgeschützt ist. Am stärker beschatteten Hangfuß treten geringere Tagesmaxima auf. Kaltluft kann sich im Talgrund sammeln.

Bewertung: Das Bearbeitungsgebiet weist aufgrund der Hanglage und der Abschirmung zu beachtende Besonderheiten auf.

Schadstoff- oder Lärmquellen sind in der Umgebung nicht bekannt.

2.4. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Vegetation im Planungsgebiet wird durch eine Grünlandfläche geprägt, die von unterschiedlichen Gehölzstrukturen umgeben ist.

a) Biotopkartierung des LANU und des Kreises Steinburg

Im Rahmen der Kartierungen des LANU und des Kreises Steinburg wurden im Plangebiet keine Biotope kartiert.

b) Aktuelle Kartierung der Biotoptypen

Grünland

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes wird von Weidegrünland eingenommen, das als Pferdeweide genutzt wird. Die stark geneigte Fläche weist in den höher gelegenen Bereichen keine hervorzuhebenden Pflanzenarten auf; Arten einer spezialisierten, geschützten oder besonders schützenswerten Vegetation sind hier nicht festgestellt worden. Die tiefer gelegenen Teilflächen unterscheiden sich deutlich von sonstigen Flächen: hier sind Sumpfdotterblumen und andere Feuchtezelger wie Wasserknöterich, Bachbunze, Knickfuchsschwanz, Flutender Schwaden und Schlanksegge anzutreffen. In einigen Mulden kommt sogar Wasserstern vor.

Gehölzbestand

Am südwestlichen Rand des Bearbeitungsgebietes besteht ein geschlossener Gehölzsaum. Die hierzu gehörenden Bäume und Sträucher wurzeln jedoch weitestgehend im Bereich der benachbarten Hausgärten. Am Horstbach stehen einige Weiden und Erlen jedoch im Bereich der Pferdekoppel. An der Westseite des Plangebietes sind einige Strauchgruppen und ein Apfelbaum auf der Pferdekoppel vorhanden. Die Hausgärten nördlich des Planbereiches werden durch verschiedene Bäume und Sträucher geformt. An der südöstlichen Ecke des Flurstücks 113/19 gedeiht ein mächtiger mehrstämmiger Haselstrauch mit einer weit ausladenden Krone. Südlich dieser Hasel wachsen an der Unterstraße drei Winterlinden mit Stamm-

durchmessern von ca. 15 bis ca. 25 cm. Im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgerätehaus sind Birken und Bergahorne vorhanden. Direkt am Gerätehaus steht eine dichte Fichtenreihe.

Bewertung:

Der Großteil des Grünlands weist keine hervorzuhebenden Besonderheiten auf und ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die tiefer gelegenen vernässten Bereiche (Feuchtgrünland) sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz und somit erhaltenswert.

Die am Horstbach wachsenden Bäume sind standortgerecht und aufgrund ihrer natürlichen Nähe zum Gewässer zu erhalten. Die Bäume im Bereich des ehemaligen Gerätehauses sind aufgrund ihrer Größe erhaltenswert. Gleiches gilt für den Haselstrauch im Bereich des Flurstücks 113/19, die Linden an der Unterstraße und den Apfelbaum am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

2.5. Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild)

Im Planbereich sind keine technischen Bauwerke vorhanden. Die Looft'sche Wiese wird jedoch allseitig von Hausgrundstücken mit unterschiedlich gestalteten Gartenanlagen umgeben. Die Looft'sche Wiese ist eine zentral im Ort gelegene Freifläche mit einem markant ausgeprägtem Talraum des Horstbaches. Dieser Talraum ist von drei Seiten einsehbar und wird durch den gewässerbegleitenden Gehölzsaum sowie die Gehölzreihe an der Westgrenze des Gebietes, aber auch durch die Gehölze auf den Gartengrundstücken südlich der Chausseestraße markiert. Eine Geländekante teilt die Wiese in einen höheren und einen tiefer liegenden Teil. Der Horstbach selbst ist von außerhalb nicht sichtbar.

Bewertung: Die Looft'sche Wiese gibt als innerörtliche Freifläche der Ortsmitte ein besonderes dörfliches Gepräge. Es besteht hier ein besonders attraktives Ortsbild, das durch eine starke Kontrastierung der einzelnen Elemente wie Freiraum, Gehölzbegrenzung, offene Grünlandfläche und eine darin bestehende unübersehbare Geländekante bestimmt wird. Die hohe Bedeutung der Fläche resultiert wesentlich aus der Einsehbarkeit von verschiedenen Seiten aus.

2.6. Planungserfordernisse

Naturraum und Geologie: Beachtung der Reliefverhältnisse, d.h. keine Erdmassenbewegungen in Dimensionen, die die bestehende Hangneigung aufheben und die bestehende kleine Hangkante beeinträchtigen können

Boden: Allgemein soll ein schonender und sparsamer Umgang mit der Ressource Boden angestrebt werden, dieses gilt speziell für den Oberboden: Wiedereinbau im Entnahmebereich und die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum sind geboten, Beachtung der hohen Wasserdurchlässigkeit

keit und des geringen Nährstoffbindevermögens; für detailliertere Aussagen sind weitergehende Untersuchungen erforderlich

Wasser: Keine Bebauung in Bachnähe, Vermeidung von Grund- und Oberflächenwasserbeeinträchtigungen, Erhaltung und Förderung der Grundwasserneubildung durch minimierte Versiegelung und Regenwasserrückhaltung bzw. zu überprüfende Möglichkeit zur Versickerung im Entstehungsgebiet, Schutz des Horstbaches vor Eintrag von Oberbodenmaterial und Nährstoffen sowie Vermeidung von Viehtritt

Klima/Luft: Beachtung der kleinklimatischen Besonderheiten, keine Bebauung im Talgrund wegen ungünstigen Wohnklimas und Beschattung, Sicherung des hohen Anteils unversiegelter Fläche

Arten und Lebensgemeinschaften: keine Bebauung in den Sonderstandorten des Talgrundes; Wahrung eines möglichst großen Abstands zwischen Altgehölzen und Wohngebäuden, um Beeinträchtigungen der Gehölze zu vermeiden

Ortsbild: Erhalt des offenen dörflichen Charakters, Einpassung der Gebäude- und Grundstücksgrößen in das Ortsbild, Erhaltung der Einsehbarkeit der Fläche von mehreren Seiten, Erhaltung der Raumwirkung durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Einfügung der vier Innenliegenden Gebäuden (gem. städtebaulichem Konzept) auf etwa gleiche Geländehöhen, grüne Einpassung der Gebäude in das Bild des Talraumes, Erhaltung bestehender Gehölze

Erholung: siehe Ortsbild

3. Folgen der Bebauungsplanumsetzung für Natur und Landschaft

3.1. Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Oelßdorf für eine Fläche von rund 1,0 ha sollen die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von sechs Einzelhäusern für Wohnzwecke und gemischte Nutzung geschaffen werden.

Die maximal zulässige versiegelbare Fläche (Grundfläche von jeweils 150 m² auf 6 Grundstücken, zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen) beträgt im Bereich der geplanten Bauflächen zusammen maximal ca. 1.350 m². Die Erschließung erfolgt von der Unterstraße aus. Für die geplante Erschließungsstraße mit Wendeanlage werden rund 587 m² benötigt. Nördlich der Erschließungsstraße entsteht auf rund 477 m² ein Spielanger zur allgemeinen Nutzung. Die Angaben beruhen auf dem Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand vom November 1998. Die versiegelbare Fläche beträgt zusammen 1.937 m².

Der südliche Teil der Looft'schen Wiese (rund 3.933 m²) wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend den Zielen des Naturschutzes gepflegt.

3.2. Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

Jede neue Bebauung stellt aufgrund der Versiegelung von Flächen grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar. Der Einfluß auf Natur und Landschaft wird hier unterteilt nach Schutzgütern dargestellt.

Schutzgut Boden:

Auf den vollversiegelten Flächen werden wichtige Bodenfunktionen aufgehoben. Dieses betrifft 1.350 m² Fläche wegen der geplanten Gebäude einschließlich Nebenanlagen sowie einschließlich rund 587 m² Verkehrsfläche. Die Bodenfunktionen werden auch in teilversiegelten Bereichen beeinträchtigt. Die gewachsenen Bodenprofile werden durch Abgrabungen und Verfüllungen in der Bauphase zerstört und durch Bodengemische ersetzt. Zusammen mit Verdichtungen kommt es zu Störungen des Bodenlebens und des Bodenwasserhaushalts.

Der südliche Teil der Looft'schen Wiese wird von einer künftigen Versiegelung ausgenommen.

Schutzgut Wasser:

Durch die Versiegelung wird die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung reduziert. Ein Einfluß auf den Horstbach ist aufgrund der Veränderung des Oberflächenabflusses durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Der Horstbach wird nicht direkt durch das Vorhaben betroffen. Die geplante Änderung der Nutzung der angrenzenden Wiese behebt die Belastung des Gewässers durch Vertritt des Ufers.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch Bebauung und Versiegelung wird es im direkt bebauten Bereich zu geringen Kleinklimaveränderungen kommen. Erhebliche Veränderungen werden nicht erwartet.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Durch das geplante Bauungsgebiet verringert sich die zur Verfügung stehende Grünlandfläche für die bisher dort lebenden Tier- und Pflanzenarten. Die Umwidmung des Südtells zur Fläche für Naturschutzmaßnahmen eröffnet die Möglichkeit, eine Aufwertung der dort standorttypischen Vegetation zu erzielen. Für die Erschließungsstraße muß wahrscheinlich eine Linde an der Unterstraße weichen. Der ältere Apfelbaum am westlichen Ende des Pfangebietes sollte nach Möglichkeit erhalten werden.

Neuanpflanzungen von Bäumen sind auf dem Spielanger sowie für die Hintergärten vorgesehen.

Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild):

Für das Ortsbild wird die bislang prägende Freifläche stark verringert und in ihrer Ausprägung deutlich verändert. Die Einsehbarkeit des westlichen Geländeteils geht wegen der Sichtversperrung durch Gebäude verloren. Die Einsehbarkeit des Geländes von Norden ist kaum noch oder nicht mehr gegeben. Die Einsehbarkeit von der Unterstraße und von der Horststraße wird erheblich verändert. Die Sichtweiten werden reduziert.

Nutzung:

Mit Umsetzung der Planung wird ca. die Hälfte der ca. 1 ha großen Pferdeweide von landwirtschaftlicher in Baufläche, Erschließungsstraße und Grünflächen überführt.

Die sonstigen Flächen werden einer Pflege im Sinne des Naturschutzes unterzogen.

Die Fläche erhält durch die Umsetzung der Planung eine andere Qualität der innerörtlichen Erholungsnutzung, da die Freifläche verringert und Sichtbeziehungen verändert werden.

4. Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die Schaffung des Bebauungsgebietes ist gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes ein Eingriff in Natur und Landschaft. Oberstes Ziel jedes Verursachers eines Eingriffs muß es sein, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Umfang und Schwere der durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigung sind so weit wie möglich zu minimieren. Für das geplante Vorhaben ergeben sich aus dieser Forderung der Eingriffsminimierung folgende Zielsetzungen:

- Planen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans mit Wohnbaufläche, Grünfläche und Maßnahmenfläche sowie im Rahmen des Landschaftsplanes.
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes (Ausgleich)
- randliche Gehölzbestände soweit wie möglich erhalten; für nicht zu erhaltende Einzelgehölze werden neue gepflanzt
- Betrachtung des Talraumes des Horstbaches als Orientierungslinie eines künftigen Biotopverbundes
- Erhaltung „Horstbachtal“ als Pufferzone zum Bach gemäß Darstellung im Landschaftsplan
- Erhaltung der Feuchtwiese im südlichen Bereich des Plangebietes
- Vermeidung von Bebauungen in der Senke als Sammelbecken für Kaltluft
- Wahrung eines Abstands zu bestehenden Altgehölzen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- Beschränkung der Bebauung auf den nördlichen Teilbereich zur weitgehenden Erhaltung des vorhandenen Reliefs
- Sicherung der Sichtachsen zur Wahrnehmung des Tales als Freifläche
- Minimierung der Versiegelung (durch Begrenzung der GRZ bzw. überbaubaren Grundfläche, Wege und Stellplätze aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien)
- Ausrichtung der Gebäudefirste parallel zur Hangkante zur Verringerung der negativen Auswirkung der Gebäude auf die Landschaft
- Begrenzung der Firsthöhen und Traufhöhen der geplanten Gebäude

- Eingrünung vor allem südlich der geplanten Bebauung insbesondere durch Bäume und Fassadenbegrünung
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfung an bestehende Systeme
- Erhaltung des Grundwasserbodens in den tiefer gelegenen Teilflächen als bezeichnenden Bodentyp der Abflusstäler im Gemeindegebiet

5. Maßnahmen

5.1. Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung

Die geplante Errichtung der sechs Gebäude samt der Nebengebäuden und Verkehrsflächen wird wie oben angeführt zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und vor allem des Ortsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter sind erforderlich. Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Die Bewertung des Vorhabens erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994 „Zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 - 10 des Landesnaturschutzgesetzes“. (Vergl. Kap. 1.2)

5.1.1. Schutzgut Boden

Im Bereich des Bebauungsplanes können bis zu 1.937 m² versiegelt werden (Gebäude, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Straße). Verdichtungen und Vermischungen der Bodenschichten führen desweiteren zu Veränderungen der Filtereigenschaften.

Vermeidung/Minimierung:

- kurze Erschließung mit geringer Fahrbahnbreite, luft- und wasserdurchlässige Pflasterung
- schonender Umgang mit dem Oberboden in der Bauphase, keine Vermischung des Mutterbodens mit tieferliegenden Schichten

Kompensation:

Laut Runderlaß ist für vollständig versiegelte Böden bei oberflächennah anstehendem Grundwasser mindestens im Verhältnis 1:0,5 eine Ausgleichsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln (Grundwasser dichter als 1,0 m unter der Geländeoberfläche anstehend). Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 969 m² für zusammen maximal ca. 1.937 m² versiegelbare Fläche.

5.1.2. Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens für Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Ein Gefährdungspotential für das Grundwasser folgt aus der hohen Durchlässigkeit des Bodens.

Vermeidung/Minimierung

- Abführung des Oberflächenwassers in Trennkanalisation an der Unterstraße
- wasserdurchlässige Pflasterung der Erschließungsstraße (Abflußbeiwert: 0,8 oder weniger)
- Verringerung des Abflusses durch Möglichkeit zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser
- Beschränkung des Anteils an versiegelter Fläche auf den Grundstücken

Kompensation:

Eine weitere Kompensation erfolgt nicht, da das Oberflächenwasser in die Trennkanalisation abgeführt wird.

5.1.3. Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen gemäß Runderlaß erkennbar. Eine geringfügige Veränderung des Lokalklimas ist allerdings durch die Bebauungen unvermeidbar.

Vermeidung/Minimierung:

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- durch Auswahl der Gebäudematerialien/farben (= Reflexionsverhalten) sowie Begrünung lassen sich Aufhellungseffekte vermindern

Kompensation:

Gemäß Runderlaß sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.1.4. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Runderlaß von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Kompensationsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter (insbesondere Boden) sollen auch den Arten- und Lebensgemeinschaften zugute kommen. Ein gesonderter Kompensationsbedarf entsteht nicht.

Vermeidung/Minimierung:

- keine Bebauung der Sonderstandorte Abbruchkante, feuchtes Grünland und Bachufer
- Erhaltung der Bäume an der Südseite des Plangebietes
- Erhaltung von zwei Linden an der Unterstraße

Kompensation:

Gem. Runderlaß ist keine Kompensation erforderlich.

5.1.5. Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Ortsbild)

Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung nachhaltig und dauerhaft verändert. Die Verringerung der Freifläche im Ortsbild ist eine wesentliche Veränderung.

Vermeidung/Minimierung:

- Beschränkung der Bebauung auf höher gelegenen Bereich und die Ränder von Chaussee und Unterstraße
- Vorgabe der Geschoszahl, Grundfläche, Dachform, Firstausrichtung, Firsthöhe, Traufhöhe
- Nordseitige Erschließung der Gebäude
- Freihaltung der Sichtachsen von der Horst- und der Unterstraße aus
- Pflanzung von Gehölzen südlich der geplanten Hausgrundstücke (s. u. Gehölzliste II)
- Erhaltung der kleinen Feuchtwiese im Ortsbild

Kompensation:

Durch die landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsbildes durch Pflanzgebot auf den Südseiten der Grundstücke sowie Baumpflanzungen auf dem Spielanger wird der Planbereich neu gestaltet. Die Südseite der Grundstücke wird durch eine linienförmige Strauchpflanzung mit einzelnen Baumpflanzungen von der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen abgegrenzt. Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

5.1.6. Ersatzmaßnahmen

Unter Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt „Zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des

Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes“ werden nach den oben angeführten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet keine weiteren vorgesehen.

5.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Wie oben ausgeführt erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der die verschiedenen Schutzgüter direkt oder mittelbar beeinträchtigt. Für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege steht etwa die Hälfte der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche entlang des Horstbaches zur Verfügung.

Gemäß Runderlaß stehen den verschiedenen Eingriffen ausreichend Kompensationsmaßnahmen oder -flächen gegenüber.

5.3. Gestalterische Maßnahmen

Ziel der gestalterischen Maßnahmen ist eine mögliche negative Auswirkung der Bebauung vor allem auf das Ortsbild zu minimieren. Es gilt, die Beeinträchtigungen der geplanten vier innenliegenden Gebäude auf das „Ensemble“ Looft'sche Wiese einzuschränken und durch Bepflanzungen einen neuen Ortsrand zu schaffen. Mit der Bepflanzung des Spielangers wird ferner eine Abschirmung zu den Häusern der Chaussee angestrebt sowie eine Beruhigung des Straßenraumes der Stichstraße angestrebt.

Es gelten folgende Empfehlungen:

- Bepflanzung der Grundstücke zur Looft'schen Wiese hin mit heimischen hochstämmigen Laub- oder Obstgehölzen wie z.B: Linde, Rotbuche, Hainbuche, Stieleiche, Berghorn, Pflaume, Apfel usw. (siehe Gehölzliste I)
- Fassadenbegrünung der Südselten auf mindestens 30 % der geschlossenen Wandaußenfläche, insbesondere an den Gebäudeecken
- Pflanzung von hochstämmigen einhelmschen Laubbäumen (siehe Gehölzliste II) sowie linienförmige Strauchpflanzungen (siehe Gehölzliste III) auf dem Spielanger und nahe der Grenze der bestehenden Bebauung der „Chaussee“

5.4. Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)

Der südliche Teil des Plangebietes entlang des Horstbachs wird für Kompensationsmaßnahmen genutzt. Es ist für die Fläche, eine innerörtliche Grünlandfläche mit verschiedenen Möglichkeiten zur Einsehbarkeit zu erhalten. Zur Abschirmung der geplanten Gebäude sind nahe der Grenze zu den künftigen Hausgärten Gehölzpflanzungen erforderlich.

Die Kompensationsfläche ist als Wiese oder Weide zu erhalten. Pflanzenschutzmittel und Düngemittel dürfen nicht ausgebracht werden. Bei Wiesennutzung darf die erste Mahd nicht vor dem 15.6. eines jeden

Jahres erfolgen. Es dürfen höchstens zwei Mahden pro Jahr erfolgen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen. Bei Weidenutzung dürfen nur leichte Tiere auf die Fläche kommen (Schafe, Kälber). Wegen der Trittschäden in den nasseren Teilflächen dürfen ausgewachsene Rinder oder Pferde nicht auf die Fläche.

Bei Weidenutzung ist der Horstbach durch einen Weidezaun auf ganzer Länge zu schützen. Eine Weidpumpe ist als Viehtränke zu installieren.

6. Gehölzlisten

Für die o.g. Pflanzungen sollen Arten der folgenden Gehölzlisten Verwendung finden:

Gehölzliste I: Auf den Hausgrundstücken sollen folgende Gehölze Verwendung finden: Hochstämme, Mindeststammumfang: 14-16 cm, mindestens 3 x verpflanzt

- | | |
|----------------|----------------------------|
| • Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| • Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| • Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| • Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| • Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| • Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| • Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| • Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| • Apfel | <i>Malus communis</i> |
| • Birne | <i>Pyrus communis</i> |
| • Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| • Mispel | <i>Mespilus germanica</i> |

Für die letztgenannten vier Obstgehölze gelten abweichend von den oben angegebenen Pflanzqualitäten die Qualität: Stammumfang mindestens 10-12 cm, Hochstämme mindestens 2 x verpflanzt.

Gehölzliste II: Beim Spielanger und im Bereich der Kompensationsfläche zur Abschirmung der geplanten Gebäude sollen folgende Bäume Verwendung finden: Hochstämme, Mindeststammdurchmesser 16-18 cm, mindestens 3 x verpflanzt

- | | |
|--------------|----------------------------|
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |

Gehölzliste III: Zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung entlang der „Chaussee“ von den geplanten Gebäuden sollen folgende Sträucher Verwendung finden: mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm. Dabei sollte ein Gehölz je m² Pflanzfläche gepflanzt werden. Zur langfristigen Erhaltung der Abschirmung sind in mehrjährigen Abständen Pflegeschnitte erforderlich.

- Eberesche
 - Eingrifflicher Weißdorn
 - Esche
 - Faulbaum
 - Feldahorn
 - Gemeiner Schneeball
 - Hainbuche
 - Hasel
 - Rotbuche
 - Salweide
 - Schwarzer Holunder
 - Stieleiche
- | |
|--------------------|
| Sorbus aucuparia |
| Crataegus monogyna |
| Fraxinus excelsior |
| Rhamnus frangula |
| Acer campestre |
| Viburnum opulus |
| Carpinus betulus |
| Corylus avellana |
| Fagus sylvatica |
| Salix caprea |
| Sambucus nigra |
| Quercus robur |

7. Quellen

GEOLOGISCHES LANDESAMT 1979, Bodenkarte i.M. 1: 25.000, Bl. 2023 Itzehoe

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG), Schleswig-Holstein, v. 16. Juni 1993, GVOBl. Schl.-H., 215

LANDESVERMESSUNGSAMT SCHL.-H., Königlich Preußische Landesaufnahme von 1978 i.M. 1:25.000, herausgegeben 1880

RUNDERLAB 1994; Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.94: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6-10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)



Legende

Grenze des Bearbeitungsgebietes

Bestand

Landschaftsbestandteile / Nutzungen gemäß Beschriftungen

Bewertung

Schutzgut Wasser

Im Gelände erkennbar an der Oberfläche anstehendes Grundwasser

Gemäß Bodenkarte oberflächennah anstehendes Grundwasser (< / = 1 m unter Gelände)

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Bedeutende Sichtbeziehung gute Einsehbarkeit des Geländes

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flächen und Strukturen mit hoher Bedeutung: Feuchtländ und Gehölzbestand

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Oeltdorf
„Chaussee - Unterstraße - Horststraße“

Planinhalt:
Landschaftsplanerische Begleitung

Maßstab:
1: 500

Auftraggeber:
Gemeinde Oeltdorf

Planverfasser:
Günther & Pollok
Landschaftsplanung
Krimmerstraße 12, 25524 Itzehoe
Tel. 04821/64038 Fax 63575

Datum:
November 1998

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein



Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein · 24100 Kiel

Az.: III B 3.3. kr-p

Kiel, 24.05.1994

Tel. 0431/9797 381

Immissionsschutz-Stellungnahme

für 3 landwirtschaftliche Betriebe in der Gemeinde Oelixdorf
zum Zwecke der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8

Veranlassung:

Das Architekten Contor in Itzehoe bittet namens und im Auf-
trage der Gemeinde Oelixdorf über das Amt Breitenburg um eine
Immissionsschutz-Stellungnahme

1. Geplantes ~~Wohnhaus~~ Baumaßnahme:

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Oelixdorf, Amt Breitenburg

2. In der Nähe liegende landwirtschaftliche Nutztierhaltungen:

1. Erika Fock, Oberstr. 49
2. Hans-Joachim Kahl, Horststr. 32
3. Heinz Blohm, Horststr. 27

3. Verwendete Unterlagen:

TA Luft (1. BImSchVwV) v. Febr. 1986

VDI-RL 3471 Emissionsminderung Tierhaltung Schweine v. Juni 1986

DIN 18910 Wärmeschutz geschlossener Ställe - Wärmedämmung und Lüftung

Bauantragsunterlagen

Lageplan M 1 : 1000

Orts- und Übersichtsplan M 1 : 1000

4. Ortsbesichtigung fand statt am: 30.03.1994

- 2 -

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Oelixdorf, Amt Breitenburg, beauftragt das Architekten Contor, Itzehoe, die Landwirtschaftskammer in Kiel, eine Immissionsschutz-Stellungnahme zu erstellen. Es sollen mögliche Einwirkungen folgender Tierintensivhaltungen auf die Planung der Gemeinde untersucht werden:

1. Erika Fock, Oberstr. 49
2. Hans-Joachim Kahl, Horststr. 32
3. Heinz Blohm, Horststr. 27.

In der anliegenden Zeichnung sind die Hoflagen dieser emittierenden Intensiv-Haltungen und deren Geruchsschwellenabstände dargestellt. Der mit roter Linie gekennzeichnete Abstandsbereich verdeutlicht den doppelten Geruchsschwellenabstand, der die Grenze für eine Wohnbereichsentwicklung darstellt. Dieser Abstandsbereich kann in landwirtschaftlich geprägten Lagen oder in festgesetzten Dorfgebieten (MD) bis zu 50 % (gestrichelter Abgrenzungskreis) unterschritten werden, weil hier ein höheres Maß an Geruchsmissionen zumutbar ist (Runderlaß Amtsblatt S-H 1982, S. 213 i.d.F. vom 09.05.1983).

Eine Unterschreitung des Abstandes ist nur aufgrund eines entsprechenden Sondergutachten-Ergebnisses statthaft.

Die Erhebungen wurden nach Maßgabe der VDI-Richtlinie 3471 "Emissionsminderung Tierhaltung-Schweine" für jeden Tierhaltungsstandort vorgenommen. Die aus den Erhebungen abgeleiteten Mindestabstände errechnen sich aus der an den jeweiligen Standorten vorhandenen bzw. einstellbaren Tierzahl, der Produktionsform (Sauen, Ferkel, Mastschweineerzeugung) und dem Maß der vor-

handenen technischen Einrichtungen in und an den Stallungen zur Vermeidung von Geruchsimmissionen. Dabei wird von dem im vorgenannten Runderlaß vorgegebenen Umfang technischer Absicherung nach dem Grundsatz des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen. Danach ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Abstandsmaße:

Erika Fock	<u>100 %</u>	<u>50 %</u>
	210 m	105 m

Die Betriebe Hans-Joachim Kahl und Heinz Blohm betreiben Milchviehhaltung.

Für Rinderhaltungen in den vorliegenden Größenordnungen existiert z. Z. keine rechtlich verbindliche Abstandsregelung. Dennoch entstehen auch bei Rinderhaltung durch Futterlagerung und -bergung (Silage), die mehrmals tägliche Futtervorlage, die Mistlagerung und -ausbringung, den Viehbetrieb und den Betriebsablauf während der Stahlhaltungsperiode unvermeidbare Lärm- und Geruchsemissionen. Um eine Beeinträchtigung der nichtlandwirtschaftlichen Nachbarschaft durch Immissionen weitgehend auszuschließen und um die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe in der landwirtschaftlich geprägten Ortslage weiterhin zu erhalten, empfiehlt die Landwirtschaftskammer einen Mindestabstand von 100 m zwischen diesen landwirtschaftlichen Betrieben und neuentstehender Wohnbebauung.

Diese Abstandsempfehlungen für die Betriebe Kahl und Blohm sind in der anliegenden Zeichnung grün dargestellt.

Bei überwiegend westlichen und südwestlichen Winden sind bedeutende Immissionen aus dem Schweinehaltungsbetrieb Fock auf das geplante Gebiet nicht zu erwarten.

Im Auftrage



Krantz

Lärmschutzgebiete

Anlage zur
Immissionsschutz-Stellungnahme
der Landwirtschaftskammer
vom 24.05.1994

Gemeinde Oelixdorf
Bebauungsplan Nr. 8

Ldw. Betriebe:

- ① Erika Fock, Oberstr. 49
- ② Hans-Joachim Kahl,
Horststr. 32
- ③ Heinz Blohm, Horststr. 27

