

INTERDISZIPLINÄRE UNTERSUCHUNG
DER ORTSRANDFLÄCHEN UNTER
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN UND
STÄDTEBAULICHEN GESICHTSPUNKTEN

Planverfasser:

Schleswig-Holsteinische
Landgesellschaft mbH

Herzog-Friedrich-Str. 45
2300 Kiel 1

Landschaftspfle-
gerischer Fach-
beitrag:

Assessorin der Landespflege
Barbara Schramm-Braun
Landschaftsarchitektin

Städtebaulicher
Fachbeitrag:

Dipl.-Ing. Carl Holst
Stadtplaner

Stand:

Vorabstimmung mit dem Kreis
Steinburg auf der Umweltaus-
schußsitzung der Gemeinde
Oelixdorf am: 21.11.1991.

Landschaftsplan Oelixdorf
Beilage

1	Bauliche Entwicklung der Gemeinde Oelixdorf	1
1.1	Die Gemeinde Oelixdorf	1
2	Vorgaben übergeordneter Planungen	2
2.1	Regionalplan 1983/84	2
2.2	Landschaftsrahmenplan 1983/84	2
2.3	Kreisentwicklungsplan 1988 - 1992	5
2.4	Schutzverordnungen	6
3	Vorgaben der bestehende Bauleitplanung	7
3.1	Bauleitplanung	7
4	Möglichkeiten weiterer baulicher Entwicklung	8
4.1	Schliessung innerörtlicher Baulücken	8
4.2	Ausweisung neuer Baugebiete	9
4.2.1	Bauerweiterungsland Bastener Weg	9
4.2.2	Baufläche Alte Wiese/Orchideenwiese	10
4.2.3	Bauerweiterung Sürgen	11
4.2.4	Bauerweiterungsfläche nördl. Ortsrand	12
4.2.5	Ortsrand östlich der Feuerwehr	12
4.2.6	Bauerweiterung Lücke Schöppen	13
4.2.7	Weitere Bebauung "Am Hügelgrab"	14
4.2.8	Östlicher Ortsrand/Hügelgrab	14
4.2.9	Bauerweiterungsfläche Sophfelde	15
4.2.10	Bauerweiterungsland südl. Horstbachtal	16
4.2.11	Bauerweiterung Horstbachtal Looft'sche Wiese	18
4.3	Resumee	19

1. Bauliche Entwicklung der Gemeinde Oelixdorf in der Vergangenheit

1.1 Die Gemeinde Oelixdorf

Die Gemeinde Oelixdorf grenzt im Westen an die Stadt Itzehoe. Durch diese räumliche Nähe ergibt sich der starke Einfluß der Stadt Itzehoe auf die Gemeinde Oelixdorf, die dadurch eine Stärkung der Wohnfunktion erfahren hat.

Auffällig sind im Ortsbild jedoch einige große landwirtschaftliche Betriebe, die eine verhältnismäßig gute Basis haben.

An den Höfen sind überwiegend größere Freiflächen vorhanden, die eine Erweiterung der Wirtschaftsgebäude zulassen.

Einzig im Bereich des Fockschen Hofes ergibt sich durch Schweinemast ein Konflikt mit der umliegenden Wohnnutzung.

Wie die Entwicklung der Einwohnerzahlen zeigen, stieg die Einwohnerzahl von 496 im Jahr 1939 auf 1.324 im Jahr 1961, also in 22 Jahren um mehr als das 2 1/2-fache. Heute beträgt die Einwohnerzahl ca. 2.000 - die Zahl der Einwohner hat sich in 50 Jahren um das 4-fache erhöht.

Aus diesen Zahlen sind Rückschlüsse möglich auf die bauliche Entwicklung der Gemeinde.

Die Siedlungsflächen erweiterten sich nach Westen hin in Richtung Itzehoe; während gleichzeitig auch eine Ausdehnung der Siedlungsfläche der Stadt Itzehoe nach Osten Richtung Oelixdorf erfolgte. Eine räumliche Trennung der Siedlungsflächen beider Gemeinden ist kaum noch vorhanden. Für den ortsunkundigen Betrachter scheint Oelixdorf ein Vorort von Itzehoe zu sein.

Eine bisherige Ausdehnung der Bauflächen erfolgte an vorhandenen Straßen. Dadurch erweiterte sich der Ort teilweise fingerartig in die Landschaft.

Im Kern entwickelte sich gleichzeitig eine stärkere Verdichtung (Baulückenschließung). Trotz wachsender Dichte bildete sich kein Zentrum.

Heute stehen alternativ mehrere Bereiche für eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde zur Disposition. Für alle in Frage kommenden Bereiche wird es zu einer politischen Entscheidung kommen müssen, da kein Bereich von seinem Potential her prädestiniert dafür ist, die weitere Siedlungsentwicklung aufzufangen.

LANDSCHAFTSPLAN OELIXDORF

BAUERWEITERUNGSFLÄCHEN

DARSTELLUNG DER DORFENTWICKLUNG

IN DEN LETZTEN HUNDERT JAHREN

1878

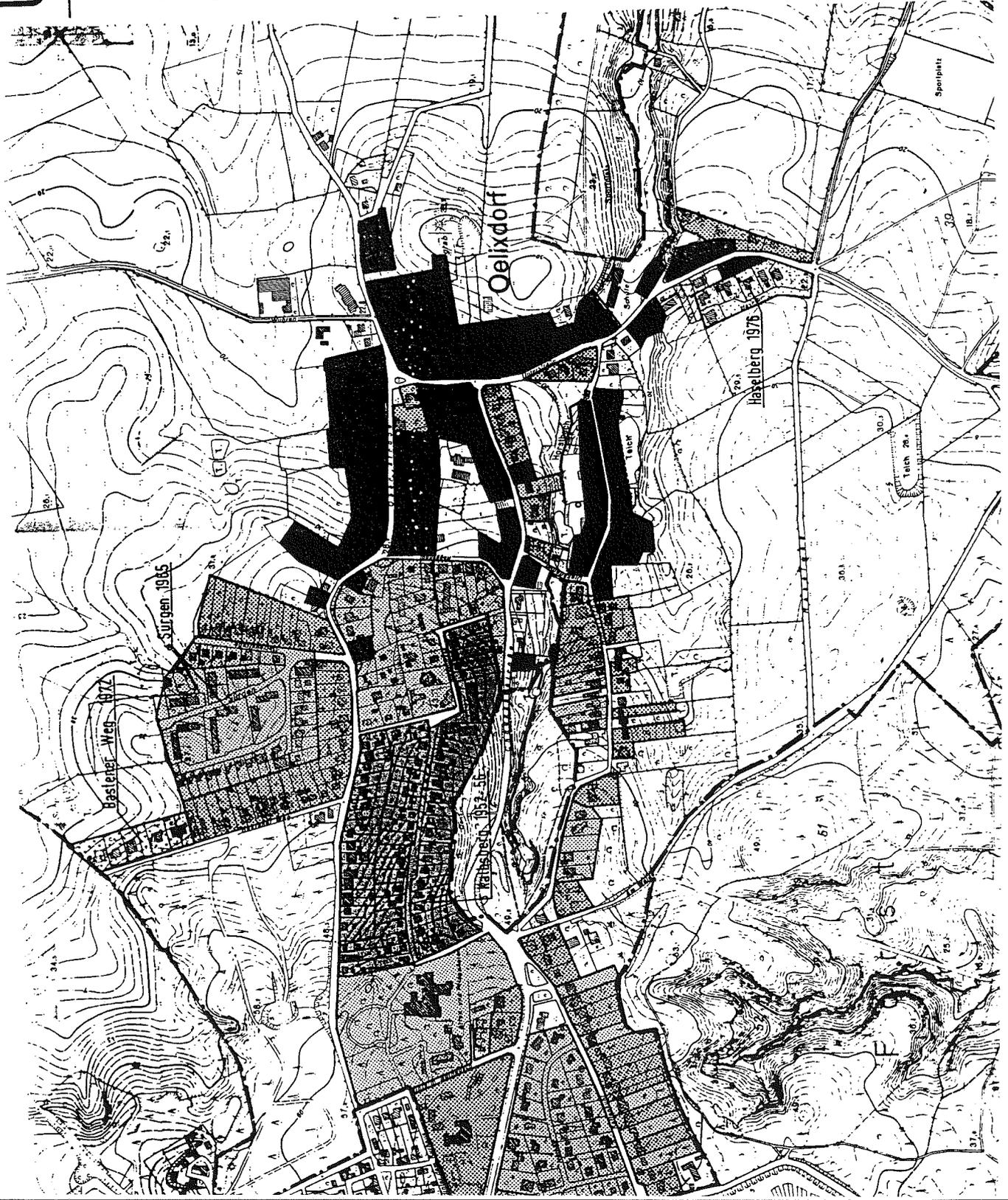
1952 - 56

vor 1963

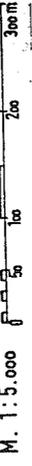
ab 1963

1972

1976



M. 1:5.000



2. Planungsvorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Oelixdorf im Regionalplan IV (1984)¹

Regionalpläne werden in Schleswig-Holstein auf der Grundlage der §§ 1 und 3 des Landesplanungsgesetzes für die Dauer von 15 Jahren aufgestellt und sollen die räumlichen Entwicklungsziele für diesen Zeitraum aufzeigen.

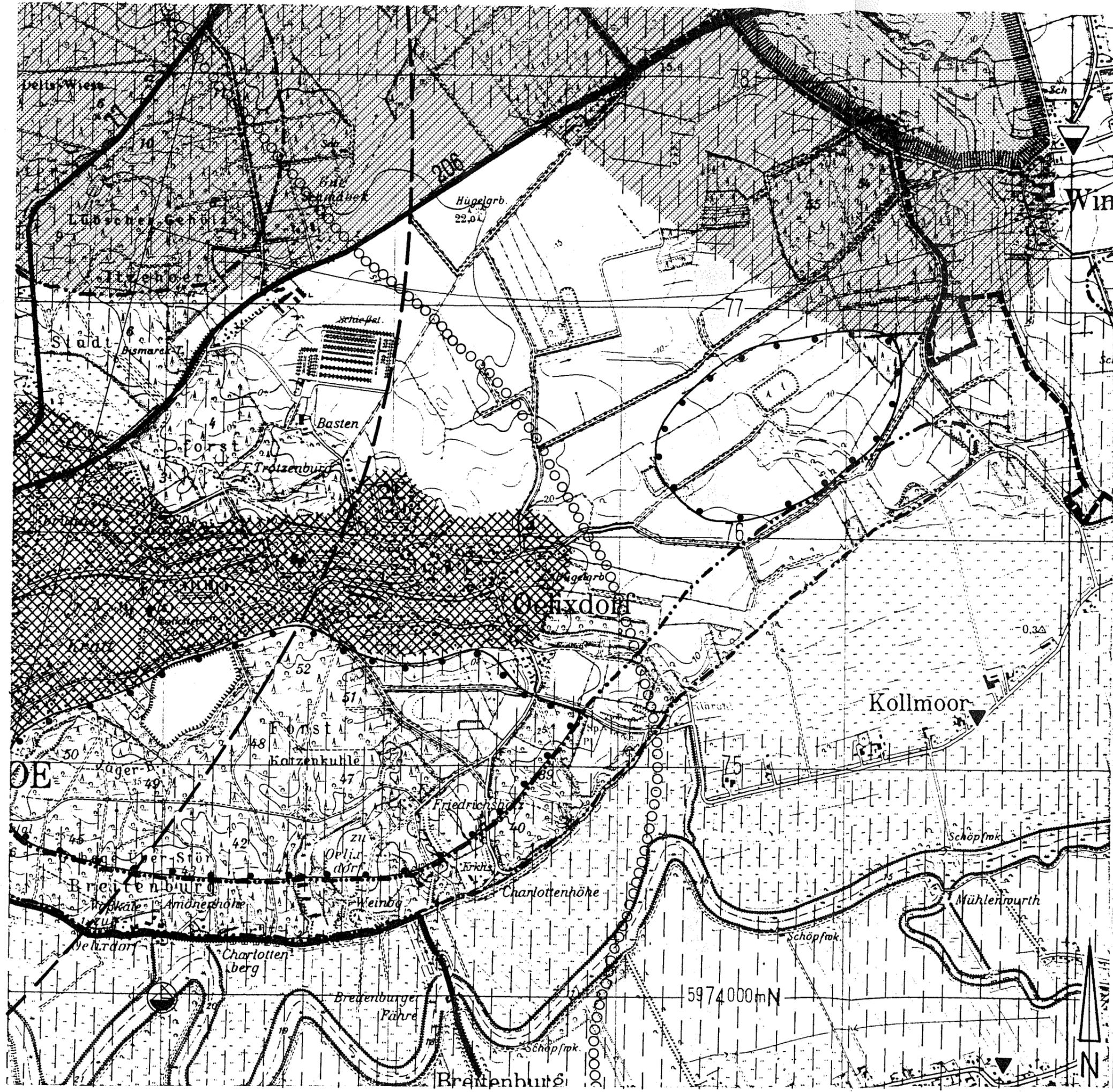
Oelixdorf ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem Mittelzentrum Itzehoe ausgewiesen.

Der Regionalplan schreibt hierbei die bestehenden baulichen Grenzen fest und gibt nur Raum für die bauliche Entwicklung durch Arrondierung innerhalb der Grenzen der jetzigen Bebauung.

Die Ausweisung größerer zusammenhängender Baugebiete ist nicht vorgesehen.

Nach den Vorgaben des Regionalplans soll die Entwicklung der Umlandgemeinden von Itzehoe in Abstimmung erfolgen. Ein Teil der Umlandgemeinden von Itzehoe hat mit Itzehoe einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Oelixdorf hat sich an dem Planungsverbund nicht beteiligt.

¹Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein
- Landesplanungsbehörde- (Hrsg.):
Regionaplan für den Planungsraum IV.
Kiel 1984



VERKEHR UND ANDERE INFRASTRUKTURANLAGEN

- Hauptverkehrsstraßen, 2-spurig, Bestand
- größere Sportboothäfen
- Flug- und Landeplätze mit Bauschutzbereich

ZENTRALE ORTE

- baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet von zentralen Orten
- Siedlungsgebiete von Mittelzentren
- Nahbereichsgrenzen

GEMEINFUNKTIONEN

- Hauptfunktion Wohnen mit Nebenfunktion Agrar in Gemeinden mit 300 bis 1.000 Einwohnern
- Agrarfunktion in Gemeinden mit weniger als 300 Einwohnern

FREMDENERKEHR UND ERHOLUNG

- Naturpark >Aukrug< mit geplanter Erweiterung
- Gebiete mit besonderer Erholungseignung
- kleinräumige Erholungsgebiete

SICHERUNGS- UND SCHUTZGEBIETE

- Rohstoffsicherungsgebiete
- Wasserschongebiete
- Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen
- geologische und geomorphologische Sonderbereiche

GRENZEN

- Gemeindegrenze

LANDSCHAFTSPLAN OELIXDORF

Auszug aus dem Regionalplan, Planungsraum IV, Neufassung 1983.

Stand: Kiel, 13.12.83 / o. M. 0 500 1.000 m

Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH
 HERZOG-FRIEDRICH-STR. 45
 2300 KIEL 1
 TEL. 0431/606-0

Landschaftsplan Oelixdorf

Beilage

2.2 Landschaftsrahmenplan 1984¹

Landschaftsrahmenpläne werden für Schleswig-Holstein auf der Grundlage von § 5 Landschaftspflegegesetz aufgestellt. Sie haben die überörtlichen Erfordernisse und Massnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und der Landesplanung darzustellen. Entsprechend ergibt sich eine übereinstimmende Darstellung der Regional- und Landschaftsrahmenplanung.

Ein Landschaftsplan ist aus den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes zu entwickeln.

Der Landschaftsrahmenplan für den Bereich des Kreises Steinburg weist für Oelixdorf folgende Flächennutzungsvorgaben aus:

Die an der westlichen Gemeindegrenze verlaufende Grenze des Wasserschongebiets Itzehoe ist dargestellt.
Ebenso die Grenze der Landschaftsschutzgebiete.

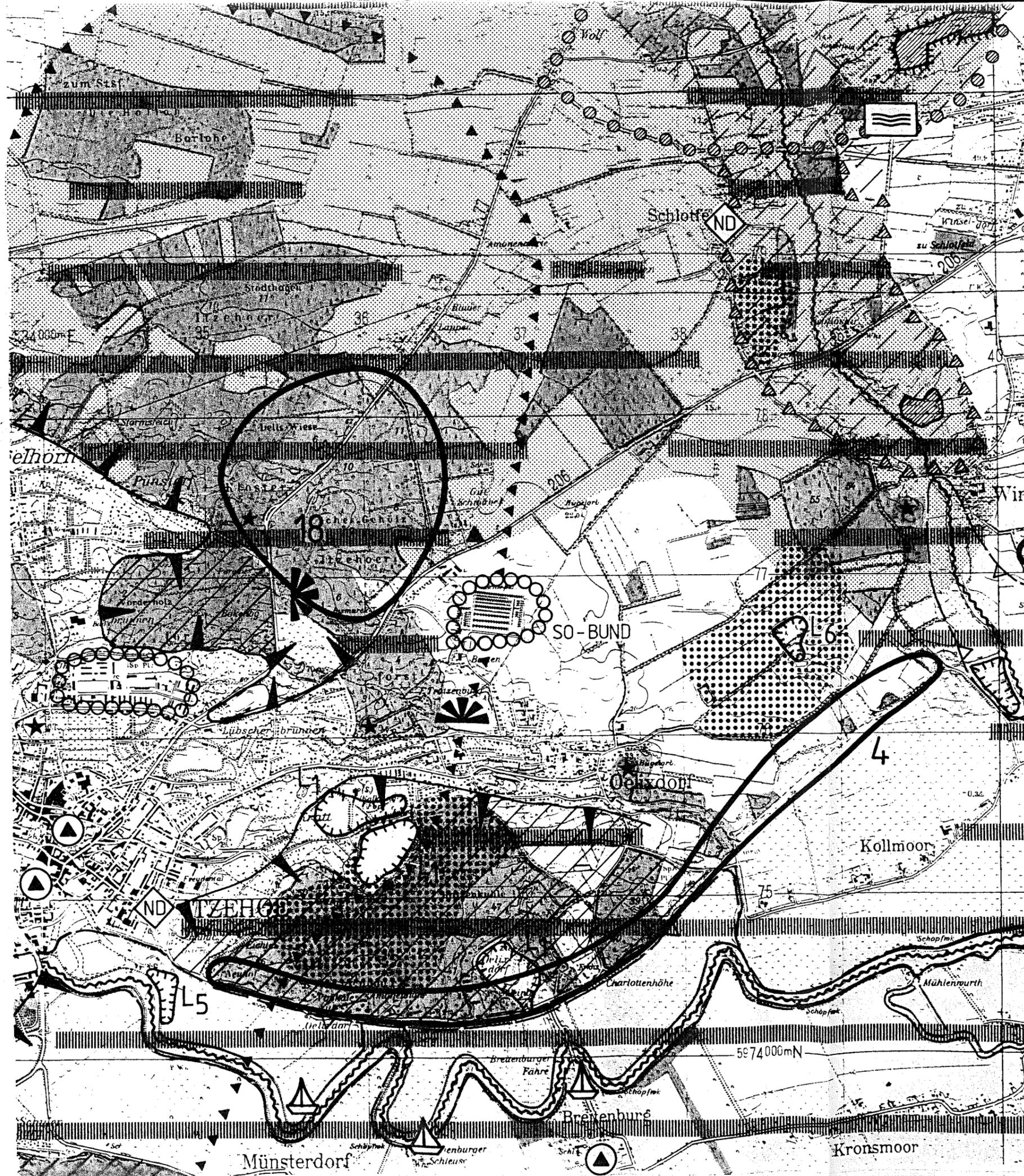
Der Waldbereich Müllerskamp/Tannenkoppel sowie das Waldstück zwischen Ahrensberg und Müllerskamp ist als Waldfläche ausgewiesen; ebenso die übrigen Waldstücke Oelixdorfs sowie die direkt an die Gemeindegrenze anschließenden Waldstücke (Katzenkuhle, Eichkoppel, Holzweise/Schlange. Hier wird die nach dem Landeswaldgesetz vorgesehene Bestandssicherung von Waldflächen festgeschrieben.

Der gesamte Verlauf des Kliffs zur Störniederung von Itzehoe bis Schulkoppel/Burwisch ist als schützenswerte geologische und geomorphologische Form eingetragen.

Als Gebiete mit besonderer ökologischer Form sind die südlich der Ortslage liegenden Bereiche der Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.
Das Tal der Rantzau, für das insgesamt die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet geplant ist, ist ebenfalls als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion ausgewiesen.

In Verbindung des Itzehoer Stadtforstes mit den Flächen des Forstamts Barlohe und dem Tal der Rantzau ist der nördliche Bereich der Gemeinde von Neu Schmabeck aus nach Süden über Im Moor, Tannenkoppel, Alte Heide, Müllerskamp als Fläche mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

¹Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten : Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der Kreise Diethmarschen und Steinburg (Planungsraum IV).
Kiel 1984



-  Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet , geplant
-  Naturdenkmal
-  Moore , Sümpfe und Brüche
-  Naturpark >Aukrug<
-  Naturpark >Aukrug< , Erweiterung
-  archäologische Denkmale
-  Baudenkmal
-  Denkmalbereich
-  Wald
-  Erholungsschutzstreifen
-  Sondergebiet (Bund)
-  Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen
-  Gebiete mit besonderer Erholungseignung
-  Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung
-  schützenswerte , geologische und geomorphologische Formen
-  Wasserschongebiet
-  Überschwemmungsgebiet
-  Aussichtspunkt
-  Freibad , Badestelle
-  Sportboothafen
-  Eingriffe in Natur und Landschaft
- L1 Kies- und Sandgrube
- L5 Aufschüttung , Aufspülung
- L6 Mülldeponie
-  Rohstoffsicherungsgebiet / Lagerstätten
→ Sand und z.T. schwach kiesig

LANDSCHAFTSPLAN OELIXDORF

Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der Kreise Dithmarschen und Steinburg, Planungsraum IV.

Stand: Kiel 1984 / Topographische Karte M. 1 : 25.000


Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH
 HERZOG-FRIEDRICH-STR. 45
 2300 KIEL 1
 TEL. 0431/606-0

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

Einige der vorhandenen Abgrabungen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt.

Für den Bereich Mostresch, Alte Heide, Ahrensberg, Grossen Teich, Holzweise, Ellert ist ein Rohstoffsierungsgebiet (Sandlagerstätte) ausgewiesen.

Im Waldbereich Kalbsberg ist ein Aussichtspunkt dargestellt. Aus der Ortskenntnis heraus kann man feststellen, daß es sich bedingt durch die Höhenlage um einen potentiellen Aussichtspunkt handelt, der aber wegen des dichten Nadelwaldbestandes keine Aussicht bietet.

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

2.3 Kreisentwicklungsplan 1988 - 1992¹

Im Kreisentwicklungsplan des Kreises Steinburg wird die Gemeinde Oelixdorf als Dorferneuerungsgemeinde erwähnt.

Die Gemeinde Oelixdorf als Nachbargemeinde Itzehoes betrifft auch der Ausbau der Oelixdorfer Strasse in Itzehoe, die die wichtigste Anbindung der Gemeinde an die Stadt Itzehoe darstellt und täglich von vielen Pendlern benutzt wird. Die Baumassnahmen wurden 1990 begonnen.

Unter dem Punkt "Naturschutz und Landschaftspflege" werden verschiedene Massnahmen angesprochen, die für den Landschaftsplan relevant sind.

Als Naturschutzgebiet sind die Schachblumenwiesen an der Rantzau vorgesehen. Das gesamte Rantzautal auf Oelixdorfer Gebiet und auf dem Gebiet der anschließenden Gemeinden soll als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.

Der Kreis begrüßt eine Erweiterung von Waldflächen mit standortgerechter Bepflanzung, soweit dadurch nicht erhaltenswerte Biotope (z.B. Trockenrasen) beeinträchtigt werden. Der Kreisentwicklungsplan weist darauf hin, daß der Pflege und Bestandssicherung der Knicks besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist.

¹Kreisentwicklungsplan Steinburg 1988 - 1992

Landschaftsplan Oelixdorf

Beilage

2.4 Schutzverordnungen

2.4.1 Denkmalschutzgesetz

Dem Denkmalschutz unterliegen in Oelixdorf keine Gebäude.

Die Hügelgräber sind ins Denkmalbuch beim Landesamt für Vor- und Frühgeschichte eingetragen.

Für die Hügelgräber besteht möglicherweise ein Umgebungsschutz.

Denkmalwürdig ist das die Gaststätte "Linde" mit ihrem historischen Kaffeegarten. Gaststätte und Garten sind dabei als Einheit zu sehen.

2.4.2 Landschaftspflegegesetz

1. Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach § 16 Landschaftspflegegesetz sind derzeit nicht ausgewiesen. Das Rantzautal mit seinen Schachblumenwiesen soll als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden.

2. Landschaftsschutzgebiet

Im Gemeindegebiet von Oelixdorf befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete nach § 17 Landschaftspflegegesetz.

Das Landschaftsschutzgebiet Überstör wurde durch Verordnung vom 26.10.1940 und das Landschaftsschutzgebiet Charlottenhöhe durch Verordnung vom 24.2.1964 auf der Grundlage des § 5 Reichsnaturschutzgesetzes unter Schutz gestellt. Von Bedeutung für die weitere bauliche Entwicklung Oelixdorfs ist die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets Charlottenhöhe, die entlang der Horststrasse verläuft.

Die Landschaftsschutzverordnung des Landschaftsschutzgebietes Charlottenhöhe ist aus rechtlicher Sicht heute dringend überarbeitungsbedürftig. Der Kreis als nach § 17 Landschaftspflegegesetz für die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten zuständig. Wegen der Vielzahl der überarbeitungsbedürftigen Altverordnungen kann die Schutzverordnung für das Landschaftsschutzgebiet Charlottenhöhe erst mittelfristig neu gefaßt werden.

Ogleich der Verordnungstext Unklarheiten enthält ist die Rechtssicherheit durch die der Verordnung beigefügte Karte gewährt. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Charlottenhöhe werden durch die Karte bestimmt.

3. Vorgaben der bestehenden Bauleitplanung

3.1. Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1968, durch 1. Änderung 1972 aktualisiert.

Wesentliche Aussagen:

Der alte Ortskern, von Wischhof über Bornbusch bis zum Schmiedeberg, ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Der Bereich Sürgen und Alte Wiese gilt als reines Wohngebiet. Die Straßenzüge Kattenkuhl und Kalbsberg zählen als allgemeines Wohngebiet. Die Niederung zwischen Schmiedeberg und Kottstraaten ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Als Grünfläche sind der Sportplatz hinter der Schule und eine Parkanlage am Eingang zu dem Wohngebiet Kattenkuhl ausgewiesen.

Als Flächen für den Gemeinbedarf gelten das Jugendheim (heute Heim für Asylsuchende und Aussiedler), das Kreisaltenheim, die Kirche, die Schule, die Feuerwehr und die Post sowie eine Freifläche im Ortsmittelpunkt (Chausseestraße - Unterstraße - Horstbach) für Verwaltungsgebäude.

Das Landschaftsschutzgebiet Charlottenhöhe grenzt unmittelbar an die bebaute südliche Horststrasse an.

Das Waldgebiet des Bornbuschs, das - zwar nicht zum Gemeindegebiet gehörig- mitten in der Gemeinde liegt, ist gleichfalls Landschaftsschutzgebiet.

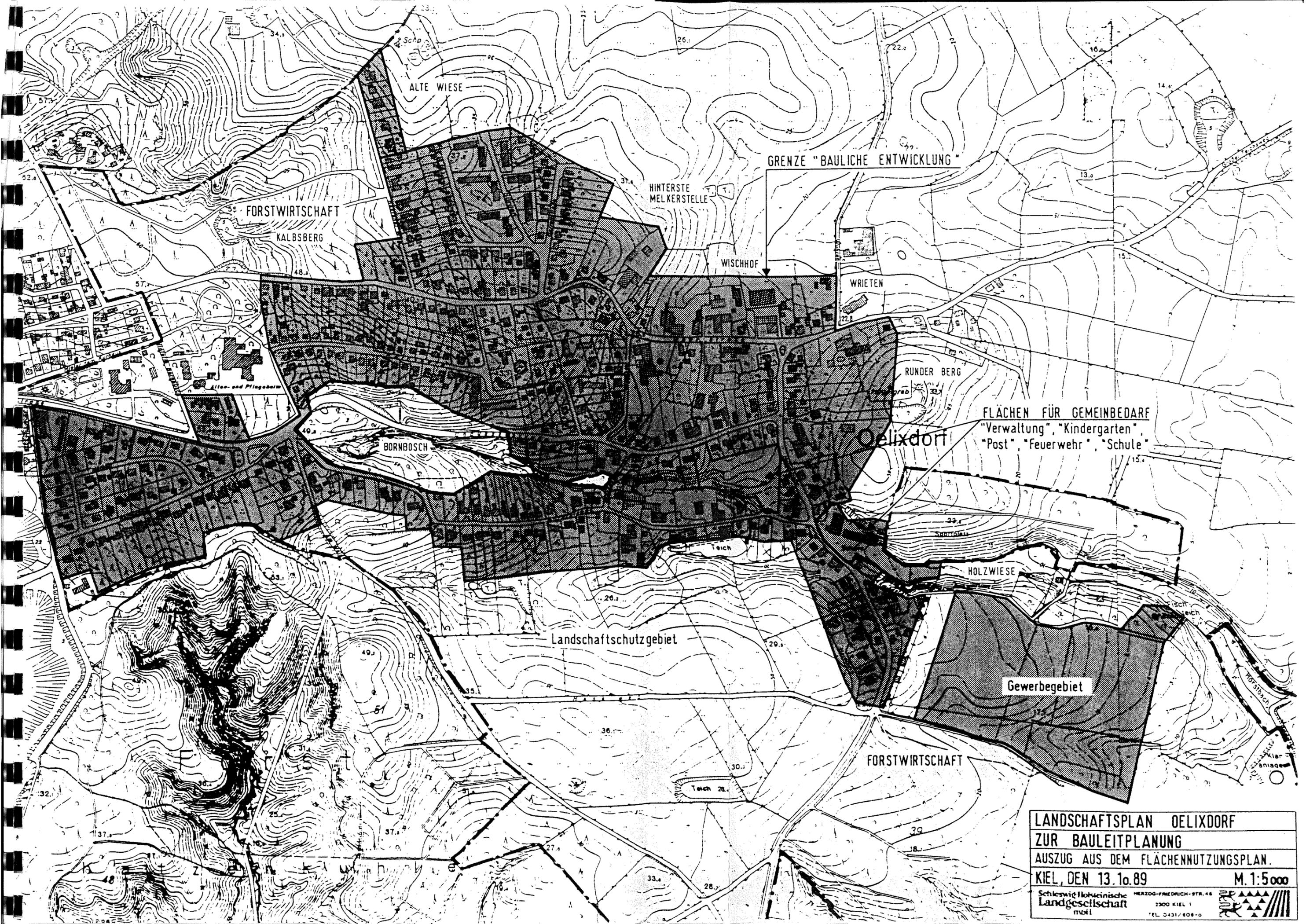
3.2 **Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne wurden beschlossen:

1965 - "Sürgen"

1972 - "Bastener Weg"

1976 - "Hasenberg"



LANDSCHAFTSPLAN DELIXDORF	
ZUR BAULEITPLANUNG	
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.	
KIEL, DEN 13.10.89	M. 1:5000
Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH	HERZOG-FRIEDRICH-STR. 46 2300 KIEL 1 TEL. 0431/608-0

4. Möglichkeiten weiterer baulicher Entwicklung

4.1. Schliessung innerörtlicher Baulücken

Die Gemeinde Oelixdorf ist durch die Vorgaben der §§ 1 und 2 des Landschaftspflegegesetzes (Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege) gehalten, auch im besiedelten Bereich die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und ihre Elemente zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Aus Gründen der Landschaftspflege und des Naturschutzes geht man vorrangig von einer Baulückenschließung aus, bevor an eine weitere Siedlungsentwicklung in die Landschaft gedacht werden kann.
Der Ressort-Entwurf des neuen Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein sieht vor, daß für Bebauungsvorhaben vorrangig innerörtliche unbebaute Flächen Inanspruch genommen werden sollen, um eine Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern.

In der gesamten Ortslage sind nur einzelne Lücken vorhanden.
Die einzige größere Freifläche im Dorfgebiet von Oelixdorf befindet sich auf der Hofkoppel des Hofes Fock.
Wegen der bestehenden Geruchsbelästigungen durch Schweinemast und den damit verbundenen Protesten der Anlieger könnte die Möglichkeit einer Aussiedlung dieses Hofes in Zukunft in Betracht kommen.

Einer Bebauung der Hofkoppel kann aus Gründen des Landschaftsbildes und der Dorfökologie nicht zugestimmt werden. Allenfalls der zur Oberstraße hin orientierte Teil des Hofgeländes könnte bebaut werden. Eine Erschließung könnte dann westlich des Grundstückes Woitasky erfolgen, so daß man unterhalb des Höhenpunktes mit der Bebauung bleiben könnte und der freie Blick in die Landschaft von der Straße Roggenhof weiterhin gewahrt würde.

Die in der Gemeinde Oelixdorf gegebenen Baulandreserven in Baulücken für Wohnbebauung erscheinen bei bestehendem Baulandbedarf als nicht ausreichend, wenn Oelixdorf seine Charakteristik bewahren will.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Eine Bebauung der Hofkoppel erfordert Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben Fock und Stoll (Schweinehaltung).
Weiterhin ist zu bedenken, daß diese landwirtschaftlichen Betriebe eingeengt werden. Im Verfahren sind die Betroffenen und Beteiligten zu hören und ihre betrieblichen Perspektiven zu berücksichtigen. Die Erschließung bedarf sorgfältiger Überlegung.
Die Freifläche sollte bleiben.

4.2.2 BAUERWEITERUNG ALTE WIESE/ORCHIDEENWIESE

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Recht: 2/3 der Fläche sind Orchideenwiese:
Feuchfläche nach § 11 Landschaftspflegegesetz.
Ein Eingriff nach § 7 Landschaftspflegegesetz
erfordert einen Ausgleich nach § 8
Landschaftspflegegesetz im Raum.
BischG: Abstand zum Sondernutzungsgebiet Bund nicht
eingehalten (Lärmschutz).
Landsplanung: keine Bebauung vorgesehen

Dorfenwicklung
Dezentral zum Dorf. Verstärkung alter Planungsfeh-
ler.

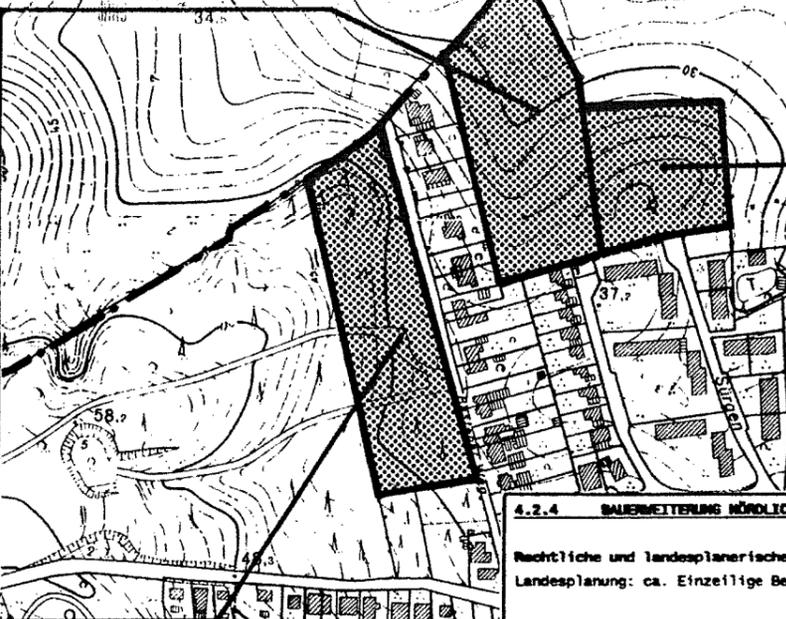
Naturschutz und Landschaftspflege
Ökologie: unwiederbringliche Zerstörung einer
Feuchfläche.
Evtl. Bebauung der restlichen Fläche erfordert
starke Ortsrandausbildung mit undurchdringlichem
Gebülsstreifen. Fortschreitende Bebauung fördert
Eingriffe (Müll, Freizeitnutzung ...) in die
Orchideenwiese.

4.2.1 BAUERWEITERUNG BASTENER WEG

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Recht: Wald nach § 2 Landeswaldgesetz. Waldumwan-
dung erfordert nach § 12 Landeswaldgesetz einen
Ausgleich durch Neupflanzung von Wald.
LVO zum Schutz der Wälder, Heiden und Moore:
Offenes Feuer verboten.
BischG: Abstand zum Sondernutzungsgebiet Bund nicht
eingehalten (Lärmschutz).
Landsplanung: keine Bebauung vorgesehen

Dorfenwicklung
Dezentral zum Dorf, keine Arrondierung des Dorfes.
Verstärkung alter Planungsfehler.

Naturschutz und Landschaftspflege
Landschaftsökologie: Verkleinerung eines intakten
Waldgebietes. Aufbau eines gestuften neuen Wald-
randes notwendig; damit weiterer Eingriff in den
vorhandenen alten Waldbestand.
Erholung: Waldbereich wird von vielen Delixdorfern
und Itzehoern zum Spaziergehen genutzt. Möglich-
keiten werden räumlich eingeschränkt.



4.2.3 BAUERWEITERUNG SÜRGEN

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
BischG: Abstand zum Sondernutzungsgebiet Bund nicht
eingehalten (Lärmschutz).
Landsplanung: keine Bebauung vorgesehen

Dorfenwicklung
Dezentral zum Dorf. Verstärkung alter Planungsfeh-
ler.

Naturschutz und Landschaftspflege
Starke Ortsrandausbildung mit einem
undurchdringlichen Gehülsstreifen nach Westen ist
erforderlich zum Schutz der Orchideenwiese vor
Beeinträchtigungen (Müll, Freizeitnutzungen...).

4.2.5 BAUERWEITERUNG ÖSTLICH DER FEUERWEH

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Landsplanung: Geringfügige bauliche Erweiterung
bis Einmündung "Am Hügelgrab" möglich.

Dorfenwicklung
geringfügige bauliche Entwicklung unschädlich.
Weitere Ausdehnung nach Osten dient nicht einer
Arrondierung des Dorfes.

Naturschutz und Landschaftspflege
Geringfügige Bebauung unschädlich. Abgrenzung nach
Norden durch Knick. Abstand zu dem Talbereich.

4.2.6 BAUERWEITERUNG LÜCKE SCHÖPPEN

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Landsplanung: Geringfügige bauliche Erweiterung
möglich.

Dorfenwicklung
Bebauung einer Ackerfläche und Anschließen von
vorhandener Straubebauung an den Ort. Die
Dorfenwicklung sollte generell mit der Strasse
'Am Hügelgrab' enden, eine geringfügige bauliche
Entwicklung ist jedoch unschädlich. Mit einer
weiteren Bebauung wird der Besiedlungsdruck in
östliche Richtung verstärkt.
Die weitere Ausdehnung Delixdorfs nach Osten dient
nicht einer Arrondierung des Dorfes, es wird so
ein neuerlicher Planungsfehler begangen.

Naturschutz und Landschaftspflege
Geringfügige Bebauung unschädlich. Mit einer
Bebauung einhergehen muß eine Ortsrandausbildung
durch einen Knick auch entlang der schon
vorhandenen Häuser.

4.2.4 BAUERWEITERUNG NÖRDLICHER ORTSTAND

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Landsplanung: ca. Einzellige Bebauung möglich.

Dorfenwicklung
Zentral im Dorf. Arrondierung vorhandener Bauflä-
chen. Derzeit landwirtschaftlich genutzt als ho-
fnahes Grünland.

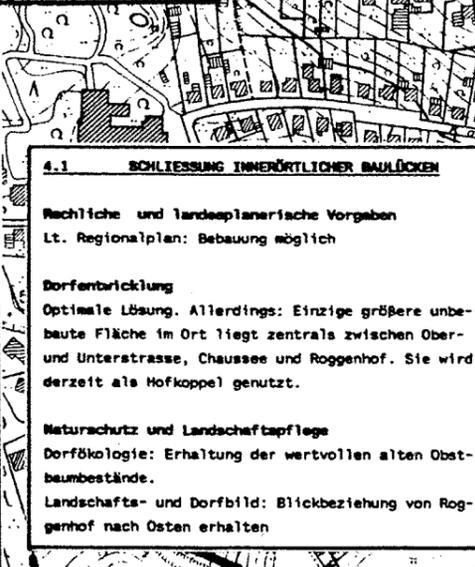
Naturschutz und Landschaftspflege
Bebauung unschädlich. Einfassung des Ortsrandes
nach Norden durch einen Knick. Abstand zu dem
quelligen Talbereich erforderlich.

4.1 SCHLIESSUNG INNERDÖRFLICHER BAULÜCKEN

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Lt. Regionalplan: Bebauung möglich

Dorfenwicklung
Optimale Lösung. Allerdings: Einzige größere unbe-
baute Fläche im Ort liegt zentral zwischen Ober-
und Unterstrasse, Chaussee und Roggenhof. Sie wird
derzeit als Hofkoppel genutzt.

Naturschutz und Landschaftspflege
Dorfökologie: Erhaltung der wertvollen alten Obst-
baumbestände.
Landschafts- und Dorfbild: Blickbeziehung von Rog-
genhof nach Osten erhalten

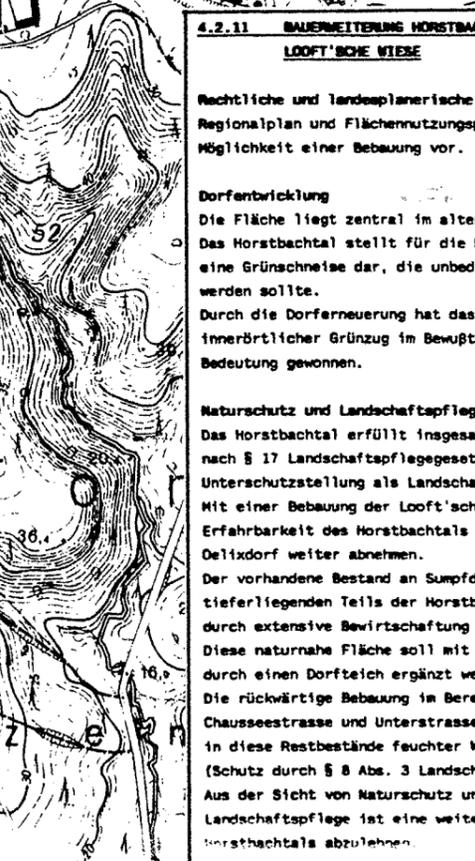


**4.2.11 BAUERWEITERUNG HORSTBACHTAL
LOOFT'SCHE WIESE**

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Regionalplan und Flächennutzungsplan sehen die
Möglichkeit einer Bebauung vor.

Dorfenwicklung
Die Fläche liegt zentral im alten Dorf.
Das Horstbachtal stellt für die Dorfenwicklung
eine Grünschnelse dar, die unbedingt freigehalten
werden sollte.
Durch die Dorferneuerung hat das Horstbachtal als
innerdörflicher Grünzug im Bewußtsein der Bürger an
Bedeutung gewonnen.

Naturschutz und Landschaftspflege
Das Horstbachtal erfüllt insgesamt die Kriterien
nach § 17 Landschaftspflegegesetz für eine
Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet.
Mit einer Bebauung der Looft'schen Wiese würde die
Erfahrbarkeit des Horstbachtals im Ortsbild von
Delixdorf weiter abnehmen.
Der vorhandene Bestand an Sumpfdotterblumen des
tieferliegenden Teils der Horstbachwiese kann
durch extensive Bewirtschaftung gestützt werden.
Diese naturnahe Fläche soll mit der Dorferneuerung
durch einen Dorfteich ergänzt werden.
Die rückwärtige Bebauung im Bereich zwischen
Chausseestrasse und Unterstrasse fördert Eingriffe
in diese Restbestände feuchter Wiesen im Dorf
(Schutz durch § 8 Abs. 3 Landschaftspflegegesetz).
Aus der Sicht von Naturschutz und
Landschaftspflege ist eine weitere Bebauung des
Horstbachtals abzulehnen.

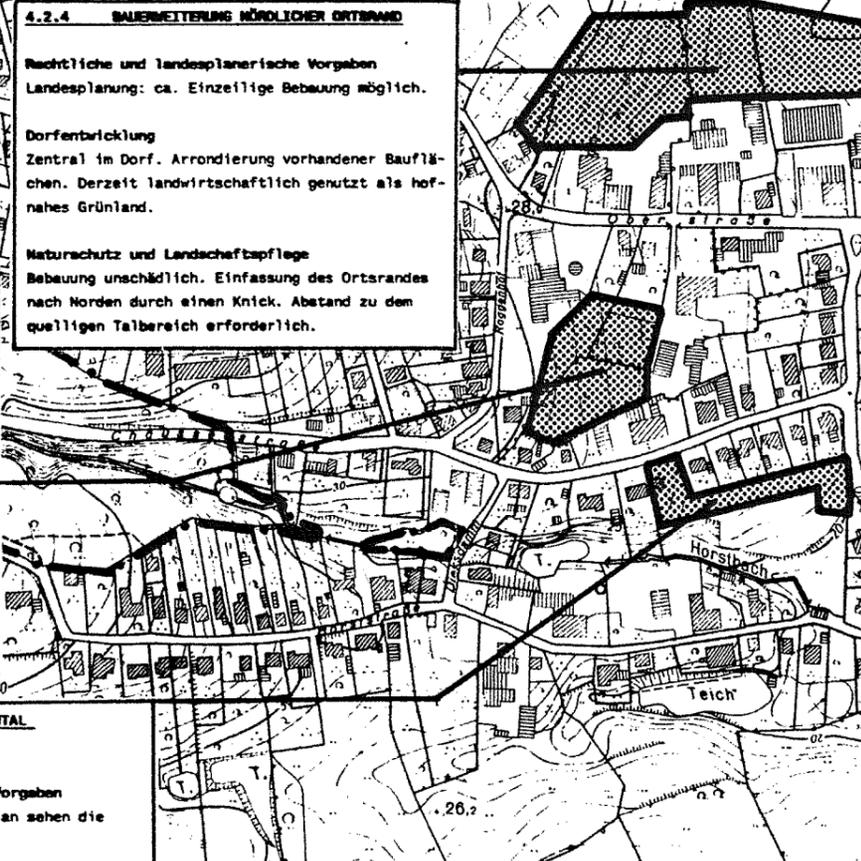


4.2.10 BAUERWEITERUNGSFLÄCHE SÜDL. HORSTBACHTAL

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Lage im Landschaftsschutzgebiet Charlottenhöhe.
Eingriff nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Landschaftspflege-
gesetz. Ausgleich des Eingriffs nach § 8 LPflegG
möglich durch z.B. ökologische Entwicklung des
südlichen Horstbachtals zu einem Biotop und Dach-
begrünung. Rohstoffsicherungsgebiet.

Dorfenwicklung
Lage günstig zur Arrondierung des Dorfes. Verbind-
ung zum Dorf durch bestehende Fußwege und Stras-
sen. Attraktive Wohnlage auf gut bebaubarem Boden
am Rande des zu entwickelnden Grünzugs "Südliches
Horstbachtal". Bei gewünschter Dorfenwicklung zum
Wohndorf einzige größere Entwicklungsfläche.
Flächen derzeit hofnahe Acker- und Grünlandflächen
mit intensiver Nutzung.

Naturschutz und Landschaftspflege
Landschaftsökologie: Derzeit intensiv genutzte
Flächen mit geringen ökologischen Wert.
Die vorhandenen Knicks müßten bei einer Bebauung
erhalten und gepflegt werden. Abgrenzung des Bau-
gebietes nach Norden durch einen Knick. Abstand zu
dem zu entwickelnden Biotop "Südliches Horst-
bachtal".

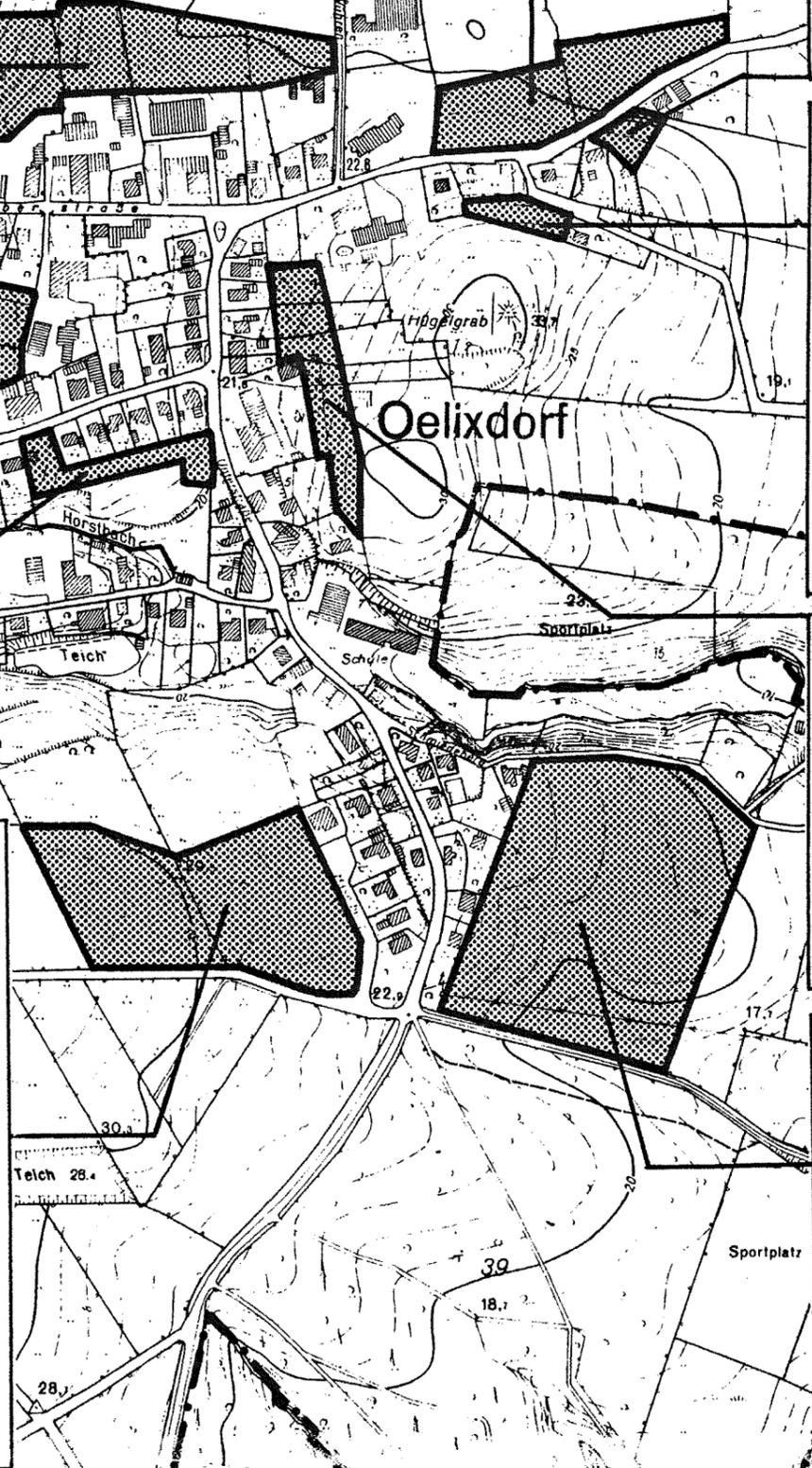


4.2.8 ÖSTLICHER ORTSTAND / HÜGELGRAB

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Regionalplan: Bebauung möglich
Landschaftsrahmenplan: Fläche als Wald vorgesehen

Dorfenwicklung
Ca. Einzellige rückwärtige Bebauung möglich. Lage
zentral zum Dorf.

Naturschutz und Landschaftspflege
Landschaftsökologie: unschädlich. Vorhandene
Knicks müssen erhalten und gepflegt werden
Landschaftsbild: Hügelgrab darf optisch nicht ein-
geengt werden und muß Höhepunkt im Landschaftsbild
bleiben.

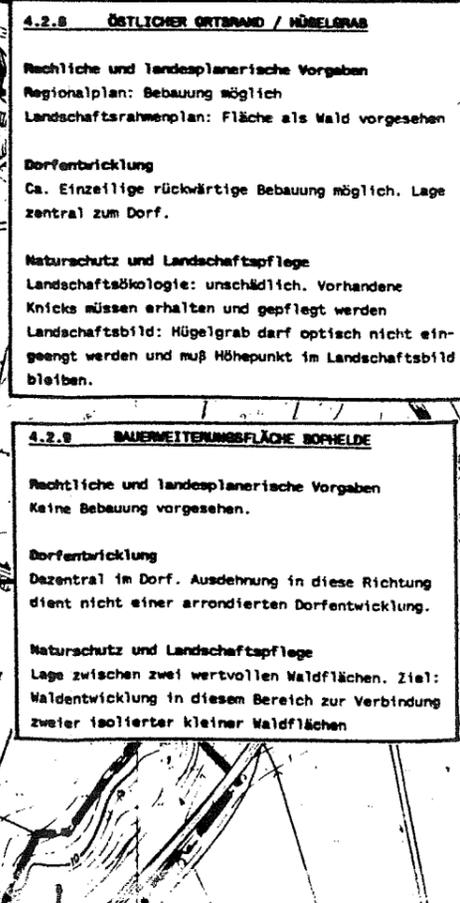


4.2.9 BAUERWEITERUNGSFLÄCHE BORHELDE

Rechtliche und landsplanerische Vorgaben
Keine Bebauung vorgesehen.

Dorfenwicklung
Dezentral im Dorf. Ausdehnung in diese Richtung
dient nicht einer arrondierten Dorfenwicklung.

Naturschutz und Landschaftspflege
Lage zwischen zwei wertvollen Waldflächen. Ziel:
Waldentwicklung in diesem Bereich zur Verbindung
zweier isolierter kleiner Waldflächen



Delixdorf

Hügelgrab

Horstbachtal

Teich

Schiele

Sportplatz

Teich 28.4

39

18.7

28.1

37.6

48

10.9

36

16.9

10.4

32

32

49

32

36

36

36

36

36

36

58.2

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

37.7

26.2

26.2

26.2

26.2

26.2

26.2

26.2

26.2

26.2

26.2

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

22.8

LANDSCHAFTSPLAN OELIXDORF

BAUERWEITERUNGSFLÄCHEN

DARSTELLUNG DES POTENTIALS aus landschaftspflegerischer und städtebaulicher Sicht

ZIELE:

- Beachtung rechtlicher und landesplanerischer Vorgaben
(Raumordnungsgesetz, Baugesetzbuch, Landesplanungsgesetz, Landesentwicklungsgrundsätze Gesetz, Landschaftspflegegesetz)

Die in den Gesetzen festgelegten Grundsätze binden die Gemeinde in ihren Entscheidungen.

- Beachtung gestalterischer Ziele und Grundsätze
Entwicklung Oelixdorfs zu einem arrondierten Dorf, dabei Förderung des Landschaftserlebens innerhalb des Dorfes und vom Dorf in die freie Landschaft.

- Beachtung ökologischer Ziele und Grundsätze
Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Unterlassung oder Ausgleich von Beeinträchtigungen.

4.2.2 BAUERWEITERUNG LÜCKE SCHÖPPEN

Rechtliche und landesplanerische Vorgaben
Rechtsplanung: Geringfügige bauliche Erweiterung
Fauchtsch.
Ein Entwicklung
erfordern
Landschaft einer Ackerfläche und Anschließen von
Bischgändener Straubebauung an den Ort. Die
einzelne Entwicklung sollte generell mit der Strasse
Landes'ügelgrab' enden, eine geringfügige bauliche
Entwicklung ist jedoch unschädlich. Mit einer
Dorfentwicklung wird der Besiedlungsdruck in
dezentische Richtung verstärkt.
Die weitere Ausdehnung Oelixdorfs nach Osten dient
der weiteren Arrondierung des Dorfes, es wird so
naturnaherlicher Planungsfehler begangen.
Ökolog
Fauchtschutz und Landschaftspflege
Evtl. geringfügige Bebauung unschädlich. Mit einer
stärkeren einhergehen muß eine Ortsrandausbildung
Gehölz einen Knick auch entlang der schon
eingeländerten Häuser.

WEITERE BEBAUUNG 'AM HÜGELGRAB'

4.2.1
Rechtliche und landesplanerische Vorgaben
Rechtsplanung möglich
Entwicklung
Ausgleichsentwicklung
LVO zure geringfügige Bebauung unschädlich.
Offener weiterer Bebauung wird der
Bischgändener Druck in östliche Richtung verstärkt.
Die weitere Ausdehnung Oelixdorfs nach Osten dient
der weiteren Arrondierung des Dorfes, es wird so
naturnaherlicher Planungsfehler begangen.
Dorfentwicklung
Dezenterschutz und Landschaftspflege
Verstärkungsökologie: unschädlich.
Landschaftsbild: Hügelgrab darf optisch nicht ein-
naturnaherlich werden und muß Höhepunkt im Landschaftsbild
Landesentwicklung.
Waldentwicklung: Freier Zugang zum Hügelgrab muß erhalten
Landesentwicklung.
vorhanden
Erholung
und
weiter

ÖSTLICHER ORTSRAND / HÜGELGRAB

Rechtliche und landesplanerische Vorgaben
Rechtsplanung: Bebauung möglich
Landschaftsrahmenplan: Fläche als Wald vorgesehen
Entwicklung
einzeilige rückwärtige Bebauung möglich. Lage
nahe zum Dorf.
Fauchtschutz und Landschaftspflege
Landschaftsökologie: unschädlich. Vorhandene
Wälder müssen erhalten und gepflegt werden
Landschaftsbild: Hügelgrab darf optisch nicht ein-
naturnaherlich werden und muß Höhepunkt im Landschaftsbild
Landesentwicklung.

BAUERWEITERUNGSFLÄCHE BORNHEIDE

Rechtliche und landesplanerische Vorgaben
Rechtsplanung: Bebauung vorgesehen.
Entwicklung
zentral im Dorf. Ausdehnung in diese Richtung
nicht einer arrondierten Dorfentwicklung.
Fauchtschutz und Landschaftspflege
Zwischen zwei wertvollen Waldflächen. Ziel:
Entwicklung in diesem Bereich zur Verbindung
von isolierter kleiner Waldflächen

M. 1:5.000

0 50 100 200 300m

Schleswig-Holsteinische
Landschaftsgesellschaft
mbH

HEARDG-FRIEDRICH-STR. 45
2300 KIEL 1
TEL. 0431/809-8



10/91



Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

4.2. Ausweisung neuer Baugebiete

Heute stehen alternativ folgende Bereiche für eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde zur Diskussion.

Für alle in Frage kommenden Bereiche wird es zu einer politischen Entscheidung kommen müssen, da kein Bereich von seinem Potential her prädestiniert dafür ist, die weitere Siedlungsentwicklung aufzufangen.

Die Vorabstimmung mit dem Kreis Steinburg ergab, daß empfohlen wird, die vorhandenen Erschließungsgebiete zu arrondieren und nicht unbedingt neue Baugebiete auszuweisen.

4.2.1 Bauerweiterungsland Bastener Weg/Waldbereich

Für diesen Bereich liegt bereits eine "Bauentwicklungsanfrage" der Besitzer vor.

Die avisierte Fläche ist heute Wald und als Waldfläche untersteht sie dem Schutz des Landeswaldgesetzes.

Für die Umwandlung einer Waldfläche ist an anderer Stelle als Ausgleich Wald aufzuforsten.

Es müßten daher andere Flächen für einen Ausgleich der Waldumnutzung gefunden werden.

In diesem Bereich gilt die Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Heiden und Moore, die offenes Feuer (Grill, Kamin ...) in unmittelbarer Nähe von Waldflächen untersagt.

Aus der Sicht der Dorfentwicklung kann hier von einem Verstärken alter Fehler gesprochen werden. Die weitere bauliche Entwicklung Oelixdorfs sollte zu einer Arrondierung der alten Dorffläche führen.

Aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz muß als Ziel einer möglichen Bebauung eine Berücksichtigung der bewegten Topographie dieses Bereichs erfolgen. Außerdem sollte zur Bebauung hin ein gestufter Waldrand neu ausgebildet werden.

Berücksichtigt man dies, so würde durch eine (bisher angedachte) einreihige Bebauung entlang des Bastener Weges tief in den vorhandenen intakten Waldbestand eingegriffen werden.

Einer der grünen Eckpfeiler an den Ortseingängen Oelixdorfs würde verkleinert.

Aus ökologischer Sicht ist es wünschenswert möglichst große zusammenhängende Waldflächen zu erhalten und diese auch nachhaltig zu sichern. Kleine Waldflächen bilden weder hinsichtlich der Fauna noch hinsichtlich der Flora "Wald".

Das Waldstück am Kalbsberg wird zudem noch intensiv von Erholungsuchenden Oelixdorfern und Itzehoer Bürgern genutzt.

Auch aus der Sicht der Entwicklung der Landschaft für die Erholung (§ 1 Landschaftspflegegesetz) ist eine Verkleinerung dieser Waldfläche abzulehnen.

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Eine bauliche Erweiterung an dieser Stelle erfordert Ersatzpflanzungen (je nach Qualität bis zum Fünffachen). Diese Alternative sollte nicht weiter verfolgt werden.

4.2.2 Bauerweiterung Alte Wiese/Orchideenwiese

Die landesplanerischen Vorgaben sehen keine Bebauung vor.

Für die Fläche nördlich Sürgen besteht gleichfalls eine "Bauentwicklungsanfrage" durch die Besitzer.

Die Planungen sehen eine Bebauung von ca. 2/3 der Fläche vor.

Die Fläche ist im südlichen Bereich direkt in Anschluss an die jetzige Bebauung von tragfähigem Baugrund; nach wenigen Metern, mit abfallendem Gelände verändert sich der Baugrund. Gleichzeitig stellen sich wertvolle Feuchtwiesen-Pflanzen ein.

Auf dieser Fläche ist eine Bebauung in der vorgesehenen Weise nicht möglich. Die geplante Bebauung geht bis weit hinein in den empfindlichen Bereich, eine Orchideenreiche Kleinseggenwiese.

Aus der Sicht der Dorfentwicklung sind an dieser Stelle in der Vergangenheit schon Fehler begangen worden (Finger in die Landschaft schieben), die nicht in der Zukunft noch verstärkt werden sollen. Ziel der Dorfentwicklung ist eine arrondierte Dorffläche; von einer weiteren baulichen Entwicklung an dieser Stelle sollte abgesehen werden.

Die Fläche eignet sich aus bautechnischer Sicht, wegen der quelligen und sumpfigen Hanglage, ohnehin nur bedingt für eine Bebauung.

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, ist eine Bebauung der Fläche als Eingriff nach § 7 Landschaftspfleggesetz zu sehen.

Solche Wiesen fallen unter den generellen Schutz des § 11 Landschaftspfleggesetz. Jeder Eingriff in den Bestand einer solchen Fläche ist zu unterlassen, wenn er vermeidbar ist. Nicht vermeidbare Eingriffe sind ausgleichspflichtig.

Der Ausgleich eines Eingriffs muß an anderer Stelle im betroffenen Raum erfolgen.

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege könnte man sich mit einer Bebauung direkt anschließend an den vorhandenen Wendehammer einverstanden erklären. Dies beträfe in etwa den Bereich mit tragfähigem Baugrund. Dort könnten aber nur 4 - 5 Häuser plaziert werden; es könnte eine kreisförmige Erschließung erfolgen. Der Ortsrand muß dann an dieser Stelle angemessen eingefaßt werden.

Zur Orchideenwiese muß eine ausreichende Abgrenzung (mehrrейiger Gehölzstreifen/Doppelknick) erfolgen.

Zur Bebauung dieser Fläche liegt eine Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers vor. Eine Entfernung von Gehölzvegetation hat im Frühjahr 1992 stattgefunden.

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Soweit die Flächen unter den Schutz des § 11 Landschaftspflegegesetz fallen, ist eine Bebauung nicht möglich.

Die Gemeinde Oelixdorf ist ein Altdorf mit angegliederten Neubaugebieten, die sich ebenso wie die Bedarfsdeckung des täglichen Lebens nach Itzehoe hin orientieren. Unter Beachtung des Abstandes von der Orchideenwiese ist eine Randbebauung möglich.

Bei dem südlich auf der Fläche, etwas erhöht am Rande vorhandener Bebauung liegender Bereich wäre eine Randbebauung denkbar, dabei sollte zur Erschließung der vorhandene Wendehammer genutzt werden. Der Abstand zur Schießanlage Bastener Weg ist einzuhalten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig. In Zusammenhang mit 4.2.3 ist zu prüfen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2.3 Bauerweiterung Sürgen

Die landesplanerischen Vorgaben sehen keine Bebauung vor.

Aus der Sicht der Dorfentwicklung sind an dieser Stelle in der Vergangenheit schon Fehler begangen worden (Finger in die Landschaft schieben), die nicht in der Zukunft noch verstärkt werden sollen. Ziel der Dorfentwicklung ist eine arrondierte Dorffläche; von einer weiteren baulichen Entwicklung an dieser Stelle sollte abgesehen werden, da die Fläche dezentral zum Dorf liegt.

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist im Falle einer Bebauung eine starke Ortsrandausbildung erforderlich, mit einem breiten, dichten und undurchdringlichen Gehölzstreifen nach Westen, um einen Schaden der Orchideenwiese zu verhindern (spielende Kinder, Ablagerungen von Gartenabfällen und Sperrmüll etc.).

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Ein Abstand zur Orchideenwiese (§ 11 Landschaftspflegegesetz) ist einzuhalten.

Wenn keine neuen Erschließungsanlagen (z. B. Straßen) erforderlich sind, handelt es sich um eine Ergänzung bzw. Abrundung des Siedlungsgebietes Sürgen (ca. 8 - 10 Häuser); dies stellt keine Entwicklung eines neuen Baugebiets dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig. Es ist zu prüfen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Stellungnahme Gemeinde

Die Gemeinde wird eine geringfügige Bebaubarkeit oberhalb der Senke weiter planerisch verfolgen.

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

4.2.4 Bauerweiterungsfläche nördlicher Ortsrand/Wühren

Denkbar ist eine bauliche Entwicklung Oelixdorfs im Anschluss an den jetzigen nördlichen Ortsrand (nördliche Oberstraße von Hof Dammann/Gaststätte Tiedemann bis Wühren).

Diese Fläche nördlich des jetzigen Ortsrandes wird derzeit als Weide genutzt.

Eine Entwicklungsmöglichkeit in dieser Richtung hängt vom Fortbestand des Landwirtschaftlichen Betriebes (Hof Dammann) ab. Es handelt sich um hofnahes Grünland. Aus diesem Grund ist bei Fortführung der Landwirtschaft nicht an eine baulichen Entwicklungsmöglichkeit in dieser Richtung zu denken.

Sollten in Zukunft die Flächen aber zur Verfügung stehen, ist aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz an dieser Stelle gegen eine Arrondierung der Bauflächen Oelixdorfs nichts einzuwenden. Der Ortsrand sollte nach Norden durch einen Knick eingefaßt werden. Abstände zu den quelligen Talbereichen nach Norden sind erforderlich.

Wichtige Freihaltezone und zugleich nördlicher Rand eines möglichen Baugebietes ist der Quellzonenbereich, der sich von den Teichen an der hintersten Melkenstelle nach Osten erstreckt.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Je nach Flächenverfügbarkeit (Rückgang der Landwirtschaft in diesem Bereich) ist eine Bebauung insgesamt oder abschnittsweise möglich.

Eine Erschließung über die jetzigen landwirtschaftlichen Gehöfte wäre möglich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich (gezielte Ortserweiterung nach Norden).

Bei Bedarf könnte die Ortserweiterung noch über den untersuchten Raum hinausgehen, da das Gebiet günstig zum Ortskern liegt.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde wird eine Ortserweiterung an dieser Stelle weiter planerisch verfolgen.

4.2.5 Ortsrand östlich der Feuerwehr

Eine bauliche Entwicklung entlang des Großen Teichwegs östlich des Feuerwehrgerätehauses ist aus der Sicht der Dorfentwicklung als nicht günstig einzustufen.

Geht man von dem Ziel der Dorfentwicklung aus, eine arrundierte Dorffläche zu erhalten, so bedeutet eine Dorfentwicklung entlang dieser Achse einen "weiteren Finger in die Landschaft zu schieben".

Landschaftsplan Oelixdorf

Beilage

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist einer Bebauung bis etwa zur Strasse Am Hügelgrab nichts entgegenzusetzen. Wichtig ist auch hier, daß der nördlich angrenzende Grabenbereich frei von Bebauung bleibt.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Eine Bebauung ist grundsätzlich möglich, hat jedoch 2. Priorität. Zunächst sollte das Gebiet 4.3.4 "Nördlicher Ortsrand" für eine Bebauung vorgesehen werden.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde wird eine Ortserweiterung an dieser Stelle planerisch verfolgen.

4.2.6 Bauerweiterung Lücke Schöppen

Die landesplanerischen Vorgaben ermöglichen eine geringfügige Bauerweiterung an dieser Stelle.

Es liegt eine Bauanfrage des Eigentümers vor.

Aus der Sicht der Dorferwicklung sollte zur Verhinderung weiterer Streubebauung eine Bebauung an der Strasse "Am Hügelgrab" enden. Eine geringfügige bauliche Entwicklung ist jedoch unschädlich. Mit einer weiteren Bebauung wird der Besiedlungsdruck in östlicher Richtung verstärkt.

Die weitere Ausdehnung Oelixdorfs nach Osten dient nicht einer Arrondierung des Dorfes, es wird so ein neuerlicher Planungsfehler begangen.

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist eine geringfügige Bebauung unschädlich. Mit einer Bebauung einhergehen muß eine Ortsrandausbildung durch einen Knick auch entlang der schon vorhandenen Häuser.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Eine Bebauung mit maximal 2 Einfamilienhäusern ist denkbar, wenn die Gebäude direkt am öffentlichen Weg erstellt werden (Landtausch der Eigentümer).

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde wird eine Bebauung an dieser Stelle planerisch verfolgen.

4.2.7 Weitere Bebauung "Am Hügelgrab"

Die landesplanerischen Vorgaben ermöglichen eine Bebauung an dieser Stelle.

Für ein Grundstück liegt eine Bauvoranfrage des Eigentümers vor.

Aus der Sicht der Dorfentwicklung ist eine geringfügige Bebauung unschädlich. Mit einer weiteren Bebauung wird der Besiedlungsdruck in östliche Richtung verstärkt. Die weitere Ausdehnung Oelixdorfs nach Osten dient nicht einer Arrondierung des Dorfes, es wird so ein neuerlicher Planungsfehler begangen.

Aus der Sicht der Landschaftsökologie ist eine Bebauung an dieser Stelle unschädlich. Für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist der freie Blick auf das Hügelgrab, das optisch nicht eingeeignet werden darf und Höhepunkt im Landschaftsbild bleiben muß.

Aus der Sicht der Erholungsnutzung der Landschaft ist der weiterhin freie Zugang zum Hügelgrab wichtig.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Grundstück kann in Aussicht gestellt werden. Eine Änderung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

4.2.8 Östlicher Ortsrand/Hügelgrab

Auch am östlichen Ortsrand zwischen vorhandener Bebauung und dem Hügelgrab ist eine weitere bauliche Entwicklung Oelixdorfs denkbar. Hierbei kann es sich um einer rückwärtige Erschließung von Norden oder Westen aus handeln.

Aus der Sicht der Dorfentwicklung liegt dieser Bereich zentral und günstig zum alten Ort.

Aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz ist es wichtig vor allem auf das Landschaftsbild zu achten. Eine Bebauung müßte parallel zu den Höhenlinien erfolgen. Auf keinen Fall sollte optisch das Hügelgrab eingeeignet werden.

Der "Runde Berg" als auffälliger Hügel oben auf den durch die Erdgeschichte schon vorher vorhandenen Hügel muß weithin sichtbarer Höhepunkt des Landschaftsbildes in diesem Bereich bleiben.

Der Ortsrand muß eingefaßt sein (Knick).

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

Aus Landschaftsökologischen Gründen ist eine begrenzte rückwärtige Bebauung dieses Bereichs unschädlich. Vorhandene Knicks sollten erhalten und gepflegt werden.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Eine Erschließung des Geländes durch einen öffentlichen Weg dürfte nicht möglich sein. Eine Einzelerschließung wird nicht gewünscht.

Denkbar wäre, daß zwei bis drei Grundstücke gemeinsam durch eine private Zuwegung erschlossen werden.

Dieses würde eine "Bodenordnung" bzw. einen freiwilligen Landaustausch der Grundstückseigentümer voraussetzen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre erforderlich (evtl. auch Anpassung des Flächennutzungsplanes).

Hierbei sollten auch die Blickbeziehungen zum Hügelgrab erhalten bleiben, wenn die Gemeinde in Erwägung ziehen sollte, dieses Gelände zu überplanen.

4.2.9 Bauerweiterungsfläche Sophfelde

In diesem Bereich sieht der bestehende Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche vor.

Die Fläche wird nördlich vom Horstbachtal begrenzt und südlich vom Wald Eichkoppel. Sie liegt zwischen zwei wertvollen und erhaltenswerten Landschaftselementen.

Aus der Sicht der Dorfentwicklung würde eine bauliche Entwicklung Oelixdorfs in diese Richtung bedeuten, daß auch an dieser Stelle vom Grundsatz der Arrondierung abgewichen werden würde und "ein weiterer Finger in die Landschaft" gestreckt würde.

Aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz würde heute einer solchen Planung nicht mehr zugestimmt werden können.

Ziel aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz ist für diese Fläche: Entwicklung als Verbindungsfläche zwischen dem bewaldeten Horstbachtal und dem Wald Eichkoppel als Waldfläche. Auf diese Weise würde man den Wald am Horstbach mit dem Wald Eichkoppel als große Waldfläche ökologisch sinnvoll verbinden.

Eine Bebauung dieser Fläche würde dieser Landschaftsentwicklung entgegenwirken.

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Eine Bebauung der Fläche ist grundsätzlich möglich; die Erschließung kann über den Schmiedeberg erfolgen (keine Erschließung über Kott Straaten). Die Bestimmungen des Landschaftspflegegesetzes sind zu beachten.

Eine Bebauung hätte 2. Priorität nach der Fläche 4.2.4 "Nördlicher Ortsrand".

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde wird eine Bebauung an dieser Stelle planerisch verfolgen. Es ist die Umwandlung der Darstellung "Gewerbefläche" in "Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan erforderlich.

4.2.10 Bauerweiterungsland südliches Horstbachtal

Unter dem Gesichtspunkt der Dorfentwicklung sollte es, wie erwähnt, zu einer Arrondierung der Dorffläche kommen.

Das Dorf Oelixdorf wird in seiner traditionellen Ausdehnung vom nördlichen Horstbachtal in zwei Bereiche geteilt. Der Horstbach durchzieht Oelixdorf als Grünzug. Dies gilt es im Rahmen der Dorferneuerung im Dorfbild erfahrbar zu machen.

Südlich wird Oelixdorf vom Talzug des südlichen Horstbachs begrenzt.

Dieser Talbereich tritt im Dorfbild heute nicht in Erscheinung.

Ein verfolgenswerter Gedanke, wie die Dorfentwicklung Oelixdorfs weitergehen kann, betrifft die Flächen zwischen Haselweg/Horstkamper Weg und der Geländekante zum südlichen Horstbachtal.

Die Flächen liegen heute im Landschaftsschutzgebiet Charlottenhöhe.

Aus der Sicht der Dorfentwicklung liegt dieser Bereich günstig.

Kurze Wege zum alten Dorf sind über die Anbindung des alten Breitenburger Weges, des Haselweg/Horstkamper Weges und die Unterstrasse möglich.

Der Boden in diesem Bereich ist gut bebaubar.

Aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet als schwerwiegender Hinderungsgrund für eine Entwicklung in dieser Richtung anzusehen.

Die ULB des Kreises würde heute wegen der bestehenden Schutzverordnung einer baulichen Entwicklung Oelixdorfs in diesem Bereich nicht zustimmen können.

Einem Eingriff würde rechtlich gesehen, unabhängig vom Standpunkt des Kreises, nur unter der Auflage des angemessenen Ausgleichs zugestimmt werden können.

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

Aus Landschaftsökologischer Sicht und unter dem Gesichtspunkt des Landschaftsbildes sind verschiedene Aspekte zu betrachten:

1. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland oder Acker genutzt daher unter ökologischen Gesichtspunkten als nicht hochwertig einzustufen.
2. Von landschaftsökologischer Bedeutung sind in diesem Bereich vor allem die Knicks als Verbindungslinien in der Landschaft.
Diese sind durchweg intakt und müßten mit entsprechenden Abständen zur Bebauung und Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten werden. Sie dürften keinesfalls in Privateigentum übergehen, da sie dann erfahrungsgemäß zu Hecken degradiert werden.
3. Vom Landschaftsbild her von besonderer Bedeutung ist die von der Topographie herausgehobene Lage des Gebietes oberhalb des Bachtals des südlichen Horstbachs. Die Geländehöhe entspricht in etwa der Höhe der Horststrasse. Die Gestaltung des Baugebietes mit seiner Abgrenzung zur Landschaft und die Gebäudegestaltung müßten sich diesem herausragenden Standort anpassen. Zielbild einer baulichen Entwicklung kann nicht das rückwärtige Bild der Bebauung der südlichen Horststrasse sein.

Eine gestufte Bebauung mit landschaftstypischen Materialien (s. Gestaltungsfibel der Dorferneuerung) und z.B. Grasdächern würde im Landschaftsbild nicht schädlich auffallen.

4. Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet könnte das südliche Horstbachtal unter ökologischen Gesichtspunkten als Talbereich mit offeneren Wasserflächen und Feuchtbereichen entwickelt werden.

Unter rechtlichen Gesichtspunkten ist eine Überarbeitung der bestehenden "Alt-Verordnung" nach dem Reichsnaturschutzgesetz für das Landschaftsschutzgebiet Charlottenhöhe ohnehin notwendig.
Das aufwendigere Verordnungsverfahren könnte diese hier angedachte bauliche Entwicklung Oelixdorfs mit berücksichtigen.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet und sollte daher nicht bebaut werden.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde wird eine Ortserweiterung an dieser Stelle planerisch nicht verfolgen.

4.2.11 Bauerweiterung Horstbachtal Looft'sche Wiese

Regionalplan und Flächennutzungsplan sehen die Möglichkeit einer Bebauung vor (Fläche für Gemeinbedarf). Eine Bauvoranfrage des Eigentümers liegt vor.

Aus der Sicht der Dorferwicklung wäre eine Bebauung der Looft'schen Wiese auf den ersten Blick eine auf der Hand liegende Lösung.

Es handelt sich um eine der wenigen unbebauten Flächen mitten im alten Ortszentrum, direkt neben Post und Bank. Die Wiese wird derzeit als Hofkoppel für Pferdeweide genutzt.

Das Horstbachtal stellt jedoch für die Dorferwicklung eine Grünschneise dar, die unbedingt freigehalten werden sollte.

Durch die Dorferneuerungsplanung hat das Horstbachtal als innerörtlicher Grünzug im Bewußtsein der Bürger an Bedeutung gewonnen.

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erfüllt das Horstbachtal insgesamt die Kriterien nach § 17 Landschaftspfleggesetz für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet.

Mit einer Bebauung der Looft'schen Wiese würde die Erfahrbarkeit des Horstbachtals im Ortsbild von Oelixdorf weiter abnehmen.

Aus der Sicht der Landschaftsökologie kann der vorhandene Bestand an Sumpfdotterblumen als Indikator einer Feuchtwiese durch extensive Bewirtschaftung gestützt werden. Diese naturnahe und wertvolle Fläche soll mit Mitteln der Dorferneuerung um einen Dorfteich ergänzt werden.

Die rückwärtige Bebauung im Bereich zwischen Chausseestrasse und Unterstrasse fördert Eingriffe in diesen Restbestand feuchter Wiesen im Dorf (Schutz durch § 8 Abs. 3 Landschaftspfleggesetz).

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist eine weitere Bebauung des Horstbachtals abzulehnen.

Ergebnis der Vorabstimmung mit dem Kreis Steinberg

Die Bestimmungen des Landschaftspfleggesetzes sprechen gegen eine Bebauung. Eine Straßenrandbebauung (Einplanung des Fußweges) wäre allerdings denkbar.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde wird eine Bebauung an dieser Stelle planersich weiter verfolgen.

Landschaftsplan Oelixdorf Beilage

4.3. Resumee

Aus der Sicht der Dorfentwicklung und für die Entwicklung eines Zusammengehörigkeitsgefühls wäre die Schaffung eines Ortsmittelpunktes wünschenswert. Dieser könnte in der Nähe der Post und der Sparkasse entstehen.

Vorhandene und zu entwickelnde Grünflächen sollten zu einem Grünflächensystem entwickelt werden. In dieses System könnten Fußwege integriert werden mit Anschluß an ein Fußwegnetz.

Eine bauliche Erweiterung sollte zunächst - abgesehen von den Einzelbebauungen - im Gebiet 4.2.4 NÖRDLICHER ORTSRAND erfolgen.

Bezüglich des Wunsches der Gemeinde, planerisch eine Bebauung auf den Flächen

4.2.2	ALTE WIESE/ORCHIDEENWEISE
4.2.3	SÜRGEN
4.2.9	SOPHELDE und
4.2.11	HORSTBACH/LOOFT'SCHE WIESE

zu verfolgen, muß auf dem Flächennutzungsplan verwiesen werden, den die Gemeinde beabsichtigt neu aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan wägt die unterschiedlichen Nutzungsinteressen aller Träger öffentlicher Belange und der Privaten an einer Fläche unter Einbeziehung des politischen Willens der Gemeindevertretung gegeneinander ab.