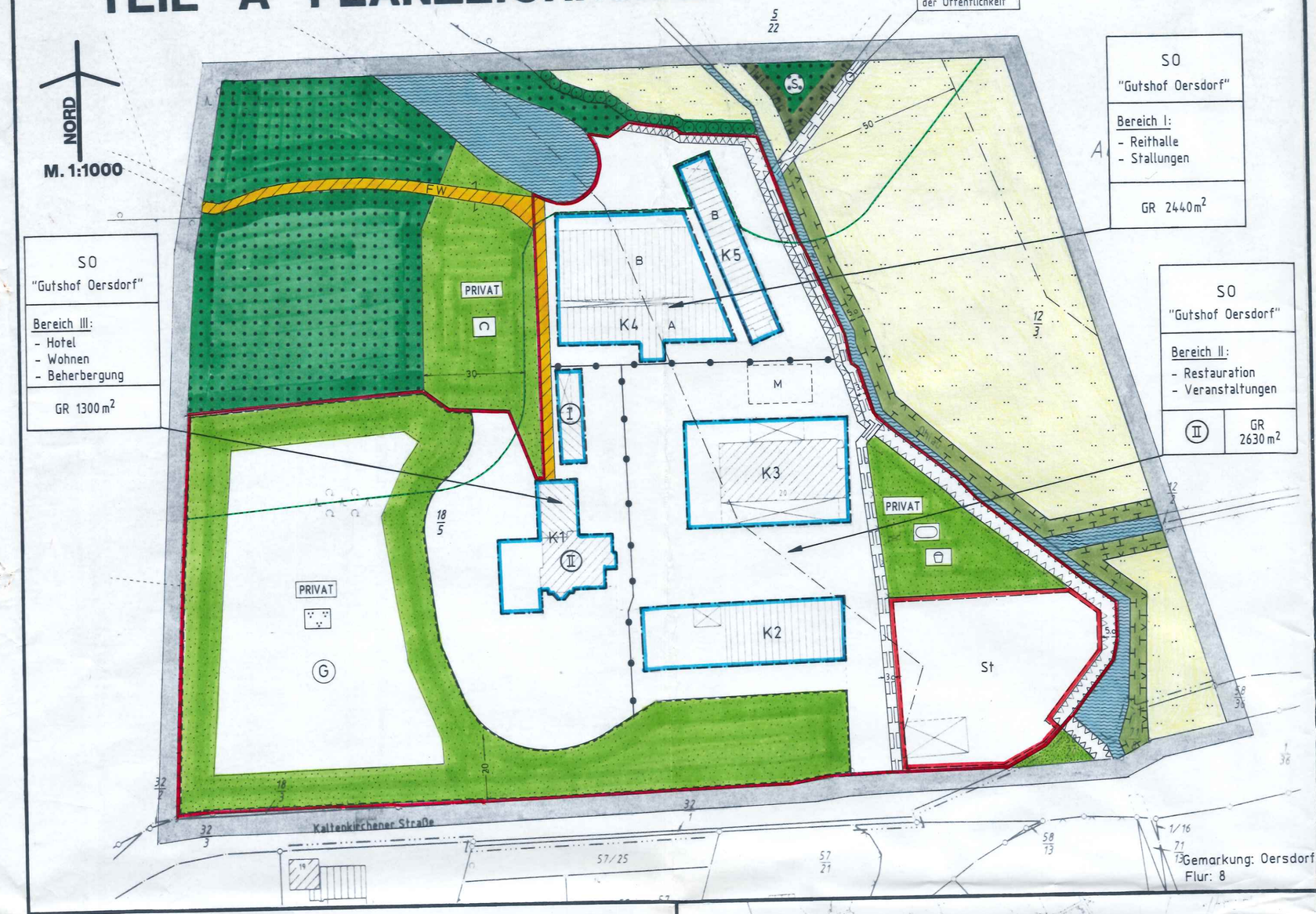
1. AUSFERTIGUNG

TEIL ''A'' PLANZEICHNUNG:



ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S.58) vom 22.01.1991.

FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.17 (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GR Höchstzulässige Grundfläche (§ 16 (2) 1 BauNVO)
- (I) Zahl der Vollgeschosse , zwingend (§ 16 (2) 3 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen: (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: FW = Privater Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- Grünflächen: (§ 9 (1) 15 BauGB) = Parkanlage ; = Reitplatz ; = Spielplatz ; = Sportplatz
- Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
- Waldflächen (§ 9 (1) 18b BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 (1) 20+25 BauGB)

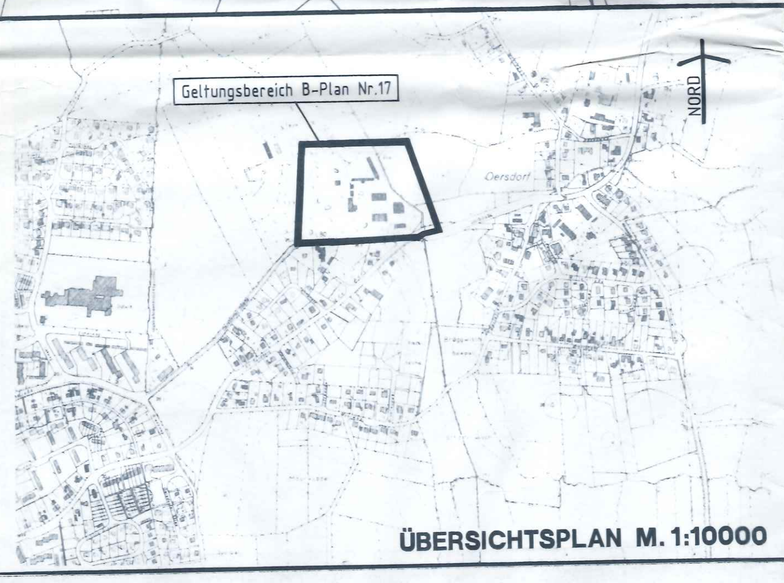
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Abzäunung

Sonstige Planzeichen:

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 (2) BauNVO)
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: (§ 9 (6) BauGB)

- Knick zu erhalten (gesetzl. gesch. gem. § 15b LNatSchG)
- Waldschutzstreifen (gem. § 32 LWaldG)
- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)
- Umgrenzung Gesamtanlage (Ensemble); Kulturdenkmale gem. § 1 (2) DSchG und Umgebungsschutzbereich Parkanlage
- K1 - K5 Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 (2) DSchG
- (G) Parkanlage, Gartendenkmal gem. § 5 (2) DSchG.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- 18/5 Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage
- (S) Natura 2000 - Prüfgebiet
- M Mistplatte
- A , B Bereich für textliche Festsetzungen

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Oersdorf :
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG
DIPL.ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTR.9, TEL.:04551/81520
STAND: 02.12.04

SATZUNG
DER GEMEINDE
OERSDORF
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR.17
FÜR DAS GEBIET
''Gutshof Oersdorf''

Aufgrund des des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S.47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.04.2005 , folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 "Gutshof Oersdorf" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil"A") und dem Text (Teil"B"), erlassen :

VERFAHRENSVERMERKE:
Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB in Verbindung mit dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluses der Gemeindevertretung vom 11.04.2002 .
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum .....~~ / durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / ~~im amtlichen Bekanntmachungsblatt~~ am 25.04.2002 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.05.2003 durchgeführt worden.
   ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   ~~Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.~~
   Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B"), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.2004 bis zum 13.04.2004 während der ~~Dienststunden/ folgender Zeiten~~ Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 27.02.2004 in der Segeberger Zeitung ~~/ in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. ~~Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5)~~ geändert worden.
   Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B"), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden/ folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen.
   Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am ..... durch Abdruck in ..... / in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 ~~BauGB durchgeführt.~~

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B") wurde am 14.04.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.04.2005 gebilligt.

   Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr.1-8 wird hiermit bescheinigt.

   GEMEINDE OERSDORF — DEN 17. Juni 2005
   BÜRGERMEISTER/~~AMTSVORSTEHER~~

9. Der katastermäßige Bestand am - 4. MAI 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   KATASTERAMT — DEN 23. MAI 2005
   LEITER DES KATASTERAMTES

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil"A") und dem Text (Teil"B"), wird hiermit ausgefertigt.

    GEMEINDE OERSDORF — DEN 17. Juni 2005
    BÜRGERMEISTER

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 22. Juni 2005 (~~vom ..... bis zum .....~~), ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23. Juni 2005 in Kraft getreten.

    GEMEINDE OERSDORF — DEN 24. Juni 2005
    i.V. stellv. BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE OERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEBIET „GUTSHOF OERSDORF “

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.04.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gutshof Oersdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text

1. Allgemeines

1. 1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf dabei höchstens 60 m betragen, dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. (§ 22 BauNVO)

1. 2. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie die geplanten Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 11 BauGB)

1. 3. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Ausnahmsweise kann bei ungünstigen Bodenverhältnissen von dieser Regelung abgewichen werden. (§ 9 (1) 20 BauGB i. Vbg. m. § 31 BauGB)

1. 4. Bereich III:
Bei einer Wohnnutzung ist insgesamt die Schaffung von drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB

1. 5. Innerhalb des gem. § 11 LNatSchG bestehenden, in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragenen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens sind bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Zuwegungen u. ä.) nur dann zulässig, wenn diese nicht zusätzlich zu den bereits bestehenden Anlagen errichtet werden, sondern dem tatsächlichen und zulässiger Weise errichteten Bestand entsprechen. Im Übrigen sind sie gem. § 23 (5) BauNVO außerhalb der Baufenster ausgeschlossen. (§ 9 (1) 4 BauGB)

2. Bereiche I, II und III

2. 1. Bereich I

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen hat maximal 10 m zu betragen, bezogen auf die Oberkante der dazugehörigen natürlichen Geländeoberfläche. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gebäude A:
Bauliche Anlagen sind maximal zweigeschossig errichtbar. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gebäude B:
Bauliche Anlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

Gebäude A:
Die Dächer sind nur als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 40° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

Gebäude B:
Die Dächer sind nur als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

Bereich II

2. 2. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen hat maximal 10 m zu betragen, bezogen auf die Oberkante der dazugehörigen natürlichen Geländeoberfläche. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

Die Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

Bereich III

2. 3. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen hat maximal 14 m zu betragen, bezogen auf die Oberkante der dazugehörigen natürlichen Geländeoberfläche. (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

Die Dächer sind nur als Mansard- bzw. Satteldächer mit einer Neigung von maximal 60° zulässig. Andere Dachformen sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

3. Grünordnung

3. 1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3. 2. Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang des Knicks ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

Ausgefertigt:

Gemeinde Oersdorf, den 17. Juni 2005

Siegel

...gez. W. Mündlein..
Bürgermeister

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 17

der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Gutshof Oersdorf“

STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG
DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRAßE 9
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

2. Planungsziele

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

3. 2. Städtebauliche Daten

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

3. 4. Verkehrserschließung

3. 5. Immissionsschutz

3. 6. Denkmalschutz

3. 7. Umweltbericht

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 11. 4. 2002 beschlossen, für das Gebiet „Gutshof Oersdorf“ den Bebauungsplan Nr. 17 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 erfasst Teile der Parzelle 18/5 und 12/3 sowie die Flurstücke 58/20, 58/36, 71/8 und 12/2 der Flur 8 der Gemarkung Oersdorf.

Der Bereich wird in der sich zurzeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oersdorf überwiegend als Sondergebiet „Gutshof Oersdorf“ ausgewiesen. Hinzu treten eine Wasserfläche sowie Flächen für die Land- und Forstwirtschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 sind aus diesen Vorgaben entwickelt.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB in Verbindung mit dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000, in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Oersdorf, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Süden durch die Landesstraße L 80 („Kaltenkirchener Straße“)
- im Westen durch Waldflächen

Auf dem Grundstück befinden sich die zurzeit als Reiterhof sowie für gastronomische Zwecke genutzten baulichen Anlagen des „Gutshofes Oersdorf“.

2. Planungsziele

Ziele der Planung sind die verbindliche Festsetzung als Sondergebiet für den bestehenden Reiterhof und die vorhandene Gastronomie, der Erhalt der vorhandenen Gebäude sowie die Vermeidung von baulichen Veränderungen mit einem wesentlichen Einfluss auf das erhaltenswerte Erscheinungsbild des Gutshofes.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die baulich genutzten Flächen sowie die dazugehörigen Umgebungsbereiche werden als Sondergebiet „Gutshof Oersdorf“ festgesetzt. Der genannte Bereich wird außerdem entsprechend der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen in drei Abschnitte unterteilt.

Es ergeben sich folgende Bereiche:

- Bereich I
  Zweckbestimmung: Reithalle, Stallungen
- Bereich II
  Zweckbestimmung: Restauration, Veranstaltungen
- Bereich III
  Zweckbestimmung: Hotel, Wohnen, Beherbergung

Für den Erhalt des baulichen Bestandes sind sich an den baulichen Anlagen orientierende Baufenster vorgesehen. Die maximalen Grundflächen sind so festgesetzt, dass gewisse Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes zwar möglich sind, das Gesamtbild des Gutshofes dadurch aber nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Unterstützt wird die Erreichung dieses Zieles durch die Festschreibung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen bis 60 m zulässt sowie der Vorgabe der Geschossigkeit.

Die Festlegungen der Gesamthöhen der baulichen Anlagen sowie die Dachformen und –neigungen sind zur Wahrung des gesamten Erscheinungsbildes abhängig vom Bestand. Die Gemeinde behält sich vor, für diesen Bereich eine Erhaltungssatzung aufzustellen.

Für Bereich III, in dem u. a. eine Wohnnutzung zugelassen ist, ist die Zahl der Wohneinheiten dem Bestand entsprechend auf drei festgesetzt.

Die Waldflächen nordwestlich und nördlich der Bebauung werden als solche dargestellt. Die privaten Grünflächen werden ihrer Nutzung entsprechend als Parkanlage, Spiel- und Sportplatz bzw. Reitplatz festgeschrieben. Die Flächen östlich der Ohlau werden als landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet. Der Knick bleibt in seinem Bestand erhalten und wird durch Schutzstreifen gesichert. Vorhandene Wasserflächen werden ebenfalls dargestellt. Für Ausgleichszwecke werden entlang der Ohlau streifenförmige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,70 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Sondergebiet „Gutshof Oersdorf“	ca. 1,71 ha
• Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 0,08 ha
• Grünfläche (Parkanlage, Reitplatz, Spiel- und Sportplatz, Straßenbegleitgrün)	ca. 1,57 ha
• Wasserfläche	ca. 0,21 ha
• Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1,08 ha
• Fläche für Wald	ca. 0,67 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,06 ha
• Knick	ca. 0,02 ha
• Fläche für Stellplätze	ca. 0,30 ha
	ca. 5,70 ha

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 möglichen Bestanderweiterungen bzw. Umnutzungen bestimmter Bereiche besteht daher eine Ausgleichspflicht.

Im östlichen Bereich verläuft die Ohlau in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Oersdorf ist der Niederungsbereich der Ohlau als Hauptverbundachse dargestellt. Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde weist den Bereich als Laubwald bzw. als bebaute Fläche aus.
Der anfallende Ausgleichs- bzw. Ersatzbedarf errechnet sich wie folgt:

	Eingriffsfläche in m^2	**Ausgleichsfaktor abhängig von der Eingriffsart**	**maximal versiegelte Fläche in m^2**
Bauliche Erweiterungen	1960 (festgesetzte GR abzgl. Bestand)	0,5 (Errichtung baulicher Anlagen)	980
Grünfläche Sport- und Spielplatz	1520	0,3 (Errichtung eines Minigolfplatzes)	456
Verkehrsfläche - privater Fußweg -	129	0,3 (Neuanlage eines Wanderweges; wassergebundene Decke)	39
Neuversiegelung			**1475**

Die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzbereiche sind als streifenförmige, ca. 5,0 m breite Flächen entlang der Ohlau als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Planzeichnung angelegt. Die Gesamtgröße beträgt 1470 m^2. Die Bereiche sind im Sinne der Entwicklung von Uferrandstreifen der Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind entsprechend den Markierungen in der Planzeichnung durch einen Zaun mit Eichenspaltpfählen zu sichern.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt im Zuständigkeitsbereich des Gewässerpflegeverbandes Ohlau. Entlang der im Plangebiet vorhandenen Fließgewässer sind 5,0 m breite Streifen von der oberen Böschungskante von einer Bebauung freizuhalten. Die Streifen sind in der Planzeichnung entsprechend markiert. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband vorgenommen werden.

Die gemäß Landeswaldgesetz bestehenden Waldflächen werden als solche gekennzeichnet. Der gem. § 32 LWaldG einzuhaltende 30 m breite Waldschutzstreifen wird nach Abstimmung mit der Forstbehörde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Beidseits entlang der Ohlau ist gem. § 11 LNatSchG ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens sind bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Zuwegungen u. ä.) nur dann zulässig, wenn diese nicht zusätzlich zu den bereits bestehenden Anlagen errichtet werden, sondern dem tatsächlichen und zulässiger Weise errichteten Bestand entsprechen (z. B. bestehende Mistplatte). Im Übrigen sind sie gem. § 23 (5) BauNVO außerhalb der Baufenster ausgeschlossen.

Nördlich des Bebauungsplangebietes liegt das als Natura 2000 gemeldete Gebiet „95.1 Staatsforsten im Kisdorfer Wohld“. Gemäß § 20e Abs.1 Landesnaturschutzgesetz wurde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

3. 4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Landesstraße L 80 („Kaltenkirchener Straße“).
Für die Besucher des Gutshofes stehen im vorderen Bereich die in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplätze zur Verfügung.
Es besteht eine fußläufige, private Verbindung durch den Wald in Richtung Westen. Westlich der Ohlau ist ein Fußweg mit Anschluss an das nördlich angrenzende Wegenetz dargestellt. Die Anlage des Fußweges entlang der Ohlauniederung ist eine bereits im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde beschriebene Entwicklungsmaßnahme. Die Anlage von Rundwanderwegen in der Gemeinde dient Erholungszwecken sowie dem Erleben des Naturraumes Ohlauniederung.

Die nächstgelegene Haltestelle Oersdorf befindet sich etwa 550 m östlich der Mitte des Plangebietes. Das Plangebiet liegt damit innerhalb der anzuwendenden Haltestelleneinzugsbereiche des 2. RNVP (= Regionaler Nahverkehrsplan) des Kreises Segeberg. Die Haltestelle wird im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) durch die von der Autokraft GmbH betriebenen Buslinien 7971, 7972, 7973, 7974 und 7976 mit besonderer Bedeutung für den Schülerverkehr nach Kaltenkirchen bedient. Darüber hinaus bestehen mit der Linie 7950 Kaltenkirchen – Bad Segeberg ÖPNV-Verbindungen in diese Städte. In Kaltenkirchen und Bad Segeberg bestehen Übergänge in das HVV-Schnellbahnnetz sowie zu weiteren Buslinien.

3. 5. Immissionsschutz

Emissionen befinden sich sowohl seitens der Landesstraße L 80 („Kaltenkirchener Straße“) als auch durch die vorhandenen Nutzungen des Plangebietes in einem zumutbaren Rahmen. Der Bebauungsplan Nr. 17 ermöglicht darüber hinaus keine größeren Erweiterungen bzw. andersartigen Nutzungen gegenüber dem Bestand.

2. 6. Denkmalschutz

Bauliche Denkmale und Gartendenkmale:

Die ehemalige Gutsanlage in Oersdorf stellt ein Ensemble dar, das gem. § 1 (2) DSchG wie folgt eingestuft ist:

K 1 – Herrenhaus, Baujahr 1870
K 2 und K 3 – Scheunen, Baujahr 1875
K 4 und K 5 – Stallungen (ehemaliger Schweinestall), Baujahr 1926
G – Parkanlage, Gartendenkmal gem. § 5 (2) DSchG

Die genannten Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung entsprechend markiert.

Archäologische Denkmale:

Im Bereich der beiden Scheunen können in ungestörten Bereichen weitere Urnen freigelegt werden. Das archäologische Landesamt ist vor Eingriffen zu beteiligen.

3. 7. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m^2 Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.
Das anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.
Lediglich bei ungeeigneten Bodenverhältnissen ist bei Bestehen entsprechender Genehmigungen eine Einleitung in die Ohlau ausnahmsweise möglich. Versickerungen und direkte Einleitungen in Gewässer sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt. Private und öffentliche Erschließungen müssen den Mindestanforderungen der DIN 14090:2003-05 entsprechen. Erschließungen und Zuwegungen für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen auf privaten Grundstücken sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind gemäß § 5 (4) Landesbauordnung – LBO 2000 erforderlich. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4. 4. zu planen, Aufstellflächen nach 4.3. und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1. mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) abzustimmen. Sicherstellung der Löschwasserversorgung: Bauart und Nutzung von Gebäuden können sich bei geringer Verfügbarkeit von Löschwasser einschränkend auswirken – siehe Arbeitsblatt DVGW – W 405.

Vermerk:
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Oersdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf in ihrer Sitzung am 14.04.2005 gebilligt.

Oersdorf, den 17. Juni 2005

Siegel .....gez. W. Mündlein.....
Bürgermeister

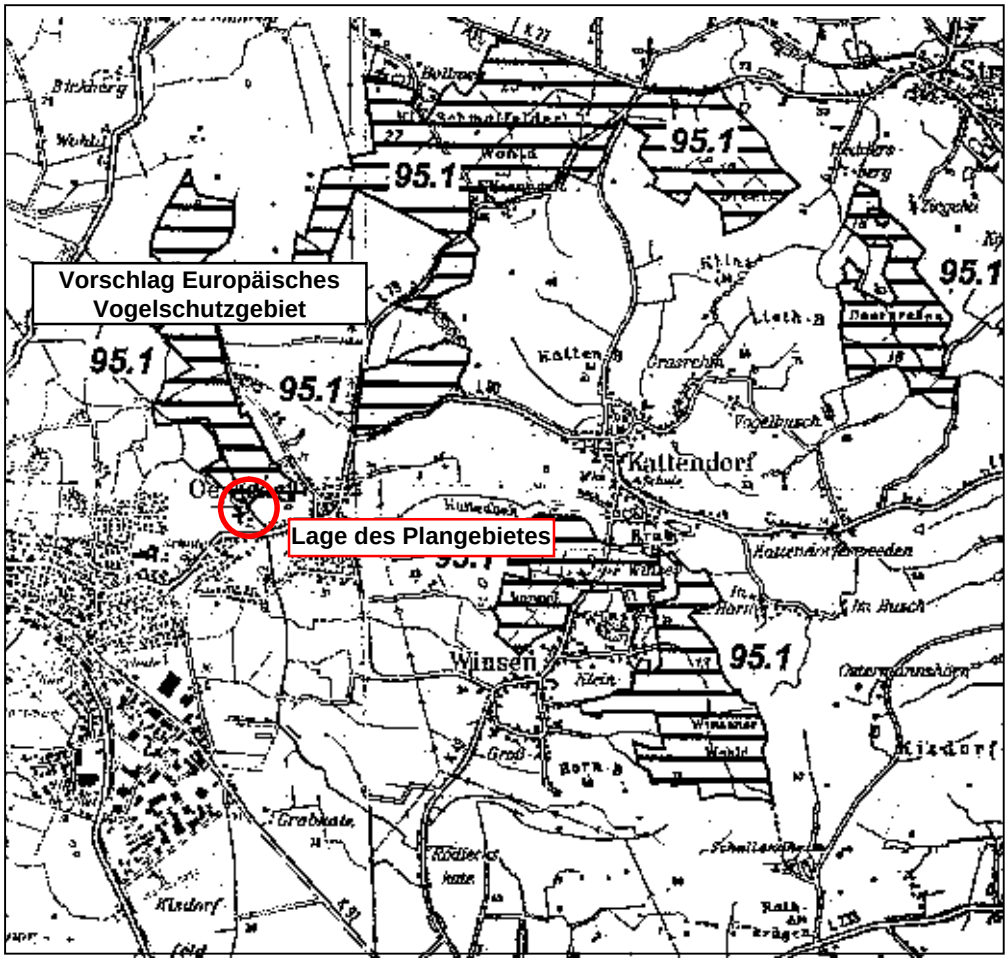
Prüfung der Möglichkeit des Auftretens von erheblichen Beeinträchtigungen für das Natura 2000 Gebiet „Staatsforsten im Kisdorfer Wohld“

für den Bebauungsplan Nr. 17

der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg

STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG
DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRAßE 9
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Ein Teil des nördlichen Geltungsraumes des B-Plangebietes Nr. 17 der Gemeinde Oersdorf liegt in einem zur Ausweisung als Besonderes Schutzgebiet gem. Art. 4 Vogelschutz-Richtlinie festgesetzten Bereich.



Schutzgebiete im Umgebungsbereich des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Oersdorf (unmaßstäblich)

Durch die FFH-Richtlinie vom 21. 3. 1992 werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten („Natura 2000“) einzurichten und im Hinblick auf diese Gebiete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zu den Schutzgebieten gehören sowohl Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie als auch die Europäischen Vogelschutzgebiete. Projekte sind gem. § 19 c BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Im Rahmen dieser Verträglichkeitsprüfung muss auf der 1. Ebene vorab geprüft werden, ob ein Projekt oder Plan, auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnte. Wird dabei eine ernsthaft in Betracht kommende Möglichkeiten oder die Vermutung erheblicher Beeinträchtigungen

festgestellt, ist die eigentliche Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, im anderen Fall ist diese Prüfung nicht erforderlich.
Im Folgenden wird daher die Möglichkeit des Auftretens einer erheblichen Beeinträchtigung für die für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des o. g. Gebietes durch die Planung im Rahmen des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Oersdorf eingeschätzt.

Das vorgeschlagene Gebiet Nr. 95.1 zur Ausweisung als Besonderes Schutzgebiet gem. Art. 4 Vogelschutz-Richtlinie, dessen Bestandteil u. a. der Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 17 ist, umfasst insgesamt ca. 720 ha. Es handelt sich um mehrere alte Waldgebiete auf der Barmstedt-Kisdorfer Geest mit besonderer, orchideenreicher Waldausprägung. Das aus umliegenden Niederungen deutlich aufragende Gebiet gehört zu den höchsten Altmoränen des Landes. Quellen- und gewässerreiche Staatsforsten sowie Kleingewässer und Feuchtgebiete der näheren Waldumgebung sind bevorzugte Brut- und Nahrungslebensraum des Schwarzstorches. Bezeichnend ist – trotz Waldverinselung – deren flächendeckende Präsenz mit vielen auch kleinen Waldresten, die der Landschaft eine große Waldlänge verleihen. Ausschlaggebend für die Auswahl und damit Schutzziel bzw. -zweck dieses Gebietes ist das landesweit bedeutende Vorkommen des Schwarzstorches in den Landesforsten. Im Gegensatz zu seinem bekannten Verwandten, dem Weißstorch, der sich als Kulturfolger an den menschlichen Siedlungsraum angepasst hat, lebt der Schwarzstorch heimlich und zurückgezogen als Kulturflüchter in den Wäldern. Aufgrund dessen reagiert er sehr empfindlich auf Störungen in seinem Lebensraum, insbesondere während der Brutzeit.

Der sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 17 befindliche Teil des gem. § 4 Vogelschutz-Richtlinie vorgeschlagenen Besonderen Schutzgebietes besitzt eine Größe von ca. 380 m^2 und liegt an der nördlichen Plangebietsgrenze. Im Verhältnis zur Größe des gesamten Schutzgebietes von 720 ha besitzt der den Planbereich betreffende Teil eine sehr geringe Flächengröße. Der in diesem Bereich als Ausläufer zu bezeichnende Teil des gem. § 4 Vogelschutz-Richtlinie vorgeschlagenen Besonderen Schutzgebietes ist durch seine geringe Arealgröße in seiner Funktion im Hinblick auf Schutzziel bzw. -zweck an dieser Stelle bereits eingeschränkt.
Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind die verbindliche Festsetzung als Sondergebiet für den bestehenden Reiterhof und die vorhandene Gastronomie, der Erhalt der vorhandenen Gebäude sowie die Vermeidung von baulichen Veränderungen mit einem wesentlichen Einfluss auf das erhaltenswerte Erscheinungsbild des Gutshofes. Der B-Plan setzt den Teil des gem. § 4 Vogelschutz-Richtlinie vorgeschlagenen Besondern Schutzgebietes seinem Bestand entsprechend als Wald mit der nachrichtlichen Kennzeichnung Natura 2000 – Prüfgebiet – fest. Dem Planungsziel entsprechend sind somit im Rahmen des B-Planes Nr. 17 Eingriffe in nur geringem Umfang geplant. Entlang der südöstlichen Grenze des im Plangeltungsbereich liegenden Teils des gem. § 4 Vogelschutz-Richtlinie vorgeschlagenen Besonderen Schutzgebietes ist die Anlage eines Wanderweges mit wassergebundener Decke geplant. Erweiterungen des baulichen Bestandes sind in ca. 40 m Entfernung in geringem Umfang möglich. Ein direkter Eingriff in das gem. § 4 Vogelschutz-Richtlinie vorgeschlagene Besondere Schutzgebiet ist nicht geplant. Eine indirekte Beeinflussung des das gem. § 4 Vogelschutz-Richtlinie vorgeschlagene Besondere Schutzgebiet prägenden

Lebensraumtyps durch Veränderungen der Bestandteile wie den Wasserhaushalt und den damit in Verbindung stehenden Bodenverhältnissen, die sich auch außerhalb des gem. § 4 Vogelschutz-Richtlinie vorgeschlagenen Besonderen Schutzgebietes auf diese auswirken können, sind durch die Festsetzungen des B-Planes nicht geplant.
Aufgrund der bereits beschriebenen Lebensraumansprüche des Schwarzstorches ist diese Art relativ eng an den Lebensraumtyp Wald gebunden. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens dieser Arten außerhalb des bezeichneten Raumes, also auch im Bereich der durch Eingriffe betroffenen B-Planteile, ist daher gering.
Ein gewisser Grad einer anthropogenen Beeinflussung ist bereits durch die bestehende Bebauung gegeben. Im Rahmen der Möglichkeiten durch den B-Plan kann dieser Effekt jedoch nur wenig verstärkt werden.

Aus der Vorprüfung ergeben sich im Hinblick auf gewisse Aspekte Beeinträchtigungen, die sowohl im Einzelfall als auch in Addition nicht in die Kategorie von erheblichen Beeinträchtigungen fallen.
Für das geplante Vorhaben im Rahmen des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Oersdorf bestehen keine Möglichkeiten des Entstehens von erheblichen Beeinträchtigungen für das Erhaltungsziel oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes.