

# **Erläuterungsbericht**

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Oersdorf

Kreis Segeberg

für den Bereich

Teilfläche 1: „Gutshof Oersdorf“

Teilfläche 2 „Grundstücke westlich der Dorfstraße, nördlich des  
Spielplatzes“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 11.4.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach § 244 (2) BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung.

Die Änderung umfaßt die in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen 1 (5,70 ha) und 2 (3000 m<sup>2</sup>).

Gegenstand der 1. Änderung ist im Bereich von Teilfläche 1 die Umwandlung der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Teile in ein Sondergebiet „Gutshof Oersdorf“ sowie Grünflächen.

Der zurzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnete Geltungsbereich von Teilfläche 2 wird als Wohnbau- sowie Grünfläche ausgewiesen.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Teilbereichen geplanten Änderungen stimmen mit den Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Oersdorf überein.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 14 (Teilfläche 2) und Nr. 17 (Teilfläche 1). Die Flächen der 1. Flächennutzungsplanänderung sind Teile der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne.

Die 1. Flächennutzungsplanänderung bereitet die Planungsinhalte der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 17 vor. Die Aufstellung dieser Bebauungspläne erfolgt im Interesse der Bewahrung des Orts- bzw. Landschaftsbildes und der prägenden Siedlungsstruktur. Die Planungen sehen den Erhalt des Bestandes unter Beibehaltung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten vor. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Zur Standortentscheidung Teilfläche 2 wird darauf hingewiesen, dass die entsprechende Fläche in der Bestandskarte des Landschaftsplanes neben der Kennzeichnung der waldartigen Baumbestände und der Knickstrukturen entlang der Dorfstraße als Dorfgebiet dargestellt ist und der Bereich somit aus naturschutzfachlicher Sicht bereits eine entsprechende dörfliche und somit bauliche Prägung aufweist. Eine derartige Prägung weist nach den Ergebnissen der Bestandskartierung keine weitere unbebaute und für eine Neubebauung geeignete Fläche in Oersdorf auf. Auch der Entwicklungs- und Maßnahmenplan des Landschaftsplanes weist die Fläche als Dorfgebiet aus. Die durch den Landschaftsplan vorgegebenen, zu berücksichtigenden Aspekte, werden soweit möglich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Im Vergleich zu anderen Alternativflächen, z. B. mit intensiver Landwirtschaft, besteht hier der Vorteil, dass aufgrund der Lückenausnutzung zwischen Bebauung und Spielplatz kein freier Natur- und Landschaftsraum in Anspruch genommen werden muss. Eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage würde dagegen zum Verlust bzw. der Beeinträchtigung der vielen innerörtlichen Trittsteinbiotope in den Gärten führen. Zudem wird durch die Überplanung der vorgesehenen Fläche ein klarer Abschluss der Ortslage im Bereich der Ohlauniederung geschaffen.

Das archäologische Landesamt weist darauf hin, dass im Bereich der beiden Scheunen in ungestörten Bereichen weitere Urnenfunde freigelegt werden können. Das archäologische Landesamt ist vor Eingriffen zu beteiligen.

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

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) Denkmalschutzgesetz

Der gesamte Bereich ist in der Planzeichnung mit einem „D“ versehen.

Die gemäß Landeswaldgesetz bestehenden Waldflächen werden als solche gekennzeichnet. Der gem. § 32 Landeswaldgesetz einzuhaltende 30 m breite Waldschutzstreifen wird nach Abstimmung mit der Forstbehörde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Hinblick auf den Waldbestand auf Teilfläche 2 wurde ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt und seitens der zuständigen Forstbehörde genehmigt. Als Ausgleich zur Waldumwandlung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine anteilige Ersatzaufforstung des Flurstückes 209/27 der Flur 4 in der Gemarkung Klein Gladebrügge vorgesehen. Der bisherige Waldbestand steht nach der erfolgten Genehmigung der Waldumwandlung der Überplanung mit einer Bau- bzw. Grünfläche nicht mehr entgegen.

Beidseits entlang der Ohlau ist gem. § 11 Landesnaturschutzgesetz ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Eine Ausnahmegenehmigung wird von der zuständigen Behörde nur für bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen in dem nach Bebauungsplan festgesetzten Umfang in Aussicht gestellt. Ein Streifen von 5,0 m von der oberen Böschungskante ist von einer Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Gewässerpflegerverband vorgenommen werden.

Im Norden der Teilfläche 1 befindet sich ein Teil des als Natura 2000 gemeldeten und insgesamt 720 ha großen Vogelschutzgebietes 2126.401 „Kisdorfer Wohld“. Aufgrund der Ergebnisse einer auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr.17 erfolgten Verträglichkeitsprüfung konnten jedoch Bedenken hinsichtlich einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Gebietes ausgeräumt werden.

Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.04.2005 gebilligt.

Gemeinde Oersdorf, den 03. Mai 2005

Siegel

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