

Stand: 29. Juni 2022

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10A,

1. ÄNDERUNG,

- ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG –

DER GEMEINDE JERSBEK

Gebiet: Ortslage Jersbek, südlich der Straße Langereihe - Langereihe
65 und 65a



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
2	Begründung der Planung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Erschließung	11
2.3	Grünplanung	11
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	12
4	Ver- und Entsorgung	14
5	Hinweise	14
5.1	Bodenschutz	14
5.2	Altlasten	15
5.3	Archäologie	15
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
7	Städtebauliche Daten	16
7.1	Flächenbilanz	16
7.2	Bauliche Nutzung	16
8	Kosten für die Gemeinde	16
9	Verfahrensvermerk	16

Anlage 1: „Geruchsimmissionen Gutachten 21.129“, vom 14.05.2021, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH aus Oederquart

Anlage 2: „Schallsimmissionen Gutachten 21.163“, vom 28.06.2021, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH aus Oederquart

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



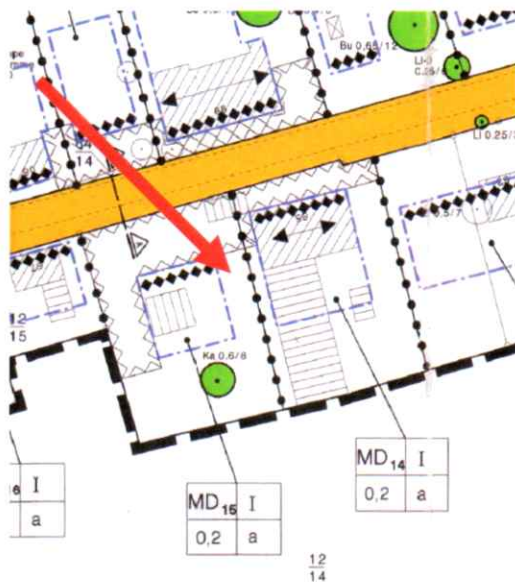
1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, der sich erweitern möchte. Diese Erweiterung lässt der geltende Bebauungsplan Nr. 10A nicht zu. Zudem sind die erforderlichen ebenerdigen Gewerbeflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgesichert.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 10A



Ziel der Planung ist daher die Anpassung des Bebauungsplanes dahingehend, dass dieser Betrieb sich weiterhin vor Ort entwickeln kann und damit verbunden die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10A.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Geltungsbereich ist ein Gewerbebetrieb der Haustechnik ansässig.

Der Betrieb plant grundsätzlich die Erweiterung eines Bürogebäudes. Dies lässt der aktuell gültige B-Plan Nr. 10A so nicht zu.

Vor Ort ist ersichtlich, dass die Grundstücke MD-14- und -15- gemäß dem Bebauungsplan Nr. 10A (siehe Bild 1) als ein Grundstück dem Betrieb als Betriebsgelände dient und bereits kompakt bebaut ist. Zudem bestehen die Außenflächen des Gewerbebetriebes im Südosten. Der Bestand und die Planung benötigen daher über eine wesentlich höhere Grund- und Geschossflächenzahl, als der Bebauungsplan Nr. 10A zulässt.

Um eine städtebauliche geordnete und angemessene Sicherung und Erweiterung des Gewerbebetriebes zu ermöglichen, wird das Erfordernis für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10A gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich der 1. Änderung darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 10A weitgehend gebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Neuordnung der Baufläche.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (- 4 C 29.94 - E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt werden kann,
- weitgehend ein Bestandteil eines bestehenden Baugebietes ist,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass es sich hier um ein bestehendes Dorfgebiet handelt.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	01.02.2021
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		10.11.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	23.12.2021 – 24.01.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 23.12.2021
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		10.03.2022
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	21.04.2022 – 23.05.2022
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	ab 21.04.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	29.06.2022

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Ortsteil und ist mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Nur die bereits genutzten Flächen sollen überplant werden. Angedacht ist ein Anbau an ein vorhandenes Gebäude (siehe Bild 1), welches sich in die bestehende Bauflucht einpasst.

Um zu gewährleisten, dass die neue Bebauung möglich wird, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes. Neue, bisher unbebaute, Bauflächen werden über diese 1. Änderung und Ergänzung somit nicht erschlossen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet im Ort und ist weitgehend von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Bisher ist in den Baugebieten eine Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,20 zulässig. Darüber hinaus sind Versiegelungen nach § 19 Abs. 4 BauGB von 50 % der zulässigen Grundflächenzahl zulässig.

Allerdings dienen bereits heute ca. 900 m² der gewerblichen Außennutzung. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist diese gewerblichen Außennutzung Bestandteil der Grundflächenzahl. Diese Außennutzung wird zukünftig mit der Grundflächenzahl von 0,55 abgesichert.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche von ca. 1.990 m² mit ebenerdigen Gebäudeteilen und Hauptgebäuden nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem Wohngebäude, Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. Diese entstanden unabhängig von dem hier ansässigen Gewerbebetrieb im Plangebiet. Daher ist ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den angrenzenden Bebauungen und dem Plangebiet nicht erkennbar. Daher wird hier von einer Einbeziehung dieser Bauleitplanungen abgesehen.

Fazit: Es handelt sich somit um ein Gebiet, welches in eigenständiger Form und unabhängig von anderen Konzepten neugestaltet werden soll. Somit sind alle Anforderungen an ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

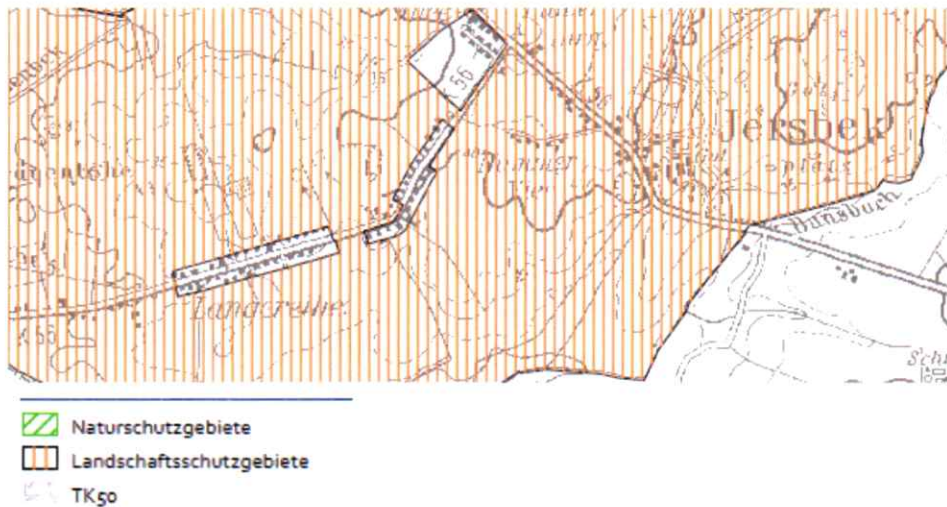
Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 10A seit dem 14.09.2001. Dieser setzt das Plangebiet als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO fest (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Südlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet Jersbek. Eingriffe, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10A hinausgehen, werden nicht vorbereitet.

Bild 2: Auszug Umweltatlas vom 21.02.2022 um 10 Uhr



Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt mitten in der Ortslage Jersbek und zwar südlich der Straße Langenreihe - Langenreihe 65 und 65a.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig mit gewerblichen Gebäuden bebaut sowie mit den dazugehörigen Wohnungen.

Die Erschließung erfolgt über die Straßen Langenreihe.

Das Gelände selbst ist relativ eben.

Bild 3: Bestand (Google vom 21.02.2022 um 10 Uhr)



Bild 4: Bestand (eigene Fotos vom 07.01.2021)



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Schwer bebaubare Untergründe sind nicht bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass das Gelände auch zukünftig bebaubar ist.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Wie der Anlage 1 und dem Bild 5 zu entnehmen ist, liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10A ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zudem befinden sich 3 weitere Betriebe in der Umgebung (= NBA, NBC und NBD).

Somit sind die Voraussetzungen für die Beibehaltung der Festsetzungen eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO auch weiterhin erfüllt.

Bild 5: Auszug aus der Abbildung 3 der Anlage 1 mit einem landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet (= NBB).



Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 10A werden folgende Punkte geändert:

Planzeichnung:

- *Überbaubare Grundstücksgrenzen* → Die Baugrenzen werden so gesetzt, dass der vorgesehene Anbau im Nordwesten erfolgen kann. Zudem werden sie im östlichen Bereich so erweitert, dass die bestehenden Gebäude und ebenerdig genutzten gewerblichen Flächen gesichert werden.
- *Anpassung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.* → Der Ursprungsplan setzt eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,20 fest. Nach der geltenden BauNVO sind in die Grundflächenzahl alle gewerblichen Lagerflächen grundsätzlich, sowie die Nebenanlagen, mit einzurechnen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Balkone etc. Die neuen Festsetzungen resultieren aus dem heute geltenden Planungsrecht. Zudem erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung der bebaubaren Flächen.
- *Verzicht auf einen von der Bebauung freizuhaltenden Bereich im Nordwesten* → Durch die Vergrößerung der Baugrenze gelten hier die 3 m Abstandsfläche nach der LBO. Weitere Regelungen sind nicht mehr erforderlich.
- *Verzicht auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.* → die offene Bauweise deckt Gebäude bis 50 m Länge ab. Die Baugrenzen sind so gesetzt, dass der Bestand sowie die beabsichtigte Planung abgedeckt werden. Weitergehende Regelungen sind nicht mehr erforderlich.
- *Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der landwirtschaftlichen Anlieger.* → im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, die über eine Zufahrt erreichbar sind, die das Plangebiet quert. Diese Zufahrt wird zukünftig gesichert.

Text:

- *Zulassung der Erhöhung der Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO* → Die gewerblichen Nebenanlagen und der gesamte ruhende Verkehr sind im straßenparallelen und rückwertigen Bereich vorgesehen. Zudem werden 2 Stellplätze je Wohnung eingefordert. Somit reicht der gesetzlich zulässige Versiegelungsgrad von 50 % nicht aus. Daher erfolgt die Erhöhung der Gesamtversiegelung auf 80 % des Grundstücks; bestehend aus der Grundflächenzahl und der Versiegelungsfläche für die g. Nebenanlagen.
- *Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m ab Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der zugehörigen Erschließungsstraße "Langereihe"* → Bei der Überprüfung des Bestandes im Plangebiet wurde festgestellt, dass Die Baugenehmigung Langenreihe 65 eine Firsthöhe von 8,5 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss hat. Der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschosses und der Oberkante des Gehweges beträgt nochmal ca. 1,1 m. Somit liegt die bestehende Firsthöhe ca. 9,6 m über der Oberkante des Gehweges.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat das landwirtschaftliche Gebäude Langereihe 88 eine Firsthöhe von 10 m und Traufhöhe von 6 m. Für das Gebäude gilt nur eine Bestandssicherung – aber dennoch sind damit ähnliche Firsthöhen in der Umgebung vorhanden.

Auf Grund des vorhandenen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung erfolgt die Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 10 m über „über der Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der zugehörigen Erschließungsstraße "Langereihe"“.

- *Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen erfolgen folgende Änderungen:* → neu definiert oder aufgenommen werden dass
 - Dächer der Hauptgebäude auch in schwarz hergestellt werden können. Zudem sind als Ausnahmen zukünftig zulässig: Grasdächer, Wintergärten und untergeordnete Anbauten, wie Erker, Vorbauten, Wintergärten und Dachaufbauten. Auch ist in der Dachform auf 25 % der Grundfläche, bezogen auf den Hauptbaukörper, eine Ausnahme möglich, wenn die Eingeschossigkeit eingehalten wird. Bei der Erteilung der Ausnahme wird der Nachweis wesentlich sein, dass sich das Gebäude weiterhin in das Dorfbild einfügt.
 - je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen ist, da diese nicht mehr über die Landesbauordnung oder einen landesübergreifenden Stellplatzerlass geregelt sind.
 - Da die im Bebauungsplan Nr. 10A festgesetzten MD-14- und -15-Gebiete nun als eine Einheit zu sehen sind, wird von der Regelung zur Ausbildung eines Sockels insgesamt abgesehen.
 - Neu aufgenommen wird, dass die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten - im Falle der gärtnerischen Gestaltung frei von Schottergärten zu halten sind. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
 - Einfriedigung prägen das Ortsbild wesentlich. Eine eingegrünte Einfriedigung der Grundstücke zur Erschließungsanlage trägt wesentlich zu einer Gesamtaufwertung des Straßenbereiches dar. Daher erfolgt die

Festsetzung, dass im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig sind als:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- bepflanzte Steinwälle.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10A treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 10A erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10A treffen somit in allen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 10A erfolgt keine Änderung der Grünplanung.

Alle Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10A treffen somit in allen Punkten unverändert zu.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft: Wie der Ziffer 1.1.6b zu entnehmen ist, erhöht sich nicht der zulässige Versiegelungsgrad.

Durch die Planung kommt es somit zu keinem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im

geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Auch erhöht sich nicht der bereits heute zulässige Versiegelungsgrad.

Auf Grund der Auswirkung der Änderungsplanung sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Landschaftsbild: Wie bereits unter Punkt 1.1.6 dargelegt, ist das Plangebiet bebaut. Ein direkter Sichtbezug zur freien Landschaft besteht damit nicht. Somit wirkt sich die Planung nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft: Da keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, ist kein Ausgleich erforderlich.

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen in dem Fall keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Jersbek. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Grundstücken zu schaffen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Das Plangebiet liegt in einem Dorfgebiet und in einer stark befahrenen Straße. Daher wurden zwei Gutachten erstellt, die Anlage der Begründung sind. Die Anlage 1 untersuchte die Gerüche. Dieses Gutachten kommt im Punkt 6.12 zu folgendem Ergebnis:

„Nach der GIRL des Landes Schleswig-Holstein gelten die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Grundsätzlich gilt:

- 1. Gerüche aus der Tierhaltung sind nicht Ekel erregend.*
- 2. Gerüche sind per se nicht gesundheitsschädlich, unabhängig von der Geruchskonzentration und Häufigkeit.*
- 3. Dauerhaft vorkommende Gerüche sind vom Menschen nicht wahrnehmbar.*

Nachfolgend wird das Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung für den Vorhabenstandort grafisch dargestellt (siehe Abb. 7) und kommentiert.



Abb. 7: Bereich des Vorhabens (Lange Reihe 65a) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 a der Gemeinde Jersbek sowie Zahlenwerte der Geruchshäufigkeiten, dargestellt in einem 5 m Raster in % der Jahresstunden, durch die umliegenden Betriebe. (M 1 : ~1.110)

Unter den gegebenen Annahmen kommt es im Bereich des Vorhabens zu Wahrnehmungshäufigkeiten von maximal 7 % der Jahresstunden (siehe Abb. 7, Bereich ist beige hinterlegt). Der für landwirtschaftlich geprägte Gebiete anzusetzende Richtwert in Höhe von 15 % der Jahresstunden wird auf der gesamten Planfläche eingehalten. Unter den gegebenen Annahmen wird auch der für allgemeine Wohngebiete anzusetzende Richtwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden eingehalten. Die Erweiterung des Bürogebäudes wäre aus Sicht der Geruchsmissionen somit zulässig.

Die immissionsseitige Betrachtung von Erweiterungsplanungen der Betriebe wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht bearbeitet, da zum Zeitpunkt der Erstellung und in Absprache mit den Anlagenbetreibern keine Erweiterung geplant ist.

Hinzuzufügen ist, dass bei einer Erweiterung der betrieblichen Anlagen grundsätzlich immer die vorhandene Bebauung berücksichtigt werden müsste, die sich schon limitierend auf etwaige Erweiterungen auswirken würde. Dies müsste dann aber ggf. in weiteren Berechnungen verifiziert werden.“

Die Anlage 2 untersuchte die Schallimmissionen. Dieses Gutachten kommt im Punkt 7.4 zu folgendem Ergebnis:

„Im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes werden in allen beschriebenen Beurteilungen der Lärmarten die Orientierungswerte für Dorfgebiete nach Beiblatt 1 DIN 18 005 Teil 1 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 2017 eingehalten.

Aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels des Verkehrslärms sollte weiterhin für die der Straße zugewandten Gebäudefassaden nach DIN 4109-1 [1] der Lärmpegelbereich III gelten.“

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründung zum geltenden Bebauungsplan Nr. 10A verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Darüber hinaus wird auf folgendes verwiesen:

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH -AWSH -für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Abfallentsorgung im Rahmen einer Regelabfuhr von Behältern bis 1.100 Liter ausschließlich als Straßenrandentsorgung stattfindet. Müllfahrzeugen ist es aus versicherungstechnischen Gründen nur in Ausnahmefällen gestattet, Privatgelände zu befahren.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
MD-Gebiet	3.620 m ²
Verkehrsfläche	350 m ²
Gesamt	3.970 m² (0,40 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind bereits Wohnungen zulässig, deren Anzahl der Bebauungsplan Nr. 10A regelt. Dessen Festsetzungen werden übernommen bezüglich der Mindestgrundstücksgröße und der Wohnungszahlen. Somit verändert die Änderung nicht die Zahl der zulässigen Wohnungen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 10A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. Juni 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Jersbek,

12. Aug. 2022




(Herbert Sczech)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 10A, 1. Änderung tritt am **18. Aug. 2022** in Kraft.

