

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10a

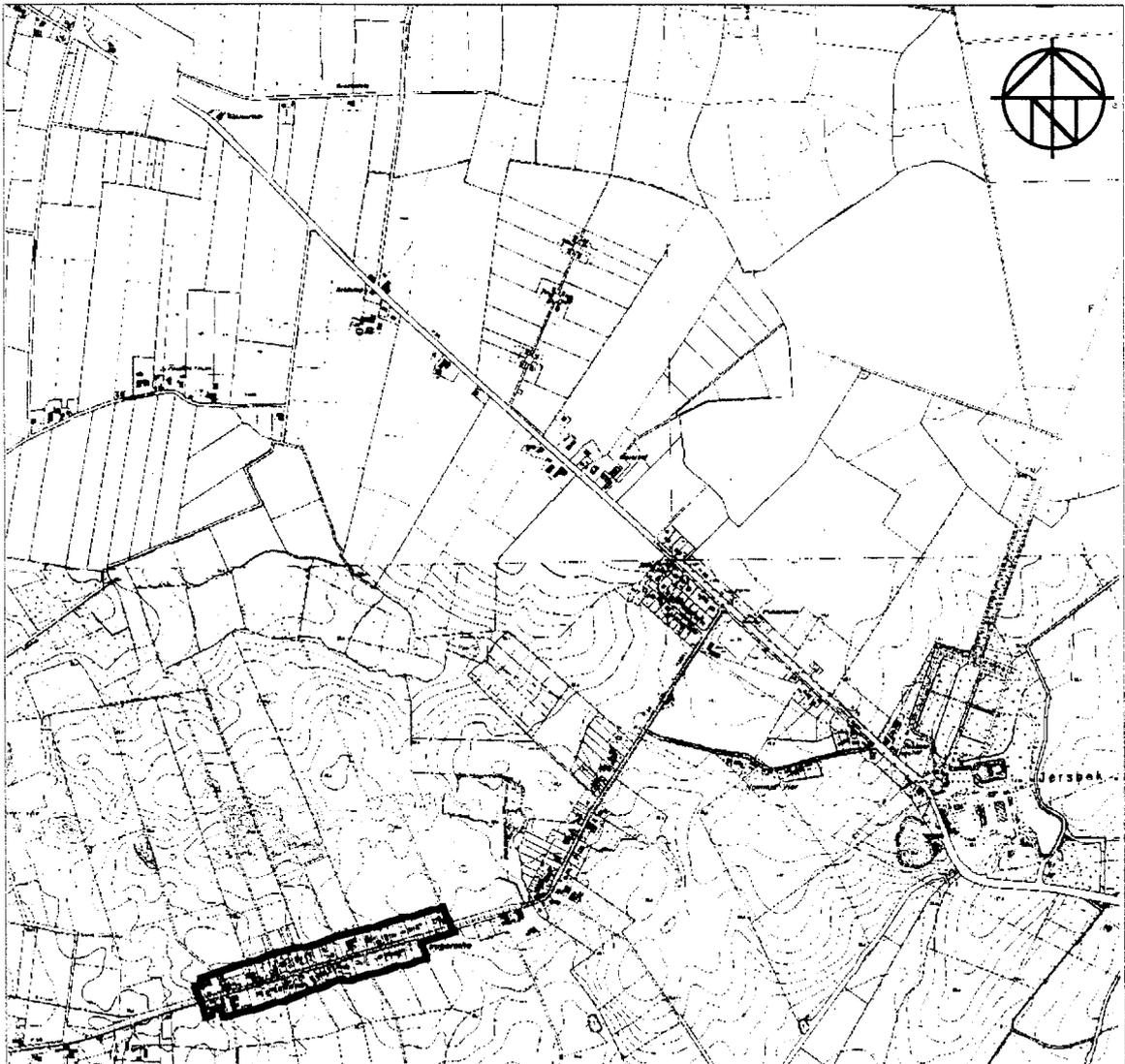
"Langereihe Südwest 1"

der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet

Langereihe Südwest 1, beiderseits der K 56

im Ortsteil Langereihe



Übersichtsplan 1 : 20.000

Stand: Satzungsbeschluss, ²⁵27.06.2001

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumansweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Anlass und Ziele**
- 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**
- 4. Bestand**
 - 4.1 Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft
 - 4.2 Bestandsanalyse
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen
 - 5.4 Zahl der Wohnungen
 - 5.5 Städtebauliche Daten
- 6. Verkehr**
- 7. Emissionen / Immissionen**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Natur und Landschaft**
- 10. Gestaltung**
- 11. Finanzierung und Bodenordnung**

Anlage: Plan "Bestandsanalyse"

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihren Sitzungen am 08.10.96 und 07.09.98 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10a "Langereihe Südwest 1" für das Gebiet Langereihe Südwest 1, beiderseits der K 56 im Ortsteil Langereihe aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

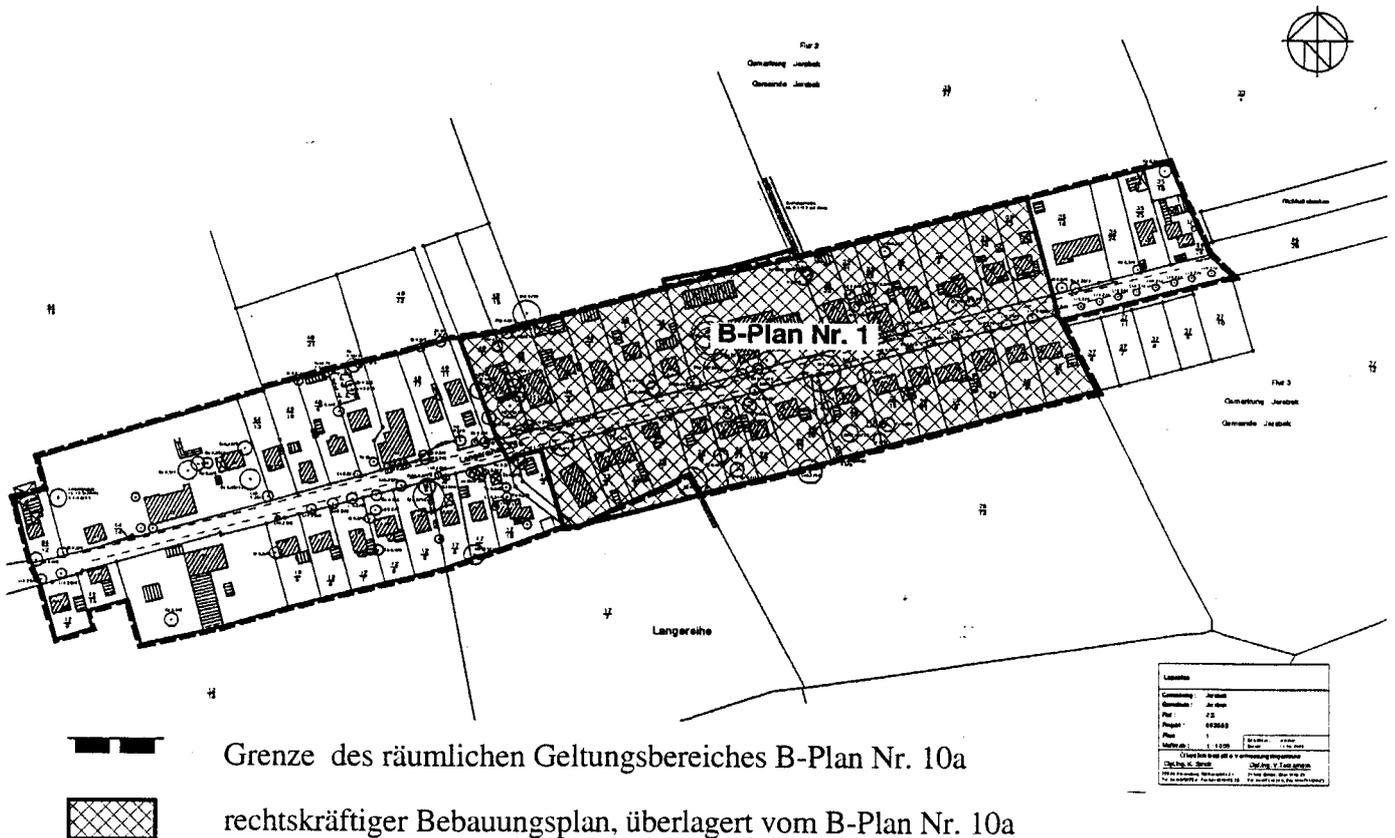
in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Sprick und Teetzmann, Ahrensburg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg beauftragt.

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeindevertretung Jersbek am 27.11.2000 eine Veränderungssperre gem. §§14ff BauGB und §4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein für das Gebiet des B-Planes 10a beschlossen, die am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft tritt.

Der Bebauungsplan Nr. 10a überplant den in der folgenden Abbildung markierten Bereich der bestehenden B-Plans Jersbek Nr. 1, der nach der Rechtswirksamkeit des B-Planes Nr. 10a für den Teilbereich unwirksam wird.



2. Anlass und Ziele

In der Gemeinde Jersbek ist seit einigen Jahren der Strukturwandel von einem ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem Wohndorf auszumachen. In Jersbek ist gegenwärtig ein hoher Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Das schlägt sich in zahlreichen Anfragen bei der Amtsverwaltung und der Gemeinde nieder. Ursache ist die attraktive Lage in einer intakten Landschaft nahe der Stadt Hamburg, verkehrsgünstig gelegen und doch abseits der stark belasteten Hauptverkehrsstraßen.

Gleichzeitig verliert die Landwirtschaft in Jersbek an Bedeutung. Im Ortsteil Langereihe zeigt sich dieser Strukturwandel verstärkt in einem sich wandelnden Ortsbild. In den vergangenen Jahren wurde eine Reihe historischer, zum Teil wertvoller Bausubstanz abgerissen oder dorfuntypisch umgebaut. Neubauten passen sich in Dimension und Gestaltung nicht den dörflichen Strukturen an.

Bisher werden Bauvorhaben nach dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Jersbek vom 10.03.1964, beschlossen am 15.11.1963, beurteilt. Durch die dort getroffenen, geringen Festsetzungen kann es zu Entwicklungen kommen, die die dörflichen Strukturen weiterhin verfremden. Es dürfen Wohngebäude entstehen, die baulich und gestalterisch nicht dem historischen Dorfbild entsprechen und dorfuntypische Materialien verwendet werden. Baugrenzen des bestehenden B-Plans gehen zum Teil durch erhaltenswerte Substanz hindurch. Außerdem kann durch ein "Heranrücken" von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Stellen der Betrieb und die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft erschwert werden. Die Neuansiedlung oder Reaktivierung alter Hofstellen wird ggf. problematisch.

Trotz der aufgezeigten Entwicklung zeigt sich das Ortsbild des Straßendorfes Langereihe insgesamt noch in einem erhaltenswerten, dorftypischen Zustand. Es wird vor allem durch die erhaltenen historischen landwirtschaftlichen Gebäude, eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und einige Großbäume geprägt.

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10a das Ziel gesetzt, die historischen Baustrukturen zu erhalten und die mögliche stärkere Verdichtung der Wohnbebauung mit dorfuntypischen Bauformen zu verhindern. Gleichzeitig sollen die Landwirtschaft innerhalb des Dorfes gestärkt werden, so dass bestehende Betriebe erhalten werden können sowie Erweiterungen und Neuansiedlungen ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die Eigentümer durch Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans von 1964 Planungssicherheit erlangen.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumordnung

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bargtheide - Bad Oldesloe. Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen.

Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Eine Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen

ist nicht vorgesehen. Wesentliches Ziel ist u.a. die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft. Der mit dem Bebauungsplan angestrebte Erhalt der dorftypischen baulichen Strukturen und der landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten steht im Einklang mit dem regionalplanerischen Ziel, eine über den Eigenbedarf hinausgehende bauliche Entwicklung in Jersbek zu verhindern.

Flächennutzungsplan

Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Dorfgebiete dar. Er fordert dazu auf, den landwirtschaftlichen Charakter des Straßendorfs Langereihe und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Einbindung in die freie Landschaft und ein klarer Grenzverlauf zwischen bebauter und unbebauter Fläche gesichert werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe und eine Reihenhausbauung soll vermieden werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Strukturplan

Für die Gemeinde Jersbek wurde ein Strukturplan erarbeitet. Dieses informelle Planungsinstrument dient der Formulierung eines räumlichen Leitbildes für die längerfristige, wünschenswerte räumliche Ordnung des erweiterten Kernbereiches des Ortsteils Jersbek. Auch dessen Inhalte fanden Eingang in die Bebauungsplanung.

4. Bestand

4.1 Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft

Das Plangebiet bildet den süd-westlichen Teil des Ortsteiles Jersbek-Langereihe. Die Grenze nördlich und südlich wird durch den hinteren Siedlungsrand der einreihigen Straßenbebauung entlang der Langereihe gebildet. Im Westen endet der Bebauungsplan an der Ortsdurchfahrtgrenze am Siedlungsrand.

Richtung Osten endet der B-Plan nördlich der Straße Langereihe / K 56 ebenfalls am Siedlungsrand. Östlich schließt ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an.

Südlich der K56 endet das Plangebiet mit dem Flurstück 28/9. Die daran östlich anschließenden Flurstücke sind als B-Plan 10b / Dorfgebiet überplant worden. Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut.

4.2 Bestandsanalyse

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bestand, der die vorhandenen ortsbildprägenden positiven Merkmale aufgreift und durch gestalterische und bauliche Festsetzungen für das gesamte Plangebiet in seiner zukünftigen Entwicklung stärkt, wurde eine eingehende Bestandsanalyse durchgeführt. Die Stärken und Mängel in Ortsbild und Gestaltung werden im folgenden zusammengefasst (vgl. Anlage: Plan "Bestandsanalyse"):

Stärken

- Städtebaulich wird das Ortsbild durch einige historische und zum Teil gut erhaltene Ensembles und Gebäude mit attraktiven Fassaden und Bauformen geprägt. Dabei

handelt es sich um landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Insgesamt wirkt das Dorf durch den Wechsel von landwirtschaftlichen Gebäuden, die zum Teil inzwischen zum reinen Wohnen umgenutzt wurden, Hofstellen mit entsprechenden Freiflächen und Einfamilienhäusern dörflich aufgelockert.

- Eine Reihe von Großbäumen (vor allem Eichen) im öffentlichen und privaten Bereich entlang der Langereihe und einige Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft (Landschaftsfenster) spiegeln den direkten Bezug des Dorfes zur Landschaft und umgekehrt wider.
- Südlich der Fahrbahn ist der Gehwegbereich des Straßenraumes mit einem ländlichen Profil abwechslungsreich und dorftypisch gestaltet.
- Bei einigen historischen Hofstellen sind z.T. traditionelle Einfriedungen in Form von Laubhecken zu finden.

Mängel

- In den vergangenen Jahren sind einige ortsuntypische Einfamilienhäuser nördlich der Langereihe entstanden: Die Häuser haben eher vorstädtischen Charakter und unterscheiden sich in Form und Gestaltung stark voneinander. Sie stehen im Widerspruch zu den üblichen Formen und Gestaltungen der Gebäude, Dächer und Fassaden in Jersbek. Z.T. wird die historische Bauflucht nicht eingehalten und die Wohngebäude stehen in der dorftypisch tiefen Vorgartenzone von rund 10 Metern.
- Der Straßenraum wird dominiert durch die überdimensionierte Fahrbahn, die der Langereihe den Charakter einer Durchgangsstraße verleiht. Dies wirkt in den Abschnitten verstärkt, in denen der Straßenraum nicht durch Bäume, Sträucher oder Einfriedungen gefasst ist. Die kfz-orientierte Gestaltung führt dazu, dass häufig mit überhöhten Geschwindigkeiten durch den Ort gefahren wird.
- Zum Teil wird der Straßenraum durch hohe, standortfremde Nadelgehölze begrenzt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das dörfliche Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen im Ort zu sichern und Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden. Deshalb werden alle Baugebiete als Dorfgebiete festgesetzt, um so die vorhandenen gemischte Struktur und Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung wird dem Ziel gerecht, eine dorftypische Nutzungsvielfalt und Vitalität zu ermöglichen.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse von Vergnügungsstätten und Tankstellen in den Dorfgebieten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den meisten Baugebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Mit diesem relativ geringen Wert soll auch weiterhin die aufgelockerte, dörfliche Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Vorherrschend ist ebenso die eingeschossige Bebauung, so dass vorwiegend eine Eingeschossigkeit festgesetzt wird.

Abgewichen wird von diesen beiden Festsetzungen bei vorhandenen, historisch wertvollen Gebäuden und den landwirtschaftlichen oder ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben. Hier sind die Festsetzungen der GRZ höher. Die Geschossigkeit wird dem Bestand entsprechend festgesetzt, weil auf diese Weise einerseits die besondere Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erhöht sowie andererseits die ortsbildprägenden Gebäude betont und langfristig gesichert werden sollen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft weiter zu verbessern, kann gemäß textlichen Festsetzungen bei landwirtschaftlichen Gebäuden die GRZ um bis zu 50% überschritten werden.

Um die Höhe der möglichen Gebäude dörflich angepasst zu erhalten, wird die Firsthöhe in der Regel auf maximal 8,50 m festgesetzt. Nur die historischen Gebäude erhalten hier abweichende Festsetzungen, die die Trauf- und Firsthöhe regeln. Sie orientieren sich ebenfalls am Bestand. Aufgrund der ortsbildprägenden Bedeutung wird außerdem an den historischen Wohngebäuden die vorhandene Firstrichtung festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen

Um der aufgelockerten dörflichen Baustruktur gerecht zu werden und sehr große Gebäude zu verhindern, wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäude eine maximale Länge von 25,0 m haben dürfen.

Bezogen auf die überbaubaren Flächen unterliegen die als historisch und ortsbildprägend eingestuften Gebäude einer besonderen Behandlung. Damit die ortsbildprägende Bedeutung auch bei einem Ersatz- und Neubau erhalten bleibt, orientieren sich hier die Baugrenzen sehr stark an den bestehenden Gebäuden. Der Abstand zu den Baugrenzen möglicher benachbarter Gebäude wird bewusst größer gewählt als die Landesbauordnung vorgibt.

In den Teilen des Plangebietes, die bereits durch Einfamilienhäuser geprägt sind, wird ein durchgehendes Baufenster festgesetzt.

Die Vorgartenzone wird durch die vordere Baugrenze auf die für die dörfliche Struktur in Jersbek Langereihe übliche Tiefe von 10 Metern festgesetzt, mit Ausnahme der historischen Gebäude, die durch dieses "Hervorspringen" in der Bauflucht zusätzlich betont werden.

Außerdem werden die wenigen Wohngebäude die vor dieser Bauflucht liegen mit einer Baugrenze eng umfahren. Die Eigentümer haben dadurch die Möglichkeit, weiterhin über den reinen Bestandsschutz hinaus wertsteigernde Umbaumaßnahmen wie z.B. Dachausbauten an ihren Häusern vorzunehmen. Trotzdem entspricht die ansonsten festgesetzte Bauflucht als vordere Baugrenze der langfristig angestrebten Idealvorstellung der Gemeinde. **Deshalb wird bei Fortfall und Neuaufbau dieser Wohngebäude empfohlen, die Gebäude entsprechend der ansonsten festgesetzten Bauflucht zu**

errichten. Ein solches "Abrücken" von der Straße hat zudem die Vorteile einer u.U. geringeren Kfz-Lärm-Belastung durch die Straße und einer größeren Distanz zum öffentlichen Gehweg.

Durch die Festsetzung einer Mindest-Grundstücksgröße von 1.000 qm in Zusammenhang mit der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (s.u.) und der abweichenden Bauweise soll erreicht werden, dass die Struktur der Einzelhausbebauung mit nur wenigen Doppelhäusern erhalten bleibt.

Von der Mindest-Grundstücksgröße ausgenommen bleiben bestehende Grundstücke, die kleiner als 1.000 qm sind. Diese dürfen allerdings nicht durch Teilung weiter reduziert werden.

Weitere Festsetzungen, die die dorftypische Bebauung an bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im westlichen Plangebiet hervorheben, sind Zonen im Vorgartenbereich, die von Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten sind. Hierdurch wird erreicht, dass Nebengebäude wie Garagen oder Carports sowie landwirtschaftliche Schuppen oder Scheunen, den Blick auf ortsbildprägende Ensembles und Gebäude nicht versperren.

In den Baugebieten MD7 und MD10 und MD11 werden schmale Flächen als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt, um so die Zuwegung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sichern.

5.4 Zahl der Wohnungen

Damit die eher kleinteilige, dörfliche Einzelhausstruktur erhalten bleibt und keine dorf-untypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig und Reihenhäuser / Hausgruppen unzulässig. Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird dort erhöht, wo bestehende landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden können und die Bausubstanz so erhalten werden kann.

5.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 8,23 ha. Hiervon entfallen auf:

Dorfgebiet	7,31 ha
Straßenverkehrsflächen	0,92 ha

6. Verkehr

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle in der Langereihe. Die Buslinie bindet den Ortsteil Langereihe an Bargtheide an.

Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Jersbek-Langereihe hat die Struktur eines Straßendorfes. Die Kreisstraße K56 führt Richtung Westen über Wiemerskamp nach Hamburg-Duvenstedt. Richtung Osten führt die Straße zum Ortsteil Pulverturm und mündet dort in die Kreisstraße zwischen Bargfeld-Stegen und Bargtheide.

Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke nach wie vor über die bestehenden Straßen Langereihe die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Öffentliche straßenbauliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Erschließung sind nicht nötig.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Eigentümer sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Detaillierte Aussagen über öffentliche Parkplätze sind nicht nötig, da die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz bietet.

7. Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Kreisstraße und ist von Verkehrsimmissionen betroffen. Im Rahmen des Verfahrens Bebauungsplan Nr.10b "Langereihe Südwest 2", der am 12.05.1999 als Satzung beschlossen wurde, sind von einem Fachbüro die durch die Verkehrsbelastung auftretenden Immissionen ermittelt und die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen geprüft worden.

Die Ergebnisse können aufgrund der gleichen Verkehrsbelastung und städtebaulichen Anordnung der Gebäude übernommen werden und erscheinen als entsprechende Festsetzung in die Planzeichnung:

Für die Ermittlung der Beurteilungspegel ist ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) in rund 20 Jahren von 2600 Kfz/24 h angenommen worden. Der Lkw-Anteil liegt bei etwa 5%. Bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und Asphaltbeton als Straßenoberfläche ergeben sich Emissionspegel von 55,9 dB(A) tags und 48,5 dB(A) nachts.

Tagsüber ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 56-57 dB(A). Der Orientierungswert nach DIN 18005 von 60 dB(A) für Dorfgebiete wird damit eingehalten. Trotzdem empfiehlt es sich, die Außenwohnbereiche an den Seitenfronten und den straßenabgewandten Fronten anzuordnen.

Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) für Dorfgebiete praktisch eingehalten (rechnerisch maximaler Beurteilungspegel 50,4 dB(A)). Damit ist gemäß VDI 2714 ungestörtes Schlafen bei in Kippstellung geöffneten Fenstern möglich. Auf den Ausschluss von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern in den zur Straße hin orientierten Fronten kann verzichtet werden.

Zum besseren Schutz der Anwohner ist passiver Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erforderlich. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ liegen bei 35 dB für Wohnräume und bei 30 dB für Büroräume. Im Bebauungsplan ist für die straßenzugewandten Fronten entsprechend Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

In der Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe ist mit den üblichen landwirtschaftlichen Geräusch- wie Geruchsimmissionen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur überschreiten sie aber nicht das in Dorfgebieten zulässige Maß.

8. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt zentral durch das Amt Bargtheide-Land.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH angeschlossen. Die Leitungen (Freigefällekanal DN 200 SK) sind auf 1300 Einwohnergleichwerte ausgelegt und daher ausreichend dimensioniert. Nur rund die Hälfte der vorhandenen Kapazitäten wird derzeit in Anspruch genommen. Der Freigefällekanal mündet ca. 400 m hinter der letzten, in Richtung Westen vorhandenen Wohnbebauung in einer Pumpstation. Die Pumpstation fördert das Abwasser in einer ca. 2.130 m langen Abwasserdruckrohrleitung bis zum Übergabepunkt in der „Alten Dorfstraße“. Von hier gelangt das Abwasser über Freigefällekanäle zum Pumpwerk „Allee“ in der Jersbeker Straße und wird von hier bis zur Kläranlage in Bargtheide gepumpt. Das Pumpwerk „Langereihe“ ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, wird aber kurzfristig saniert (E-Technik, Rohrleitungen innerhalb des Pumpwerkes). Das Pumpwerk „Allee“ in der Jersbeker Straße ist ebenfalls ausreichend dimensioniert, somit ist die Abwasserentsorgung ausreichend.

c) Oberflächenentwässerung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll auf den privaten Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, kann dies in der gemeindlichen Vorflut dem Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes zugeführt werden. Die vorgesehenen Bauflächen führen nicht zur Verschärfung im Vorflutsystem der Sielbek.

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch ansteigendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer so genannten „Wanne“ der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

g) **Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

9. Natur und Landschaft

Die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen stellt aufgrund der möglichen Zunahme von versiegelten Flächen effektiv einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dennoch sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig wären, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar möglicherweise sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes statt, diese ist aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig.

Die Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes nur als gering einzuschätzen. Durch die Festsetzungen wird vielmehr verhindert, dass eine dorf-untypische Verdichtung erfolgt, die sowohl zu einer übermäßigen Versiegelung als auch am Ortsrand zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen kann. Außerdem werden die innerörtlichen Landschaftselemente und -bezüge planungsrechtlich gesichert.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Jersbek" nach § 18 Landesnaturschutzgesetz.

Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen des Fußweges sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken.

Erhalt von Einzelbäumen

Die vorhandenen Laubbäume auf privatem und öffentlichem Grund sind stark ortsbildprägend und, soweit wie möglich, als zu erhalten festgesetzt, da sie eine wirksame Abgrünung des bebauten Siedlungsbereiches darstellen und den Straßenraum gliedern. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung.

10. Gestaltung

Damit sich das Ortsbild möglichst an die vorhandenen historischen und ortstypischen Vorgaben anpasst, sind gestalterische Festsetzungen erforderlich. Neu zu errichtende Gebäude sollen sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einpassen. Ortsfremde und untypische Materialien und Formen sollen vermieden werden.

Damit die besonders zu fördernden landwirtschaftlichen Betriebe nicht unter den besonderen Einschränkungen bezüglich der Gebäudegestaltung leiden, werden eine Reihe von