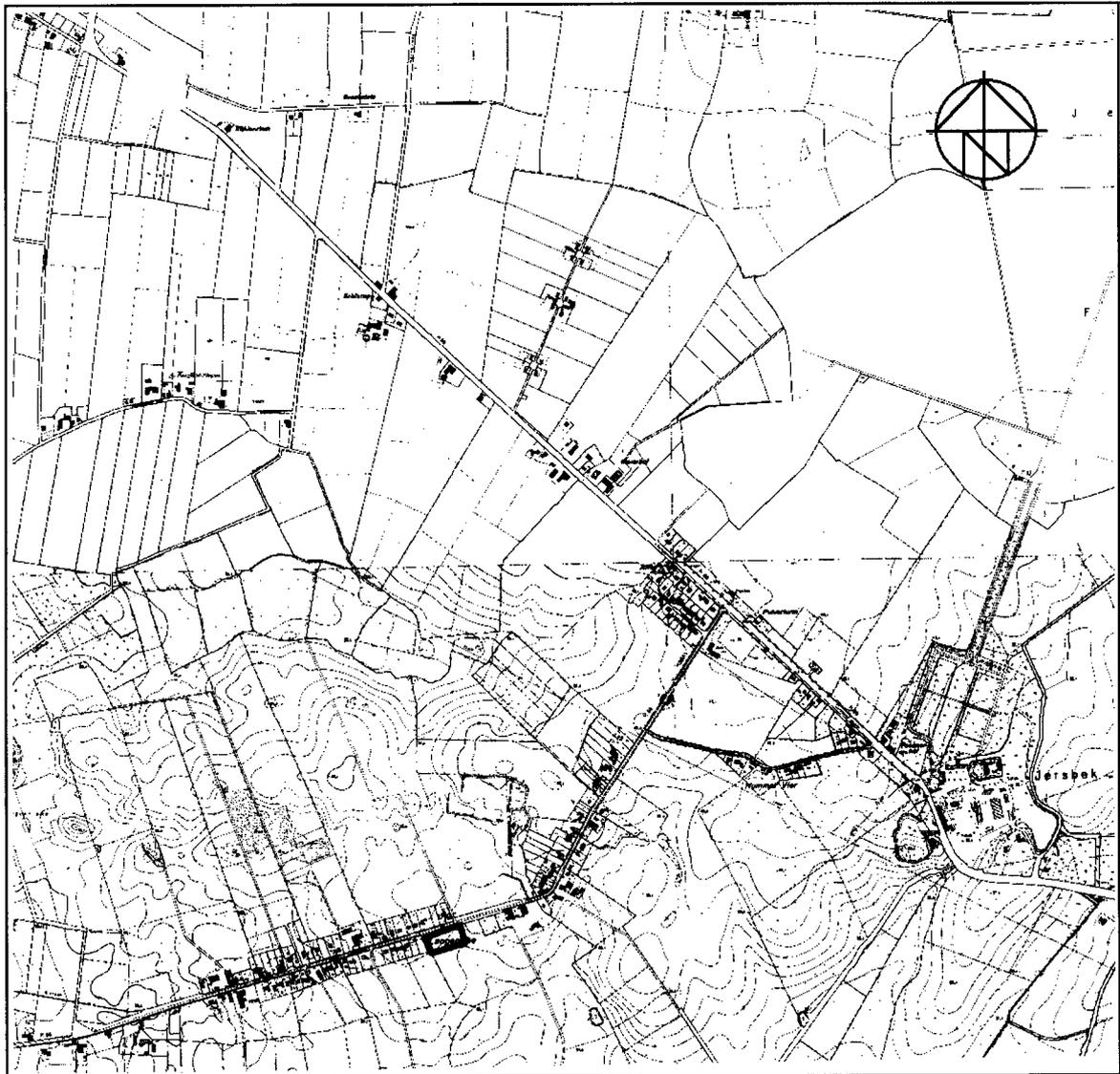


## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10b "Langereihe Südwest 2" der Gemeinde Jersbek

### für das Gebiet:

südlich der K 56 (Straße "Langereihe"), nordöstlich des Grundstücks 25,  
in nordöstliche Richtung gegenüber der Grundstücke Langereihe 40-46  
im OT Jersbek-Langereihe



Übersichtsplan 1 : 20.000

Stand: Endgültige Planfassung, 12. Mai 1999

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Rechtsgrundlagen**
  - 2. Veranlassung, Allgemeines**
  - 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
  - 4. Abgrenzung des Plangebiets, Nachbarschaft**
  - 5. Art der baulichen Nutzung**
  - 6. Maß der baulichen Nutzung**
  - 7. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 8. Grundstücksgröße**
  - 9. Zahl der Wohnungen**
  - 10. Verkehr**
  - 11. Ver- und Entsorgung**
  - 12. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - 12.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 12.2 Bodenversiegelung
    - 12.3 Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft
  - 13. Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 14. Finanzierung, Bodenordnung, Sonstige Maßnahmen**
- Anlage: Lärmtechnische Untersuchung**

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 22.06.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10b "Langereihe Südwest 2" für das Gebiet südlich der K 56 (Straße "Langereihe"), nordöstlich des Grundstücks 25, in nordöstliche Richtung gegenüber der Grundstücke Langereihe 40-46 im OT Jersbek-Langereihe aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Flurkarte hochkopiert auf den Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurde das Büro Bendfeldt • Schröder • Franke aus Kiel, beauftragt.

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

## 2. VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

In Jersbek ist gegenwärtig ein hoher Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Das schlägt sich in zahlreichen Anfragen bei der Amtsverwaltung und der Gemeinde nieder. Besonders groß ist das Interesse an Eigenheimplätzen. Ursache ist die attraktive Lage in einer intakten Landschaft gepaart mit der Anbindung an die Stadt Hamburg.

Dem hohen Bedarf steht der Mangel an entsprechendem Bauland gegenüber. Die Möglichkeiten einer innerörtlichen Verdichtung sind weitgehend ausgeschöpft. Die Gemeinde strebt daher die Erschließung von Standorten für die Wohnbebauung im näheren Umfeld an.

Die Gemeinde Jersbek verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, den Ortsteil Langereihe Südwest in diesem Bereich abzurunden und neue Wohnbauflächen für den kurzfristigen Eigenbedarf zu erschließen, um dem bestehenden Nachfragedruck Rechnung zu tragen. Die Grundstücke sind gemäß den regionalplanerischen Vorgaben ausschließlich für den dringenden örtlichen Baulandbedarf bestimmt.

Dieser Siedlungsteil ist auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite bereits bebaut. Die Abrundung des Ortsteils an dieser Stelle ist daher aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Die neuen Bauflächen befinden sich am Übergang zur freien Landschaft. Diese Lage erfordert eine ortsgerechte Einpassung der neuen Bebauung in ihre Umgebung unter Beachtung ortstypischer Strukturen und Materialien.

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist im Juni 1998 gestellt worden.

Die Planung geht zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen. Aufgrund der geringen Größe/Ausdehnung der Flächen sind keinerlei Beeinträchtigungen für den landwirtschaft-

lichen Betrieb zu erwarten.

Das geplante Baugebiet geht aufgrund seines Flächenbedarfs und der erforderlichen Bodenversiegelungen vor allem zu Lasten des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Um die o.g. Ziele der Gemeinde umsetzen zu können, sind Eingriffe unvermeidbar. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Bereich des Gemeindegebiets kompensiert werden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch gesichert.

Der Planbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von rund 0,5 ha. Hiervon entfallen auf:

Dorfgebiet	3800 m <sup>2</sup>
SPE-Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	700 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	400 m <sup>2</sup> .

Der Bebauungsplan schließt an den bebauten Bereich des Ortsteils Langereihe an, für den der Bebauungsplan Nr. 10a aufgestellt wird. Dabei wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.1 aufgehoben und die bestehende Rechtsunsicherheit abgestellt.

### **3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Erschließung von nur vier bis fünf neuen Wohneinheiten erfolgt ausschließlich im Rahmen der Eigenentwicklung und ist mit den Zielen der übergeordneten Planungen grundsätzlich vereinbar.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist im Bereich des Plangebiets für den Bebauungsplan Dorfgebiet aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS, NACHBARSCHAFT**

Die Abgrenzung des Plangebiets wird durch die Abrundung des bestehenden Siedlungsteils bestimmt. Die bestehende Bebauung und die Kreisstraße K56 bilden die Grenzen im Westen und Norden. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

### **5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Plangebiet befindet sich in nur rund 150 m Entfernung zweier landwirtschaftlicher Betriebe, von denen einer mit intensiver Schweinehaltung wirtschaftet. Für den anderen besteht eine Entwicklungsmöglichkeit u.U. in der Schweinehaltung. Da die Gemeinde das Ziel verfolgt, die Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln, soll diese Entwicklungsmöglichkeit dem Betrieb offengehalten werden.

Der Ortsteil Langereihe ist von einer Wohnnutzung mit einer landwirtschaftlichen Neben-erwerbs- oder Hobbynutzung geprägt. Diese Struktur soll auch im neuen Baugebiet fortentwickelt werden.

Der landwirtschaftliche Ertrag dieser 'Betriebe' ist für den Eigenbedarf bestimmt aber für ein Dorfgebiet typisch und ausdrücklich erwünscht. Außerdem sind die Flächen von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit Gülleausbringung umgeben. Da dies über die herkömmliche Nutzung von Wohngebieten hinausgeht, setzt der Bebauungsplan Dorfgebiet fest.

Aufgrund der nachbarschaftlichen Struktur und der wenigen neu zu erschließenden Grundstücke sollen einige nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Sie passen weder funktional noch städtebaulich in das Gefüge der Langereihe. Das gilt für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen, die im Gebiet der Gemeinde Jersbek bereits vorhanden sind und bei etwaiger Ansiedlung an anderer, zentraler Stelle eingerichtet werden sollen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten passen nicht in das städtebauliche Gefüge des Ortsteils.

## **6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen - hier Firsthöhe - bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Im Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu erreichen. Dies entspricht der bestehenden Struktur und gewährleistet einen guten Übergang zur freien Landschaft. Die Festsetzung von einem Vollgeschosß als Höchstmaß dient ebenfalls einem störungsfreien Übergang zur freien Landschaft.

Um zu verhindern, daß durch extrem hohe Geschoß- und Dachhöhen dennoch Störungen für das städtebauliche Gefüge und das Landschaftsbild entstehen, setzt der Bebauungsplan eine Firsthöhe von 8,00 m als Höchstmaß fest, die sich auf die Oberkante der Fertigfahrbahn der maßgebenden Erschließungsstraße bezieht.

## **7. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei setzt der Bebauungsplan Baufenster fest, die die Grundstücksaufteilung bereits weitgehend vorgeben. Damit soll sichergestellt werden, daß sich die Struktur der neuen Bebauung der bestehenden in der Langereihe anpaßt. Aufgrund der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Festsetzung einer Bauweise im Plangebiet entbehrlich.

In den hinteren Grundstücksbereichen ist eine Freihaltezone festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und den Übergang in die freie Landschaft zu gewähren. Das Bauverbot richtet sich nur auf Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig wären.

## 8. GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern, den Charakter einer dörflichen Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil zu wahren, die bestehende Struktur des Ortsteils Langereihe fortzuführen und spätere Teilungen zu unterbinden, ist die Grundstücksgröße auf mindestens 700qm festgesetzt.

## 9. ZAHL DER WOHNUNGEN

Der Bebauungsplan beschränkt die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen auf eine, um dem Bedarf der Gemeinde Rechnung zu tragen und die Errichtung von Familienheimen zu fördern. Mehrfamilienhäuser sind nicht nachgefragt und passen nicht in das städtebauliche Gefüge des Ortsteils.

Die Beschränkung auf eine Wohnung je Wohngebäude ist erforderlich, da auch Einzelhäuser in offener Bauweise eine Länge von bis zu 50 m haben können. Dies ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie der Nachfragesituation ausdrücklich nicht erwünscht.

## 10. VERKEHR

### Verkehrliche Erschließung

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Sie wird erforderlich, da die Anbindung der einzelnen Grundstücke nicht von der Langereihe erfolgen kann. Der Straßenraum wird von einem bewachsenen Wall beschränkt, der geschützt werden soll. Außerdem besteht zwischen Langereihe und den Baugrundstücken ein Gefälle, das eine Erschließung über die Langereihe ebenfalls erschwert. Der Bebauungsplan setzt deshalb entlang der Planstraße einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Die Funktion der Erschließungsstraße beschränkt sich ausschließlich auf die Zubringung der Anlieger und bedarf daher keines Wendehammers. Sie ist als Wohn- bzw. Spielstraße auszubilden und verkehrlich zu beruhigen. Die Entsorgung erfolgt über die Langereihe. Die Planstraße ist daher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

### ÖPNV

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle in der Langereihe, die außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe liegt. Die Buslinie bindet Jersbek an Bargtheide an.

### Ruhender Verkehr

Die Eigentümer haben die notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken bereitzustellen (§ 55 Abs. 5 Satz 1 1. Halbsatz LBO). Die erforderliche Anzahl öffentlicher Parkplätze kann entlang der Langereihe nachgewiesen werden.

Carports sind offen zu gestalten, um unerwünschte, städtebaulich abträgliche Bauten zu vermeiden (s. textliche Festsetzung 3.1). Um die bestehende ländliche Struktur weiterzu-

entwickeln und Ausblicke in die freie Landschaft zu sichern, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (s. textliche Festsetzung 3.2).

### Fußwegenetz

Die Straße Langereihe ist in das örtliche und überörtliche Fußwegenetz einbezogen.

## **11. EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

### **11.1 Lärm**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Kreisstraße und ist von Verkehrsimmissionen betroffen. Um die innerhalb des Plangebiets auftreffenden Immissionen zu ermitteln und die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, ist ein Fachbüro für die Ermittlung beauftragt worden.

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  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$  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.

### **11.2 Geruch**

Das Plangebiet liegt rund 150m von einem landwirtschaftlichen Betrieb entfernt. Mit gelegentlichen Geruchsbelästigungen ist zu rechnen, sie sind allerdings nicht bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebs befindet sich Wohnbebauung, die nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Im Falle einer betrieblichen Erweiterung ist der landwirtschaftliche Hof durch die bereits vorhandene Bebauung eingeschränkt, so daß mit Beeinträchtigungen für die Bebauung im Plangebiet nicht zu rechnen ist, zumal es außerhalb der erforderlichen Schutzradien liegt.

Maßnahme	Menge	Preis pro qm/Stück in DM	Preis
Herstellen einer Wiese	700 qm	3 qm	2.100
Anpflanzen von 13 Obstbäumen	13 Stück	200 Stück	2.600
16% MwSt.			752
Summe			5.452

Die Gemeinde billigt die Begründung am 12.05.1999.

Jersbek, den 30. Juni 1999

(Siegel)

  
.....  
Bürgermeister