

Stand: 17. Juni 2021

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER NR. 11, 1. ÄNDERUNG  
 - ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG –  
 DER GEMEINDE JERSBEK

Gebiet: nordwestlich der Kreuzung Am Wischhof / Dorfstraße, Am Wischhof 1 bzw. beidseitig der Dorfstraße (Dorfstraße 5, 7 5a, 5b und 8)



Auftragnehmer:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	8
2.2	Erschließung .....	12
2.3	Grünplanung .....	13
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	14
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Emissionen.....	14
3.2	Immissionen .....	16
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>17</b>
5.1	Bodenschutz .....	17
5.2	Altlasten .....	17
5.3	Archäologie .....	17
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>18</b>
7.1	Flächenbilanz .....	18
7.2	Bauliche Nutzung .....	18
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>19</b>

Anlage 1: Fachbereich zum Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung zur Oberflächenentwässerung, erstellt von Petersen und Partner, Kiel, vom 25.10.2019

Anlage 2: Gutachten „Geruchs- und Staubimmissionen“ Nr. 20.125, vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquant, vom 18.05.2020

Anlage 3: Gutachten „Schallimmissionen“ Nr. 20.163, vom Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, vom 03.07.2020

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

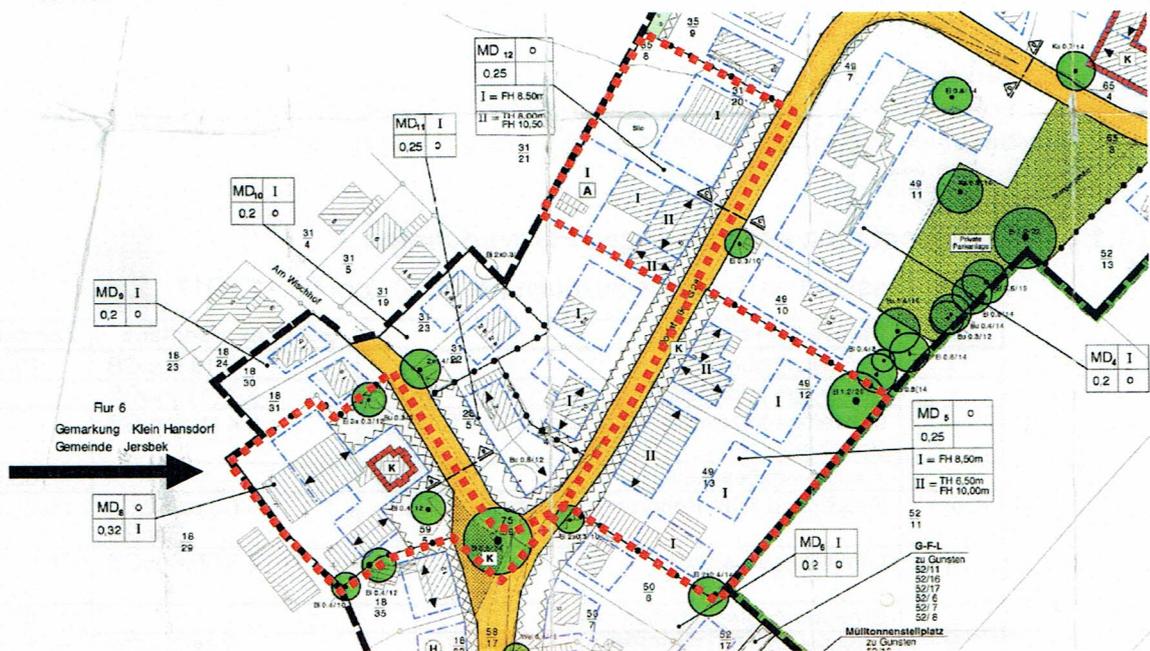
## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Im Änderungsbereich befinden sich 3 Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf Grund der geltenden Festsetzungen ist eine übergangslose Nachverdichtung an Wohnungen möglich, die ein Übermaß an Wohnungen in Klein-Hansdorf erzeugen könnte.

Damit besteht die Gefahr, dass der städtebauliche Entwicklungsbedarf nach dem Landesentwicklungsplan, neu gerechnet ab dem 31.12.2018, sich in kurzer Zeit nur auf die Ortslage Klein Hansdorf konzentrieren könnte. Das ist nicht Ziel der Gemeinde.

*Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11*



Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, besteht das städtebauliche Ziel der Planung darin, hier die Bebauung wie folgt zu regeln:

1. Die landwirtschaftlichen Betriebe bleiben bestehen: dafür erfolgen in der Planzeichnung Teil-1 Festsetzungen, die deren Entwicklungsmöglichkeiten sichern.
2. Die landwirtschaftliche Nutzung wird in den MD-1 oder -2-Gebieten aufgegeben. In dem Fall besteht das Ziel, zukünftig eine Bebauung zuzulassen, die sich in die verbleibende Ortsstruktur einfügt, die geprägt ist von einer kleinteiligen, lockeren Bebauung, die vorrangig der Wohnnutzung dient.

Das MD-4-Gebiet ist bereits kleingliedrig strukturiert. Hier ist kein Bedarf die Struktur der Folgenutzung anders zu regeln.

Das g. Ziel kann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht umgesetzt werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.1.2 Alternativuntersuchung

Der Bereich der 1. Änderung darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 11 kompakt 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,
- 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.

### 1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	07.03.2019
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		05.09.2019
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 01.11.2019
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.11.2019 – 02.12.2019
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		05.09.2019
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	ab 25.01.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	25.01.2021 – 25.02.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	17.06.2021

### 1.1.4 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.

## 1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

### a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Ortsteil und ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Um zu gewährleisten, dass sich landwirtschaftliche Betriebe, die sich weiterentwickeln, aber auch Folgennutzungen sich städtebaulich in den Ort einpassen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes. Neue, bisher unbebaute, Bauflächen werden über diese 1. Änderung 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 somit im Ort und ist weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Bisher ist in den Baugebieten eine Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,32 zulässig. Die Flächen mit 0,25 dürfen nach der textlichen Festsetzung 2.1 auf eine Grundflächenzahl von 0,38 erhöht werden, wenn Sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Darüber hinaus sind Versiegelungen nach § 19 Abs. 4 BauGB von 50 % der zulässigen Grundflächenzahl zulässig. Somit ist heute bereits eine Versiegelung von 48 bis 57 der Bauflächen zulässig. Die Planung lässt maximal 50 % der Versiegelung der Flächen zulässig. Somit bereitet die Planung keine Neueingriffe vor.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann die zulässige Grundfläche von ca. 2.920 m<sup>2</sup> ebenerdige Gebäudeteile nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden, die nach der Landesbauordnung (LBO) als genehmigungspflichtige Anlagen gelten. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind also nicht überschritten.

In der Umgebung stehen bereits seit langem vorrangig Wohngebäude. Diese entstanden unabhängig den landwirtschaftlichen Betrieben 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 § 13 a 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. 11 seit dem 22.03.2002. 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**

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt mitten in Klein Hansdorf und zwar nordwestlich der Kreuzung Am Wischhof / Dorfstraße, Am Wischhof 1 bzw. beidseitig der Dorfstraße (Dorfstraße 5, 5a, 5b und 8).

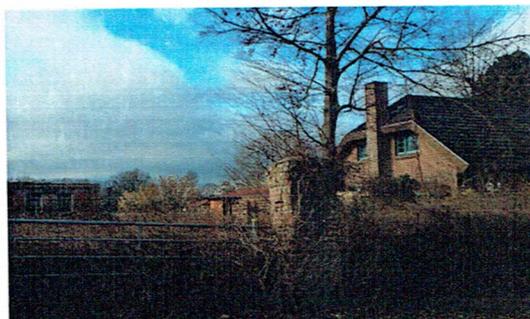
### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut sowie mit den dazugehörigen Wohngebäuden.

Die Erschließung erfolgt über die Straßen Wischhof 1 und Dorfstraße.

Das Gelände selbst ist relativ eben.

Bild 2: Bestand (eigene Fotos vom 22.02.2019)



### 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

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 11 werden folgende Punkte geändert:

#### Planzeichnung:

Hinweis: es gibt einen Teil-1 und einen Teil-2. Der Teil 1 gilt so lange, wie es landwirtschaftliche Betriebe gibt. Der Teil 2 tritt in Kraft nur für die Gebiete MD-1 und -2-, wenn dort die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. Das Gebiet MD-4- ist bereits kleingliedrig strukturiert. Daher ist hier keine weitergehende Festsetzung erforderlich.

Der landwirtschaftliche Betrieb in der Hofstelle im Bereich des „MD 4“ – Am Wischhof 1- befindet sich im Aufbau. Die MD4-Fläche wird daher nicht für weitere Umnutzungen vorgesehen.

Im Fall des landwirtschaftlichen Anwesens im Bereich MD-1- Dorfstraße 8 – hat gerade ein Generationswechsel stattgefunden. Die Fortführung bzw. Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ist daher auch da möglich und zu erwarten.

#### In der Planzeichnung im Teil-1 gibt es folgende Änderungen:

- *Überbaubare Grundstücksgrenzen* → Die Baugrenzen werden so gesetzt, dass die landwirtschaftlichen Betriebe sich bedarfsgerecht entwickeln können. Da zur Grundflächenzahl auch Lager- oder Silageflächen gehören, wurden die Baugrenzen auch entsprechend großzügig gesetzt.
- *Anpassung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.* → Der Ursprungsplan setzt eine Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,32 fest. Eine Geschossflächenzahl fehlt. Nach der heute geltenden BauNVO sind in die Grundflächenzahl alle landwirtschaftlichen Nebenanlagen einzurechnen. Daher sind diese über eine höhere Grundflächenzahl mit abzusichern. Die Geschossflächenzahl berechnet allerdings nicht mehr die Dachnutzungen mit ein, wie 1964, sondern nur noch die Grundflächen der Vollgeschosse. Die neuen Festsetzungen resultieren aus dem heute geltenden Planungsrecht. Zudem erfolgt eine bedarfs- und zeitgerechte Anpassung der bebaubaren Flächen.
- *Aufnahme der Trauf- und Firsthöhe sowie einer einheitlichen Geschossigkeit* → Die neuen Gebäude sollen sich in der Höhe in das Plangebiet einpassen. Daher wird die Gesamthöhe der Gebäude auf 9,5 m begrenzt, bezogen auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsanlage, sowie die Traufhöhe auf 3,5 m. Die Traufhöhe gilt jedoch nur für Wohngebäude, um eine flexible Entwicklung der Landwirtschaft zu ermöglichen.
- *Verzicht auf den die Kennzeichnung des Kulturdenkmales in der Straße Am Wischhof 1* → Nach dem gemeindlichen Kenntnisstand gilt das Gebäude nicht mehr als Kulturdenkmal. Daher wird von einer weiteren Kennzeichnung abgesehen.

#### In der Planzeichnung im Teil-2 gibt es folgende Änderungen:

- *Überbaubare Grundstücksgrenzen* → Die Baugrenzen werden so reduziert, dass eher eine straßenparallele Bebauung mit nur noch einer Baureihe erfolgen

kann. Damit wird das Ziel verfolgt, dass hier die dominierende Ortsstruktur fortgesetzt wird.

- *Anpassung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.* → Für Wohngebäude ist keine so hohe Versiegelung erforderlich. Daher wird die Geschoss- und Grundflächenzahl wieder verringert.

### Text:

- *Art der baulichen Nutzung* → Der Nutzungskatalog enthält den Ausschluss von Nutzungen, die eine gewisse Größe und Lage bedürfen. Auf Grund der neu festgesetzten überbaubaren Flächen, werden diese Nutzungen, wie Tankstellen, nicht mehr möglich sein. Daher wird auf die Festsetzung verzichtet
- *Textliche Festsetzung einer Baureduzierung in den Vorgärten.* → Der Bau von Stellplätzen Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt allerdings häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand von 3 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig sind.
- *Anpassung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhen an das natürliche Gelände* → Bezugspunkt für die Höhen der baulichen Anlagen ist bereits nach dem Ursprungsplan die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Allerdings steigt zum Beispiel das MD-2-Gebiet um bis zu 2 m nach Südosten an. Um hier eine Bebauung zu ermöglichen, die sich der natürlichen Geländemodulation anpasst, wird folgende Ergänzung in die textliche Festsetzung aufgenommen:

*„Bezugspunkt ist:*

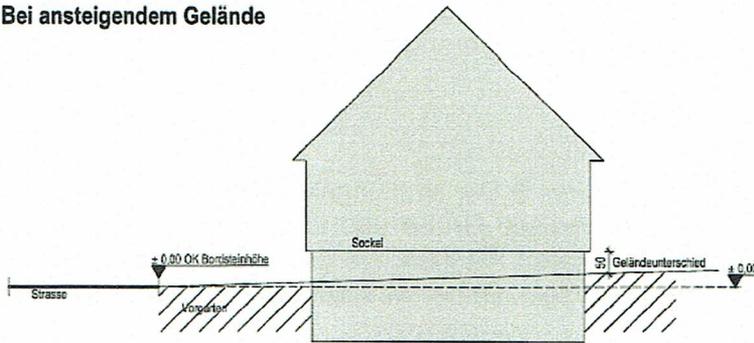
bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,

bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite

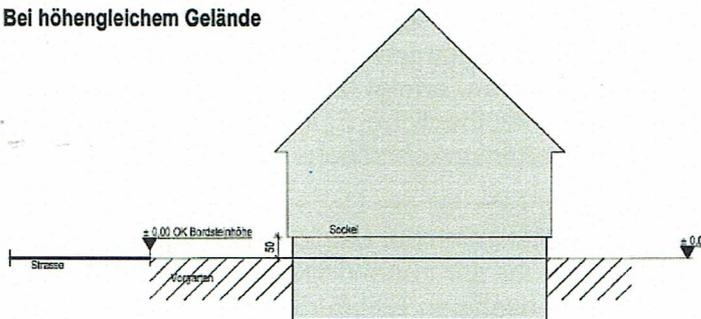
bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.“

**Bild 3: Erläuterung Festsetzung Höhe**

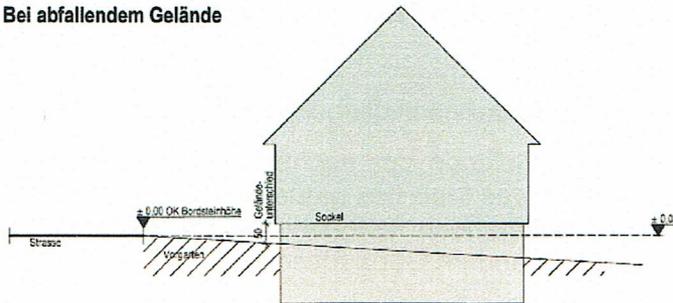
**Bei ansteigendem Gelände**



**Bei höhengleichem Gelände**



**Bei abfallendem Gelände**



- *Zulassung der Erhöhung der Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO* → Landwirtschaftliche Betriebe erfordern mehr Versiegelungsflächen für ihren bewegungsverkehr. Um diese Fläche zu sichern, erfolgt die Festsetzung, dass die insgesamt zulässige Grundfläche in den MD- 0,50 (0,30) - Gebieten durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Die neu möglichen Bauflächen im Teil-2- sind so konzipiert, dass sie als Doppelhäuser in der Mitte der Grundstücke entstehen können. Durch lange Zufahrtswege reicht der gesetzlich zulässige Versiegelungsgrad von 50 % nicht aus. Daher erfolgt die Erhöhung der Gesamtversiegelung auf 50 % des Grundstücks; bestehend aus der Grundflächenzahl und der Versiegelungsfläche für die g. Nebenanlagen.

- *Festsetzung von Wohngrundstücken.* → Ziel der mittelfristigen Planung ist die Sicherung der offenen Gebietsstruktur. Werden jedoch Grundstücksteile der angrenzenden Nachbarschaftsgrundstücke zugekauft, so ist der weitere Ausbau kleineren und kompakter Gebäude möglich. Dem soll entgegengewirkt werden, indem eine Mindestgröße der Wohngrundstücke definiert wird.
- *Zulassung von Terrassen außerhalb der Baugrenze.* → Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.
- *Eingrenzung der Wohnungszahlen insgesamt.* → Wie bereits dargelegt, soll eine übermäßige Wohnungsnachverdichtung im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die Infrastruktur bzw. die landesplanerische Einordnung des Ortes dafür nicht gegeben sind. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass je Einzelhaus als Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude maximal eine Wohnung. Ausnahmen davon werden zugelassen, um auf besondere Situationen reagieren zu können.
- *Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude* → Ausnahmsweise sind jedoch je angefangener 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig, wenn dieses der reinen Nachnutzung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudes dient. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass eine Bestandsumnutzung erfolgen kann, statt vorerst einen Leerstand der Gebäude einzuleiten, so wie es bisher an anderen Stellen des Ortes erfolgt.
- *Regelung der Versorgungsanlagen- und Leitungen* → Im Ort sind keine Versorgungsanlagen und -leitungen gewünscht, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten. Daher erfolgt die Festsetzung, dass im Plangebiet Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zu verlegen sind.
- *Ausnahme von gestalterischen Festsetzungen.* → Neu definiert oder aufgenommen werden folgende gestalterische Grundstrukturen
  - Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig. Auf Teilflächen bis zu 35 v. H. sind andere Materialien zulässig. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei nicht anzurechnen.
  - Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
  - Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbene, rote bis rotbraune Materialien zulässig. Ausnahmen sind zulässig.
  - Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad und nur ohne Dachrücksprünge (Stadt villen) zulässig. Ausnahmen sind für die Errichtung von Gründächern zulässig.
  - Die Landesbauordnung ermöglicht es, die Mindestanzahl von Stellplätzen festzusetzen. In Dörfern sind zwei Pkw's je Haushalt eher schon die

Regel. Da diese tatsächlich auf den Grundstücken untergebracht werden sollen, und nicht auf den Straßen, erfolgt die Festsetzung, dass in den MD-Gebieten je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

- Es erfolgt eine zeitbezogene Festsetzung, die besagt, dass wenn die landwirtschaftliche Nutzung im MD-1 und/oder MD-2-Gebiet aufgegeben wird, dann die Festsetzungen nach "Teil A-2: Planzeichnung" gelten.
- Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Dabei ist § 8 LBO zu beachten.
- 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 1,25 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. 11 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 11 werden folgende Punkte geändert:

### Planzeichnung:

- *Verkleinerung der Verkehrsgrünfläche an der Kreuzung Am Wischhof/Dorfstraße.* → Aus der Planunterlage ist deutlich zu entnehmen, dass der nördliche Bereich als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken dient. Daher wird auf die Sicherung dieser Verkehrsfläche verzichtet.
- *Sicherung der Zufahrt an das Flurstück 153 westlich des MD-1-Gebietes* → Zur Sicherung der Erschließung dieses Flurstückes wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten dieses Flurstückes in beide Teile aufgenommen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

### 2.2.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.



## 2.2.2 Parkplätze

Die Wohnungszahl wird zukünftig eingeschränkt. Mehr als ca. 3 Wohnungen je Gebäude sind nicht mehr möglich. Somit sind keine weiteren Parkplätze erforderlich.

## 2.3 Grünplanung

### 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 11 werden folgende Punkte geändert:

#### Planzeichnung:

- *Festsetzung des Baumbestandes.* → Im Südosten wird auf die Festsetzung eines Baumes verzichtet, da hier eine Bebauung neu vorgesehen ist. Bei dem Baum handelt es sich um eine Birke von wenig ortsbildprägender Qualität, die in der Zwischenzeit abgenommen worden ist. Eine weitere Buche wird im nördlichen Viereck des Bebauungsplanes nicht mehr gesichert, da der Baum nachweislich krank ist. Weiterhin wird auf die Festsetzung einer Buche und einer Linde Am Wischhof verzichtet. Bei beiden kann die Verkehrssicherungspflicht nicht mehr gewährleistet werden. Für die beiden letztgenannten Bäume ist die Pflanzung einer Streuobstwiese als Ausgleich vorgesehen.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 treffen in allen anderen 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.

Hinweis: In den Bestandsgebäuden sind gegenwärtig keine geschützten Tierarten und / oder Niststätten vorzufinden. Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass sich in/an den Gebäuden Fledermausquartiere oder Schwalbennester befinden, wird darauf verwiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten sind. Das heißt, dass vor einem Abriss durch eine Bestandsaufnahme durch einen Fachmann ein nach dem Bundesnaturschutzgesetz artenschutzrechtliche Nachweise schriftlich zu erbringen ist, der nachweist, dass sich im Gebäude keine geschützten Tierarten befinden. Wenn doch, dann sind Ersatzmaßnahmen mit der UNB abzustimmen und umzusetzen.

#### **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 Klein Hansdorf. 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**

### **3.1 Emissionen**

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Das Plangebiet liegt in einem Dorfgebiet und grenzt an Dorfgebiete. Seine Nutzung ändert sich nicht.



Es wird auf die Anlage 2 verwiesen. Die kommt unter Punkt 1 auf folgendes Ergebnis:

*„Die Gemeinde Jersbek plant am Standort in 22941 Jersbek OT Klein Hansdorf die Aufstellung des B-Planes Nr. 11 – 1. Änderung. Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Klein Hansdorf und umfasst das Gebiet nordwestlich der Kreuzung Am Wischhof/Dorfstraße, Am Wischhof 1 bzw. beidseitig der Dorfstraße (Dorfstraße 5, 5a, 5b und 8). Die Fläche ist größtenteils bebaut. Der Bereich ist planungsrechtlich als Dorfgebiet (MD gemäß § 5 BauNVO) festgeschrieben (siehe B-Plan Nr. 11 „Ortskern Klein Hansdorf“, Satzung in Kraft getreten am 22. März 2002). Neben der nicht landwirtschaftlichen Wohnbebauung befinden sich im Geltungsbereich drei landwirtschaftliche (Alt)Hofstellen, von denen auf zwei Betrieben noch geruchsintensive Tierhaltung betrieben wird resp. betrieben werden soll. Zweck der Aufstellung des B-Planes 11.-1. Änderung ist eine bedarfsgerechte Anpassung der Baumasse bzw. eine bedarfsgerechte Neuordnung der Baufläche.*

*Für die Berechnungen der Geruchsimmissionen wurden drei Szenarien berücksichtigt:*

*Unter den gegebenen Annahmen kommt es in Teilbereichen in allen drei betrachteten Szenarien zu einer Überschreitung der Wahrnehmungshäufigkeiten für Geruch in Höhe von 15 % der Jahresstunden, vorwiegend im Nahbereich der tierhaltenden landwirtschaftlichen Anlagen.*

*Eine Neuordnung der Bauflächen resp. eine Anpassung der Baumassen, betreffend für nicht landwirtschaftliche Wohnbebauung, ist grundsätzlich auf den Flächen möglich, auf denen ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden eingehalten wird.*

*Eine Neuordnung von nicht landwirtschaftlicher Bausubstanz, auf denen ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird, ist von Nutzungen freizuhalten, die dauerhaft beansprucht werden (Wohnungen, Terrasse, Balkon etc.). Jedoch ist hier eine Ausweisung von unbewohnten Freiflächen (Parkplätze, Spielplätze o.ä.) möglich, da es sich auf diesen Bereichen Menschen nur vorübergehend aufhalten.*

*Eine Neuordnung von landwirtschaftlicher Wohnbebauung ist aus gutachterlicher Sicht auch in Bereichen grundsätzlich möglich, auf denen ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden überschritten wird.*

*Unter den gegebenen Annahmen wird der Bagatellmassenstrom der Staubfracht gem. TA- Luft 4.6.1.1, Tabelle 7 für diffuse Quellen in Höhe von 0,1 kg h<sup>-1</sup> eingehalten.*

*Die Anforderungen nach Ziff. 4.2.1 TA-Luft 2002 zum Schutz vor Umweltbelastungen durch Feinstaubkonzentration der Fraktion PM10 werden unter den gegebenen Annahmen eingehalten. Die Anforderungen nach Ziff. 4.3.1 TA-Luft 2002 zum Schutz vor Umweltbelastungen durch Staubdeposition werden eingehalten.*

*Die Anforderungen nach Ziff. 5.2.1 TA-Luft 2002 zur Vorsorge vor Umweltbelastungen bei Gesamtstaub werden ebenfalls eingehalten.“*

Folglich kann in den MD-Gebieten nur gewohnt werden (ausgenommen Betriebswohnungen), wenn die Wohnungen außerhalb der g. 15 % der

Jahresstundenüberschreitungen liegen und nachgewiesen wird, und angegeben wird, welche Szenarien anzunehmen sind.

Um diese dargelegte Umsetzung des Planungszieles auch im Bebauungsplan zu manifestieren, erfolgt die Aufnahme folgender Festsetzung:

*„In den MD-Gebieten ist eine reine Wohnnutzung nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden bei einer Geruchseinheit (GE) gemäß der TA-Luft 2002 - und folgenden - eingehalten werden.“*

### 3.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 liegen noch 2 landwirtschaftliche Betriebe. Deren Gebietsverträglichkeit wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 untersucht. Sie wirken sich auch heute nicht auf die Luftqualität im Ort aus.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 11 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.

Im Ort fehlt es bisher an einem planungsrechtlich gesicherteren Regenwassersystems (siehe Anlage 1). Daher wird die Umsetzung der geordneten Regenwasserbehandlung zurzeit geregelt. Dazu wird auf die im Parallelverfahren laufende Antragsstellung Bezug genommen. Die durch das von der Gemeinde beauftragte Fach-Ing.-Büro wahrgenommenen Abstimmungen mit den unteren Wasser- und Naturschutzbehörden und zuletzt mit der Forstbehörde sind weit fortgeschritten. Der notarielle Vertragsentwurf für den Erwerb der erforderlichen Flächen liegt vor. Die Beurkundung erfolgt in Kürze. Die Haushaltsmittel für die Anlegung des neuen Regenrückhaltebeckens stehen im Haushaltsplan 2021 zur Verfügung. Der Planungsauftrag für den Bau des Regenrückhaltebeckens ist bereits erteilt.

Somit sind alle Grundvoraussetzungen erfüllt, um für die Ortslage in Kürze eine aktuell genehmigte Regenentwässerung zu erhalten. Liegt diese vor, sind die neuen Gebäude genehmigungsfähig.

## 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	14.610 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.030 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>16.640 m<sup>2</sup> (1,73 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Im Bereich der Dorfstraße sind bis ca. 27 neue Wohnungen denkbar und in der Straße Am Wischhof eine neue Wohnung.

Da die Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 11 recht groß sind, können je Baufläche mehr als ein Haus mit 2 Wohngebäude entstehen. Zudem dürfen in den landwirtschaftlichen Gebäuden Wohnungen von mindestens 120 m<sup>2</sup> entstehen, deren Zahl nicht begrenzt ist.

Somit dient die Änderung der Festsetzung nun der klaren Definition der angestrebten Wohnungszahl.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten. Diese werden im jeweils laufenden Haushalt bereitgehalten.



9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Jersbek,

05. Juli 2021



  
(Herbert Sczech)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 11, 1. Änderung, tritt am 15. Juli 2021 ..... in Kraft.

