

BEGRÜNDUNG

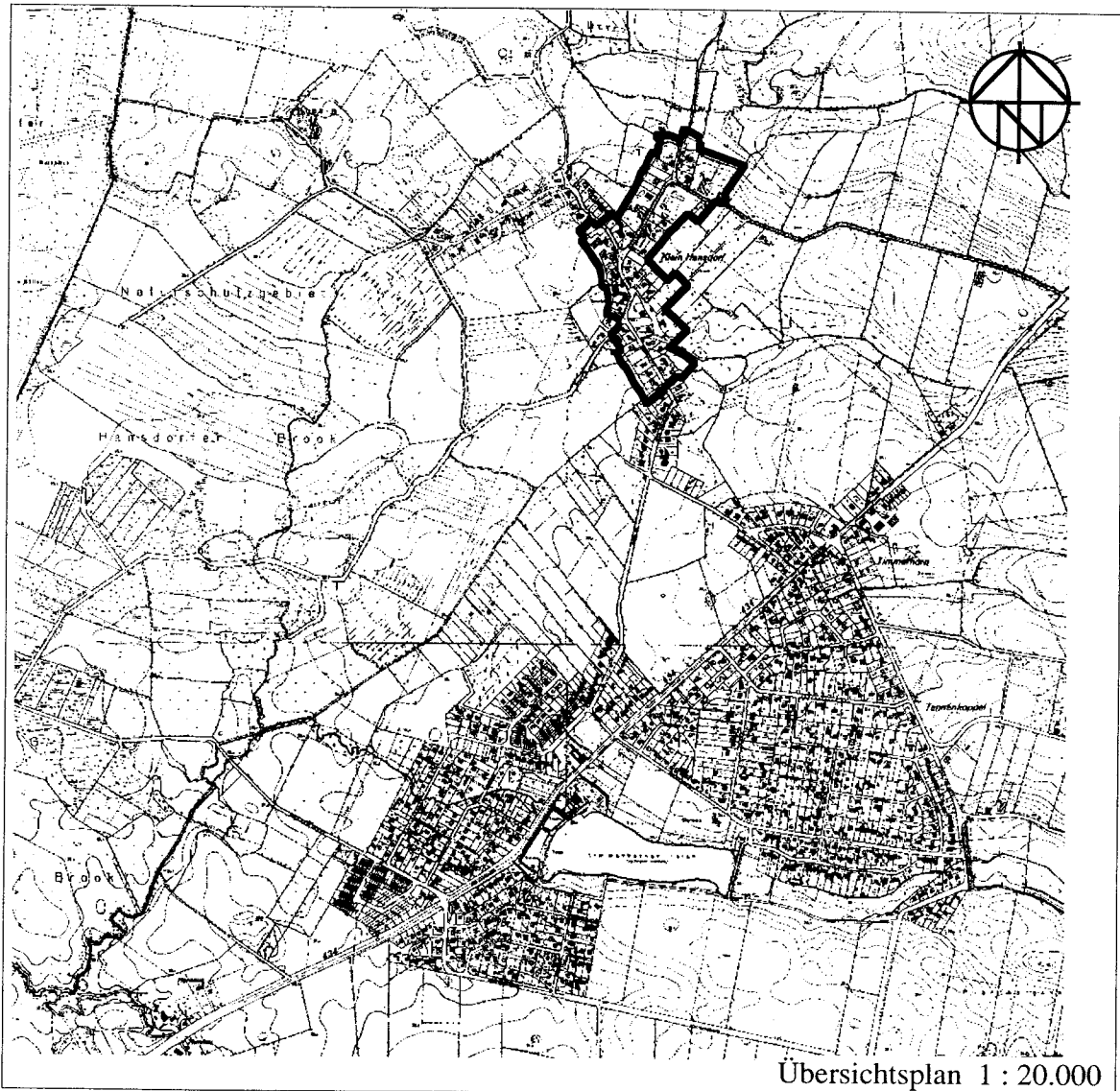
zum Bebauungsplan Nr. 11

"Ortskern Klein Hansdorf"

der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet

beiderseits der "Dorfstraße", "Am Wischhof" 1 - 1b und 2 - 4 / 4a,
beiderseits der Straße "Am Glindfeld"
im Ortsteil Klein Hansdorf



Stand: endgültige Planfassung, 07.01.2002

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 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. Denkmalschutz**
- 11. Gestaltung**
- 12. Finanzierung und Bodenordnung**

Anlage: Plan "Bestandsanalyse"

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihren Sitzungen am 08.10.96 und 13.09.99 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 "Ortskern Klein Hansdorf" für das Gebiet beiderseits der "Dorfstraße", "Am Wischhof" 1 - 1b und 2 - 4 / 4a, beiderseits der Straße "Am Glindfeld" im Ortsteil Klein Hansdorf aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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.

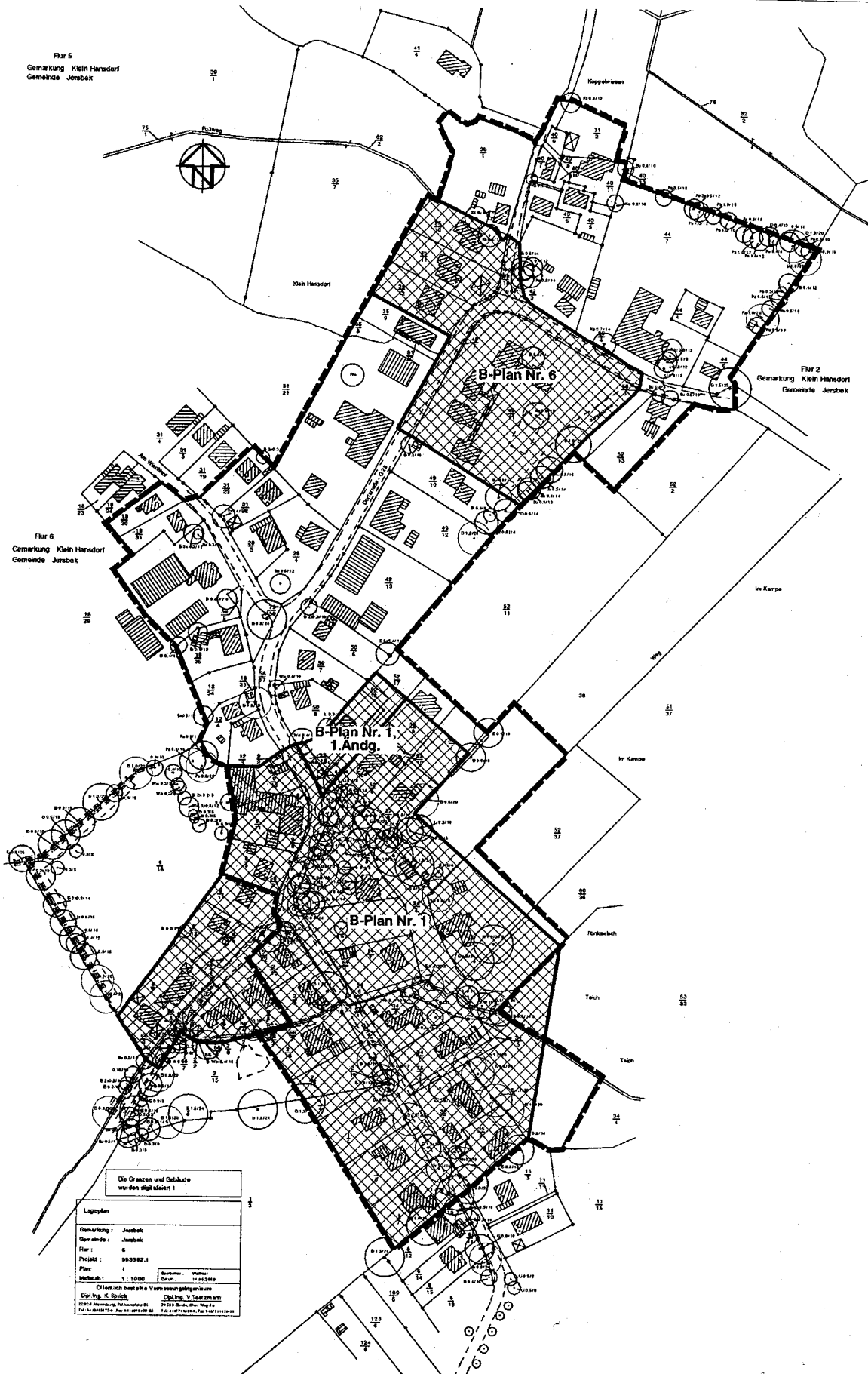
Der Bebauungsplan Nr. 11 überplant die in der auf Seite 3 folgenden Abbildung markierten Bereiche der bestehenden B-Pläne der Gemeinde Jersbek, die nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 11 unwirksam werden.

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 Kernbereich des Ortsteils Klein Hansdorf zeigt sich dieser Strukturwandel verstärkt in einem sich wandelnden Ortsbild. In den vergangenen Jahren haben von ehemals vier landwirtschaftlichen Erwerbsstellen zwei ihren Betrieb aufgegeben. Gleichzeitig wurde eine Reihe historischer, zum Teil wertvoller Bausubstanz abgerissen oder dorfuntypisch umgebaut. Neubauten passen sich in Dimension und Gestaltung nicht den dörflichen Strukturen an.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben durch das bisher bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann es zu Entwicklungen kommen, die die dörflichen Strukturen weiterhin verfremden. Es dürfen Wohngebäude entstehen, die baulich und gestalterisch nicht dem historischem Dorfbild entsprechen und dorfuntypische Materialien verwendet werden. Außerdem kann durch ein "Heranrücken" von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Stellen der Betrieb und die Entwicklungsmöglichkeiten der



Die Grenzen und Gebäude wurden digitalisiert

Lageplan	
Gemarkung:	Jersbek
Gemeinde:	Jersbek
Flur:	6
Projekt:	992392.1
Plan:	1
M Maßstab:	1 : 1000
Benutzer:	Urban
Datum:	11.02.2002
Öffentlich bestellte Vornamensangehörige	
Drilling, K. Spisch	Dahlke, V. Tietze
22124 Altonaer Platz 11	21124 Altonaer Platz 11
Telefon: 04103 4511-11	Telefon: 04103 4511-11
Fax: 04103 4511-22	Fax: 04103 4511-22



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 11
 rechtskräftige Bebauungspläne, z. T. überlagert vom B-Plan Nr. 11

Landwirtschaft erschwert werden. Die Neuansiedlung oder Reaktivierung alter Hofstellen wird unmöglich.

Trotz der aufgezeigten Entwicklung zeigt sich das Ortsbild von Klein Hansdorf insgesamt noch in einem erhaltenswerten, dorftypischen Zustand. Es wird vor allem durch die erhaltenen historischen landwirtschaftlichen Gebäude, eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und eine Vielzahl von Großbäumen geprägt.

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 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.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumordnung

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - 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 nördlichen Bereich des Plangebiets Dorfgebiete und im südlichen Bereich Wohnbauflächen dar. Er fordert dazu auf, den Charakter des Straßendorfs Klein Hansdorf und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. An der Struktur, die den Landschaftsbezug durch Blickfenster durch die Bebauung hindurch ermöglicht, soll festgehalten 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 Kernbereich des Ortsteils Klein Hansdorf. Die Grenze westlich und östlich wird durch den hinteren Siedlungsrand der einreihigen Straßenbebauung entlang der Dorfstraße gebildet. Im Süden endet der Bebauungsplan mit den Flurstücken 1/7 und 35/3, Richtung Westen an der Straße "Am Wischhof" mit den Flurstücken 18/30 und 31/23. Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet durch den bestehenden Ortsrand abgegrenzt.

Südlich des Plangebietes ist die weitere Wohnbebauung entlang der Dorfstraße zu finden, östlich schließen Wald sowie westlich und nördlich Ackerflächen und teilweise Grünland an.

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

- Vor allem im nördlichen Bereich gibt es einige historische und ortsbildprägende Ensembles und Gebäude. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude.
- Die Gebäude Dorfstraße 4 (reetgedecktes Bauern-Fachwerkhaus), "Am Wischhof 1" (bäuerliches Einfamilienhaus) und Dorfstraße 15 (Gründerzeit-Villa) stehen als "einfache" Kulturdenkmale unter Denkmalschutz.
- Insbesondere der zentrale Dorfplatz (Ecke Dorfstraße, Wischhof) ist durch die städtebauliche Anordnung und Gestaltung an diesem zentralen Ort im Dorf von sehr hoher Bedeutung. Bei der hier zentral stehenden großen Eiche handelt es sich um eine Friedenseiche, die ein "einfaches" Kulturdenkmal ist.
- Eine Vielzahl von Großbäumen (vor allem Eichen und Linden) im öffentlichen und privaten Bereich entlang der Dorfstraße, einige Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft (Landschaftsfenster) sowie der im südlichen Bereich querende offene Wassergraben und ein Teich spiegeln den direkten Bezug des Dorfes zur Landschaft und umgekehrt wider.
- Insgesamt zeigt sich die bauliche Struktur durch Gebäude unterschiedlicher Bau-massen in aufgelockerter Anordnung auf relativ großen Grundstücken sehr dörflich.
- Im mittleren Bereich der Dorfstraße sind einige traditionelle Einfriedungen in Form von Rotklinkerpfeilern und Eisenzäunen zu finden.

Mängel

- In den vergangenen Jahren sind einige ortsuntypische Gebäude entstanden:
Im nördlichen Bereich der Dorfstraße stehen vier Einfamilienhäuser nebeneinander, die einen eher vorstädtischem Charakter haben, sich in Form und Gestaltung stark voneinander unterscheiden und die im Widerspruch zu den üblichen Formen und Gestaltungen der Gebäude, Dächer und Fassaden in Klein Hansdorf stehen.
Südlich des Dorfplatzes stehen zwei ebenfalls dorfuntypische Einfamilienhäuser und eine überdimensionierte, landwirtschaftlich genutzte Scheune, die den Blick in die freie Landschaft an dieser Stelle verhindert.
- Zum Teil ist der Straßenraum und die Straßenbegleitflächen mit untypischen Materialien stark versiegelt. Nördlich des Dorfplatzes ist der Straßenraum auch in den Gehwegbereichen unüblich asphaltiert und in den privaten Bereich aufgeweitet.
- Im südlichen Bereich wird der Straßenraum zum Teil durch hohe, standortfremde Nadelgehölze begrenzt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes, der noch wesentlich dörflich geprägt ist und in dem die genannten landwirtschaftlichen Betriebe und Gebäude zu finden sind, wird Dorfgebiet festgesetzt. Auf diese Weise werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft gesichert. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung ein dörfliches Wohnen sowie die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung wird dem Ziel gerecht, eine dorftypische Nutzungsvielfalt und Vitalität zu ermöglichen.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind bisher nur Wohnnutzungen zu finden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Bebauungsplan damit dem Ziel gerecht, dörfliches Wohnen zu ermöglichen.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowohl in den Dorf- als auch in den Wohngebieten, begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

In den Wohngebieten werden außerdem kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sowie Anlagen für die Verwaltung ausgeschlossen, da sie in diesem Bereich des Dorfes nicht in die bestehende Nutzungsstruktur passen und an anderer Stelle in der Gemeinde bereits sinnvoller festgesetzt 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 nur bei vorhandenen, historisch wertvollen Gebäuden und den landwirtschaftlichen Betrieben. Hier sind die Festsetzungen der GRZ höher. Die Geschossigkeit wird dem Bestand entsprechend festgesetzt, weil auf diese Weise die besondere Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erhöht sowie die ortsbildprägenden Gebäude betont und langfristig gesichert werden sollen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft weiter zu verbessern, kann gemäß textlicher Festsetzung 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 ortsbildprägende historische Gebäude erhalten hier z.T. 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, wird in den meisten Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig werden die überbaubaren Grundstücksflächen in enger Anlehnung an den Bestand, vorwiegend den bestehenden Flurstücken entsprechend, in einzelne kleine Baufenster unterteilt. Durch die genaue Vorgabe der Baufenster 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.

Bei größeren Baufenstern wird deshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäude eine maximale Länge von 25,0 m haben dürfen.

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

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 stark an den bestehenden Gebäuden. Der Abstand zu den Baugrenzen möglicher benachbarter Gebäude wird bewusst größer gewählt als die Landesbauordnung vorgibt. Gleichzeitig wird in diesen Fällen auch die Firstrichtung gemäß Bestand vorgegeben.

Weitere Festsetzungen, die die dorftypische Bebauung hervorheben, sind im mittleren Dorfkern-Bereich 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.

Im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes werden in den rückwärtigen Bereichen Flächen von der Bebauung freigehalten, um die teilweise vorhandenen zum Teil

noch anzupflanzende Ortsrandeingrünung zu schützen (Tiefe 3 m) und im Südosten, um den Waldschutzstreifen einzuhalten. Zwischen den Gebäuden Dorfstraße 24 und 26 wird außerdem eine Fläche von Bebauung freigehalten, um an dieser Stelle den vorhandenen offenen Graben zu schützen. Östlich des Gebäudes "Dorfstraße 4" befindet sich eine Fläche, die aufgrund einer Baulast als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt ist.

Zur Förderung der Landwirtschaft wird in zwei Fällen die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile bei bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen durch Baufenster bis an die hintere Grundstücksgrenze heran ermöglicht. Allerdings sind durch textliche Festsetzung in diesen mit "A" gekennzeichneten Bereichen nur der Landwirtschaft dienende Wirtschaftsgebäude zulässig. Die Baufenster sind bewusst an die Baugebietsgrenzen herangezogen worden, damit die landwirtschaftlichen Gebäude ggf. auf den angrenzenden Flächen als privilegierte bauliche Anlagen im Außenbereich (MD12) bzw. auf den Flächen für die Landwirtschaft (MD2) fortgesetzt werden können. Hierbei ist § 6 (13) Landesbauordnung Schleswig-Holstein beachtlich: „ Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, bei deren Ausschöpfung sich geringere Abstandsflächen ergeben, so können Ausnahmen gestattet werden, wenn Brandschutz, Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben.“ Im Fall des Baufensters im Gebiet MD 2 bildet außerdem der Übergang vom Baugebiet zur landwirtschaftlichen Fläche **nicht** die Flurstücksgrenze.

5.4 Zahl der Wohnungen

Damit die eher kleinteilige, dörfliche Einzelhausstruktur erhalten bleibt und keine dorftypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig und Reihenhäuser / Hausgruppen unzulässig.

Um ggf. die Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken zu ermöglichen, können in diesen Gebäude mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude eingerichtet werden, wenn hierbei mindestens 120 qm Grundfläche je Wohnung vorgesehen sind. Hierbei geht es auch darum, ggf. leerstehende, landwirtschaftliche Gebäude einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, damit ein Abriss von dorfbildprägender, z.T. historischer Bausubstanz verhindert werden kann.

5.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 12,18 ha. Hiervon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	2,97 ha
Dorfgebiet	6,08 ha
Straßenverkehrsflächen	1,07 ha
Flächen für Versorgungsanlagen, Trafo	49 qm
Grünflächen	1,12 ha
Flächen für Landwirtschaft	0,58 ha
Flächen für Wald	0,28 ha
Wasserflächen (Teich)	0,08 ha.

6. Verkehr

Klein Hansdorf ist über eine regelmäßig verkehrende Buslinie nach Hoisbüttel an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Im Plangebiet befindet sich im mittleren Bereich die zentrale Bushaltestelle für den Ort. Damit diese langfristig gesichert werden kann, ist die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bushaltestelle" festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Klein Hansdorf hat die Struktur eines Straßendorfes. Die Dorfstraße Richtung Süden führt zum Ortsteil Timmerhorn und mündet dort in die übergeordnete B 434 nach Bargteheide und Hamburg. Über die Straße Am Glindfeld Richtung Norden sind die nördlichen Ortsteile Jersbeks über kleine Gemeindestraßen erreichbar.

Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke nach wie vor über die bestehenden Straßen Dorfstraße, Am Wischhof und Am Glindfeld, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Öffentliche straßenbauliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Erschließung sind nicht nötig.

Im nordöstlichen und südöstlichen Bereich sorgen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der privaten Grundeigentümer für eine ausreichende Erschließung der bestehenden rückwärtigen Grundstücke.

Am Dorfplatz wird die öffentliche Fläche südlich des Straßenknotens Am Wischhof - Dorfstraße als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt. Hierbei geht es vor allem darum, diesen in seiner heutigen Form ortsbildprägenden, zentralen Platz zu erhalten und der hier befindlichen Friedenseiche ausreichend Lebensraum zu bieten.

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

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Straßen ist davon auszugehen, dass von dem geringen Kfz-Verkehr keine nennenswerten Belastungen auf die schützenswerte Wohnnutzung einwirken.

In der Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe ist mit den üblichen landwirtschaftlichen Geräusch- wie Geruchsmissionen 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 die Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW). Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Jersbek angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler zum Klärwerk Ahrensburg.

c) Oberflächenentwässerung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll auf den privaten Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, kann dies der gemeindlichen Vorflut zugeführt werden.

Die Oberflächenentwässerung Klein-Hansdorf erfolgt überwiegend in das parallel zum „Brookweg“ verlaufende Gewässer 2.4 des Verbandes Ammersbek-Hunnau. Der Straßenzug „Am Wischhof“ entwässert in das Gewässer 2.0 (Bunsbach), der Straßenzug „Am Glindfeld“ in das Gewässer 2.7, beide ebenfalls zum Verband Ammersbek Hunnau gehörend. Während der Einleitungen aus „Am Wischhof“ und „Am Glindfeld“ ohne Regenklärung und -rückhaltung zulässig sind, ist für die Einleitstelle am „Brookweg“, westlich des Plangebietes, wasserbehördlich eine Rückhaltung gefordert und im Gemeindeentwässerungsplan auch vorgesehen. Die Gemeinde sichert zu, die Regenrückhaltung im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens zu realisieren. Eine enge Abstimmung findet diesbezüglich mit dem Kreis Stormarn, Wasserwirtschaft statt.

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 anstehendem 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. Im mittleren Bereich des Plangebietes wird eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier ist eine Trafostation der Schleswig AG zu finden.

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. Ein Mülltonnenstellplatz wird für das rückwärtigen Flurstück 44/4

(Dorfstraße 2a) auf dem privaten Grundstück 44/7 direkt neben dem öffentlichen Straßenraum, für die Flurstücke 52/16, 52/17, 52/6, 52/7 und 52/8 (im Bereich Dorfstraße 11) auf der hier aufgeweiteten öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Die HWW weist jedoch darauf in, dass sie nicht verpflichtet sind, den Grundschutz sicherzustellen. Die Wasserleitungen werden nach dem maximalen Trinkwasserbedarf bemessen. Gemäß Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein hat die Gemeinde die Pflicht, für die ausreichende Wasserkapazität im Falle eines Brandes zu sorgen, die ggf. über der Kapazität des Trinkwasserbedarfs liegen kann. Sollte dies im vorliegenden B-Plan-Gebiet der Fall sein, kann die Feuerwehr die zusätzlich nötige Wassermenge aus den im und neben dem Plangebiet befindlichen gemeindlichen Brunnen entnehmen.

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 sind, 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 dorfuntypische Verdichtung erfolgt, die sowohl zu einer übermäßigen Versiegelung als auch am Ortsrand zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen kann. Vielmehr werden die innerörtlichen Landschaftselemente und -bezüge planungsrechtlich gesichert.

Landschaftsschutz

Östlich und südwestlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet "Klein Hansdorf" nach § 18 Landesnaturschutzgesetz an. Teile der Flurstücke 38, 52/37 und 60/36 liegen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches und sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 in Klein

Hansdorf gliedern. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung.

Auf einigen Flurstücken überschneiden sich zu erhaltende Bäume und Baugrenzen. Bei den genannten Bäumen handelt es sich um wertvolle großkronige Bäume, die das Ortsbild stark prägen. Gleichzeitig stehen sie auf Grundstücken, die seit langem bebaut sind. Die Bäume überragen die Bebauung. Eine Berücksichtigung der z.T. großen Baumkrone durch ein Rückspringen der Baugrenzen, abweichend vom Bestand, würde bedeuten, dass die Grundstücke städtebaulich nicht sinnvoll nutzbar wären. Nach einem möglichen Fortfall der Bäume soll der nötige Ersatz an einem anderen, besser geeigneten Standort, möglichst auf dem straßenzugewandten Teil des Grundstücks erfolgen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Der Übergang zur Landschaft ist im nordwestlichen Plangebiet abrupt. Eine Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden, so dass die dorfuntypischen Wohnhäuser weithin in der Landschaft sichtbar sind. Der Bebauungsplan setzt deshalb zur Ortsrandeingrünung am Ortsrand einen 5,00 m breiten Streifen als Anpflanzfläche fest. Richtung Südwesten ist der Ortsrand zur freien Ackerflur nur bruchstückartig vorhanden. Die bestehenden Pflanzungen sind zu erhalten und mit Neupflanzungen zu ergänzen.

Private Grünflächen und Wald

Östlich des Plangebietes schließt ein Waldgebiet an. Damit innerhalb des Plangebietes ein sinnvoller Übergang zum bebauten Siedlungsbereich erhalten wird, werden innerhalb des Plangebietes mehrere private Grünflächen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 38 wird durch eine Baugrenze und eine überbaubare Grundfläche von 110 qm eine Remise als bauliche Anlage festgesetzt. Historisch befand sich nördlich anschließend eine private Parkanlage mit einer von der Remise ausgehenden Lindenallee. Die Lindenallee ist noch erhalten. Der Park ist inzwischen durch mangelnde Pflege kaum zu erkennen. Ziel der Gemeinde ist es, dass die Parkanlage wieder gestaltet wird. Entsprechend wird sie als Grünfläche "Private Parkanlage" festgesetzt.

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Trittau sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung folgende Bereiche im Geltungsbereich als Wald gemäß Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG), definiert durch die Größe, Bestockung und Zustand, einzustufen. Der Waldschutzstreifen von 30 m, in dem gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG eine Bebauung nicht möglich ist, ist nachrichtlich übernommen.

- Im südlichen Bereich auf den Flurstücken 60/36 und 34/4 (südlicher Bereich) werden die entsprechenden Flächen als Fläche für Wald festgesetzt. Den Übergang zum Baugebiet bildet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, auf der die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten sind.
- Im Bereich des Flurstücks 38 besteht nördlich der Landschaftsschutzgebietsgrenze Wald gemäß LWaldG. Um eine Bebauung der angrenzenden Grundstücke 52/7 und 52/8 zu ermöglichen, ist eine Entlassung des Waldes aus der Waldnutzung innerhalb des Schutzstreifens nötig (vollzogene Waldumwandlung nach § 12 LWaldG). Antragsteller wäre der Eigentümer des Waldes. Es ist eine nachbarschaftliche Regelung nötig. Da der Sachverhalt auf rechtlicher Grundlage des LWaldG basiert, wird er als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

men. Die Tatsache, dass eine Bebauung der Grundstücke ohne eine Waldumwandlung nicht möglich ist, ist unabhängig davon, nach welcher Rechtsgrundlage ein mögliches Baugesuch beurteilt wird. Bedeutsam ist hier das LWaldG mit dem einzuhaltenden Waldschutzstreifen von 30 m. Im Bebauungsplan wird die Fläche des Waldes mit dem Buchstaben B gekennzeichnet. Der oben genannte planerische Wille der Gemeinde, die private Parkanlage wieder herzustellen, wird durch die Festsetzung Grünfläche „Private Parkanlage“ dokumentiert.

Wasserflächen

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ökologisch wertvoller und ortsbildprägender Teich, der durch offene Gräben mit anderen Gewässern verbunden ist. Zur Sicherung dieser Lebensräume und dorftypischen Landschaftselemente werden sie als Wasserflächen festgesetzt.

Fläche für die Landwirtschaft

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird der nördliche Bereich des Flurstücks 44/7 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hiermit soll dem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb Planungssicherheit zur landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gegeben werden. Entsprechend sind gemäß textlichen Festsetzungen nur Gebäude zulässig, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die weiteren, ansonsten im Außenbereich zulässigen Vorhaben nach §35 (1) BauGB werden damit ausgeschlossen.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Gebäude, Bäume und Gegenstände, die gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz dem Denkmalschutz unterliegen. Dies sind im Einzelnen:

- die Gebäude Dorfstraße 4, Am Wischhof 1 und Dorfstraße 15
- eine historische Pferde-Anbindestelle, Dorfstraße 5
- die Friedenseiche im Einmündungsbereich Am Wischhof / Dorfstraße

Sie sind in der Planzeichnung als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen worden.

Dabei handelt es sich um sogenannte "einfache" Kulturdenkmale, die nicht unter den §9 Denkmalschutzgesetz fallen. Dies bedeutet, dass bauliche Maßnahmen nicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises genehmigt werden müssen. Es besteht für die Eigentümer jedoch das Recht, die Kosten für bauliche Maßnahmen am denkmalgeschützten Gebäude, die in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden, steuerlich geltend zu machen.

Bei dem **Gelände** um das Kulturdenkmal „K“ auf dem Flurstück 54/8 handelt es sich um eine historische Garten- und Parkanlage nach § 5 (2) DSchG. Dafür spricht der relativ alte Baumbestand und die Lindenallee, die sich fast auf der gesamten Länge des Flurstückes 38 von Nordosten her erstreckt.

Um die noch freie Umgebung des Kulturdenkmals „K“ nicht zu stören (§ 14 (2) LBO) und die genannte historische Garten- und Parkanlage zu betonen, wird für das südlich anschließende Flurstück 54/4 kein Baufenster festgesetzt.

11. Gestaltung

Damit sich das Ortsbild möglichst an die vorhandenen historischen und ortstypischen Vorgaben anpasst, sind gestalterische Festsetzungen erforderlich. Neu zu errichtenden 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 bzgl. der Gebäudegestaltung leiden, werden eine Reihe von Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen für bestehende landwirtschaftliche Gebäude formuliert. Diese gelten auch für eine eventuell anstehende Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, um so eine andere Nutzung, vor allem eine Wohnnutzung, zu erleichtern. Die historische Bausubstanz bzw. die dorftypischen Gebäudeformen können erhalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind begrünte Dächer generell zulässig. Dadurch kann die Verdunstungsrate heraufgesetzt und das Kleinklima verbessert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinf fauna und -flora. Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen dauerhaft Bestand haben können, gestattet der Bebauungsplan abweichend von den allgemein festgesetzten 30° - 48° bzw. 30° - 60°, für deren Errichtung ausnahmsweise eine Neigung von mindestens 15°, um die Entwicklung ökologischer Bauweisen zu fördern. Auch Solaranlagen sind als Bestandteil einer ökologischen Bauweise zulässig.

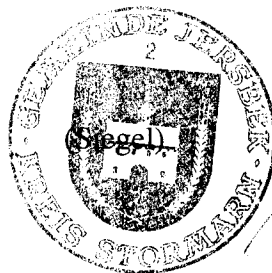
12. Finanzierung und Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Gemeinde Jersbek.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung billigt die Begründung.

Jersbek, den 19. MÄR. 2002



[Handwritten Signature]
Bürgermeister