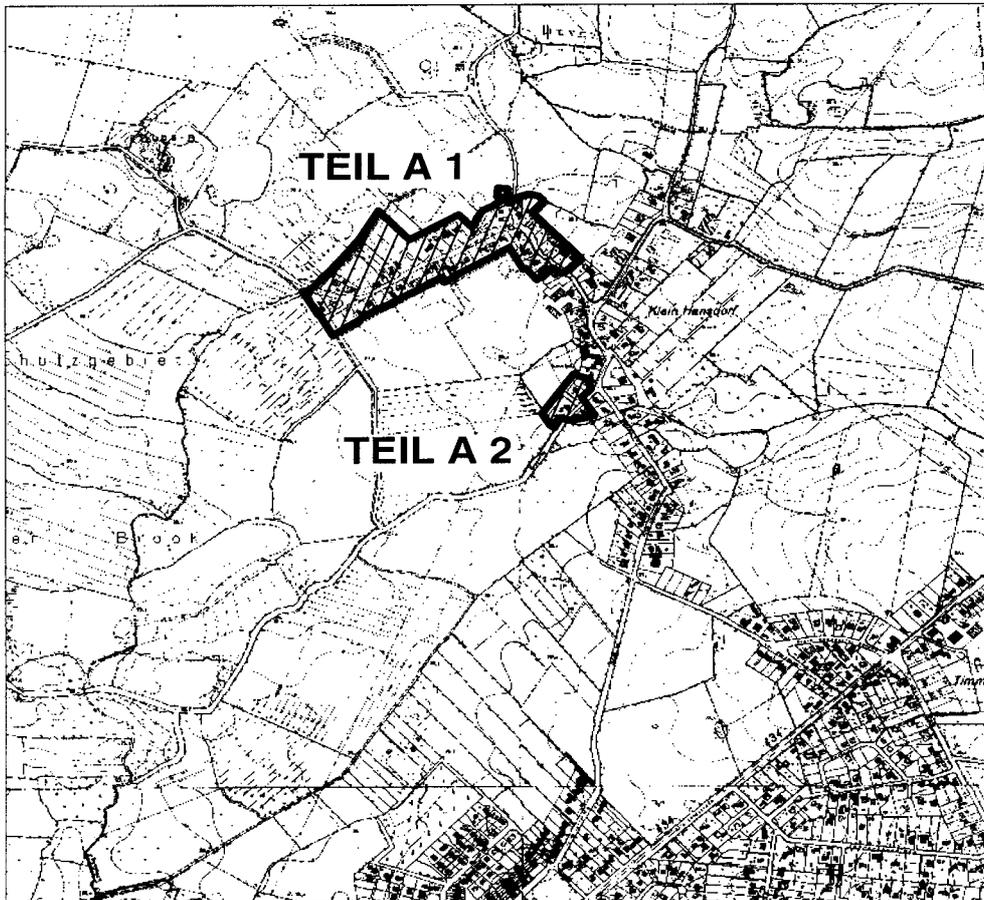


## BEGRÜNDUNG

### **Bebauungsplan Nr. 11a, „Wischhof“ im Ortsteil Klein Hansdorf der Gemeinde Jersbek**

für das Gebiet:

Straße „Am Wischhof“ Haus-Nr. 4b - 42 und 3 - 43 (Teil A1)  
sowie Straße „Brookweg“ Haus-Nr. 2 - 6/6a und 1 - 3 (Teil A2)



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Endgültige Planfassung

Stand: 16.09.2002

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Anlass und Ziele</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
3.1. Raumordnung .....	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	3
3.3. Strukturplan .....	4
<b>4. Bestand</b> .....	<b>4</b>
4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft .....	4
4.2. Bestandsanalyse.....	4
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>5</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen.....	6
5.4. Zahl der Wohnungen.....	8
5.5. Städtebauliche Daten.....	8
<b>6. Verkehr</b> .....	<b>8</b>
6.1. Verkehrliche Erschließung.....	8
6.2. Ruhender Verkehr .....	9
<b>7. Emissionen / Immissionen</b> .....	<b>9</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
8.1. Wasserversorgung .....	10
8.2. Schmutzwasser .....	10
8.3. Oberflächenentwässerung .....	10
8.4. Stromversorgung .....	11
8.5. Gas .....	11
8.6. Abfallbeseitigung .....	11
8.7. Feuerlöscheinrichtungen .....	11
<b>9. Natur und Landschaft</b> .....	<b>11</b>
9.1. Landschaftsschutz und Natura 2000.....	12
9.2. Bodenversiegelung .....	12
9.3. Erhalt von Bepflanzungen.....	12
9.4. Private Grünflächen.....	13
<b>10. Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>11. Gestaltung</b> .....	<b>13</b>
<b>12. Finanzierung und Bodenordnung</b> .....	<b>14</b>

#### **Anhang: Analyseplan**

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 26.06.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11a "Wischhof" für das Gebiet „Straße „Am Wischhof“ Haus-Nr. 4b - 42 und 3 – 43“ (Teil A1 der Planzeichnung) im Ortsteil Klein Hansdorf aufzustellen. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.10.01 um das Gebiet „Straße „Brookweg“ Haus-Nr. 2 – 6a und 1 – 3“ (Teil A2 der Planzeichnung) erweitert.

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. 11a überplant im Teilbereich A2 den bestehenden B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Jersbek, der nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 11a unwirksam wird. Der Teilbereich A1 wurde bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt.

## 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 Klein Hansdorf zeigt sich dieser Strukturwandel verstärkt in einem sich wandelnden Ortsbild. Im gesamten Ortsteil haben einige landwirtschaftliche Erwerbsstellen 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 historischen Dorfbild entsprechen und dorfuntypische Materialien verwendet werden. Außerdem kann durch ein "Heranrücken" von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Stellen der Betrieb und die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft erschwert werden. Die Neuansiedlung oder Reaktivie-

rung alter Hofstellen wird in der Regel 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. 11a 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**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan stellt im Teilbereich A2 sowie im westlichen Teil des Teilbereich A1 des Plangebiets Wohnbauflächen und im süd-östlichen Teil Dorfgebiete dar. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 11a halten sich mit allgemeinen Wohngebieten bzw. Dorfgebieten an diese Vorgaben. Nur im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle am Wischhof wird ein kleines Teilgebiet, das im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt ist, als Dorfgebiet festgesetzt, um so die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu gewährleisten. Da es sich jedoch hierbei um eine sehr geringfügige Fläche handelt, ist ein paralleles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht notwendig. Stattdessen wird der F-Plan in einem kommenden Änderungsverfahren für diesen Bereich angepasst.

Der F-Plan fordert in der textlichen Erläuterung außerdem 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. Diese For-

derungen werden mit dem B-Plan umgesetzt.

### 3.3. 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 westlichen Bereich des Ortsteils Klein Hansdorf.

Die Grenze des Teilbereichs A1 wird nördlich, südlich und östlich durch den hinteren Siedlungsrand der einreihigen Straßenbebauung entlang der Straße „Am Wischhof“ gebildet. Im Westen wird das Plangebiet durch den bestehenden Ortsrand abgegrenzt.

Teilbereich A2 wird durch die Gebäude entlang der Straße „Brookweg“ bis zum Ortsausgang gebildet.

Südöstlich des Plangebietes schließt der Ortskernbereich von Klein Hansdorf entlang der Dorfstraße an. Nördlich ist Grünland, der Bunsbach und in etwas weiterer Entfernung das NSG Hansdorfer Brook zu finden. Südlich schließt ebenfalls 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

- Im nördlichen Bereich gibt es drei historische und ortsbildprägende Ensembles und Gebäude. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Zwei von ihnen stehen unter Denkmalschutz:
  - Das Gebäude „Am Wischhof“ 11 (reetgedecktes Bauern-Fachwerkhaus) als "einfaches" Kulturdenkmal (§1 (2)DSchG)
  - Das Gebäude „Am Wischhof“ 18 (bäuerliches Fachwerkhausthaus, ehemaliges Landarbeiterhaus) als eingetragenes Kulturdenkmal (§ 5 DSchG)
- Der direkte Bezug des Dorfes zur Landschaft und umgekehrt spiegelt sich in Folgendem wider:
  - Eine Vielzahl von Großbäumen im öffentlichen und privaten Bereich entlang der Straße „Am Wischhof“,
  - einige Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft (Landschaftsfenster),
  - ein erhaltener innerörtlicher Rest eines Knicks („Am Wischhof“ 28) sowie

- der nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Brunsbach.
- Es gibt einige dorftypische Einfriedungen in Form von Feldsteinwällen und –mauern, Zäune mit senkrechten Latten oder Hecken aus heimischen Arten (“bunte Hecken”).
- Der Straßenraum wird durch einen halböffentlichen Seitenbereich mit unregelmäßiger Tiefe geprägt. Er ist zumeist unbefestigt und begrünt. Er ist dorftypisch gestaltet und gepflegt. Ein separater Gehweg ist nicht vorhanden und aufgrund des geringen Verkehrs nicht nötig. Im Bereich „Am Wischhof“ 13 bis 23 ist der Straßenraum angerartig aufgeweitet. Hier sind die öffentlichen Parkplätze unbefestigt in die Gestaltung eingefügt.

### Mängel

- In den vergangenen Jahren sind einige ortsuntypische Gebäude entstanden. Sie fallen negativ auf durch
  - ihre Größe und z.T. Wohneinheiten-Zahl,
  - die verwendeten Formen und Materialien der Fenster, Türen und Dächer,
  - die Farben von Fassade und Dach.
- Die Wohnhäuser, die in den 70er und 80er Jahren entstanden sind, verwenden zwar auch eher vorstädtische Materialien, sind jedoch wegen ihrer geringeren Größe und dadurch, dass sie schon stärker eingegrünt sind, weniger auffällig.
- Im westlichen Teil ist der Straßenraum und die Straßenbegleitflächen für einen kleinen Abschnitt komplett asphaltiert.
- Zum Teil wird der Straßenraum durch hohe, standortfremde Nadelgehölze begrenzt. In einigen Fällen ist die Gartengestaltung durch die falsche Artenauswahl (Koniferen) wenig dörflich. Im Bereich „Am Wischhof“ 16 fällt gestalterisch die fehlende Einfriedung auf.

### Orstypische Gebäude und Gestaltungselemente mit B-Plan-Relevanz:

- **Gebäude:** Einzel und- Doppelhäuser, landwirtschaftliche Hofstellen
- **Fassaden:** Roter Backstein oder Ziegel, Fachwerk
- **Dachform:** Sattel- oder Krüppelwalmdach bis 50° Neigung, in Verbindung mit Reeteindeckung als echtes Walmdach
- **Dachhaut:** rote oder rotbraune, nicht glänzende Dachziegel, Reet
- **Einfriedungen :** Feldsteinwälle und –mauern, Zäune mit senkrechten Latten oder Hecken aus heimischen Arten (“bunte Hecken”); bis zu einer Höhe von ca. 1,0 m.

## 5. Planinhalt

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellungen im F-Plan wird der östliche Teil des Bereichs A1 als Dorfgebiet festgesetzt. Dies trägt der Nähe zum angrenzenden Ortskern mit einer Reihe von landwirtschaftlichen Nutzungen Rechnung. Wie im Kapitel 3.2 erwähnt, wird außerdem die landwirtschaftliche Hofstelle Wischhof 31 mit den angrenzenden

Grundstücken als Dorfgebiet festgesetzt, um so der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung Planungssicherheit zu geben.

Durch die MD-Festsetzungen insgesamt 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.

Die übrigen Baugebiete in Teilbereich A1 und A2 werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesen Bereichen sind bisher nur Wohnnutzungen zu finden. Damit wird der Bebauungsplan hier 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, sowie bei Gebäuden mit einer höheren Ausnutzung des Grundstücks im Bestand. Hier sind die Festsetzungen der GRZ höher. Eine niedrigere GRZ von 0,15 wird für das Grundstück mit dem eingetragenen Denkmal („Am Wischhof“ 18) festgesetzt, um dieses langfristig zu erhalten und nicht durch zusätzliche Verdichtung in der Wirkung zu beeinträchtigen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft weiter zu verbessern, können 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 ortsbildprägende historische Gebäude, sowie ein vorhandenes, höheres Wohngebäude, 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 Gebäuden 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 bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die höchst-

zulässige 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. Offene Bauweise wird bei den historischen Gebäuden festgesetzt, deren Gebäudebestand direkt durch ein Baufenster umfasst wird.

Bei größeren Baufenstern wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäude eine maximale Länge von 25,0 m haben dürfen, ansonsten aber die Grenzabstände offener Bauweise einhalten sollen.

Die aufgelockerte Bebauung soll ebenfalls durch die Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm gewährleistet werden. 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 eingestufteten 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. Gleichzeitig wird in diesen Fällen auch die Firstrichtung gemäß Bestand vorgegeben.

Die übrigen Baugebiete weisen durchgängige Baufenster auf, deren Gebäudeflucht sich am Bestand orientiert:

- Nördlich der Straße Wischhof im hinteren Grundstücksbereich,
- südlich im vorderen Grundstücksbereich - hier wird dadurch der zur Landschaft bzw. zum Landschaftsschutzgebiet im Süden gelegenen Teil der Grundstücke von Hauptgebäuden freigehalten (abgesehen von dem ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Gebäude, Haus-Nr. 31, dass durch die Festsetzungen bewusst betont werden soll).

Die Gebäude Haus-Nummer 5, 25 und 25a, ragen südlich und westlich der Straße „Am Wischhof“ über die rückwärtige Flucht der Nachbargebäude hinaus, die als hintere Baugrenze festgesetzt wurde. Deshalb wurden diese Gebäude 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 hintere 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. Dies würde außerdem zu einer ansonsten üblichen Aufteilung des Grundstücks mit einem großen Süd- bzw. West-Garten führen.

Eine weitere Festsetzung, die die dorftypische Bebauung hervorhebt, ist im Bereich Wischhof Nr. 31 eine Zone im Vorgartenbereich, die von Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten ist. Hierdurch wird erreicht, dass Nebengebäude wie Garagen oder Carports sowie landwirtschaftliche Schuppen oder Scheunen den Blick auf das ortsbildprägende Ensemble und Gebäude nicht versperren.

Im Nordosten des Plangebietes wird in den rückwärtigen Bereichen eine Fläche von der Bebauung freigehalten, um dem hier vorhandenen Landschaftsschutzgebiet gerecht zu werden.

Zur Förderung der Landwirtschaft wird in einem Fall die Bebauung des rückwärtigen

Grundstücksteils bei bestehender landwirtschaftlicher Hofstelle durch ein 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 fortgesetzt werden können. Hierbei ist § 6, (13) Landesbauordnung S.-H. 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.“

#### 5.4. Zahl der Wohnungen

Damit die eher kleinteilige, dörfliche Einzelhausstruktur erhalten bleibt und keine dorfuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig und Reihenhäuser / Hausgruppen unzulässig. Davon ausgenommen sind die Grundstücke, auf denen andere Bauformen und Wohneinheiten im Bestand vorhanden sind.

Um ggf. die Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken zu ermöglichen, können in diesem 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 8 ha. Hiervon entfallen auf:

	Fläche in ha
Dorfgebiet	1,3
Allgemeines Wohngebiet	4,4
Private Grünfläche	1,0
Straßenverkehrsfläche	1,0
Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser-Pumpstation	0,04
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7,74</b>

## 6. Verkehr

Klein Hansdorf ist über eine regelmäßig verkehrende Buslinie nach Hoisbüttel an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Östlich des Plangebietes befindet sich im Ortskern die zentrale Bushaltestelle für den Ort.

#### 6.1. Verkehrliche Erschließung

Klein Hansdorf hat die Struktur eines Straßendorfes. Die Straße „Am Wischhof“ und

„Brookweg“ münden in die „Dorfstraße“, die Richtung Süden zum Ortsteil Timmerhorn führt und dort in die übergeordnete B 434 nach Bargtheide und Hamburg mündet. 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 „Am Wischhof“ und „Am Glindfeld“, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die vom „Brookweg“ und „Am Wischhof“ in nördliche und westliche Richtung in die freie Landschaft führenden Straßen dienen nicht dem öffentlichen Kfz-Verkehr. Öffentliche straßenbauliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Erschließung sind nicht nötig.

Im Teilbereich A1 sorgen Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der privaten Grundeigentümer für eine ausreichende Erschließung der bestehenden rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen, sofern diese nicht anderweitig gesichert ist.

## 6.2. 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 Emissionsbelastung auf die schützenswerte Wohnbevölkerung auswirkt.

In der Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe ist mit geringen landwirtschaftlichen Geräusch- wie Geruchsimmissionen zu rechnen.<sup>1</sup> Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur überschreiten sie aber nicht das in Dorfgebieten zulässige Maß, insbesondere unter Berücksichtigung, dass die Vollerwerbs-Landwirtschaft auf dem einzigen Hof innerhalb des Geltungsbereiches im Dorfgebiet MD3 inzwischen aufgegeben wurde.

Es ist zwar erklärtes Ziel, die Landwirtschaft zu fördern und die Gemeinde kann sich hier durchaus auch wieder eine landwirtschaftliche Nutzung vorstellen. Aber durch die geringe Flächengröße und die begrenzten Baumöglichkeiten ist eine intensive (Voll)-Erwerbslandwirtschaft an dieser Stelle kaum zu erwarten. Insofern ist davon auszugehen, dass keine weiteren Immissionsbelastungen für die benachbarten Wohngebiete entstehen.

In diesem Zusammenhang weist die Gemeinde zur Klarstellung darauf hin, dass sich bei der Aufgabe der derzeitige Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebs bei einer möglichen Neuansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs die Immissionsbelas-

---

<sup>1</sup> Im Geltungsbereich befindet sich zur Zeit der Planaufstellung eine Hofstelle im Dorfgebiet MD3. In den übrigen Dorfgebieten ist ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden. Des weiteren können im geringem Maße Immissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen, die sich östlich des Plangebiets (Teil A1) befinden, auf Nutzungen im B-Plan-Gebiet wirken.

tung nach der umliegenden vorhandenen Bebauung richtet. Dies gilt entsprechend auch bei bestehenden Betrieben, die eine Erweiterung nur im zulässigen Rahmen durchführen können. Gegebenenfalls sind dann Immissionsnachweise erforderlich.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1. 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.

### 8.2. Schmutzwasser

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

Im nordwestlichen Teil im Bereich A1 ist die vorhandene Pumpstation festgesetzt.

### 8.3. 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), ebenfalls zum Verband Ammersbek-Hunnau gehörend. Während eine Einleitung aus „Am Wischhof“ ohne Regenklärung und -rückhaltung zulässig ist, ist für die Einleitstelle am „Brookweg“, westlich des Plangebietes, wasserbehördlich eine Rückhaltung gefordert und im Gemeindeentwässerungsplan auch vorgesehen.

Anders als im B-Plan-Vorentwurf wird jedoch auf eine Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung südwestlich der vorhandenen Bebauung am Brookweg (Teilbereich A2) verzichtet. Im Rahmen der Konkretisierung der Aussagen zur Oberflächenentwässerung hat sich herausgestellt, dass die Form und Größe der Flächen für die Regenrückhaltung nicht ohne eine genauere Vorplanung zu ermitteln sind. Es bestehen grundsätzlich zwei Varianten der Regenrückhaltung in diesem Bereich, die sich in Fläche und Form deutlich unterscheiden:

1. Naturnahe Aufweitung des vorhandenen Gewässers
2. Regenrückhaltebecken in herkömmlicher Form

Eine Entscheidung für eine der beiden Varianten und deren genaue Ausformung ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen nicht ohne aufwendige wassertechnische Untersuchungen und Planungen möglich. Nach Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Stormarn verzichtet die Gemeinde Jersbek deshalb auf die Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung. Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Vorentwurf entsprechend re-

duziert. Die Realisierung wird später in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

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.

#### **8.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die SchlesWAG.

#### **8.5. Gas**

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

#### **8.6. Abfallbeseitigung**

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

#### **8.7. 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 S.-H. 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 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

stand, 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.

Auf dem Flurstück 22/3 besteht ein Rest eines historischen Knicks in gutem Zustand. Dieser ist gem. §15b LNatschG S.-H. als zu schützen nachrichtlich übernommen. Entlang des Bunsbach im Norden von Teilbereich A1 und des Grabens im Teilbereich A2 befinden sich standortgerechte Pflanzungen, die als zu erhalten festgesetzt sind.

#### **9.4. Private Grünflächen**

Die Grundstücke Wischhof 28-36 sind sehr tief und reichen im Landschaftsschutzgebiet bis zum Brunsbach heran. Damit hier der Übergang zur schützenswerten Landschaft gewahrt bleibt, sollen hier keine Bebauungen zulässig sein. Deshalb wird hier eine private Grünfläche, Zweckbestimmung „Private Gärten“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist die private Grünfläche nicht mit auf die Grundstücksfläche bei der Berechnung der GRZ bei Bauvorhaben anzurechnen.

### **10. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich Gebäude, die gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz dem Denkmalschutz unterliegen.

Bei den Gebäuden „Am Wischhof 18“ handelt es sich um ein besonderes Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit (gem. § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz), der so genannten Schusterkate. Derartige Denkmale sind gem. Gesetz mit einem Denkmalschutzbereich zu umgeben, der nachrichtlich in den B-Plan übernommen wurde. Innerhalb dieses Schutzbereiches sind bauliche Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Gebäude „Am Wischhof 11“ (Reetdachkate) ist als sog. einfaches Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit (gem. §1 Abs. 2DSchG) als Einzelanlage nachrichtlich übernommen. 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.

In dem betroffenen Gebiet sind dem Archäologischen Landesamt zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen.

### **11. 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 bzgl. der Gebäudegestaltung leiden, werden eine Reihe von Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen für bestehende landwirtschaftliche Gebäude formuliert. Diese gelten auch für eine evtl. 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 Kleinfafauna und -flora. Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen dauerhaft Bestand haben können, gestattet der Bebauungsplan abweichend von den allgemein festgesetzten 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.

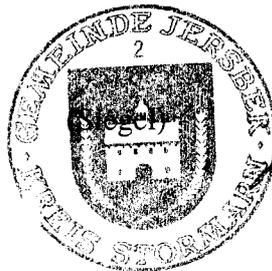
## 12. Finanzierung und Bodenordnung

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek am 16.09.2002 gebilligt.

Jersbek, den 05. NOV. 2002  
(Datum)



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister