



GEMEINDE JERSBEK

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG – ORTSTEIL TIMMERHORN

BEGRÜNDUNG

zum
 Bebauungsplan Nr. 13
 2. Änderung und Ergänzung
 –Ortsmitte Timmerhorn-
 der Gemeinde Jersbek

Gebiet: Klein Hansdorfer Straße Nr. 20k und 22 einschließlich rückwärtiger
 Grundstücksteile

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	10 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 13
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15
b) Ver- und Entsorgung	16 - 21
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	22 - 25
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	26 - 29
b) Artenschutzrechtliche Belange	30 - 31
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	32 - 34
b) Nachsorgender Bodenschutz	35
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	35
9. Erschließungsmaßnahmen	36
10. Hinweise	37 - 38
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	39
b) Bisherige Planung	39
c) Neue Planung	39 - 40
12. Flächennutzungsplan – neu - 7. Änderung- durch Berichtigung.....	41
Vermerk: Beschluss über die Begründung	42

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zur
6. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu –,
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 und zur
2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13
der Gemeinde Jersbek
Stand: 18.02.2016

Lairm Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Artenschutzrechtliche Prüfung
Jersbek-Timmerhorn, B-Plan Nr. 22
sowie B-Plan 13 - 2.Änderung und Ergänzung -
Stand: 17. Juni 2016

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Fachbeitrag Oberflächenentwässerung
B-Plan Nr. 13 - 2. Änd. u. Erg. - OT Timmerhorn
Stand: 27.09.2016

Petersen & Partner
Köpenicker Str. 63
24111 Kiel

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 13 – Ortsteil Timmerhorn - ist das Anzeigeverfahren durchgeführt. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 14. September 2001 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 22. März 2002 in Kraft getreten.

Da mit der vorliegenden Planung auch eine Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 18 erneut verbindlich überplant werden soll, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 18 mit Bewirkung der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am 13. Juli 2012 in Kraft getreten ist.

In Gewichtung des Flächennutzungsplanes und der künftigen Nutzungen wird die bisherige Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 18 (Flurstück 14/11) nunmehr dem vorliegenden Plangebiet zugeordnet und das Aufstellungsverfahren unter dem Bebauungsplan Nr. 13 geführt.

Die Gemeindevertretung Jersbek hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt. Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 06. Juli 2016 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land.

Der Nachweis der Anforderungen zur Aufstellung nach § 13a Baugesetzbuch wird unter Ziffer 2 der Begründung aufgearbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - sollen die hier bisher festgesetzten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 für die Grundstücke Klein Hansdorfer Straße 20k und 22 unter Einbeziehung der östlich angrenzenden privaten Grünfläche umstrukturiert und wohnbaulich nachverdichtet werden. Hierbei sollen auch Teile der bisherigen privaten Grünfläche für eine mögliche Bebauung bereitgestellt werden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Jersbek hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2015 beschlossen, das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben sind.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 21. April 2016 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn -, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 29. Juni 2016 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. August 2016.

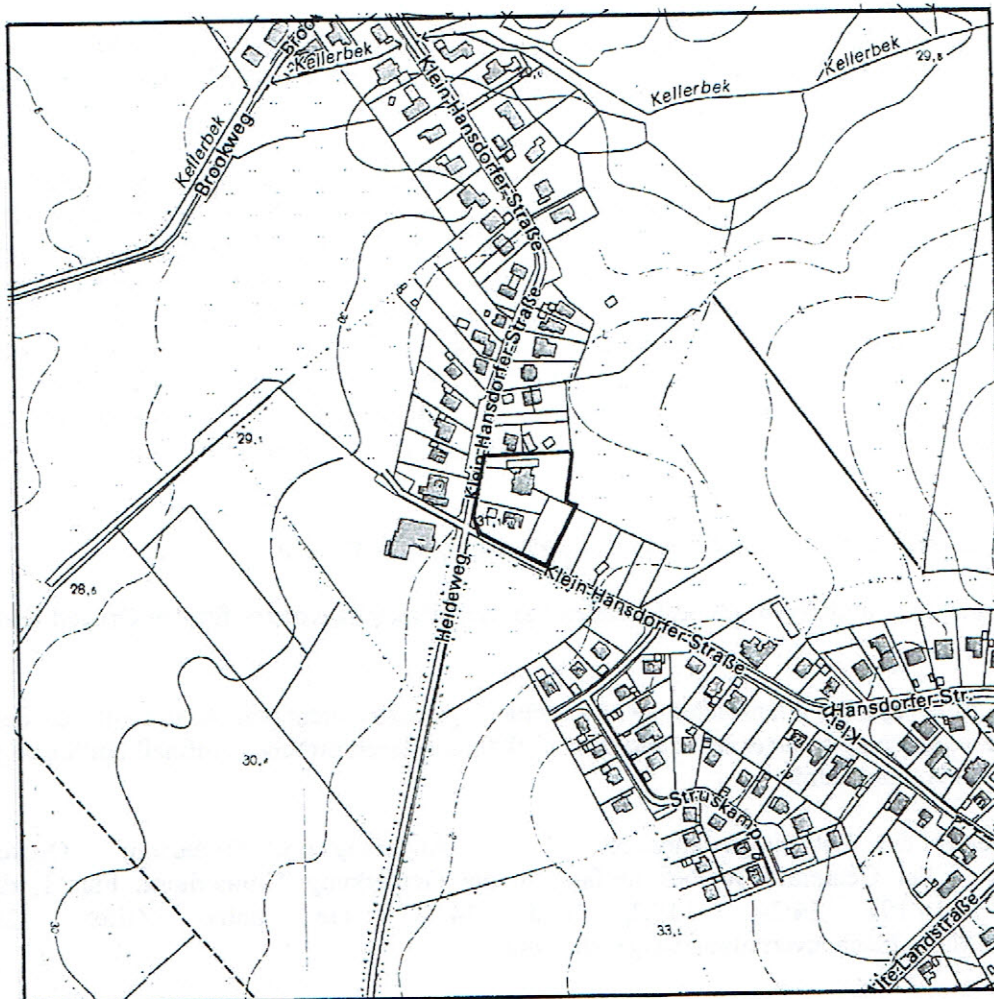
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 14. Juli 2016 bis zum 15. August 2016 einschließlich. Dies ist entsprechend am 06. Juli 2016 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe bekannt gemacht sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargtheide-Land.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13. September 2016 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Empfehlung durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. September 2016 ist der Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht des Plangeltungsbereiches wiedergegeben.

Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 5.000



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen.

In dem Flächennutzungsplan – neu - und seiner betroffenen 3. Änderung ist der betreffende Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 13 als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt sowie im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 als Grünfläche – Park- und Gartenanlage -. Unter diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Es ist nunmehr die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes für den überwiegenden Flächenanteil des Flurstückes 14/11 vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes -neu-. Sie erhält die Bezeichnung: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu - durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 12 dieser Begründung.

Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes für den Ortsteil Klein Hansdorf.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000, der durch örtliches Aufmaß umfangreich topographisch ergänzt wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - der Gemeinde Jersbek umfasst in der Gemarkung Timmerhorn, Flur 1, die Flurstücke 14/19, 14/24, 14/23, und 14/11, die unter Ziffer 11a) Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4.887 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)**
WA I E/D 0,3
mit einer Fläche von ca. 4.659 qm

- **Als private Grünfläche – Park- und Gartenanlage**
mit einer Fläche von ca. 228 qm
4.887 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des vorliegenden Bebauungsplanes wiedergegeben.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch den Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - ist die Umstrukturierung der hier bisher festgesetzten Bauflächen des Bebauungsplan Nr. 13 für die Grundstücke Klein Hansdorfer Straße 20k und 22 unter Einbeziehung der östlich angrenzenden privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage - vorgesehen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den Entwurf des Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, -IV 649 510.2.2.1-, Ziffer 2.1.2.1 hingewiesen.

Das Plangebiet ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 13 – Ortsteil Timmerhorn – für die bisher vorgesehenen Wohnbauflächen und für den Bereich der privaten Grünflächen – Park- und Gartenanlage -durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 – Ortsteil Timmerhorn - verbindlich überplant. Mit dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 13 – Ortsteil Timmerhorn - waren den beiden Baugrundstücken nur in begrenztem Umfang weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Dies ist zur gewünschten Stärkung des hier vorgesehenen kleinen Ortszentrums um das Bürgerhaus herum nicht mehr Planungsziel. Darüber hinaus soll ein Teilbereich der bisherigen privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage - gleichfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Aus diesem Grunde soll mit der vorliegenden Planung eine bauliche Optimierung der beiden bisherigen Baugrundstücke unter Einbezug von Teilflächen der bisherigen privaten Grünfläche– Park- und Gartenanlage - erfolgen, als dass hier zusätzlich Anbauten bzw. weitere Wohngebäude entstehen können.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Die hierzu erforderliche Abprüfung wird nachfolgend dargelegt:

- Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4.887 qm und liegt somit deutlich unter 20.000 qm als Schwellenwert. Allein aufgrund seiner Gesamtgröße sind die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.
- Mit den Ursprungsbebauungsplänen Bebauungsplan Nr. 13 – Ortsteil Timmerhorn – und Bebauungsplan Nr. 18 – Ortsteil Timmerhorn - ergibt sich gemäß Tabelle 11b eine bisher zulässige Grundfläche als Vollversiegelung von 777,4 qm und zulässige Überschreitung dieser Grundfläche von 50 % mit weiteren 388,7 qm; also eine bisher zulässige Gesamtversiegelung von 1.166,1 qm. Bei einer künftig vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung dieser festgesetzten Grundflächenzahl von 75 vom Hundert ergibt sich eine künftige Versiegelung von 2.446,0 qm Gesamtversiegelung. Die Fläche der künftig zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke beträgt ohne zulässige Überschreitung ca. 1.397,7 qm und die zulässige Überschreitung beträgt ca. 1.048,3 qm. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch. Selbst bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche werden die entsprechenden Anforderungen eingehalten.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet ca. 0,5 km östlich deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-303 „Hansdorfer Brook liegt.

Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Umnutzung und Verdichtung der Bauflächen im Plangebiet ist eine Betroffenheit des vorgenannten nächstgelegenen FFH-Gebietes sowie des Vogelschutzgebietes nicht gegeben.

Von daher ist die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich und vorgesehen.

Hierzu ergibt sich zu § 13a Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 Baugesetzbuch folgendes:

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.
- Im Flächennutzungsplan sind Teile der betreffenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Es soll jedoch im Bebauungsplan, auch in Teilen der bisherigen privaten Grünflächen – Park- und Gartenanlage -, ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung. Sie wird als 7. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu - durch Berichtigung bezeichnet.

- Zur Durchführung einer innerörtlichen Nachverdichtung wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bereits vorhandenen Nutzung sowie der Neuabgrenzung der Bauflächen gegenüber der verbleibenden privaten Grünfläche stellen sich wie folgt dar:
 - Entwicklung der Bauflächen für wohnbauliche Nutzung
 - Erhöhung der bisher vorhandenen wohnbaulichen Nutzung durch Anhebung der zulässigen Grundfläche und deren zulässiger Überschreitung einschließlich der Einbeziehung zusätzlicher Flächen als Baufläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO
 - Reduzierung der bisherigen privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage –

Verlust von insgesamt 4 Einzelbäumen, davon 1 Laubbaum und 3 Nadelbäume, mit Kronendurchmesser von 10 m bis 14 m.

Verlust von strauchartigen Knickstrukturen in 4,0 m Breite zur Schaffung einer Grundstückszufahrt.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - ist Teil der Verbindung und Verknüpfung der beiden bisher getrennten Teile der Ortslage Timmerhorn in Verbindung mit dem zwischenzeitig rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 auf der Nordostseite der Klein Hansdorfer Straße. Mit dieser baulichen Entwicklung und innerörtlichen Verdichtung als Wohnbaufläche erfolgt die weitere Auffüllung gegenüber dem neu entwickelten Siedlungsbereich Timmerhornskamp/Struskamp als Siedlungsteil um den neu festgelegten Ortsmittelpunkt des Bürgerhauses in unmittelbarer Nähe.

Mit der vorliegenden Planung sollen Wohnbauflächen generiert und der bestehende örtliche Wohnbaulandbedarf für die Gemeinde Jersbek, insbesondere den beiden Ortsteilen Timmerhorn und Klein Hansdorf, bereitgestellt werden. Hierbei handelt es sich jedoch um Wohnbaugrundstücke in privatem Eigentum.

Mit dem Erhalt des randlich vorhandenen Großgrüns entlang der Klein Hansdorfer Straße erfolgt wie bisher eine landschaftsgerechte Einbindung in die vorhandene Landschaftsstruktur dieses altbebauten Bereiches.

Das Plangebiet ist somit Teil des beidseitig der Klein Hansdorfer Straße verlaufenden Siedlungsbandes, über das in angemessener Weise eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung erreicht werden soll, unter Einbeziehung von Teilflächen einer bisherigen privaten Grünfläche – Park und Gartenanlage -. Die hochwertigen Teile dieser privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage - mit vorhandenem Grabenlauf und östlich randlichen Knickelementen werden auch künftig auf Dauer erhalten.

Die verkehrliche Vernetzung dieses neuen kleinen Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über bereits vorhandene Zufahrten zur Klein Hansdorfer Straße sowie der vorgesehenen Neuanlage einer Zufahrt als Knickdurchbruch für den Bereich der bisherigen privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage –, auf der nunmehr teilweise ein Wohnbaugrundstück entwickelt wird.

Für die hier vorhandenen Knickstrukturen entlang der Klein Hansdorfer Straße ist davon auszugehen, dass sie keine Biotopfunktion im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes mehr haben aufgrund der Verinselung innerhalb bereits bestehender Bauflächen. Aus diesem Grunde wird die vorstehend beschriebene Zufahrtnahme von der Klein Hansdorfer Straße her als vertretbar angesehen und es handelt sich daher bei der Anlage der Zufahrt um keine naturschutzrechtlich verbotene Handlung.

Der Bauungsplan Nr. 13 - 2. Änderung und Ergänzung - Ortsteil Timmerhorn - sieht zur Erschließung des Flurstückes 14/11 an der nordwestlichen Flurstücksgrenze zur Klein Hansdorfer Straße hin die Festsetzung einer Grundstückszufahrt vor. Hierbei wäre dann der hier vorhandene Knick zu unterbrechen.

Die festgesetzte Planlösung wird als vertretbar angesehen, weil zur Erschließung und Anbindung des Flurstückes 14/11 an die Klein Hansdorfer Straße alternativ nur dann eine Führung der Zufahrt über das Flurstück 14/23 erforderlich wird. Diese Zufahrtnahme führt zu erheblich größeren Versiegelungsanteilen, weil in der vorliegenden Planung zur Anbindung an die Klein Hansdorfer Straße bei 3,5 m Zufahrtbreite rund 23 qm Zufahrt im Bereich des Knicks befestigt und versiegelt werden. Bei der alternativen Lösung der Zufahrtnahme über das Flurstück 14/23 in Richtung Nordwesten, parallel zur Klein Hansdorfer Straße, ergibt sich eine versiegelte Fläche für diese Zufahrt bei gleichfalls 3,5 m Breite bis zur nördlich verlaufenden Klein Hansdorfer Straße mit über 40 lfdm Länge.

Diese zusätzlich befestigte Fläche wäre dann ca. 145 qm groß, die darüber hinaus noch auf ca. 15 m Länge entlang des Knickteiles (Knickfuß) geführt werden muss und des Weiteren mehr als 20 m durch die vorhandenen Kronentraufbereiche der beiden auf dem Flurstück 14/23 als zu erhalten festgesetzten Überhänger geführt wird. Eine Verschiebung dieser alternativen Zufahrt nach Norden hin außerhalb der Kronentraufbereiche würde zusätzlich in vorhandenen Gebäudebestand eingreifen.

Bei Zugrunde legen der erheblich größeren Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Eingriffe in Knickrandbereiche sowie Kronentraufbereiche von Überhängern für die alternative Lösung ist es aus Sicht der Gemeinde vertretbar, den Knick an der vorgesehenen geeigneten Stelle auf dem Flurstück 14/11 zu unterbrechen und die Zufahrt, wie festgesetzt, zu belassen. Hierdurch ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Eingriffe gegenüber der alternativen Zufahrtnahme, gleichwohl es aber auch eines zusätzlichen Knickdurchbruches bedarf. Hier wären jedoch nur vorhandene Strauchstrukturen betroffen und kein Großgrünbestand..

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wiedergegeben, bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen der Grünordnung sowie des Schallschutzes.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für die bebaubaren Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Eingeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt mit einem weiteren Geschoss oberhalb des Obergeschosses, das nicht Vollgeschoss ist.

Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,0 m über vorhandener Fahrbahnoberkante der Klein Hansdorfer Straße festgesetzt.

Die Bauweise ist als nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 75 vom Hundert überschritten werden.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Schallschutzmaßnahmen sind abgeleitet aus dem vorliegenden Schallschutzgutachten und bezogen auf die überbaubaren Flächen, nicht erforderlich. Dies gilt auch für die Nutzung von Außenwohnbereichen, für die keine besonderen Maßnahmen zu sichern sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich randlich vorhandene Knickstrukturen überwiegend in dem verbleibenden Bereich der weiterhin festgesetzten privaten Grünfläche – Park - und Gartenanlage und darüber hinaus randlich entlang der südlich angrenzenden Klein Hansdorfer Straße. Hierfür sind hinreichend Schutzmaßnahmen als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanesb) Maßnahmen des Klimaschutzes**Regenerative Energieversorgung**

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 13 - 2.Änderung und Ergänzung – OT Timmerhorn - sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem benachbart liegenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 – Ortsteil Timmerhorn - abgeprüft.

Eine mögliche Versorgung mit Biogas und der Betrieb eines Satelliten-BHKW's im Nahbereich der Plangebiete ist nicht zu realisieren, weil im Umgebungsbereich keine Biogasanlagen bestehen bzw. derzeit geplant sind, die als alternativer Versorgungsträger in Frage kämen.

Eine weitere alternative Energieversorgung für die Plangebiete wäre z.B. ein Holzhackschnitzelheizwerk, das die gesamte Nahwärmeversorgung für die wohnbaulichen Flächen übernehmen würde, scheidet jedoch an dem nicht abschätzbaren Energiebedarf und der Frage der Trägerschaft des Betriebes.

Von daher ist davon auszugehen, dass eine Gesamtversorgung mit regenerativer Energie vorwiegend im Wärmelieferungsbereich für die Plangebiete nicht darstellbar ist.

Als Maßnahme des Klimaschutzes kommen aufgrund des kleinen begrenzten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 13 – 2 .Änderung und Ergänzung - Ortsteil Timmerhorn – regenerative Versorgungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Energieeffizienz

Weiter ist das Plangebiet mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden bzw. Südwesten ausrichten können. Es wird darauf verzichtet ungeeignete Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, um auch hierüber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. Hier wären dann individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar.

Geothermie

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - wird durch die bereits bestehende Klein Hansdorfer Straße im Südwesten bzw. Westen erschlossen. Die Klein Hansdorfer Straße ist in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Straße ist nicht vorgesehen. Von daher sind keine weitergehenden Belange des öffentlichen Verkehrs zu beachten.

Im Bereich des einfassenden Straßenzuges Klein Hansdorfer Straße ist kein zusätzliches Angebot von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Sie sind bereits im erforderlichen Umfang auf der Westseite der Klein Hansdorfer Straße vorhanden.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Klein Hansdorfer Straße und des abgehenden Heideweges sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

a – a Klein Hansdorfer Straße vor Grundstück Nr. 20j von Südwest nach Nordost
1,0 m Straßenbegleitgrün, 6,0m Fahrbahn, 1,4 m Fußweg = gesamt 8,4 m

b - b Klein Hansdorfer Straße vor Grundstück Nr. 22 von West nach Ost
1,25 m Fußweg, 2,25 m Straßenbegleitgrün teilweise mit Wall und Einzelbäumen,
2,0 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 6,0 m Fahrbahn, 1,45 m Fußweg =
gesamt 12,95 m

c - c Heideweg von West nach Ost vor Bürgerhaus
2,7 m Straßenbegleitgrün, 4,4 m Fahrbahn, 0,9 m Straßenbegleitgrün, 2,1 m Graben =
gesamt 10,1 m

4. Erschließungsmaßnahmen
b) Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

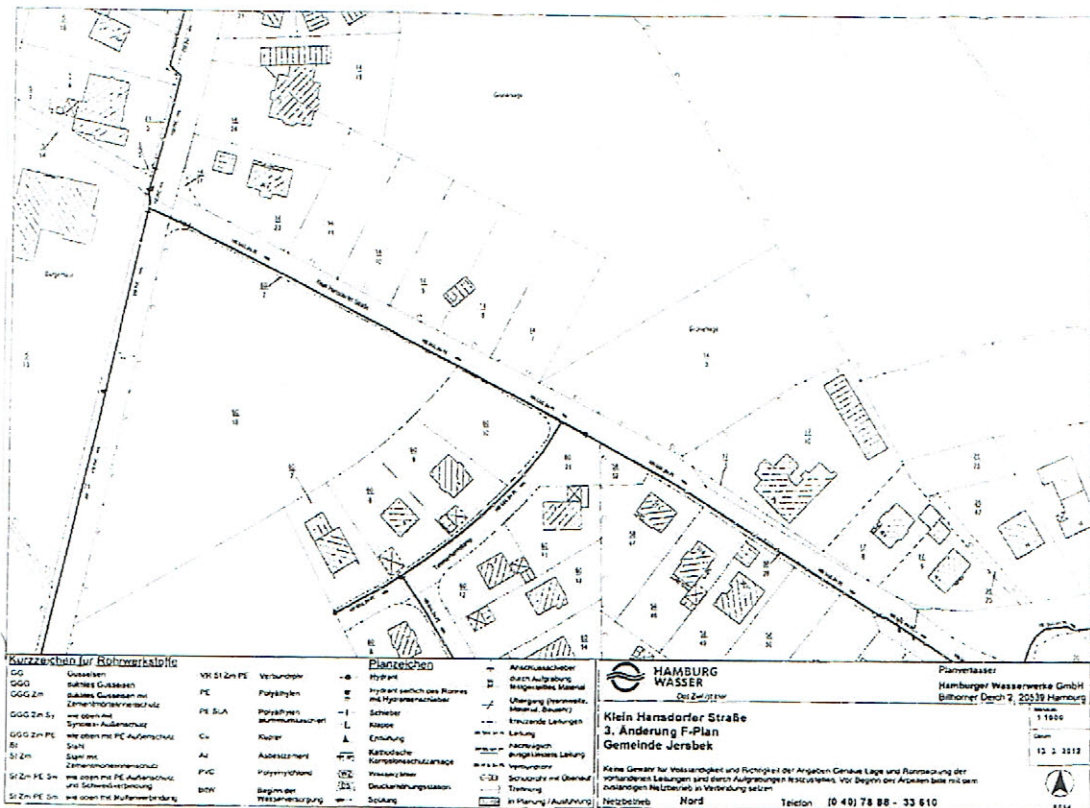
Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - stehen im Ortsteil Jersbek zur Ver- und Entsorgung im Wesentlichen hinreichend private, gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Dies ist bei Umsetzung der Planung zu beachten, um hierfür die erforderlichen Erschließungen zu sichern.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an bestehende Versorgungseinrichtungen der HAMBURGER WASSERWERKE GmbH von den Versorgungsleitungen in der Klein Hansdorfer Straße bzw. Heideweg her.

Der Bereich G 12 – Erschließungen und Baurechtsverfahren – der Hamburg Wasser GmbH macht in einer früheren Stellungnahme zu einem anderen Planverfahren darauf aufmerksam, dass vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) erhalten bleiben müssen und um eine weitere Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes zu ermöglichen, ist rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, zu stellen. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung der Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.

Nachfolgend wird ein Leitungsplan der Hamburger Wasserwerke GmbH unmaßstäblich wiedergegeben.



Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Brauchwasser zu Feuerlöschzwecken ist gebietsbezogen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen und zu sichern. Hierbei sind die gebietspezifischen Bedürfnisse vorzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass unter normalen Bedingungen zumindest ein Teil des Löschwasserbedarfs aus dem vorhandenen Leitungssystem gedeckt werden kann.

Als weitere Versorgungseinrichtungen stehen zwei Löschwasserbrunnen mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen zum einen nördlich des Plangebietes an der Klein Hansdorfer Straße in einem Abstand von bis 180 m zur Klein Hansdorfer Straße und zum anderen südöstlich im Bereich des Stichweges der Klein Hansdorfer Straße in einem Abstand von ca. 480 m zur Klein Hansdorfer Straße zur Verfügung. Als weitere Notversorgung befindet sich rückwärtig des Bürgerhauses am Heideweg ein Regenwasserrückhaltebecken mit in der Regel ständiger Wasserführung. Dieses Regenwasserrückhaltebecken ist jedoch nicht mit entsprechenden Löschwasserentnahmeeinrichtungen ausgestattet. Der Abstand beträgt bis zu 180 m zur Klein Hansdorfer Straße.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für den Bereich der vorhandenen bzw. neu entstehenden Wohnbauflächen ein Löschwassermindestbedarf von bis zu 96 m³/h für zwei Stunden Löszeit zur Verfügung steht.

Dies bedeutet, dass für die vorliegende Planung über diese vier Möglichkeiten der Löschwasserentnahme ein hinreichender Brandschutz nach § 2 BrSchG gesichert werden kann.

Die Zufahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Sie sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, in ihrer jeweils geltenden Fassung, zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, in Stand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr nutzbar freizuhalten, sofern sie erforderlich sind.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Versorgungsleitungssystem im Niederspannungsbereich nur unterirdisch zu führen ist, um unvermeidbare Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch umfangreiche oberirdische Leitungen auszuschließen. (siehe hierzu auch unter Ziffer 10 der Begründung).

Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das in der Alten Landstraße liegende bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG sichergestellt.

Sofern eine Erdgasversorgung in den künftigen Baugebieten vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen. Für Gasversorgungsleitungen sind baumfreie Trassen freizuhalten. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. (siehe hierzu auch unter Ziffer 10 der Begründung)

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Jersbek, und auch der Ortsteil Timmerhorn, sind an das Telefonnetz der TELEKOM DEUTSCHLAND GmbH in Bargteheide angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 - 46 22, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation, gleich welcher Anbieter, sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen im Umgebungsbereich.

Breitbandversorgung

Zur Sicherung einer möglichen Breitbandversorgung ist es empfehlenswert im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu prüfen, wie und in welchem Umfang geeignete Leerrohre als vorsorgende Vorsorgemaßnahme im Zuge von Erschließungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu wird empfohlen innerorts 2 Leerrohre D 110 zu verlegen. Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

1. Kabelschutzrohre DA 110 aus PVC mit angeformter Steckmuffe und eingeklebten Dichtring
2. Außendurchmesser: 110mm
3. Innendurchmesser: min. 100mm
4. Mindestwandstärke: 3,2 mm
5. Gefertigt nach DIN 8061/62 und DIN 16873

Die Leerrohre sind digital zu dokumentieren (GIS, CAD). Die Verlegung sollte in Abstimmung mit zukünftigen Nutzern vorgenommen werden oder in ein entsprechendes örtliches Erschließungskonzept eingebunden sein.

Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem BREITBANDKOMPETENZZENTRUM in Kiel zu melden.

Von Seiten interessierter Versorgungsträger ist abgeprüft, inwieweit eine Versorgung wirtschaftlich vertretbar ist. Aufgrund nicht hinreichender Nachfrage im Umgebungsbereich der Klein Hansdorfer Straße ist nicht von einer zeitnahen Versorgung auszugehen.

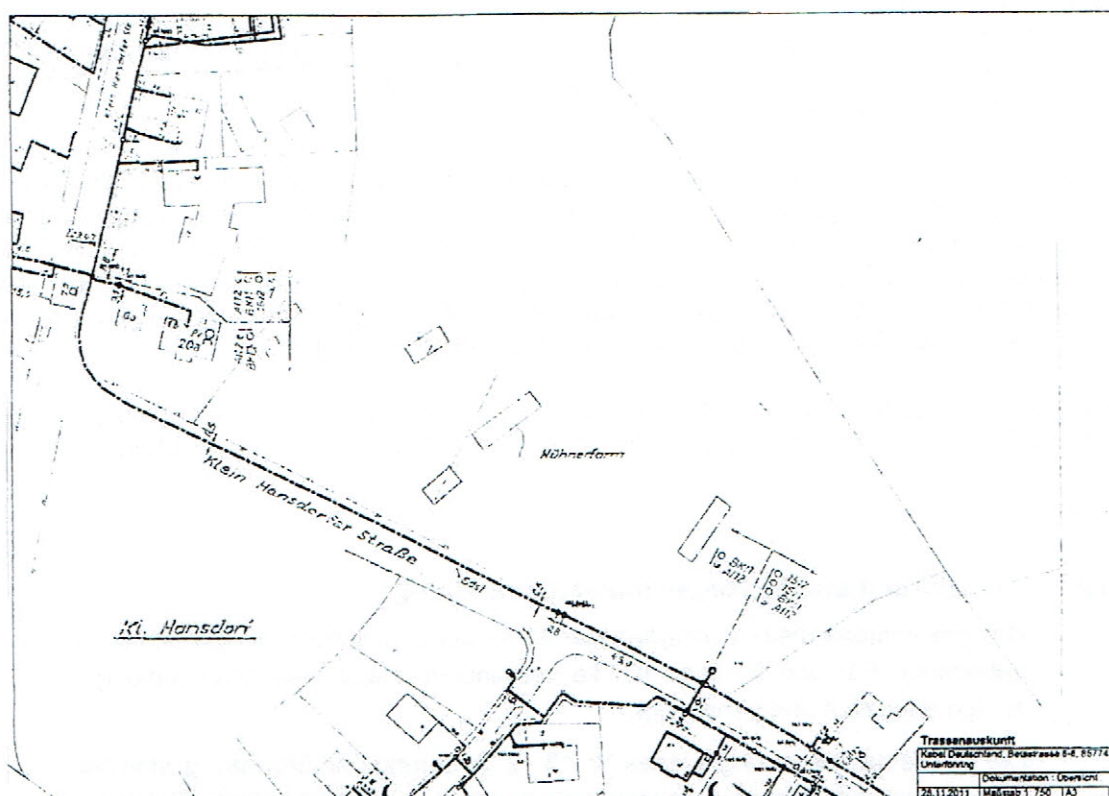
Television

Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

Erforderliche Leitungsführungen sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland, deren Lage aus dem nachfolgend wiedergegebenen Lageplan ersichtlich sind. Seitens der Vodafone Kabel Deutschland wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Antrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Lageplan der Kabel Deutschland - unmaßstäblich



Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH –AWSH– für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Die Abfallentsorgung der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Klein Hansdorfer Straße. Dieses gilt auch dann, wenn Bebauung in zweiter Reihe geplant ist, sofern diese Grundstücke dann nur über einen Stichweg, der nicht mit einer entsprechenden Wendeanlage ausgestattet ist, erschlossen werden. Am Straßenrand „Klein Hansdorfer Straße“ ist daher genügend Raum für Abfallgefäße vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die Abwasseranlage der GEMEINDE JERSBEK. Die Ableitung erfolgt danach über die Gemeinde Ammersbek in das Klärwerk Ahrensburg.

Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme im Bereich der Klein Hansdorfer Straße abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich der vorhandenen bzw. künftigen Baugrundstücke, sind mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme werden die anfallenden Oberflächenwasser der bestehenden Regenwasserrückhalteeinrichtung als Retentionsfläche rückwärtig des Bürgerhauses zugeleitet und rückgehalten, entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Versiegelungen ist von keiner unververtretbaren Abflussverschärfung auszugehen, sodass auch kein Bedarf besteht, die Leistungsfähigkeit dieser Regenwasserrückhalteeinrichtung zu erhöhen.

Zu dieser Thematik liegt aktuell der Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung (Petersen & Partner, Stand vom 27.09.2016) vor. Hieraus wird nachfolgend zu Ziffer 1.4 zitiert:

„Zitat“

1.4 Auswirkung auf die Regenwasserbehandlung

Das gesammelte Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in ein Gewässer zu behandeln. Für den Bestand ist die vorhandene Regenwasserbehandlungsanlage ausgelegt und genehmigt.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 13 - 2. Änderung und Ergänzung ist in der Berechnung der Regenwasserrückhaltung und der genehmigten Einleitung Nr. 19 vollständig berücksichtigt worden.

Durch die zusätzlich ermöglichten Anbauten bzw. einem Neubau wird die rechnerisch versiegelte Fläche nur um rd. 405 m² vergrößert. Neben der geringen Flächenvergrößerung ist die grundstücksbezogene Versickerung möglich. Der Niederschlagswasserabfluss nimmt damit nur unwesentlich zu. Seitens des GPV Ammersbek-Hunnau erübrigt sich damit auch eine weitergehende Stellungnahme (Stellungnahme des Ing.-Büro P. Heidel, Flintbek 21.07.2016).

Großräumig wird die weitere Oberflächenwasserableitung durch den GEWÄSSERPFLIEGEVERBAND AMMERSBEK-HUNNAU sichergestellt.

Die für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes beizubringenden Erlaubnisse und Genehmigungen wasserrechtlicher Erlaubnisverfahren sind bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei ist der GPV Ammersbek-Hunnau als zuständiger Gewässerpflegeverband zu beteiligen.

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse mit nicht bindigem Boden und daher hoher Versickerungsmöglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung, zumindest von Teilen anfallenden Oberflächenwassers, ausgegangen werden kann.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf im Fall einer oberirdischen Versickerung einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde, im Fall einer unterirdischen Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auf eine besondere Regelung durch textliche Festsetzung zur Oberflächenwasserversickerung wird jedoch verzichtet.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zu den Belangen des Schallschutzes ist festzustellen, dass eine vielschichtige Betroffenheit des Plangebietes gegeben ist. Es sind dies Betroffenheiten aus Verkehrslärm von der deutlich südöstlich abgesetzten Landesstraße 225 sowie der angrenzenden Klein Hansdorfer Straße und dem Abzweig des Heideweges. Darüber hinaus ergibt sich eine Betroffenheit durch das Bürgerhaus, teilweise auch mit einer zugehörigen Freizeitanutzung, und dem benachbarten Feuerwehrgerätehaus mit Belastungen aus den Feuerwehrdiensten sowie Einsatzfahrten.

Im untergeordneten Umfang ist auch Gewerbelärm aus der Umgebung nicht auszuschließen.

Bei der Klein Hansdorfer Straße und dem Heideweg handelt es sich um untergeordnete Gemeindeverbindungsstraßen, über die nur Ziel- und Quellverkehr aus den Ortsteilen Klein Hansdorf, Timmerhorn und dem nördlichen Teil Ammersbeks verlaufen, auch in Richtung des Bürgerhauses und der Feuerwehr.

Da die überbaubaren Flächen etwas abgesetzt der Verkehrsfläche der Klein Hansdorfer Straße liegen, ist dieser gegebene Abstand bereits als Minimierung möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm anzusehen.

Zur sachgerechten Beurteilung der vielschichtigen möglichen Lärmbeeinträchtigungen aus dem Umgebungsbereich, geltend auch für den benachbart liegenden Bebauungsplan Nr. 22, ist die Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu -, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 und zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Jersbek mit Stand vom 18. Februar 2016 durch das Ing.Büro Lairm Consult GmbH in 22941 Bargtheide erstellt. Sie ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Gemäß Gutachten ist festgestellt, dass zum Schutz der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 22 und der vorliegenden 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Jersbek vor Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm keine städtebaulichen Festsetzungen erforderlich sind. Von daher sind auch keine Festsetzungen in Planzeichnung und Text als Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 7 – Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen – zitiert:

Zitat:

7. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen

7.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans -neu-, der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 plant die Gemeinde Jersbek, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Timmerhorn zu schaffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 [8] zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ [7], wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“ [4]) orientieren.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die TA Lärm, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend ist.

Die Beurteilung des Freizeitlärms erfolgt gemäß DIN 18005, Teil 1 auf Grundlage länderspezifischer Richtlinien. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein herangezogen.

b) Gewerbebetrieb

Zum Schutz der Plangeltungsbereiche wurde geprüft, welche Auswirkungen die benachbarte vorhandene Freiwilligen Feuerwehr Klein Hansdorf-Timmerhorn auf die Plangeltungsbereich hat. Der Betrieb des Feuerwehrgerätehauses untergliedert sich in den regulären Betrieb (Übungen, Mitarbeiterverkehre usw.) und in die Einsatzfahrten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags innerhalb der Plangeltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 22 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 überall während des regulären Betriebs eingehalten wird. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird innerhalb der Baugrenzen der Plangeltungsbereiche eingehalten.

Im Fall eines Feuerwehreinsatzes ergeben sich im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 Beurteilungspegel von bis zu etwa 78 dB(A) nachts. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 ergeben sich Beurteilungspegel von bis 70 dB(A) nachts. Die Einsatzfahrten dienen jedoch zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und sind daher nicht beurteilungsrelevant nach der TA Lärm.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Im Nachtzeitraum werden die Mindestabstände nicht überall eingehalten. Zwischen dem Stellplatz des Feuerwehrgerätehauses und den Baugrenzen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 werden die Mindestabstände nachts durch Türen- und Kofferraumschließen unterschritten. Allerdings sind die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr angehalten, sich möglichst leise zu verhalten, so dass eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten ist.

Insgesamt ist die geplante Wohnbebauung mit der vorhandenen Freiwilligen Feuerwehr mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich.

c) Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Immissionen durch die Nutzung des Bürgerhauses wurden die Beurteilungspegel aus den lärmintensivsten Lastfällen werktags innerhalb der Ruhezeiten für den üblichen Betrieb und nachts für seltene Ereignisse ermittelt.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Für die Nutzung des Bürgerhauses werktags innerhalb der Ruhezeiten wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 22 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 eingehalten.

Für den Nachtbetrieb des Bürgerhauses wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nachts für seltene Ereignisse innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 22 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden die Mindestabstände nicht überall eingehalten. Zwischen dem Stellplatz des Bürgerhauses und den Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 22 werden die Mindestabstände nachts durch Türen- und Kofferraumschließen unterschritten. Allerdings sind die Gäste bzw. Teilnehmer der Kurse im Bürgerhaus angehalten, sich möglichst leise zu verhalten, so dass eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nicht zu erwarten ist.

Für seltene Ereignisse werden die Mindestabstände tags und nachts eingehalten, so dass eine Überschreitung der Spitzenpegel im Nachtzeitraum nicht zu erwarten ist.

Die geplante Wohnbebauung ist mit dem vorhandenen Bürgerhaus als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen.

d) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen der L 225 wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 der Bundesanstalt für Straßenwesen (bast), die Straßenverkehrsbelastungen auf der Klein Hansdorfer Straße der Lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Jersbek entnommen. Für den Heideweg wird die Verkehrsbelastung der Klein Hansdorfer Straße zugrunde gelegt. Die vorliegenden Daten wurden jeweils auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall sind durch die geplanten Baugrundstücke innerhalb der Plangeltungsbereiche nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, damit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Es zeigt sich, dass innerhalb der Plangeltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 22 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend eingehalten und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts teilweise überschritten wird. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen kann festgestellt werden, dass in den gesamten Plangeltungsbereichen des Bebauungsplans Nr. 22 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Außenwohnbereiche können somit im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Innerhalb der Baugrenzen der Plangeltungsbereiche ergeben sich die Lärmpegelbereiche II und I. Fenster, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, erfüllen bereits die erforderlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz, somit sind dahingehend keine Festsetzungen erforderlich.

Aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) nachts, ergeben sich keine Festsetzungen hinsichtlich des Einsatzes von schallgedämmten Lüftungen.

7.2. Festsetzungen

Zum Schutz der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 22 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Jersbek vor Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung

Seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, zeitlich begrenzt auftreten können und somit zu einer Vorbelastung führen. Dies trifft insbesondere in Bereichen zu, in denen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an Bauflächenbereiche angrenzen. Dieser Hinweis ist bei der verbindlichen Überplanung zu beachten. Das Plangebiet ist an seiner Nordostseite hiervon betroffen.

Waldflächen

Aus der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 10. August 2016 wird nachfolgend zitiert:

„Zitat“

Gemäß § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 (LWaldG), zuletzt geändert am 23.06.2016, (GVBl. 2016, Nr. 7. S. 184) sind Waldflächen von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

Allgemein

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 – 2. Änderung – Ortsteil Timmerhorn - wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung erst in erheblichen Abständen zum Plangebiet befinden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - handelt es sich um einen Bereich gegenüber der Einmündung des Heideweges in die Klein Hansdorfer Straße und darüber hinaus gegenüber dem Bürgerhaus und dem Feuerwehrgerätehaus. Es ist im Bebauungsplan Nr. 13 für seinen nördlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet und über den Bebauungsplan Nr. 18 in seiner südöstlichen Ergänzungsfläche als private Grünfläche – Park- und Gartenanlage festgesetzt. Der altbebaute Bereich ist nunmehr für eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehen, unter Einbeziehung von größeren Teilen der privaten Grünfläche, die gleichfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen.

Dieser Bereich ist ergänzender Teil der vorgesehenen baulichen Verdichtung um den neu festgesetzten Ortsmittelpunkt des Bürgerhauses herum.

Das Gebiet stellte sich für die bereits bestehenden Wohnbauflächen als detailreich strukturierter Altbaubestand dar. Die nunmehr hinzukommenden Grünflächenbereiche sind vorwiegend durch ältere abgehende Einzelbäume bestockt, überwiegend als Nadelgehölze.

Der Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn-, bestehend aus den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und der in der Südostecke verbleibenden privaten Grünfläche, ist eingebunden in das bestehende Siedlungsband des Baugebietes entlang der Klein Hansdorfer Straße und füllt nunmehr den Bereich bis zum Bürgerhaus als künftigen Ortsmittelpunkt wohnbaulich auf.

Das Plangebiet ist somit entlang der Klein Hansdorfer Straße, jeweils an den vorhandenen Altbaubestand angrenzend, in die Siedlungsstruktur eingebunden.

Die in diesem Bereich als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind darüber hinaus mit einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im Kronentraufbereich auf den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Aufgrund der Zuordnung der bestehenden und künftigen Bauflächen zur umgebenden Altbebauung ist zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude eine Firsthöhenfestsetzung getroffen, bei der die zulässige Firsthöhe mit + 9,0 m über zugehöriger Fahrbahnoberkante der Klein Hansdorfer Straße festgesetzt ist. Hierüber kann eine vertretbare Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum erfolgen.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und soweit erforderlich als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten benachbarten Siedlungsteile bzw. den städtebaulichen Vorgaben aus den aktuellen im Umgebungsbereich befindlichen Bebauungsplangebietes. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden.

Weitergehende Ausführungen sind unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Grundsätzlichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 13 - 2. Änderung und Ergänzung - zu der Landschaftsentwicklung und des Artenschutzrechtes liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 17. Juni 2016 vor. Sie ist in die vorliegende Planung eingestellt. Aus ihr wird zu den Ziffern „6. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf“, „7. Hinweise zur Eingriffsregelung“ und „8. Zusammenfassung“ zitiert:

„Zitat“

6. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in vegetationsbestandene Flächen (hier: Streuobstwiese, Gehölzstreifen B-Plan 22 und größere Bäume im Osten B-Plan 13) außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Geeigneter Zeitraum ist vom 01.10. bis Ende Februar. Für Fledermäuse gilt als geeigneter Zeitraum für die größeren Bäume der 1.12 bis Ende Februar.

Tab. 1: Vermeidungsmaßnahme

Schutzobjekt / Gesetz	Vorgabe
Fledermäuse (nur B-Plan 13)	Bauzeitenregelung: Fällarbeiten außerhalb der Quartiernutzungszeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende November. Abweichungen sind möglich, wenn durch Kontrolle der Bäume und Negativnachweis sich keine Betroffenheiten nachweisen lassen
Ungefährdete Brutvögel der Gehölze	Bauzeitenregelung: Fällarbeiten / Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

6.2.1 CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

6.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Es wird hier für den Verlust der 6.597 m² Streuobstwiese im B-Plan 22 die Schaffung neuer Gehölze als Ausgleich von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel der Gehölze erforderlich.

Gemäß aktuellem Stand ist die Neuanlage einer Streuobstwiese gemäß Abstimmung zwischen ML-Planung und Unterer Naturschutzbehörde zum Teil auf einer Wiese hinter dem Feuerwehrgerätehaus und z.T. auf dem Flurstück westlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Maßnahme ist im B-Plan darzustellen.

7. Hinweise zur Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Betroffenheiten von Arten zu berücksichtigen. Insb. bei gefährdeten Arten wäre zu prüfen, ob ein besonderer Ausgleich erforderlich wird. Aufgrund des relativ jungen Alters der Streuobstwiese ist hier keine herausragende Bedeutung der Fläche anzunehmen.

Bei der überplanten Streuobstwiese handelt es sich um eine Ausgleichsfläche. Bei Überplanung dieser Fläche ist somit die Ausgleichsfunktion auf eine andere Fläche zu übertragen. Bei der Planung und Bemessung der Fläche sollte auch berücksichtigt werden, dass die bereits stattgefundenene Entwicklung dieser Fläche (> 10 Jahre) verloren geht und auf einer neuen Fläche die Entwicklung neu beginnen muss. Zudem ist sicherzustellen, dass auch die für diese Ausgleichsfläche festgelegten Ziele an anderer Stelle erfüllt werden können.

Die ggf. entfallenden größeren Bäume im B-Plan 13 2. Änderung und Ergänzung innerhalb eines intensiv genutzten Privatgartens sind bezüglich der Fauna nicht von weiterer Bedeutung.

8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Jersbek plant mit dem B-Plan 22 die Überplanung einer Streuobstwiese im Ortsteil Timmerhorn zwecks Anlage eines Allgemeinen Wohngebiets. Durch die Überplanung findet ein Verlust von Lebensräumen von Brutvögeln der Gehölze statt, der durch einen artenschutzrechtlichen Ausgleich in Form der Neuschaffung von Lebensraum für Brutvögel der Gehölze z.B. in Form der Neuanlage einer Streuobstwiese in gleicher Flächengröße umgesetzt werden kann. Eine Bauzeitenregelung ist zum Schutz der Brutvögel erforderlich. Die erforderliche Maßnahme ist im B-Plan festzusetzen.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Plan 13 werden Erweiterungen der Wohnnutzung möglich gemacht. Die hier ggf. verloren gehenden wenigen Großbäume erfordern eine Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen, ein Ausgleich wird aufgrund der Festsetzung der bedeutenden großen Bäume nicht erforderlich.

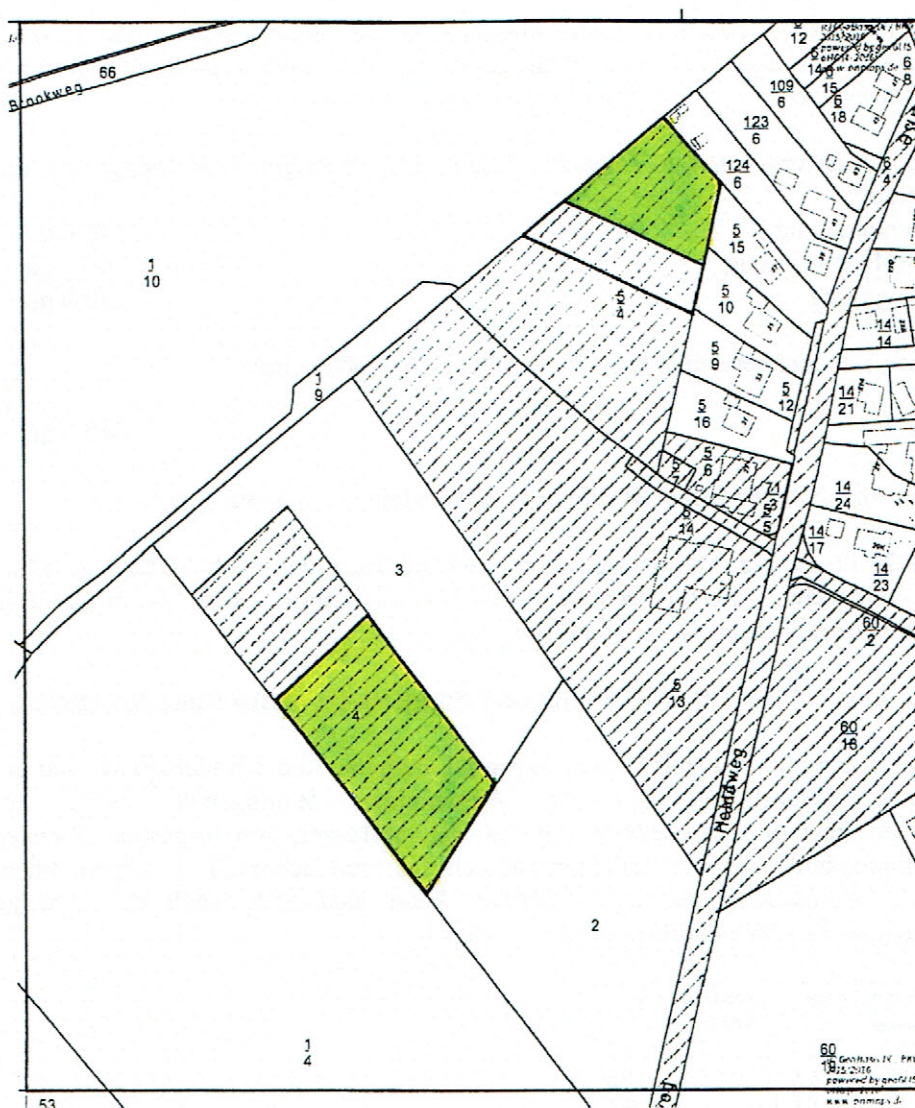
Unter der Voraussetzung der geeigneten Umsetzung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs sowie der Berücksichtigung der Bauzeitenregelung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Hinweis zu 6.2. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

In der vorgesehenen Umsetzung des benachbart liegenden Bebauungsplanes Nr. 22 ist es möglich, die vorhandenen Obstbäume alter Sorten der Streuobstwiese im Nahbereich der Bebauungspläne rückwärtig der Klein Hansdorfer Straße/des Heideweges zu versetzen und neu anzupflanzen. Hiermit kann ein hinreichender räumlicher Zusammenhang gesichert werden.

Hierzu wird eine Übersicht mit Darstellung der neuen Pflanzflächen wiedergegeben.

neue Pflanzflächen für Streuobstwiese



6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

b) Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen zu den Eingriffen und des Ausgleiches wiedergegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn - wird im Einmündungsbereich Heideweg/KleinHansdorder Straße und gegenüber dem neuen Ortsmittelpunkt des Bürgerhauses ein kleiner altbebauter Bereich als Allgemeines Wohngebiet verbindlich neu überplant, unter Einbeziehung eines südöstlich angrenzenden Grundstückes mit der bisherigen Festsetzungsvorgabe als private Grünfläche – Park- und Gartenanlage. Dieser Bereich soll einer innerörtlichen wohnbaulichen Nachverdichtung zugeführt werden, um weitere Baumöglichkeiten auf vorhandenen Baugrundstücken zu ermöglichen.

Für die Wohnbauflächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 75 vom Hundert von folgenden bisherigen Versiegelungsanteilen auszugehen ist. Es ergibt sich nachfolgende Gesamtversiegelung.

Dieser Sachverhalt sowie die weiteren Eingriffs- und Ausgleichsbelange werden in der Tabellen 11b - bisherige Planung - und 11c –neue Planung- sowie den hierauf folgenden weiteren Ausführungen aufgearbeitet.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus bisheriger Vollversiegelung und neuer Vollversiegelung:

Neue Gesamtvollversiegelung	2.446,0 qm
Bisherige Gesamtvollversiegelung	<u>1.166,1 qm</u>
Zunahme Vollversiegelung	1.279,9 qm

Dies begründet einen rein rechnerischen Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung

von 1.279,9 qm x 0,5 = 640,0 qm

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt kein Ausgleich zum Schutzgut Boden.

Für das Flurstück 24/11 ist die Anordnung einer Grundstückszufahrt nach Süden zur Klein Hansdorfer Straße vorgesehen. Hierfür bedarf es eines Knickdurchbruches in 4,0 m Breite in dem hier vorhandenen strauchartigen Knickgehölzbestand.

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt kein Ausgleich für diesen Knickdurchbruch.

Für den Verlust von insgesamt 4 Einzelbäumen, davon 1 Laubbaum und 3 Nadelbäume, auf der bisherigen privaten Grünfläche, nunmehr Allgemeines Wohngebiet, wird aus artenschutzrechtlicher Sicht ein Ausgleich durch das Neuanpflanzen von insgesamt 3 neuen standortgerechten Laubbäumen im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 24/11 vorgenommen und durch textliche Festsetzung gesichert. Hierüber kann auch eine landschaftsgerechte Einbindung dieser neuen Baufläche vorgenommen werden.

Nr.	Art	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser
1	Tanne	0,8	14,0
2	Tanne	0,8	14,0
3	Tanne	0,6	10,0
4	Baum	0,6	12,0

Die Gemeinde geht davon aus, dass hiermit hinreichend Maßnahmen zum Erhalt dieser Orts- und Landschaftsstruktur getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung und Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers sowie der Ableitung des übrigen anfallenden Oberflächenwassers in vorhandene Vorflutsysteme kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben.

Nachfolgend sind die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zum Nachpflanzen der 3 Einzelbäume aufgeführt.

1. Neuanpflanzung von 3 Einzelbäumen auf dem Flurstück 24/11

3 x 350,00 €/Stck. =

1.050,00 €

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe zum Entfernen von Einzelbäumen im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden können. Sie wird dies über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sicherstellen. Für die durchzuführenden Maßnahmen der Ersatzpflanzung von landschaftsgerechten Einzelbäumen sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 5

Bei der Auswahl der zu pflanzenden und zu erhaltenden landschaftsgerechten Laubbäume bzw. Obstbäume alter Sorten ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Landschaftsgerechte Laubbäume

Feldahorn (*Acer campestre*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Obstbäume alter Sorten

Zum Anpflanzen der 3 Obstbäume alter Sorten ist aus nachfolgender Artenliste ist zu wählen:

Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*), Mährische Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Edulis“), Bohnapfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioapfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontarioapfelflaume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetsche, Qullins, Krete, Kricke, Birnenquitte, Apfelquitte.

Es sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie sonstige Vegetationsflächen sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Nach § 39(5)2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

Allgemeine Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume bzw. Strauchbestand sowie den übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

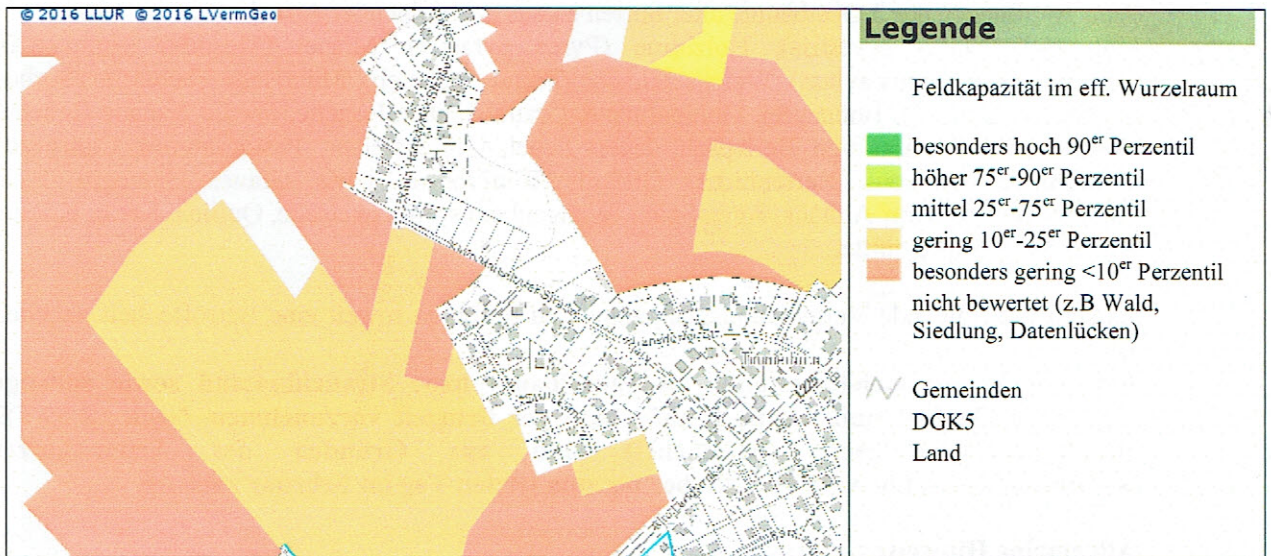
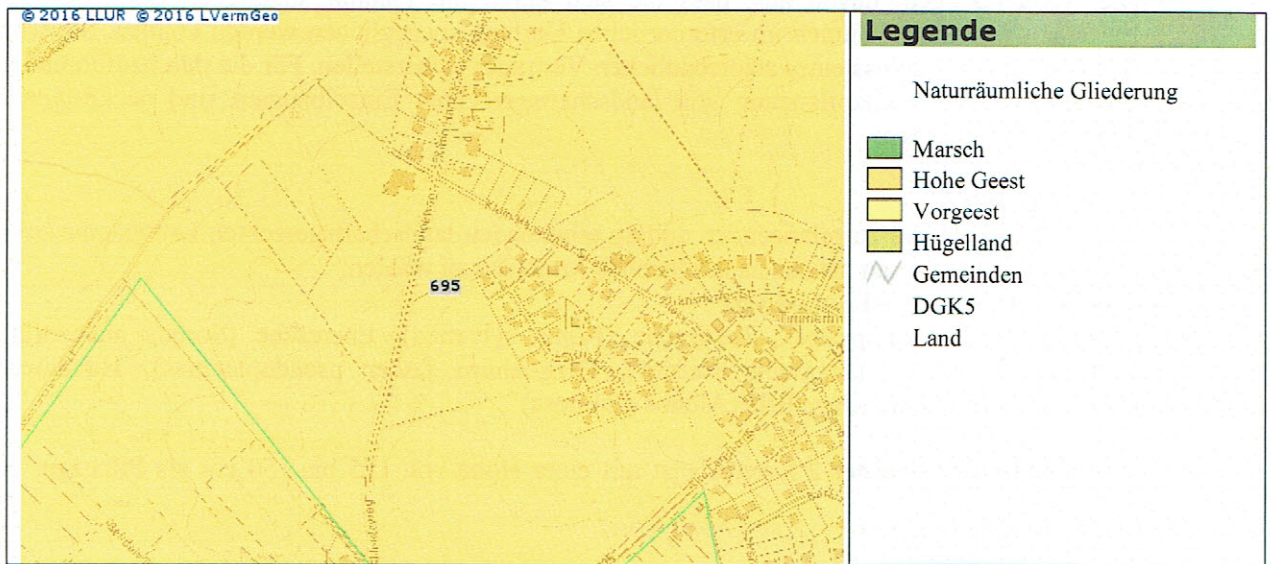
7. Bodenschutz

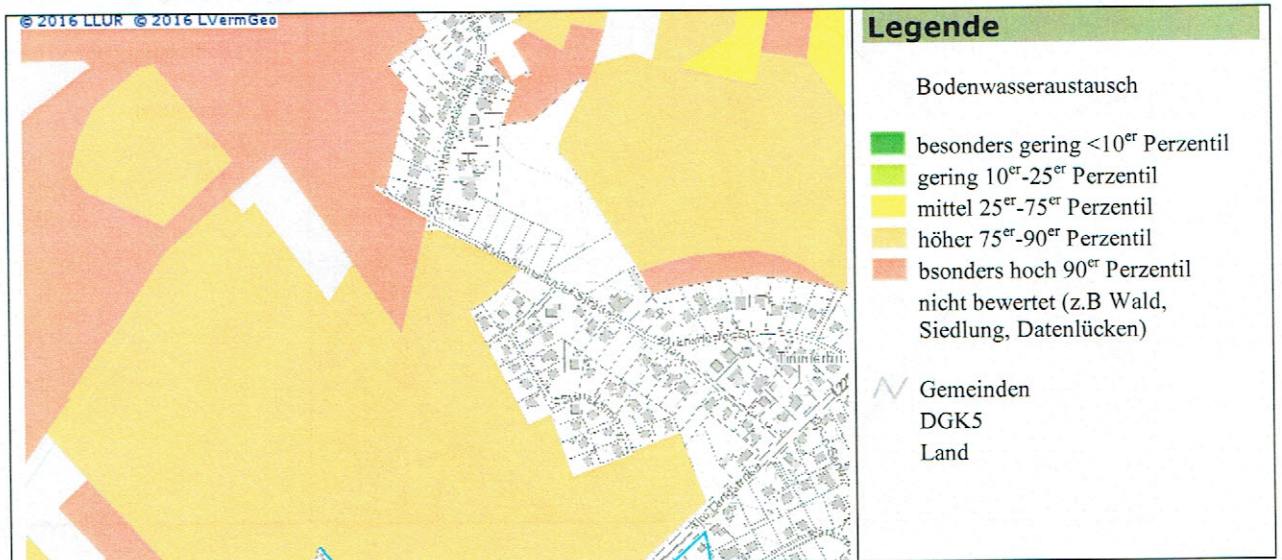
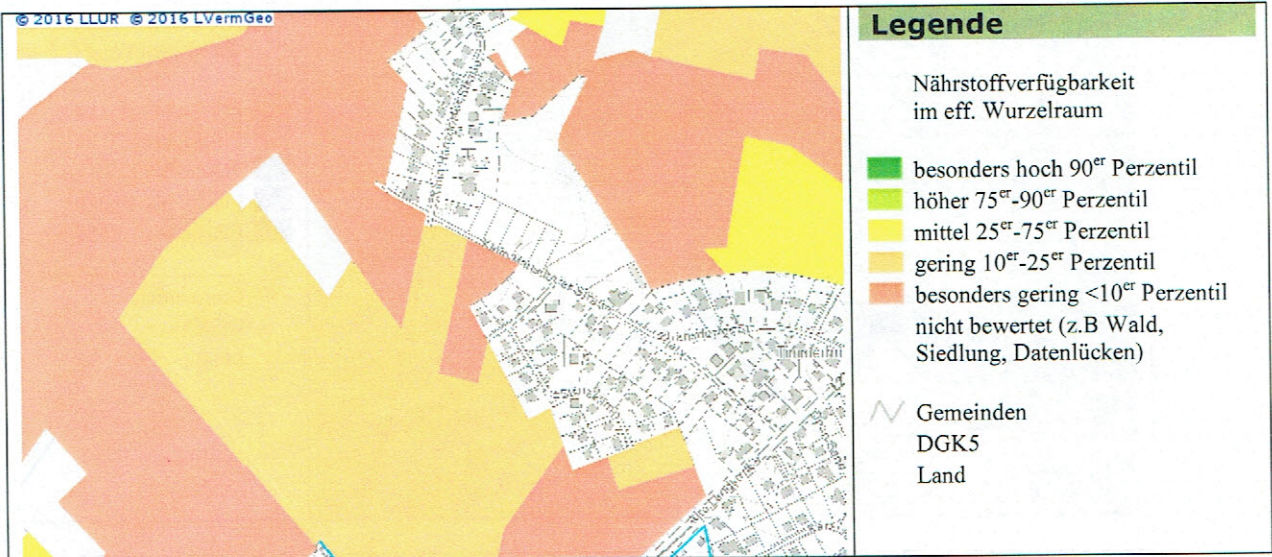
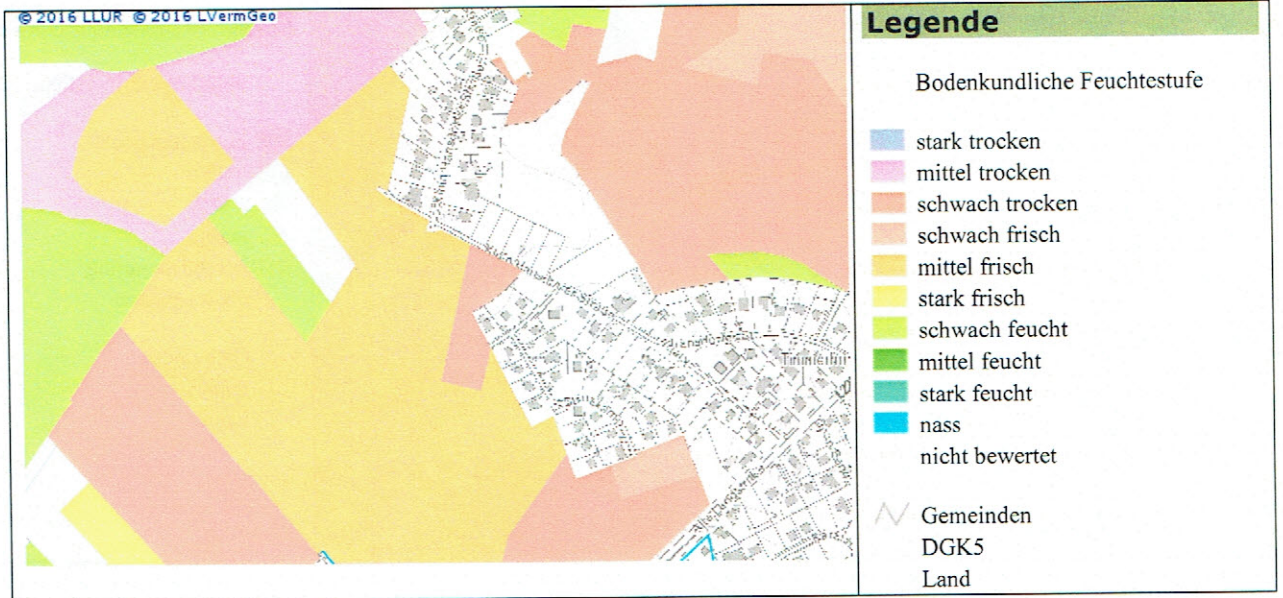
a) Vorsorgender Bodenschutz

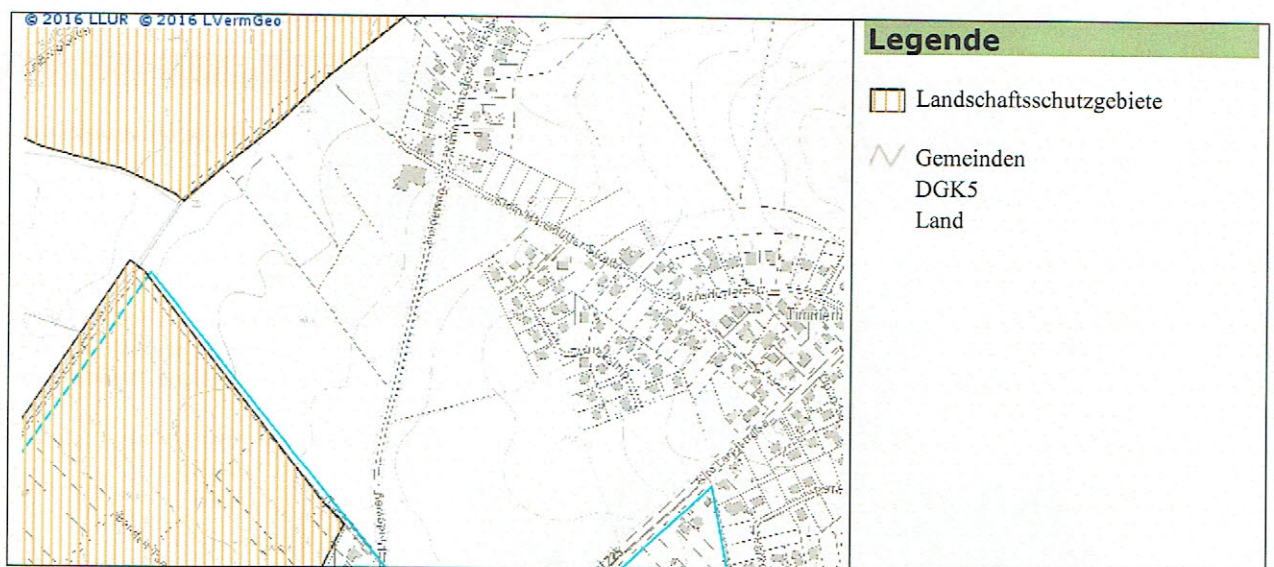
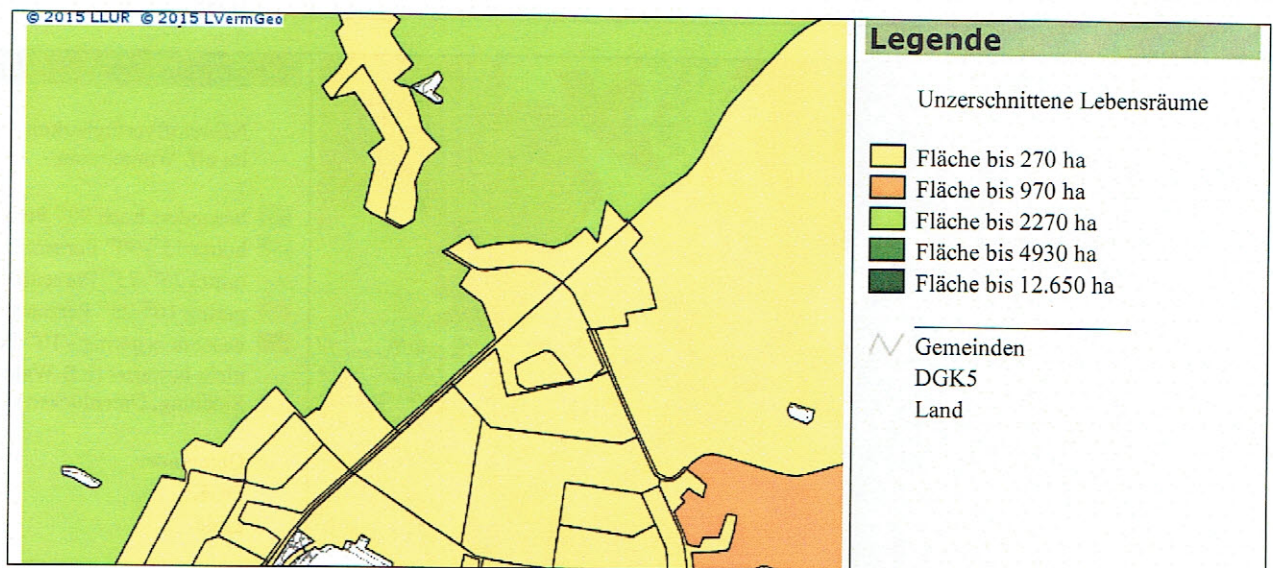
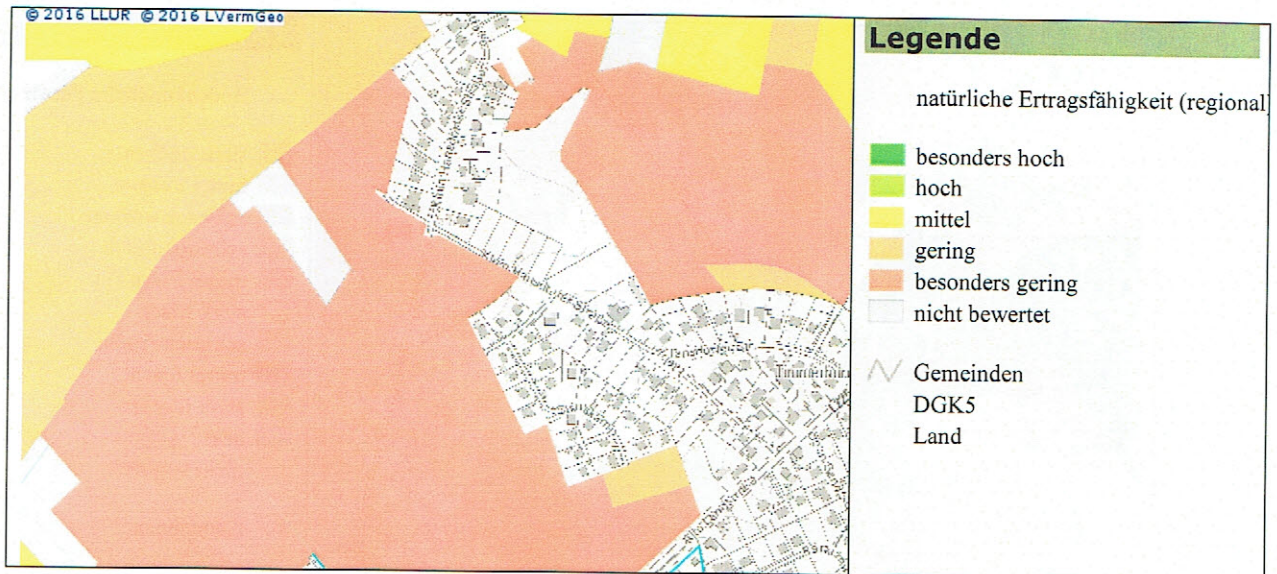
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die Neuplanung nur eine Neustrukturierung und Umnutzung von Bauflächen sowie eine innerörtliche Nachverdichtung ergibt, so dass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind.

Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen und festgestellt, dass das Plangebiet von keinen der Bewertungen betroffenen ist.

Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet wiedergegeben.







Eignung für landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF): Keine Bewertung für die Flächen des Plangebietes.

7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der Gemeinde Jersbek liegen keine Informationen zu Altstandorte / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich des Plangebietes im Ortsteil Timmerhorn vor.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Jersbek vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

Für das Plangebiet ergeben sich keine bodenordnenden Maßnahmen.

9. Erschließungsmaßnahmen

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 129 Baugesetzbuch.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich im Bereich der privaten Grundstücksflächen der Flurstücke 14/23, 14/11, 14/24 und 14/19 mit seinen weiteren zugeordneten Nutzungen. Es ergeben sich somit nur noch private Erschließungsmaßnahmen, für die keine Kostenermittlung durchgeführt wird.

10. Hinweise

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 oder E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com, gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem Die in dem Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Die in dem Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Elektrische Energie

Sollten von Seiten des Versorgungsträgers Schleswig-Holstein Netz AG unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen sein, geschieht dies mit dem Hinweis, dass seitens des Versorgungsträgers keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Anlagen, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 - 6489090, einzuholen. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: leitungsauskunft@sh-netz.com angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen. Die in dem Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ enthaltenen Hinweise sind zu beachten

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, sind diese bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Grundwasser

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Archäologische Bodendenkmale

Aufgrund der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 18.01.2016 zum Flächennutzungsplan - neu – 6. Änderung - ergibt sich der Hinweis, dass sowohl der Bereich der bisherigen Streuobstwiese südwestlich der Klein Hansdorfer Straße als auch Bereiche westlich rückwärtig Klein Hansdorfer Straße/Heideweg sowie übrige Flächen rückwärtig des Bürgerhauses archäologisches Interessengebiet sind und daher hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen, zu rechnen ist. Dies kann für den vorliegenden Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen werden.

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in der Stellungnahme vom 05. Juli 2016 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert:

„Zitat“

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 Grundstückes 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.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet in Verlängerung des Stiches der Klein Hansdorfer Straße/Fußweg eine Bushaltestelle im Bereich der Alten Landstraße.

Nächstgelegen ist die Stadt Bargteheide, in der auf weitere ÖPNV-Angebote zurückgegriffen werden kann. Hier bestehen ab der Bushaltestelle auf der Westseite der Bahnanlagen, südlich des Bahnhofes, hinreichend Verbindungsmöglichkeiten auf der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, sowohl bezogen auf die Richtungen wie auch auf die Fahrzeiten.

Mit dem Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck steht eine Bahnstation zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System (S 4) eingebunden werden wird. Die Planungen hierfür sind bereits eingeleitet.

Weiter stehen im umgebenden Raum der Gemeinde Taxiunternehmen, hier auch teilweise als Anrufsammeltaxi (A.S.T.), wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

Starkregenereignisse

Aufgrund zu erwartender Starkregenereignisse wird den künftigen Grundstückseigentümern empfohlen Vorsorgemaßnahmen auf ihren Baugrundstücken durch Grundstücksgestaltungen und Geländemodellierungen vorzunehmen, um die baulichen Anlagen zu schützen und soweit möglich ein Abfließen auf die Erschließungsstraßen und Wege sowie Nachbargrundstücke auszuschließen.

11. Tabellarische Ermittlungen

a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WA I E/D 0,3	private Grünfläche Park- und Gartenanlage	Gesamt
14/19	1.388 qm	1.388 qm	1.388 qm	---	1.388 qm
14/24	1.270 qm	1.270 qm	1.270 qm	---	1.270 qm
14/23	1.229 qm	1.229 qm	1.229 qm	---	1.229 qm
14/11	1.000 qm	1.000 qm	772 qm	228 qm	1.000 qm
gesamt		4.887 qm	4.659 qm	228 qm	4.887 qm

11. Tabellarische Ermittlungen

b) bisherige Planung B-Plan Nr. 13 sowie Bebauungsplan Nr. 18

B-Plan	Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 50 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
B-Plan 13	14/19	1.388 qm	WA I a 0,2	277,6 qm	138,8 qm	416,4 qm
B-Plan 13	14/24	1.270 qm	WA I a 0,2	254,0 qm	127,0 qm	381,0 qm
B-Plan 13	14/23	1.229 qm	WA I a 0,2	245,8 qm	122,9 qm	368,7 qm
B-Plan 18	14/11	1.000 qm	priv.Grünfl.-Park + Gartenanlage	---	---	---
	gesamt	4.887 qm		777,4 qm	388,7 qm	1.166,1 qm

11. Tabellarische Ermittlungen

c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 13 –2. Änd.+Erg.-Ortsteil Timmerhorn –

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
14/19	1.388 qm	WA I E/D 0,3	416,4 qm	312,3 qm	728,7 qm
14/24	1.270 qm	WA I E/D 0,3	381,0 qm	285,8 qm	666,8 qm
14/23	1.229 qm	WA I E/D 0,3	368,7 qm	276,5 qm	645,2 qm
14/11	1.000 qm	WA I E/D 0,3 772 qm priv.Grünfl.-Park + Gartenanlage 228 qm	231,6 qm ---	173,7 qm ---	405,3 qm ---
gesamt	4.887 qm		1.397,7 qm	1.048,3 qm	2.446,0 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelungen aus den Bebauungsplänen Nr. 13 – Ortsteil Timmerhorn - und Nr. 18 – Ortsteil Timmerhorn - zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr.13 – 2. Änderung und Ergänzung - Ortsteil Timmerhorn – ergibt sich folgendes rein rechnerisches Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	2.446,0 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./. 1.166,1 qm</u>
Zunahme der Vollversiegelung	<u>1.279,9 qm</u>

rein rechnerischer Ausgleichsbedarfaus Vollversiegelung: $1.279,9 \text{ qm} \times 0,5 =$ 640,0 qm

Rein rechnerischer Gesamtausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden

ca. 640,0 qm

Verlust von Knickstrukturen

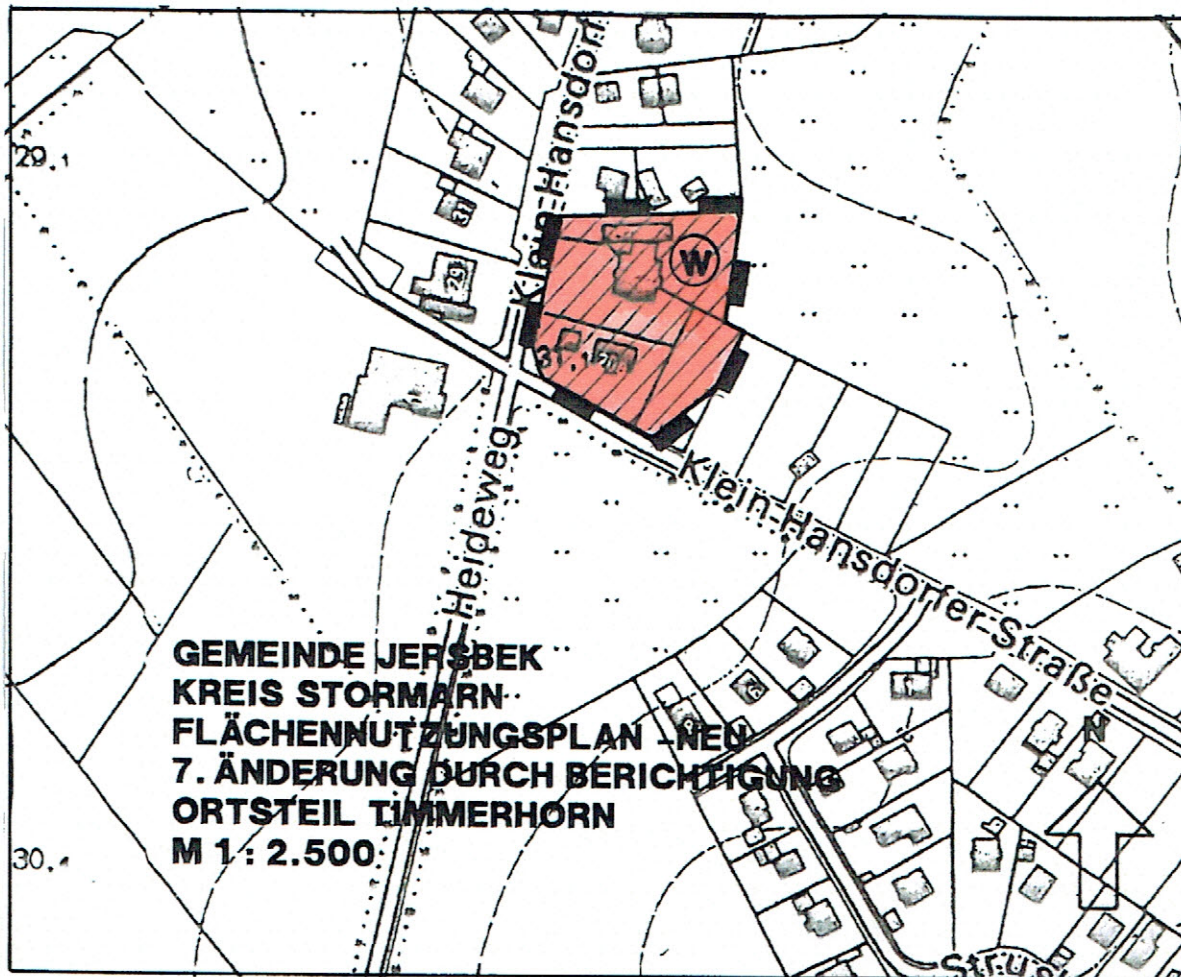
4,0 m breiter Knickdurchbruch

Verlust von Einzelbäumen

4 Einzelbäume

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich zum Schutzgut Boden sowie zum Knickdurchbruch.


12. Flächennutzungsplan - neu - 7. Änderung- durch Berichtigung



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. DARSTELLUNGEN

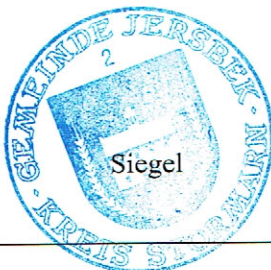
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	<u>BAUFLÄCHEN</u> Wohnbauflächen (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB



Umgrenzung des Bereiches der
Berichtigung

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 – 2. Änderung und Ergänzung – Ortsteil Timmerhorn, Gebiet: Klein Hansdorfer Straße Nr. 20k und 22 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile, wurde von der Gemeindevertretung Jersbek gebilligt in ihrer Sitzung am 13. September 2016.



Jersbek, den 30. März 2017

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dezember 2016