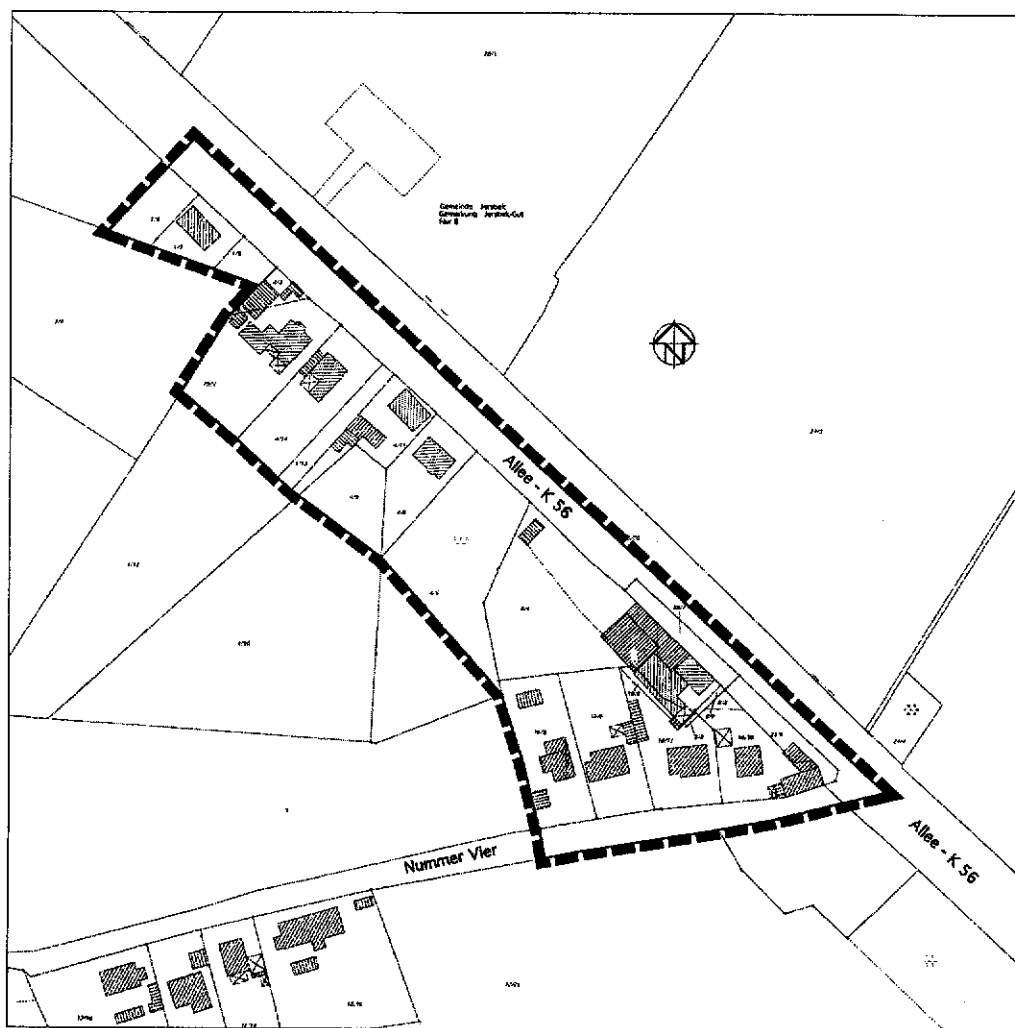


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 17 „Süd-westlich Allee“ im Ortsteil Jersbek der Gemeinde Jersbek

für das Gebiet:

„Süd-westlich der „Allee“, Hausnummern 1a –13a und
nördlich „Alte Dorfstraße“, Hausnummern 2 – 6
im Ortsteil Jersbek“



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Endgültige Planfassung

01.06.2006

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

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

Anhang: Analyseplan 1:2.000

Anlage: Schalltechnische Untersuchung LAIRM-Consult GmbH, Hammoor

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 25.02.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 "Süd-westlich Allee" für das Gebiet südwestlich der "Allee / K 56" im Bereich der Hausnummern 1 a bis 13 a und nördlich der Alten Dorfstraße im Bereich der Hausnummern 2 bis 6, im Ortsteil Jersbek aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 17 überplant einen Bereich der Gemeinde, der bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurde.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- 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., Die Begründung wurde durch fachplanerische Aussagen bei der Beurteilung von Natur und Landschaft vom Büro BSF, Kiel ergänzt.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro LAIRM-Consult GmbH, Hammoor, durchgeführt.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha.

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.

Bisher werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dadurch kann es zu Entwicklungen kommen, die die dörflichen Strukturen weiterhin verfremden. Es dürfen Gebäude entstehen, die baulich und gestalterisch nicht dem historischem Dorfbild entsprechen und dorfuntypische Materialien verwendet werden.

Trotz der aufgezeigten Entwicklung zeigt sich das Ortsbild des Straßendorfes "Südwestlich Allee" insgesamt noch in einem erhaltenswerten, dorftypischen Zustand. Es wird vor allem durch dort angesiedeltes Kleingewerbe, eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und vor allem durch die doppelreihige Lindenallee entlang der K 56 sowie weitere Großbäume geprägt.

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 das Ziel gesetzt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Mit dem B-Plan Nr. 17 soll die erhaltenswerte Bausubstanz geschützt und der Baumbestand der histo-

rischen Allee gesichert und vervollständigt werden. Die vorhandene Bebauung soll in ortsbildverträglicher Gestaltung abgerundet und ergänzt werden. Außerdem ist es Ziel, das bestehende Kleingewerbe zu sichern und kleingewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten im Sinne einer dorftypischen Nutzungsmischung zu fördern.

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 und des örtlichen Kleingewerbes, um Arbeitsplätze im Ort zu halten und reine Wohndörfer zu vermeiden. Der mit dem Bebauungsplan angestrebte Erhalt der dorftypischen baulichen Strukturen 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 Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Er fordert dazu auf, den kleingewerblichen und von Wohnen geprägten Charakter des Straßendorfs "Süd- westlich Allee" und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu erhalten. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen die dorftypische Nutzungsmischung und eine ortsbildtypische Gestaltung gesichert werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe soll vermieden werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 (vgl. Abbildungen Analyse und Gestaltung + Grün auf dem Analyseplan).

Eine langfristige, über den F-Plan Horizont hinausgehende Wohnbauentwicklung südwestlich des Sportplatzes und dem Geltungsbereich soll möglich bleiben. Hier ist darauf zu achten, dass eine Anbindung der Erschließung an die Alte Dorfstraße möglich bleibt.

4. Bestand

4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Jersbek. Die nordöstliche Grenze stellt die Fahrbahnmitte der "Allee / K 56" dar. Im Südwesten wird das Plangebiet durch den hinteren Siedlungsrand der einreihigen Straßenbebauung gebildet. Im Norden endet der Bebauungsplan etwas nordwestlich der Ortsdurchfahrtgrenze am Siedlungsrand. Im Süden wird der Bebauungsplan durch die Alte Dorfstraße begrenzt.

Im Nordwesten grenzt ein Spiel- und Sportplatz an den Bebauungsplan an. Im Südwesten und Nordosten des Plangebietes ist momentan Grünland vorhanden. Südöstlich befindet sich die attraktive Gaststätte Fasanenhof in historischen Gebäuden.

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

- Neben der vorherrschenden Wohnnutzung sind im Geltungsbereich einige gewerbliche Nutzungen zu finden, die vor allem von der günstigen verkehrlichen Lage profitieren.
- Der Geltungsbereich wird stark von der doppelreihigen Lindenallee geprägt. Diese steht unter Denkmalschutz. Großbäume im öffentlichen und privaten Bereich und einige geschützte Knick- Strukturen spiegeln den direkten Bezug des Dorfes zur Landschaft und umgekehrt wider.

Mängel

- Der Geltungsbereich ist durch den Kfz- Durchgangsverkehr auf der K 56 stark belastet. Der geradlinige Straßenverlauf und die Kfz- orientierte Gestaltung führen dazu, dass häufig mit überhöhten Geschwindigkeiten durch den Ort gefahren wird.
- Zum Teil sind Zäune entlang der Allee / K 56 zu hoch und auffällig.
- Im mittleren Bereich des B-Plans ist eine Zufahrt aufgrund der geringen Baumabstände der Allee problematisch.
- Im südlichen Bereich sind Lücken in der historischen, doppelreihigen Lindenallee vorzufinden.
- Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein altes Gebäude in exponierter aber verkehrstechnisch ungünstiger Lage, das allerdings stark sanierungsbedürftig ist.
- Nördlich der Alten Dorfstraße sind teils ortsfremde Nadelgehölze vorhanden oder es fehlen Einfriedungen.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine dorftypische Nutzungsmischung zu erlangen, wobei das dörfliche Nebeneinander von Kleingewerbe und Wohnen im Ort gesichert werden soll und Konflikte zwischen den Nutzungen vermieden werden sollen. Deshalb werden alle Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt, um so die vorhandenen gemischte Struktur und Entwicklungsmöglichkeiten für das Kleingewerbe zu erhalten. Diese Festsetzung wird dem Ziel gerecht, eine dorftypische Nutzungsvielfalt und Vitalität zu ermöglichen.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse von Vergnügungsstätten und Tankstellen in den Mischgebieten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist zweigeteilt. Entlang der Allee herrscht die intensivere Nutzung und aufgrund der Verkehrssituation liegen bessere Bedingungen für gewerbliche Nutzungen vor, so dass hier eine höhere Verdichtung mit einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Geschossigkeit von II sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m zugelassen wird.

Der kleine Bereich entlang der Alten Dorfstraße wird von Einzelhäusern mit Wohnnutzung geprägt, so dass hier in der Nebenstraße eine geringere Dichte mit einer GRZ von 0,2 einer Eingeschossigkeit und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m angebracht ist.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen

Um der aufgelockerten dörflichen Baustruktur gerecht zu werden, wird in den Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Entlang der Alten Dorfstraße sind entsprechend dem Bestand zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Die Vorgartenzone wird durch die vordere Baugrenze entlang der Allee / K 56 und der Alten Dorfstraße auf eine Tiefe von 5 Metern für eine langfristig anzustrebende Bauflucht durchgehend festgesetzt.

Das historische Gebäude im Südosten des Geltungsbereiches steht verkehrstechnisch sehr ungünstig im Einmündungsbereich. Außerdem liegt eine deutliche Grenzbebauung vor. Der Gebäudezustand ist sehr schlecht. Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung wird dieses Gebäude deshalb als zukünftig fortfallend markiert. Es genießt jedoch wie die anderen Hauptgebäude außerhalb der Baufenster weiterhin Bestandsschutz.

Durch die Festsetzung einer Mindest-Grundstücksgröße von 800 qm in Zusammenhang mit der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (s.u.) und der offenen Bauweise soll erreicht werden, dass die lockere Struktur erhalten bleibt.

Von der Mindest-Grundstücksgröße ausgenommen bleiben bestehende Grundstücke, die kleiner als 800 qm sind. Diese dürfen allerdings nicht durch Teilung weiter reduziert werden.

5.4. Zahl der Wohnungen

Damit die eher kleinteilige, dörfliche Struktur erhalten bleibt und keine dorf- untypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Auf diese Weise wird in Kombination mit den sonstigen Festsetzungen, die aufgelockerte Bebauungsstruktur aus Einfamilienhäusern gewahrt bleibt und keine zu hohe Verdichtung mit unverträglich vielen Wohneinheiten entsteht,

5.5. Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 1,8 ha. Hiervon entfallen auf:

	Fläche in ha
Mischgebiet	1,33
Straßenverkehrsfläche	0,45
Gesamtfläche	1,78

6. Verkehr

6.1. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Jersbek hat die Struktur eines Straßendorfes. Die Kreisstraße K 56 führt Richtung Nordwesten nach Hamburg und Bargfeld-Stegen, Richtung Südosten nach Bargtheide. Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke nach wie vor über die bestehenden Straßen "Allee / K 56" und Alte Dorfstraße, die als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Öffentliche straßenbauliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Erschließung sind nicht nötig.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandenen Bushaltestellen an der K 56 und südlich der Alten Dorfstraße im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Buslinie bindet den Ortsteil Jersbek an Bargtheide an.

Im mittleren Bereich des Geltungsbereiches sind noch Baumöglichkeiten gegeben. Aufgrund der dort sehr eng stehenden Lindenallee ist eine direkte Kfz-Zufahrt nicht möglich. Die Bebauung dieser Grundstücke soll zu keiner Beeinträchtigung von Alleebäumen führen. Deshalb muss bei einer Bebauung der Grundstücke eine nachbarliche Einigung zum Beispiel über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) mit den Nachbarn (sinnvoll wäre die Zufahrt über das gewerblich genutzte Grundstück südlich) erzielt werden. Damit insbesondere die Flexibilität für die gewerblichen Nutzer gewahrt bleibt, soll auf eine Festsetzung eines G-F-L-Rechtes an dieser Stelle verzichtet werden.

Zum Schutz der Lindenallee wird in den Bereichen, an denen die Bäume eng stehen, das Errichten von Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

6.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Eigentümer sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Detaillierte Aussagen über den Ruhenden Verkehr sind nicht nötig, da der südlich des Geltungsbereiches gelegene öffentliche Parkplatz ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz bietet.

7. Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Kreisstraße und ist daher von Verkehrsimmissionen betroffen. Außerdem befindet sich die Sportplatzanlage des örtlichen Vereins in direkter Nachbarschaft. Im Rahmen des Verfahrens wurde deshalb durch das Büro Lairm-Consult, Hammoor eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als Anlage der Begründung beigelegt ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst. Sie sind in die Festsetzungen eingeflossen.

Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm wird der Orientierungswert für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) am Tage in den straßenzugewandten Außenwohnbereichen und an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der Baugrenzen überschritten. Der Tages- Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) wird in den straßenzugewandten Bereichen bzw. Fronten der 1. Baureihe überschritten. Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes ergeben sich bis zu einem Abstand von 39 m (Angabe für das lauteste Geschoss), Tages-Immissionsgrenzwert-Überschreitungen noch bis zu einem Abstand von 20 m (Angabe für das lauteste Geschoss) von der Straßenmitte der K56. In den lautesten Bereichen beträgt die maximale Überschreitung des Tages-Orientierungswertes etwa 5 dB(A). Der Immissionsgrenzwert tags wird um etwa 1 dB(A) überschritten.

Nachts wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) an den straßenzugewandten und an den seitlichen Fronten der Baugrenzen der 1. Baureihe in einem Abstand von bis zu 47 m (Angabe für das lauteste Geschoss) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nachts für Mischgebiete von 54 dB(A) wird bis zu einem Abstand von 27 m (Angabe für das lauteste Geschoss) von der Straßenmitte der K56 aus überschritten. In den lautesten Bereichen beträgt die nächtliche Orientierungswert Überschreitung maximal etwa 7 dB(A) und die maximale Immissionsgrenzwert Überschreitung etwa 3 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die Ortsdurchfahrt (K56, Allee) und Alte Dorfstraße nicht möglich (Belegenheitsgründe).

Ersatzweise werden zum Schutz neu entstehender Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass für die bestehende Altbebauung die entsprechenden Festsetzungen auch bei z. B. Gebäudeerweiterungen, Anbauten etc. gelten.

Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tage sind Außenwohnbereiche südwestlich der K56 (Allee) in einem Abstand von 20 m in bzw. an den straßenzugewandten Bereichen und Fronten der geplanten Baugrenzen nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist zulässig.

Sportlärm

Das Plangebiet ist, insbesondere im nördlichen Bereich, durch Sportlärm von der Sportanlage des SSV Jersbek belastet. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) werden eingehalten. Somit ist von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der aneinander angrenzenden Nutzungen (Sport vs. Wohnen) auszugehen.

Für diese Verträglichkeit ist im Rahmen der Abwägung die Baugrenze so weit vom Grundstück zurückversetzt worden, dass der Richtwert eingehalten wird. Die Bebaubarkeit ist trotzdem sinnvoll gewährleistet. Das Maß des Abstandes wurde im Rahmen des anliegenden Gutachtens ermittelt.¹

Kinderspielplatz

Die vom Kinderspielplatz nordwestlich des Plangeltungsbereiches ausgehenden Geräusche sind als sozial adäquate Geräusche nicht beurteilungsrelevant.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt zentral durch das Amt Bargtheide-Land.

8.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH angeschlossen.

8.3. Oberflächenentwässerung

Ziel des B-Planes ist der Erhalt historischer Strukturen. Verdichtete, dorfuntypische Wohnbebauungen sollen verhindert werden. Eine Abflussverschärfung von Oberflächenwasser in Vorfluter GPV Ammersbek-Hunnau ist daher nicht zu erwarten.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll auf den privaten Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, kann dies in der gemeindlichen Vorflut dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Diesbezüglich werden Grundstückseigentümer darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen anzeigepflichtig, in bestimmten Fällen auch erlaubnispflichtig sind. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen.

Die Grundstückseigentümer werden weiterhin 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

¹ Anmerkung: Eine Pegelzunahme um 3 dB(A) ergibt sich z.B. bei einer Verdoppelung der Schalleistungspegel, der Anzahl gleichartiger Quellen oder der Einwirkzeit. Subjektiv ist diese Zunahme zwar wahrnehmbar, eine Verdoppelung des Lautstärkeempfindens ist der Lärmwirkungsforschung entsprechend in der Regel allerdings erst bei Zunahmen um 10 dB(A) gegeben.

ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

8.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

8.5. Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG 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 aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

9. Natur und Landschaft

Die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen stellt aufgrund der möglichen Zunahme von versiegelten Flächen effektiv einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dennoch sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar möglicherweise sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes statt, diese ist aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig.

Die Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes nur als gering einzuschätzen. Durch die Festsetzungen wird vielmehr verhindert, dass eine dorfuntypische Verdichtung erfolgt, die sowohl zu einer übermäßigen Versiegelung als auch am Ortsrand zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen kann. Vielmehr werden die innerörtlichen Landschaftselemente und -bezüge planungsrechtlich gesichert.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

9.1. Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen des Fußweges sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sollen in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

9.2. Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen

In hervorragender Weise trägt zum attraktiven Orts- und Landschaftsbild die doppelreihige Lindenallee bei. Die einzelnen Bäume der in der Gesamtheit unter Denkmalschutz stehenden Allee werden als zu erhalten festgesetzt. Gleichzeitig werden in den

südlichen Bereichen des Geltungsbereiches die vorhandenen Lücken durch doppelreihige Pflanzenfestsetzungen aufgefüllt; auch dort, wo zurzeit eine nicht mehr genutzte Busbucht vorhanden ist. Die Neupflanzungen müssen den historischen Diagonalverbund aufnehmen. Dadurch kann die städtebauliche Wirkung der historischen Allee nahezu in ihrer ursprünglichen Ausprägung wieder hergestellt werden.

Die Umsetzung der Neupflanzung soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Pflanzstandorte werden deshalb variabel festgesetzt; Konkretisierungen müssen im Rahmen der späteren Ausführungsplanung erfolgen. Die detaillierte Planung sollte in enger Abstimmung gemeinsam mit dem Kreis (Denkmalschutz, Naturschutz, Straßenbaulastträger), der Gemeinde und den Anliegern erarbeitet werden, so dass die unterschiedlichen Detailinteressen für alle tragfähig abgestimmt werden.

Entlang der Allee wird mit 5 m Abstand von der Straße ein 2 m breiter Streifen als Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt, um langfristig die Baumwurzeln der Alleebäume von Versorgungsleitungen freizuhalten. Die Gebäude innerhalb dieses Streifens besitzen Bestandschutz

Auch die anderen vorhandenen wertvollen Laubbäume² auf privatem und öffentlichem Grund sind ortsbildprägend und, soweit wie möglich, als zu erhalten festgesetzt, da sie eine wirksame Begrünung des bebauten und erlebbaren Siedlungsbereiches darstellen und den Straßenraum gliedern. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung. Bei Fortfall sind Ersatzpflanzungen im öffentlichen Raum bzw. auf den Grundstücken an geeigneten Standorten, möglichst im der Straße zugewandeten Bereich zu leisten. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume, 3x verpflanzt, mind. 14 / 16 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe zu verwenden. Grundsätzlich ist für die Beseitigung von landschaftsprägenden Bäumen immer die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Versiegelungen und Bebauungen im Wurzel- und im Kronentraufbereich grundsätzlich vermieden werden sollen, da sie die Bäume gefährden. Sollten dennoch Bauarbeiten erforderlich sein, sind im Bereich von Bäumen die RAS LP 4 und DIN 18920 zu berücksichtigen.

9.3. Feldgehölze

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 4/5 befindet sich ein Feldgehölz, das im Rahmen der Bestandsaufnahme zum gemeindlichen Landschaftsplan erfasst wurde. Diese Gehölzfläche wird geringfügig durch das festgesetzte Baugebiet berührt.

Das vorhandene Feldgehölz ist nicht feucht geprägt, d.h., es unterliegt keinem Schutzstatus gemäß § 15a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Gleichzeitig hat das Forstamt Trittau - als Untere Forstbehörde - festgestellt, dass durch die Planung Wald im Sinne des Waldgesetzes nicht betroffen ist. Insofern gilt der Gehölzbestand auf dem Flurstück 4/5 auch nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG).

Da ein Großteil des Gehölzbestandes im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt, greifen auch nicht die Regelungen über Eingriffe - Ausgleich bzw. Ersatz. Außerhalb des Geltungsbereichs verbleibt eine ausreichend große Gehölzfläche des Feldgehölzes.

² Als wertvoll und standortheimisch werden folgende Arten eingestuft:
Ahorn, Akazie, Buche, Eiche, Erle, Hainbuche, Rosskastanie, Linde und Esche.

Um eine einheitliche Bebauungsstruktur sowie gleich große Gartenflächen zur Südwestseite weiterhin zu gewährleisten, orientiert sich die hintere Baugrenze sowie die Abgrenzung der Baugebiete an der vorhandenen Bebauung, so dass eine geringfügige Abweichung vom Landschaftsplan, ohne dessen Grundzüge zu beeinträchtigen, gerechtfertigt ist.

9.4. Knicks

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum gemeindlichen Landschaftsplan wurden auch vorhandene Knicks erfasst und bewertet. Im Plangeltungsbereich gibt es folgende:

- Knick am Nordostrand der Flurstücke 1/ 8, 1/ 5 und 1/ 6 parallel zur K 56. In der Planzeichnung des B-Planes ist er - nachrichtlich - als zu erhalten dargestellt und hat auf seiner Südwestseite einen Knickschutzstreifen erhalten.
- Knick auf den Flurstücken 1/ 6 und 2/ 4 bzw. 79/ 4. Dieser beginnt an der "Allee" und zieht sich bis zur Alten Dorfstraße. Der auf dem Flurstück 2/ 4 verzeichnete Graben begleitet einen vorhandenen Knick, der auf der Grenze zwischen den Flurstücken 2/ 4 und 2/ 3 sowie 4/ 12 liegt. Der Teil innerhalb des Geltungsbereichs ist nachrichtlich als zu erhalten dargestellt werden. Auf seiner Südostseite ist ein Knickschutzstreifen festgesetzt worden.
- Knickrest auf dem Flurstück 2/ 4, der in der Kataster- bzw. Vermessungsgrundlage mit "Bewuchs" bezeichnet wird. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme handelt es sich um einen Knickrest, der zwar degradiert ist, aber noch den typischen Bewuchs aufweist. Er liegt - im Wesentlichen - auf dem v.g. Flurstück, tangiert aber noch die benachbarten Parzellen 1/ 5 und 1/ 6. Der Knick selbst befindet sich direkt neben dem Geltungsbereich. Innerhalb des B-Planes wird ein Knickschutzstreifen festgesetzt.

10. Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem Kenntnisstand vom 13. Mai 2005 keine Altablagerungen. Über Altstandortverdachtsflächen liegen dem Kreis Stormarn keine Informationen vor. Das Gebiet der Gemeinde Jersbek wurde durch den Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz bisher noch nicht hinsichtlich Altstandorte / Altstandortverdachtsflächen bearbeitet. Sollten der Gemeinde Verdachtsmomente vorliegen, ist nach dem gemeinsamen Altlastenerlass vom Innenministerium IV 63 - 511.55 - und dem Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten – V 52-5821.12.1- vom 05. März 2001 vorzugehen.

11. Denkmalschutz

Die doppelreihige Allee wird als eingetragenes Kulturdenkmal im Denkmalschutzbuch geführt. Hierbei ist zu beachten, dass „die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals nach §9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen“. Weitere Information zum Umgang mit der Allee sind im Kapitel 9.2 zu finden.

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Ar-

chäologische Denkmale sind nicht bekannt.

12. 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 gewerblichen Betriebe nicht unter den Einschränkungen bezüglich der Gebäudegestaltung leiden, werden sie von den meisten textlichen Festsetzungen ausgenommen.

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.

13. 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 1.6.06 gebilligt.

Jersbek, den 1.0. JUL 2006
(Datum)



[Handwritten Signature]
Bürgermeister