



**GEMEINDE
JERSBEK
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 18
- ORTSTEIL TIMMERHORN -**

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn-
der Gemeinde JersbekGebiet: nordöstlich Klein Hansdorfer Straße zwischen Nr. 20 und Nr. 20a

<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 Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	13 - 15
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 22
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	23 - 24
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	25 - 27
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	28 - 33
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	34 - 39
b) Nachsorgender Bodenschutz	39
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	40
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	41 - 42
10. Hinweise	43 - 44
11. Tabellarische Ermittlungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	45
b) Bisherige Planung	46
c) Neue Planung	47 - 48
12. Umweltbericht	49
Vermerk: Beschluss über die Begründung	50

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung zur
3. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18
der Gemeinde Jersbek
Stand: 28. Februar 2012

Lairm Consult GmbH
Hauptstraße 45
22941 Hammoor

--

Gemeinde Jersbek – Ortsteil Timmerhorn
F-Plan 3. Änderung sowie B-Plan Nr. 18 – Ortsteil Timmerhorn
Landschaftspflege und Artenschutzprüfung
Stand: 18. November 2011

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01. September 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn- für das Gebiet: nordöstlich Klein Hansdorfer Straße zwischen Nr. 20 und Nr. 20a, gefasst.

Planungsziel ist hier die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfs insbesondere für die Ortsteile Timmerhorn und Klein Hansdorf. Hierbei soll eine Einbindung der Bauflächen in die vorhandene Landschaftsstruktur erfolgen und der neue Ortsrand durch lineare Grünelemente zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 18 sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 01. Dezember 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01. September 2011 ist der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 18 erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09. Dezember 2011 bis zum 23. Dezember 2011 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 01. Dezember 2011.

Mit Schreiben vom 24. November 2011 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30. Dezember 2011. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die vorliegenden Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 06. Februar 2012 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06. Februar 2012 den Bebauungsplan Nr. 18 –OT Timmerhorn- als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 16. März 2012 bis 16. April 2012 einschließlich. Dies ist am 08. März 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 01. März 2012 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16. April 2012.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25. April 2012 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 18 –OT Timmerhorn-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hierzu nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 25. April 2012 erneut als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

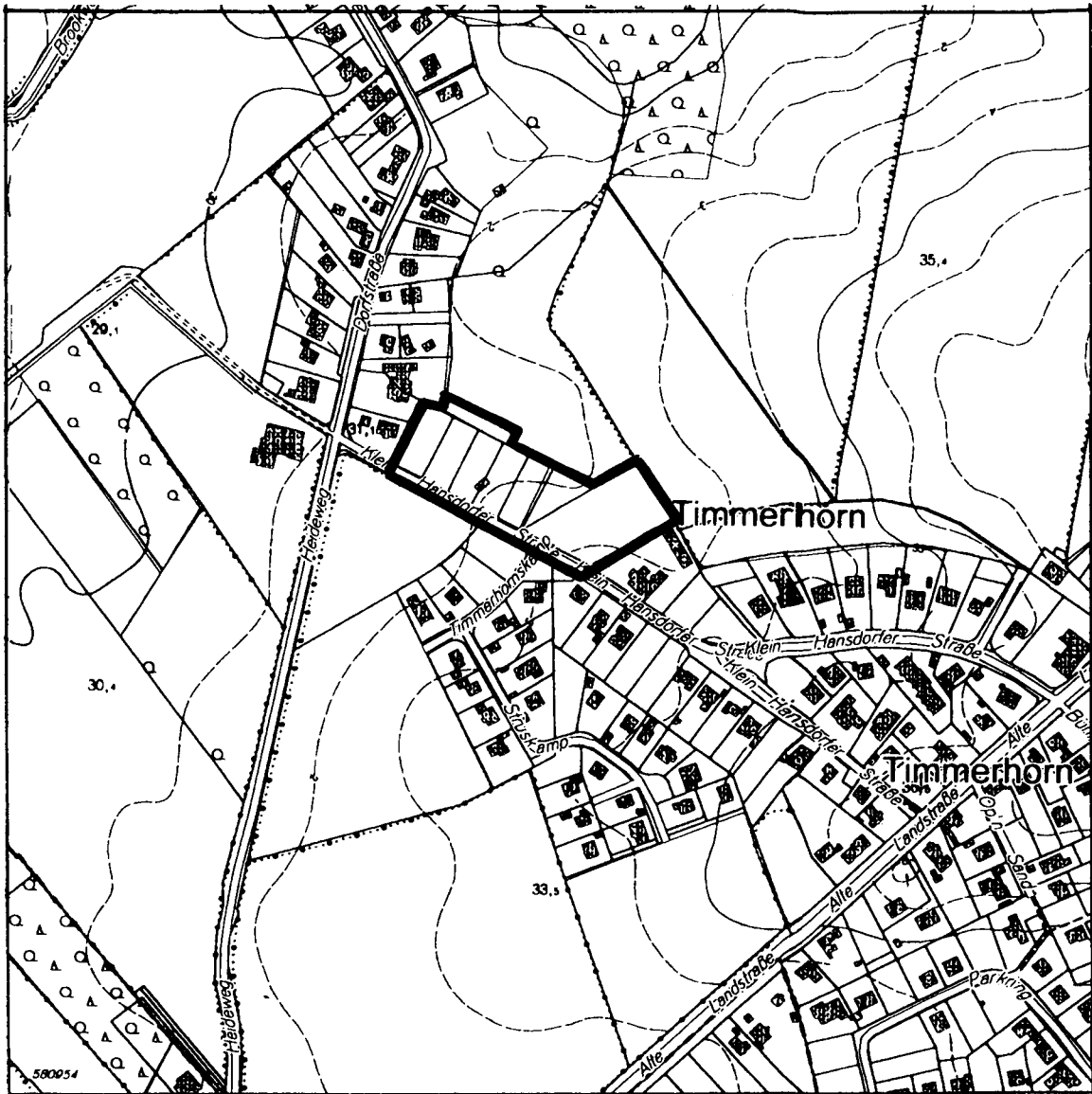
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 24. Mai 2012 bis zum 08. Juni 2012 einschließlich. Dies ist entsprechend am 16. Mai 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2012 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. Juni 2012.

Zu den erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 25. April 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 18 –OT 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.

Übersicht Plangeltungsbereich - unmaßstäblich



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

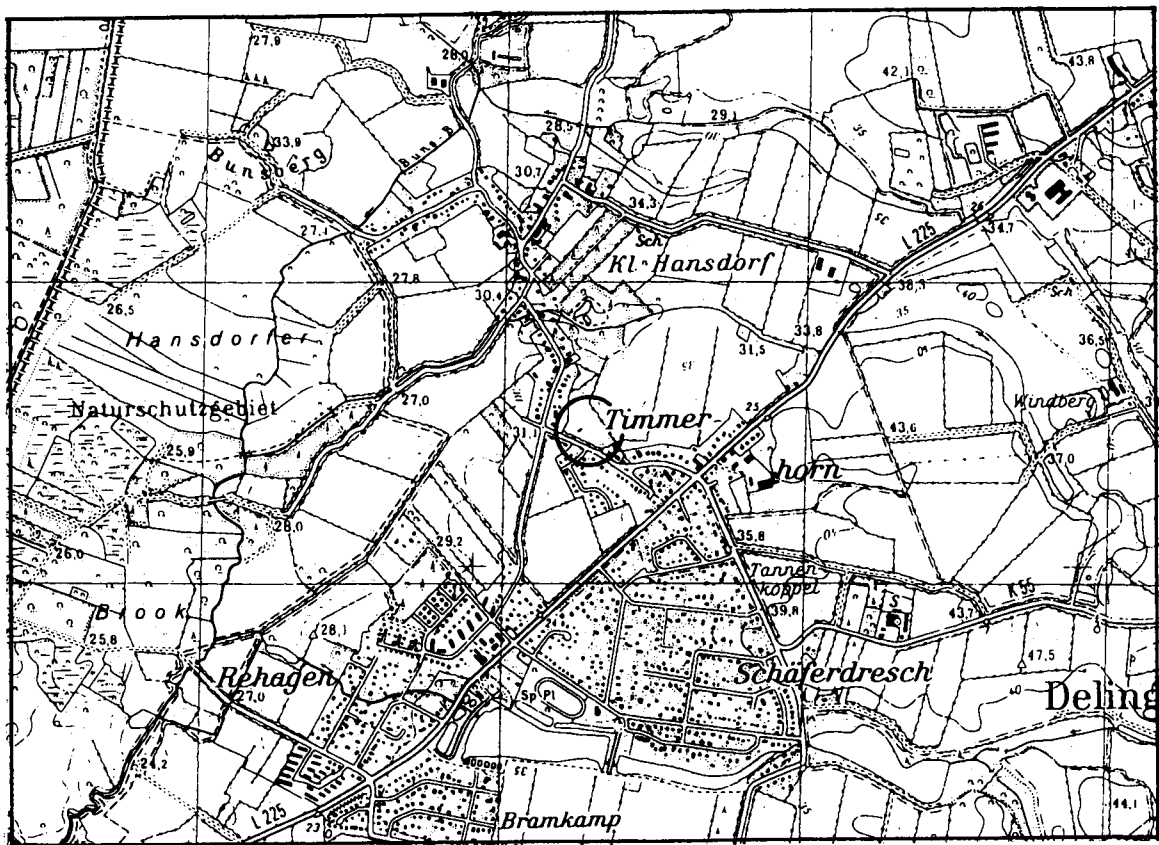
Der Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Jersbek wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner zum vorliegenden Bebauungsplan parallel aufgestellten 3. Änderung. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 25. Juni 2012, AZ.: IV 267 – 512.111-62.36(3.Änd.), genehmigt. Sie wurde bekannt gemacht am 05. Juli 2012 und ist wirksam ab 06. Juli 2012.

Hierfür ist eine Fortschreibung der ortsplanerischen Ziele für Timmerhorn und Klein Hansdorf entwickelt und festgelegt. Der Bereich weist nunmehr eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche –Park- und Gartenanlage- aus. Hierdurch wird das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn- gesichert.

Das Plangebiet des Allgemeinen Wohngebietes grenzt unmittelbar an die Nordostseite der Klein Hansdorfer Straße an. Es füllt den Bereich der Altbausubstanz zwischen dem Grundstück Klein Hansdorfer Straße 20 im Südosten und 20a im Nordwesten baulich auf und liegt überwiegend gegenüber dem bereits neu entstandenen Baugebiet Timmerhornskamp/Struskamp.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 18 punktuell markiert.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



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

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 1 der Gemarkung Timmerhorn und ist durch örtliche Aufnahmen umfangreich topographisch ergänzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst in der Gemarkung Timmerhorn, Flur 1 die Flurstücke 14/11, 14/10, 14/9, 14/8, 14/7 und 14/3 ganz sowie die Flurstücke 14/18, 62/6 und 60/2 jeweils teilweise. Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 11.324 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a dieser Begründung verwiesen.

Die Gesamtfläche gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

- **Als Allgemeines Wohngebiet (WA)**
WA E/D I 0,3
mit einer Fläche von ca. 7.088 qm
- **Als Verkehrsfläche –vorhanden-**
mit einer Fläche von ca. 1.286 qm
- **Als Verkehrsfläche –neu-**
mit einer Fläche von ca. 435 qm
- **Als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage-**
mit einer Fläche von ca. 2.515 qm
11.324 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Auf den einzelnen Flurstücken befinden sich eine Vielzahl von überlagernden Festsetzungen bzw. Darstellungen, die zur besseren Übersicht tabellarisch unter Ziffer 11a dieser Begründung aufgelistet sind.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**

Die Gemeinde Jersbek beabsichtigt durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 eine Baufläche zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfs, insbesondere für die Ortsteile Timmerhorn und Klein Hansdorf, zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet wird besonderer Wert auf den wesentlichen Erhalt des Großgrünbestandes entlang der Klein Hansdorfer Straße gelegt und auf die Entwicklung einer neuen linearen Grünstruktur zur Einbindung und Abgrenzung der neu entstehenden Bauflächen in die freie Landschaft. Hier soll eine Laubholzhecke entwickelt und gesichert werden sowie eine Knickneuanlage entlang der Südostseite der privaten Grünfläche, um hierüber auch eine Vernetzung der Laubholzhecke mit dem Knickaltbestand an der Klein Hansdorfer Straße zu ermöglichen.

Eine umfangreiche und vielschichtige Abprüfung eines geeigneten Standortes für die erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen ist auf der Ebene der zugehörigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen worden mit dem Ergebnis, dass aus Sicht der Gemeinde nur der verbindende Bereich an der Klein Hansdorfer Straße in Frage kommt. Hierbei sind auch die neuen Ziele der Siedlungsentwicklung berücksichtigt, wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

Hiernach wird der nunmehr vorgesehene Bereich an der Nordostseite der Klein Hansdorfer Straße als geeigneter Standort angesehen, weil auch hier bereits eine deutliche Vorbelastung besteht, hinreichend geeignete Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet für den derzeit bestehenden Wohnbaulandbedarf zur Verfügung stehen und eine direkte Anbindung an die Klein Hansdorfer Straße mit seinen bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich ist. Die Entwicklung dieses Bereiches begründet keine wesentlichen zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen. Zur Erschließungssicherung eines langfristigen Siedlungspotenzials ist an der Südostseite des Plangebietes eine untergeordnete Erschließungsstraße vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, hier Baugrundstücke zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfs zu entwickeln sowie einen vorhandenen teilweise offenen Grabenlauf mit seitlich zugeordneten Grünflächen als künftige Verbindungsachse zwischen der Obststreuwiese nördlich des Baugebietes Struskamp/Timmerhornskamp und den nordöstlich verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu entwickeln.

Für die Gemeinde Jersbek ergibt sich auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans für den Planungszeitraum 2010 bis 2025 ein Wohnungspotenzial von bis zu 15 % auf der Grundlage des vorhandenen Wohnungsbestandes zum 31.12.2009.

Nach den vorliegenden Zahlen des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum 31.12.2009 sind es 716 Wohnungen. Zum 31.12.2010 sind es 718 Wohnungen, d.h. eine Zunahme von 2 Wohnungen.

Es ergibt sich nachfolgendes Entwicklungspotenzial bis 2025:

716 Wohnungen x 0,15 = 107 Wohnungen

in 2010 errichtete Wohnungen (31.12.2010 = 718 Wohnungen) ./. 2 Wohnungen

vorhandenes Wohnungspotenzial bis 2025 105 Wohnungen

Wohnungspotenzial des Bebauungsplanes Nr. 18:
8 Baugrundstücke x 1,3 WE pro Grundstück =

./. 10 Wohnungen

künftig verbleibendes Wohnungspotenzial

95 Wohnungen

Mit dem vorliegenden Baugebiet ist aus Sicht der neu formulierten Siedlungsentwicklung der Gemeinde ein verträgliches Einbinden in die vorhandene und künftige Siedlungsstruktur der geteilten Ortslage Timmerhorn möglich. Die hieraus resultierenden Eingriffe sind begrenzt und unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung vertretbar.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**b) Prüfung der Umweltverträglichkeit**

In Anwendung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 wird nachfolgende Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 handelt es sich in der Ortslage Timmerhorn um eine Baulücke zwischen zwei altbebauten Bereichen nordöstlich der Klein Hansdorfer Straße zwischen Nr. 20 und Nr. 20a, teilweise gegenüber des in der letzten Zeit neu entwickelten Baugebiets Timmerhornskamp/Struskamp.

Für diesen Bebauungsplan, der nur die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünfläche –Park- und Gartenanlage-, die bereits vorhandene Klein Hansdorfer Straße sowie die neu anzulegende Erschließungsstraße umfasst, wird eine Vorprüfung durchgeführt. Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der Flächenanteile:

- Bauflächen –Allgemeines Wohngebiet- 7.088 qm

Neu entstehende zulässige Grundfläche:

7.088 qm x GRZ 0,3 = 2.126 qm

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Außenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderung der künftig zulässigen Grundfläche der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich auch aus der Größe der Gesamtfläche des Plangebietes mit ca. 11.324 qm, bestehend aus dem Anteil als Allgemeines Wohngebiet mit 7.088 qm und der hieraus resultierenden zulässigen Grundfläche mit 2.126 qm bei einer GRZ von 0,3.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichtes ist festzustellen, dass kein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und von daher auch keine durchgeführt wird. Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 ist die städtebauliche Verbindung und Verknüpfung der beiden bisher getrennten Teile der Ortslage Timmerhorn. Mit dieser baulichen Entwicklung als Wohnbaufläche erfolgt die Auffüllung gegenüber dem neu entwickelten Siedlungsbereich Timmerhornskamp/Struskamp als weiterer Siedlungsteil um den neu festgelegten Ortsmittelpunkt des Bürgerhauses.

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende örtliche Wohnbaulandbedarf für die Gemeinde Jersbek und insbesondere den beiden Ortsteilen Timmerhorn und Klein Hansdorf bereitgestellt werden. Darüber hinaus soll auch ein verbindendes Glied zwischen der an der Klein Hansdorfer Straße vorhandenen Obststreuwiese und dem nordöstlich des Plangebietes liegenden freien Landschaftsraum gesichert werden.

Zur Standortfestlegung ist auf der Ebene der zugehörigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fortschreibung der ortsplanerischen Ziele für Timmerhorn und Klein Hansdorf sowie eine Abprüfung von insgesamt 3 Alternativstandorten durchgeführt mit dem Ergebnis, dass zur Entwicklung der erforderlichen Bauflächen der Bereich auf der Nordostseite der Klein Hansdorfer Straße gegenüber dem Baugebiet Timmerhornskamp/Struskamp herangezogen werden soll. Hierin wird aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der verschiedenen abgeprüften Kriterien ein hinreichend großer Siedlungsbereich kurzfristig bereitgestellt, ohne das Erfordernis für umfangreiche neue Erschließungsmaßnahmen. Darüber hinaus kann dieses Baugebiet in die vorhandene Bausubstanz des Siedlungsbereiches der Ortslage Timmerhorn eingebunden werden.

Mit dem überwiegenden Erhalt der randlichen, entlang der Klein Hansdorfer Straße vorhandenen Knickstrukturen, aber auch den neu entwickelten linearen Grünelementen der Laubholzhecke und der Knickneuanlage sowie der Wiederöffnung des teilweise verrohrten Grabenlaufs erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung in die vorhandene Landschaftsstruktur und es wird mit der Grünfläche eine Verbindung zwischen Obststreuwiese und östlichem freien Landschaftsraum gesichert.

Zur Schaffung von Grundstückszufahrten sind insgesamt drei Knickdurchbrüche, zur Anlage der Erschließungsstraße 1 eine Knickreduzierung und am nordöstlichen Ende der Erschließungsstraße ein weiterer Knickdurchbruch erforderlich, wobei hierüber neben der Einzelanbindung auch zwei Baugrundstücke an die Infrastruktur der Klein Hansdorfer Straße angebunden werden. Für die Knickdurchbrüche erfolgt innerhalb des Plangebietes der erforderliche Ausgleich durch Versetzen und Ergänzen von Knickteilen in dem Bereich der Südostseite der privaten Grünfläche.

Der bereits bestehende Knickdurchbruch als bisherige Feldzufahrt ist durch die Neuanlage von Knickteilen geschlossen. Diese bisherige Lücke befindet sich in der Südwestecke des Grundstückes 4 im Bereich der sich überschneidenden Kronen der zu erhaltenden Einzelbäume.

Für die entfallenden Einzelbäume, einer Knickeiche an der Klein Hansdorfer Straße und einem weiteren Einzelbaum im rückwärtigen Grünflächenbereich, und zur Aufwertung der Grünfläche erfolgt hier neben der Knickneuanlage auch das Anpflanzen von vier Ersatzbäumen. Die zu erhaltenden Knicks sind als nachrichtliche Übernahme dargestellt und geschützt nach dem Landesnaturschutzgesetz § 21 Abs. 1 Nr. 4. und dem Bundesnaturschutzgesetz § 30 Abs. 2.

An der Nordwest- wie auch Südostseite des Plangebietes und gegenüber der Klein Hansdorfer Straße grenzen die vorhandenen Siedlungsstrukturen der Ortslage Timmerhorn an.

Die verkehrliche Vernetzung dieses neu entwickelten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Klein Hansdorfer Straße, teilweise auch mit kurzen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten rückwärtig der Knickstruktur.

An der Südostgrenze des Plangebietes ist eine untergeordnete Erschließungsstraße in 6,5 m Breite festgesetzt und diese überlagernd ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke 8, 9 und 10 in einer zunächst zu befestigenden Mindestbreite von 4,0 m. Hierfür sind weitergehende Regelungen nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die bestimmen, dass das festgesetzte GFL-Recht nur solange gelten soll, bis die Erschließungsstraße nach Osten über das Plangebiet hinaus fortgeführt wird, der Erschließung weiterer Grundstücke dient und hierzu eine Durchfahrbarkeit gesichert bzw. eine hinreichend große Wendeanlage von mindestens 22 m Durchmesser angelegt ist.

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 Baugrundstücke 3 bis 10 des Allgemeinen Wohngebietes ist eine grundstücksübergreifende Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt mit einem weiteren Geschoss oberhalb des Erdgeschosses, das nicht Vollgeschoss ist. Darüber hinaus ist eine Ausnahme festgesetzt, als dass bei Gebäuden mit Mansarddächern auch eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, ohne jedes weitere Geschoss, das nicht Vollgeschoss ist.

Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,5 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, wobei hierfür die Flächen der festgesetzten GFL-Rechte nicht anzurechnen sind.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um eine gebietsverträgliche Nutzung handelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen insbesondere aus Verkehrslärm nicht zu erwarten sind. Hierbei sind auch die möglichen künftigen Verkehrsbelastungen der neu anzulegenden untergeordneten Erschließungsstraße berücksichtigt. Die Gemeinde hat zum Nachweis eine gesonderte gutachtliche Untersuchung erstellen lassen, die für die Entwurfsfassung fortgeschrieben ist, mit dem Ergebnis, dass ihre Annahmen bestätigt sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorhandene Knickstrukturen. Auf eine gesonderte Festsetzung nach § 9(1)25b BauGB wird verzichtet. Zum Schutz dieser Knickstrukturen sind ca. 3,0 m breite von der Bebauung freizuhaltende Flächen als Knickrandstreifen festgesetzt. Im Kronentraufbereich der vier als zu erhalten festgesetzten Knickeichen entlang den festgesetzten Bauflächen, ist die von der Bebauung freizuhaltende Fläche erweitert und angepasst.

Darüber hinaus sind weitere umfangreiche grünordnerische Maßnahmen getroffen, die sich insbesondere auf den Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche beziehen.

Hierbei ist der Bereich des Grundstückes 2 als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt. Da dieser Fläche eine Ausgleichsfunktion zugeordnet wird, ist sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9(1)20 BauGB festgesetzt. Hierzu ist durch Text bestimmt, dass der hier verlaufende Graben einschl. seiner Wiederöffnung naturnah zu gestalten ist und die übrigen Flächen als extensives Grünland zu nutzen ist. Hiermit kann eine deutliche Aufwertung dieses Bereiches um den vorhandenen bzw. wieder zu öffnenden Grabenlauf erreicht werden. Dies bezieht auch die hier vorgesehene Knickneuanpflanzung und zusätzliche Einzelbaumbepflanzung in der Fläche mit ein.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 wird teilweise direkt an die bereits bestehende Klein Hansdorfer Straße verkehrlich angebunden. Für einzelne Grundstücke erfolgt eine innergebietsliche Erschließung über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Zur Sicherung einer langfristigen Siedlungserweiterung, in östlicher Richtung rückwärtig der Altbebauung der Klein Hansdorfer Straße, ist an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine untergeordnete Erschließungsstraße in 6,5 m Breite als verkehrsberuhigter Bereich (VB) festgesetzt. Da diese Erschließungsstraße für die vorliegende Planung noch nicht als Erschließungsstraße ausgebaut werden muss, ist hier überlagernd ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 4,0 m zu Gunsten der Baugrundstücke 8, 9 und 10 festgesetzt. Über textliche Regelungen des § 9 Abs. 2 BauGB ist bestimmt, dass das GFL-Recht nur so lange zu Erschließung der 3 angrenzenden Baugrundstücke dienen soll, bis die Erschließungsstraße nach Osten hin erweitert wird und durchgängig befahrbar bis zur vorhandenen möglichen Zufahrt zum östlichen Teil der Klein Hansdorfer Straße bzw. nach Osten erweitert und mit einer Wendeanlage von mind. 22 m Durchmesser versehen ist.

Aufgrund des bereits bestehenden und abgeschlossenen Ausbaus der Klein Hansdorfer Straße wird auf eine zusätzliche Anordnung weiterer Flächen für das Parken von Fahrzeugen verzichtet. Im unmittelbaren Einmündungsbereich der Straße Timmerhornskamp in die Klein Hansdorfer Straße befinden sich umfangreiche Parkplatzflächen in Senkrechtaufstellung. Dieses bestehende Angebot wird als ausreichend angesehen. Aus verkehrlicher Sicht besteht somit kein Erfordernis für weitere Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme des Ausbaus der untergeordneten Erschließungsstraße zu gg. Zeit.

Nachfolgend werden zugehörige Regelquerschnitte öffentlicher wie auch privater Erschließungen wiedergegeben, die in der Planzeichnung zum Nachvollzug markiert sind. Sie befinden sich teilweise außerhalb des Plangebietes.

- a – a Klein Hansdorfer Straße, an Obststreuwiese, von Südwest nach Nordost**
ca. 1,0 m Straßenbegleitgrün mit Einzelbaumbestand, 6,0 m Fahrbahn, 1,4 m Fußweg
= gesamt ca. 8,4 m
- b – b Klein Hansdorfer Straße, südöstlich Timmerhornskamp, von Südwest nach Nordost**
1,5 m Straßenbegleitgrün, 1,5 m Fußweg, 4,5 m Straßenbegleitgrün, 4,5 m Parkplatz
in Senkrechtaufstellung, 6,0 m Fahrbahn, 1,4 m Fußweg = gesamt 19,4 m
- c – c Timmerhornskamp, von Nordwest nach Südost**
1,3 m verkehrsberuhigter Bereich, 3,7 m verkehrsberuhigter Bereich, 1,7 m
Straßenbegleitgrün, 1,4 m verkehrsberuhigter Bereich = gesamt 8,1 m
- d – d Klein Hansdorfer Straße vor Nr. 27b, von Südwest nach Nordost**
1,75 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg = gesamt 9,25 m
- e – e Erschließungsstraße 1 (VB)**
0,5 m Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen = gesamt 6,5 m
- f – f GFL-Rechte**
4,0 m GFL-Recht

4. Erschließungsmaßnahmen
b) Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

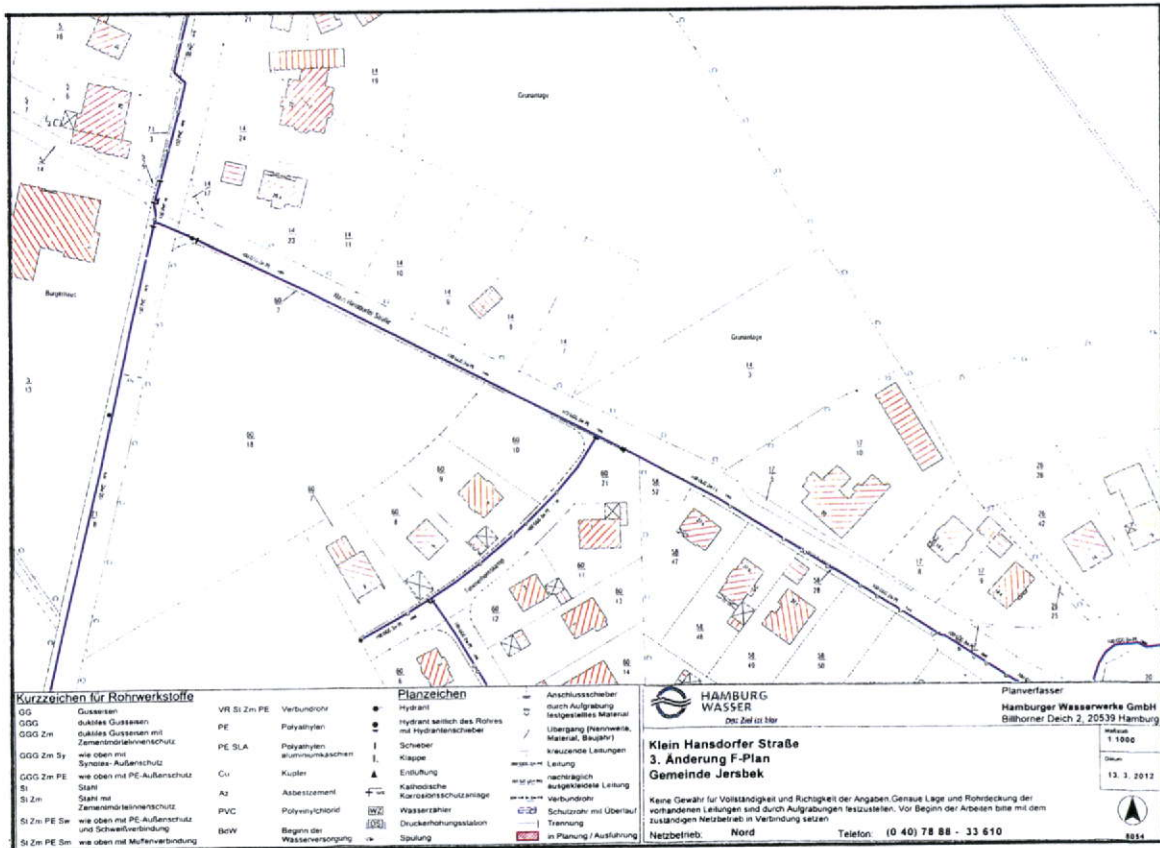
Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 stehen im Ortsteil Timmerhorn zur Ver- und Entsorgung im Wesentlichen hinreichend private, gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Dies ist bei der Neuentwicklung der unbebauten Bereiche zu beachten, um hierfür die erforderlichen Erschließungen zu sichern.

Trink- und Brauchwasser

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

Der Bereich G 12 – Erschließungen und Baurechtsverfahren – der Hamburg Wasser GmbH macht in seiner Stellungnahme vom 12. März 2012 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 in den weitergehenden Planungen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen und zu sichern. Hierbei sind die gebietsspezifischen 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 Dorfstraße in einem Abstand von ca. 140 – 280 m und zum anderen südöstlich im Bereich des Stichweges der Klein Hansdorfer Straße in einem Abstand von ca. 200 - 360 m 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.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für den Bereich der neu entstehenden Wohnbauflächen ein Löschwassermindestbedarf von 96 cbm/Std. für 2 Stunden Löschzeit zur Verfügung stehen.

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 (festgesetztes GFL-Recht) 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.

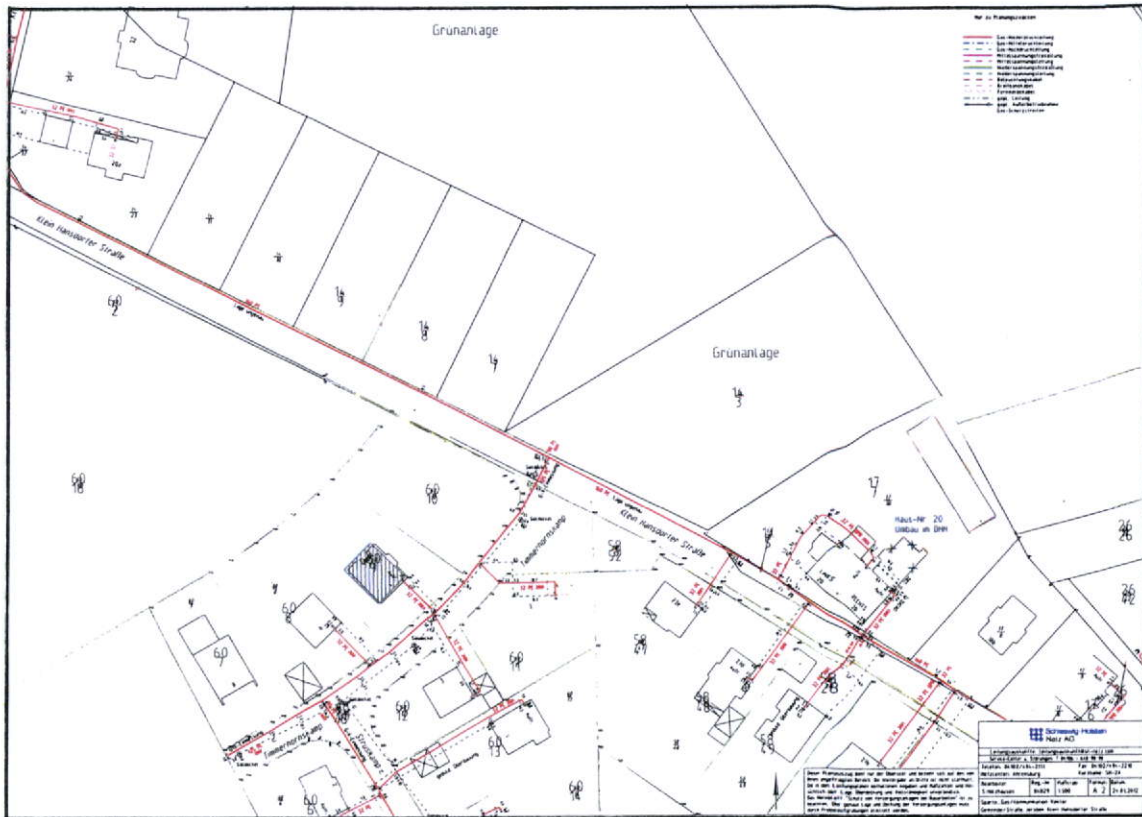
Elektrische Energie

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.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist für Versorgungsleitungen der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrassen beim Regionalcenter Telefon Service-Center 04106 – 648 90 90 zu erfragen.

Gemäß nachfolgend wiedergegebenem Leitungsplan befinden sich im Plangebiet selbst keine Leitungen

Lageplan –Gas- unmaßstäblich



Telekommunikation

Zur Sicherung eines vertretbaren Orts- und Landschaftsbildes sind notwendige Ergänzungen des Leitungssystems im Festnetzbereich nur unterirdisch auszuführen.

Bei Bedarf ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die DEUTSCHE TELEKOM Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88 – 47 00 so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

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.

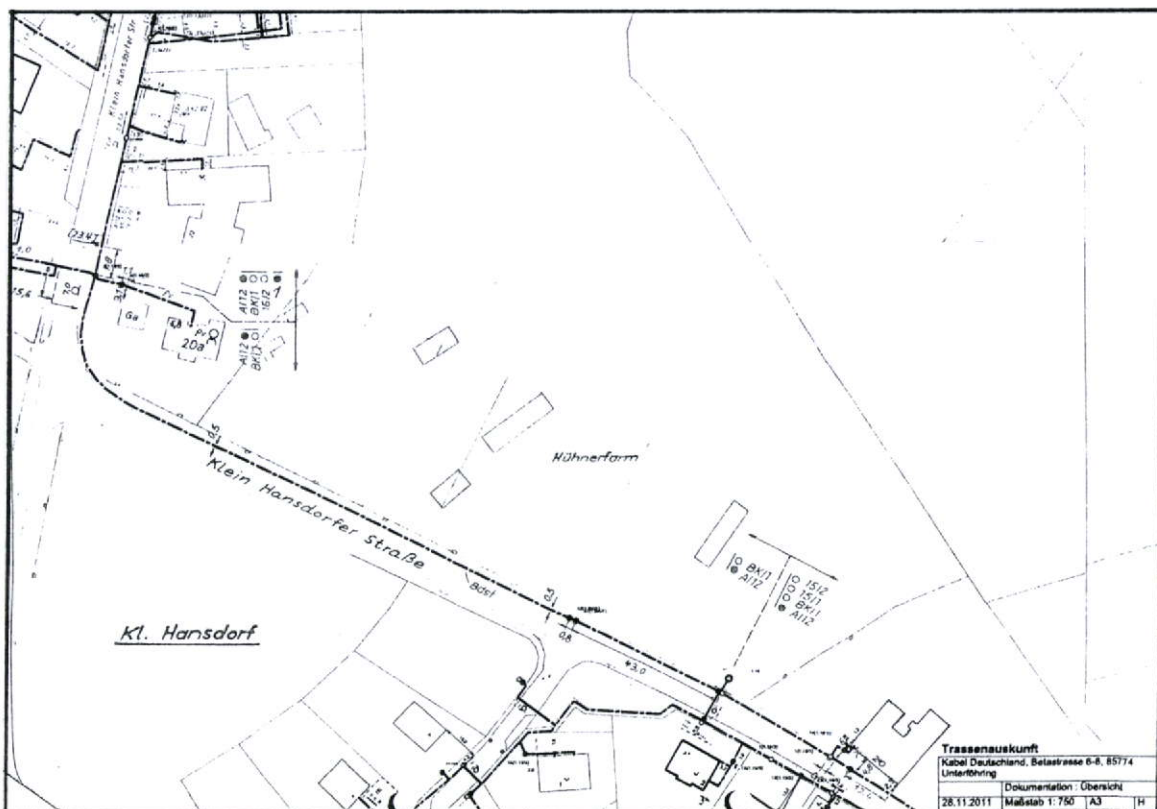
Verlegte Leerrohrbereiche für eine mögliche Breitbandversorgung sind dem BREITBANDKOMPETENZZENTRUM in Kiel zu melden.

Television

Die KABEL DEUTSCHLAND 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 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland, deren Lage aus dem nachfolgend wiedergegebenen Lageplan ersichtlich sind. Seitens der 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 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 Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFT SÜDHOLSTEIN GmbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht vorgesehen. Für den Bereich der Grundstücke 8, 9 und 10 ist randlich an der Klein Hansdorfer Straße ein Müllgefäßstandplatz festgesetzt. Er soll dem vorübergehenden Abstellen der Müllgefäße dienen.

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 künftigen Baugrundstücke, sind mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Über die vorhanden Entsorgungsleitungssysteme werden die anfallenden Oberflächenwasser dem bestehenden Regenwasserrückhaltebecken rückwärtig des Bürgerhauses zugeleitet und rückgehalten entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem.

Großräumig wird die weitere Oberflächenwasserableitung durch den GEWÄSSERPFLEGEVERBAND 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 Schutze vor schädlichen Immissionen

Zu den Belangen des Schallschutzes ist festzustellen, dass eine Betroffenheit des Plangebietes dem Grunde nach nur aus Verkehrslärm von der deutlich südöstlich abgesetzten Landesstraße 225, der angrenzenden Klein Hansdorfer Straße und der innergebietlichen Erschließungsstraße gegeben ist.

Bei der Klein Hansdorfer Straße handelt es sich um eine untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße, über die nur Ziel- und Quellverkehr aus den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn verläuft auch in Richtung des Bürgerhauses.

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

Zur Überprüfung und zum Nachvollzug ist die Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jersbek durch das Büro Lairm Consult GmbH, Hammoor in einer überarbeiteten Fassung mit Datum vom 28. Februar 2012 zu Verkehrslärm erstellt, die Anlage der Begründung ist.

Eine Betroffenheit anderer Lärmbeeinträchtigungen ist für das Plangebiet nicht gegeben. Schallschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 5. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen zitiert.

Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen

Begründung

a) Allgemeines

Die Gemeinde Jersbek plant mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

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 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

b) 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 die Straßenverkehrsbelastung auf der Planstraße erfolgte eine Abschätzung gemäß aktueller Fachliteratur. Die vorliegenden Daten wurden jeweils auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.

Im vorliegenden Fall sind durch die geplanten acht Baugrundstücke (10 Wohneinheiten) innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, damit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

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

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Baugrenzen parallel der Klein Hansdorfer Straße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 55,5 dB(A) tags und 47,9 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts werden innerhalb der Baugrenzen jedoch deutlich unterschritten.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangeltungsbereich 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 und/oder passivem Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Festsetzungen

Zum Schutz des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Jersbek vor Verkehrslärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

Allgemein

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt.

Landwirtschaftliche Nutzung

An die geplanten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes grenzen im Umgebungsbereich teilweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche können zu einer Vorbelastung führen.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 handelt es sich um einen Bereich nordöstlich rückwärtig der Klein Hansdorfer Straße zwischen den beiden hier unterbrochenen Siedlungsteilen der Ortslage Timmerhorn. Die betreffende Fläche ist bisher unbebaut und teilweise eine hofnahe Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Über einen zu Beginn der Überplanung entwickelten Strukturplan ist die künftige Entwicklung der Baufläche geordnet worden mit Abprüfung der erforderlichen städtebaulichen Inhalte unter Berücksichtigung der Fortschreibung der ortsplanerischen Ziele für Timmerhorn und Klein Hansdorf. Hierbei ist auch das Erfordernis zur Berücksichtigung einer Teilfläche beidseitig des vorhandenen Grabenlaufes als künftige private Grünfläche –Park- und Gartenanlage- erkannt worden. Innerhalb dieser Fläche verläuft ein teilweise verrohrter Grabenlauf, der über die vorliegende Planung wiedergeöffnet und teilweise verlegt werden soll.

Das Gebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung als intensiv genutzte Standweide für eine Pferdehaltung dar und ist randlich teilweise durch gehölzbestandene Flächen eingefasst.

Der Bauflächenbereich ist in der gleichzeitig aufgestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und die künftige Grünfläche als Grünfläche –Park- und Gartenanlage- dargestellt. Die neu anzulegende untergeordnete Erschließungsstraße ist nur in der Begründung aufgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, der nordwestlich liegenden privaten Grünfläche sowie der Klein Hansdorfer Straße und der südöstlich liegenden Erschließungsstraße, ist angebunden an die bestehenden Siedlungsränder auf der Nordostseite der Klein Hansdorfer Straße. Auf der südwestlichen Seite der Klein Hansdorfer Straße befindet sich zwischenzeitig das Neubaugebiet Timmerhornskamp/Struskamp.

Das Plangebiet ist somit entlang der Klein Hansdorfer Straße durch die vorhandenen Knickstrukturen, im Nordwesten und Südosten durch vorhandenen Altbaubestand und nach Nordosten zur freien Landschaft hin durch die Neuanlage einer gliedernden linearen Laubholzhecke eingefasst. In dem südöstlichen Teilbereich der privaten Grünfläche ist die Neuanlage eines Knicks entlang dem Baugrundstück Nr. 3 vorgesehen.

Das Plangebiet wird somit nach Südwesten durch den vorhandenen Knick mittlerer Wertigkeit abgegrenzt, der mit einem weiteren Knickteil auf der Südwestseite der Klein Hansdorfer Straße eine höherwertige Reddersituation bildet. Am nordwestlichen Plangebietsrand ist die Entwicklung einer privaten Grünfläche als Park- und Gartenanlage- vorgesehen, innerhalb derer auch weiterhin vorhandener Strauch- und Baumbestand verbleiben soll, durch die Neuanlage eines Knicks und die Neupflanzung von Einzelbäumen aufgewertet werden soll.

Der hier vorhandene, teilweise verrohrte Grabenlauf wird wieder geöffnet und in diesem Zusammenhang verlegt, so dass hierdurch insgesamt ein offener Grabenlauf von annähernd 95 lfdm entsteht.

Der Erhalt dieser vorhandenen Knickstrukturen erfolgt über eine entsprechende Kennzeichnung nach § 21(1) LNatSchG mit Zuordnung einer randlichen von der Bebauung freizuhaltenden Fläche als Knickrandstreifen, die im Bereich als von zu erhalten festgesetzten Überhältern für den Kronentraufbereich aufgeweitet ist. Innerhalb dessen sind nur Nutzungen zugelassen, die eine Beeinträchtigung des Knicks sowie der Kronentraufbereiche nicht

begründen. Dieser Knickrandstreifen ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Für die erforderlichen Knickdurchbrüche zur Grundstückerschließung ist eine Verschiebung und Ergänzungsbepflanzung innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche, Grundstück Nr. 2, vorgesehen, so dass der erforderliche Ausgleich mit der vorliegenden Planung vollständig gesichert wird und hierüber sogar ein Ausgleichüberschuss entsteht. Des Weiteren wird die Baufläche an ihrer Nordost- bzw. Nordwestseite durch die Neuanlage einer Laubholzhecke landschaftsgerecht abgegrenzt. Hierüber erfolgt eine entsprechende Aufwertung. Auf eine geschlossene Abgrenzung zum freien Landschaftsraum durch Knickanpflanzungen wird verzichtet, um hier einen weichen Übergang zu sichern.

Da das Plangebiet randlich teilweise an vorhandene Siedlungsstrukturen angrenzt, an seiner Südwestseite durch vorhandene Knicks abgegrenzt und an seiner Nordost-bzw. Nordwestseite durch die Neuanlage einer Laubholzhecke zum angrenzenden Landschaftsraum eingebunden wird, besteht kein weiteres Erfordernis zur Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum. Die private Grünfläche wird an ihrer Südostseite durch die Neuanlage eines Knicks landschaftsgerecht eingefasst. In diesem neu anzulegenden Knick sollen zu versetzende Knickeile integriert werden.

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Bauflächen zur umgebenden Altbebauung ist zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude eine Firsthöhenfestsetzung getroffen, bei der die zulässige Firsthöhe mit + 9,5 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. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden.

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

Zum Grundsätzlichen der vorliegenden Planung zur Schließung der Baulücke auf der Nordostseite der Klein Hansdorfer Straße und den damit zusammenhängenden Problematiken der Landschaftsentwicklung und des Artenschutzrechtes liegt die gutachtliche Untersuchung – Landschaftspflege und Artenschutzprüfung, des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 18. November 2011 vor. Aus ihr wird zu den Ziffern „7.1 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf“ und „8. Zusammenfassung“ zitiert:

7.1 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um das Töten oder Verletzen von Gehölzbrütern oder Fledermäusen zu vermeiden muss das Fällen von Bäumen außerhalb der Quartier-/ oder Brutzeit erfolgen. Die Eingriffe in Gehölzbestände sind daher zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Zum Erhalt der Vernetzung durch den südlichen Knick sind die Knickdurchbrüche so zu gestalten/randlich zu bepflanzen, dass ein Kronenschluss der großen Gehölze erhalten bleibt.

CEF-Maßnahmen

Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion werden nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse wird die Umsetzung von artenschutzrechtlichem Ausgleich (Ersatzquartiere 2 Stck. pro entfallendem Baum >40 cm Stammdurchmesser) erforderlich.

8. Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 18 mit Änderung des F-Plans soll die Bebauung von derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche ermöglicht werden. Es sind dadurch Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse nicht auszuschließen. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu sichern und das Eintreten eines Verbotstatbestands auszuschließen wird die Umsetzung eines artenschutzrechtlichen Ausgleichs für Fledermäuse vorgesehen.

Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) erforderlich, um das Töten von Tieren (Vögel, Fledermäuse) oder Zerstören von Eiern zu vermeiden. Betroffenheiten weiterer Arten sind derzeit nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Der Erhalt einer offenen Grünachse zwischen Klein Hansdorf und Timmerhorn gemäß dem Landschaftsplan ist nicht gegeben. Die Belange von Natur und Umwelt werden im B-Plan abgearbeitet.

Hinweis

Mit der Entwurfsfassung entfallen insgesamt 2 Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser >40, so dass als artenschutzrechtlicher Ausgleich demnach insgesamt mindestens vier Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen sind. Dies wird in der Umsetzung der Planung beachtet.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

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. 18 wird im bisherigen unbeplanten Außenbereich zwischen den beiden Siedlungsteilen der Ortslage Timmerhorn ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet verbindlich überplant unter Einbeziehung eines kleineren Flächenanteiles als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage- beidseitig des hier vorhandenen Grabenlaufs.

Für die Flächen 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 Versiegelungsanteilen auszugehen ist. Es ergibt sich nachfolgende Gesamtversiegelung.

Dieser Sachverhalt wird teilweise in der Tabelle 11c –neue Planung- aufgearbeitet, wobei auch teilweise vorhandener, geringer, untergeordneter Baubestand, wie Pferdeunterstände, berücksichtigt wird.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelung:

Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	7.088 qm x GRZ 0,3 =	2.126,4 qm
zulässige Überschreitung	7.088 qm x GRZ 0,3 x 0,75 =	<u>1.594,8 qm</u>
Gesamt Vollversiegelung - Baufläche		3.721,2 qm
./. Vollversiegelung des vorhandenen Baubestandes		<u>./.</u> 66,0 qm
Vollversiegelung –Baufläche-		3.655,2 qm

Anteile aus überlagernden GFL-Rechten:

GFL-Recht auf Flurstück 14/10	13,0 qm
GFL-Recht auf Flurstück 14/9	13,0 qm
GFL-Recht auf Flurstück 14/8	20,0 qm
GFL-Recht auf Flurstück 14/7	26,0 qm
GFL-Recht auf Flurstück 14/3	<u>20,0 qm</u>
Gesamt Vollversiegelung - GFL-Rechte	112,0 qm

Vollversiegelung Verkehrsfläche –neu- 435,0 qm

Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die vollversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis:

Vollversiegelung - Baufläche	3.655,2 qm x 0,5 =	1.827,6 qm
Vollversiegelung - GFL-Rechte	112,0 qm x 0,5 =	56,0 qm
Vollversiegelung – Verkehrsfläche –neu-	435,0 qm x 0,5 =	<u>217,5 qm</u>
		2.101,1 qm

Innergebietslich ist hierfür nur ein Teil der festgesetzten privaten Grünfläche des Grundstückes 2 als Ausgleichsfläche vorgesehen. Diese Fläche ist als Maßnahmenfläche nach § 9(1)20 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um die Teilfläche des Flurstückes 14/10 ohne den Anteil des vorhandenen Knicks. Dieser Flächenanteil von 906 qm, verrechnet mit dem Gesamtbedarf von 2.101,1 qm, ergibt einen verbleibenden Ausgleichsflächenrest von 1.195,1 qm als Ersatzmaßnahme, die außerhalb des Plangebietes zu sichern ist.

Die Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden auf der Ausgleichsfläche des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde ausgeglichen und zwar innerhalb der hier festgesetzten Obststreuweise. Hier stehen noch ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung. Somit besteht zum Schutzgut Boden dann kein weiteres Ausgleichsdefizit. Zur Lage dieser Ausgleichsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird auf den am Ende dieser Ordnungsziffer wiedergegeben Ausschnitt der Planzeichnung verwiesen.

Für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes, der Sicherung der privaten und öffentlichen verkehrlichen Infrastruktur und der Sicherung notwendiger Grundstückszufahrten ergeben sich Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen gemäß nachfolgender Auflistung:

vorhandener Knick am Nordostrand der Klein Hansdorfer Straße	
Knickdurchbruch Baugrundstück Nr. 3	4,0 lfdm
Knickdurchbruch Baugrundstück Nr. 5	4,0 lfdm
Knickdurchbruch Baugrundstück Nr. 7	4,0 lfdm
Knickdurchbruch Baugrundstück Nr. 8	4,0 lfdm
Knickentfernung Flurstück 14/3	<u>6,5 lfdm</u>
	22,5 lfdm

Für die zu entfernenden und zu ersetzenden Knickteile ergibt sich bei insgesamt 22,5 lfdm Knickentfernung und Umsetzung an die Nordwestseite des Baugrundstückes Nr. 3 in den privaten Grünflächenbereich unter Berücksichtigung eines Ausgleichsfaktors von 1,5 insgesamt eine Mindestlänge von ca. 34 lfdm zu versetzenden sowie zu ersetzenden bzw. nach zu pflanzenden Knick. Mit der getroffenen Maßnahme, dem Anpflanzen eines Knicks an der Südostseite der privaten Grünfläche (Grundstück Nr. 2) stehen als Ausgleichsmaßnahme 42 lfdm zur Verfügung. Weiter ist ein Lückenschluss an der Klein Hansdorfer Straße mit 4,0 lfdm zu berücksichtigen, so dass insgesamt 46 lfdm zur Verfügung stehen. Damit kann die ermittelte Ausgleichslänge von 34 lfdm Knick vollständig erreicht werden. Es verbleibt ein Überschuss von 12 lfdm Knickneuanlage.

In diesem Zusammenhang weist die untere Naturschutzbehörde auf das Erfordernis der Genehmigung von Knickdurchbrüchen hin. Eine Genehmigung dieser Knickdurchbrüche ist in Aussicht gestellt, sofern mit dem Bebauungsplan ein wirksamer Schutz der verbleibenden Knickabschnitte sowie der festgesetzten Bäume sichergestellt und der erforderliche Ausgleich entsprechend nachgewiesen ist. Diese Anforderungen werden mit dem vorliegenden Planinhalt im erforderlichen Umfang nachgewiesen und sichergestellt.

Der Ausgleich kann hiermit vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Für den zu versetzenden und zu ergänzenden Knick und dessen Erhaltung ist mit einem Kostenanteil von ca. 2.300,00 € zu rechnen.

Für die vorgesehenen Knickverschiebungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen besteht das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Diese Ausnahmegenehmigungen sind rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beantragen. Hierbei sind auch die Verbotsfristen des § 39(5)2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Zum Schutz der vorhandenen bzw. des neu anzulegenden Knicks ist angrenzend eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als Knickrandstreifen in 3,0 m Breite von dem vorhandenen Knickfuß des prägenden Knicks entlang der Klein Hansdorfer Straße vorgesehen. Für insgesamt 4 vorhandene Knickeichen ist der Knickschutzstreifen in den vorhandenen Kronentraufbereich aufgeweitet. Für die übrigen Knickrandstreifen ist eine Breite von 2,0 m von dem vorhandenen bzw. künftigen Knickfuß vorgesehen. Diese Knickrandstreifen sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung neu anzulegen und auf Dauer zu erhalten mit gleichzeitigem

Ausschluss von Nutzungen, die dem Schutzzweck zu Gunsten des angrenzenden vorhandenen bzw. neuen Knicks widersprechen.

Darüber hinaus ist das Anpflanzen einer 2,0 m breiten standortgerechten Laubholzhecke am nordöstlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsrand vorgesehen. Hiermit sollen die Bauflächen am Übergangsbereich in die freie Landschaft landschaftsgerecht abgegrenzt werden. Diese Laubholzheckenneuanpflanzung hat eine Länge von ca. 125 lfdm.

Für das nordöstliche Ende der Erschließungsstraße 1 besteht das Erfordernis zur Verrohrung eines hier offenen Grabenlaufs in einer Breite von mind. 6,5 lfdm. Dieser Eingriff ist auszugleichen mit der vorgesehenen Grabenöffnung im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Durch den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein teilweise verrohrter Graben. Hierfür ist eine Wiederöffnung des verrohrten Teilbereiches von ca. 32 m Länge und 3 m Breite vorgesehen. Gleichzeitig wird jedoch mit der Wiederöffnung auch eine geringfügige Verlegung vorgenommen. Diese Verlegung ist jedoch nicht mit dem Entfernen von Einzelbäumen verbunden.

Ausgleichserfordernis Verrohrung Grabenlauf	6,5 lfdm
Ausgleichsleistung Grabenöffnung	<u>32,0 lfdm</u>
Ausgleichsüberschuss Grabenöffnung	25,5 lfdm

Aufgrund einer örtlichen Überprüfung auch im Zusammenwirken mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ist festgestellt, dass 2 prägende Einzelbäume aufgrund irreparabler Schädigungen künftig entfallen. Sie sind mit den Ziffern 1 und 2 bezeichnet.

Künftig entfallende Einzelbäume im Plangebiet sowie deren Ausgleich:

Bezeichnung	Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	Ausgleich
Nr. 1 Knickeiche	0,7 14,0	2 Bäume
Nr. 2 Baum	4 x 0,4 12,0	2 Bäume
	Ausgleichserfordernis :	4 Bäume

Zum Ausgleich werden innerhalb der privaten Grünfläche (Grundstück Nr. 2) insgesamt 4 Einzelbäume gepflanzt, die auf Dauer zu erhalten sind. Somit verbleibt kein Ausgleichsdefizit für zu entfernende Einzelbäume.

Zur Sicherung und Aufwertung einer vernetzenden Struktur zwischen der südwestlich der Klein Hansdorfer Straße vorhandenen Obststreuwiese mit dem nordöstlich des Plangebietes befindlichen freien Landschaftsraum erfolgt die Festlegung einer ca. 37 m breiten Fläche als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage- beidseitig des hier vorhandenen Grabenlaufs. Eine weitere Teilfläche, nordöstlich rückwärtig der Grundstücke 1 und 2 sowie der Baugrundstücke 3 und 4 gelegen, soll auch hier den offenen Grabenlauf sichern. Eine bauliche Entwicklung jeglicher Art in diesen Grünflächenbereichen soll ausgeschlossen sein.

Die Gemeinde geht davon aus, dass hiermit hinreichend Maßnahmen zum Erhalt dieser Landschaftsstruktur getroffen sind. Weitergehende Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da die übrigen Knickstrukturen und Großbaumbestände gleichfalls entsprechend gesichert sind.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand einschließlich der zu versetzenden Knicks, nur in der Zeit vom 01. Oktober

bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem Ausgleich zur Knickneuanlage, der Neuanlage der Laubholzhecke, dem Pflanzen von Einzelbäumen und der Wiederöffnung von verrohrten Grabenbereichen den Anforderungen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen des neu anzulegenden Knicks, der Grünfläche sowie dem Standort der Laubholzhecke durchführen lassen.

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 Vorflutssysteme kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Diese Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers ist gesondert als wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Nachfolgend sind die Kosten für die grüngestalterischen und landschaftspflegerischen Arbeiten aufgeführt. Bei den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches fließen auch die Kosten für den Grunderwerb, soweit abschätzbar, in die Kostenschätzung mit ein.

1. Ausgleichsfläche innerhalb Plangebiet	45.300,00 €
2. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit Ausgleichsguthaben B-Plan Nr. 12	4.300,00 €
3. Knickverschiebung einschließlich Neuanlage zur Ergänzung und Lückenschluss	2.300,00 €
4. Neuanpflanzung Einzelbäume	1.400,00 €
5. Neuanpflanzung Laubholzhecke	3.800,00 €
6. Wiederöffnung Grabenlauf	6.000,00 €
	<u>63.100,00 €</u>
+ 19 % MwSt. zu Pos. 3 bis 6	2.565,00 €
	<u>65.665,00 €</u>

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in den für den Ausgleich vorgesehenen Bereichen der Gemeinde Jersbek.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 17, 18, 20 und 21 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 17

Bei der Auswahl der 4 zu pflanzenden Einzelbäume auf dem Grundstück 2 (private Grünfläche) ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weide (*Salix*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

- zu Textziffer 18

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Laubholzhecke am nordöstlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsrand ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Blutbuche (*Fagus sylvatica purpurea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rotbuche (*Fagus*), Weiß-/Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

- zu Textziffer 20

Die Knickrandstreifen entlang dem neu anzulegenden Knick bzw. den zu erhaltenden Knicks sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Sie sind 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab September, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten.

- zu Textziffer 21

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für den zu versetzenden und zu ergänzenden Knick ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen:
Feldahorn (*Acer campestre*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Bei Bäumen sind Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 125 bis 150 cm und bei Sträuchern 1 x verpflanzt mit Höhen von 60 bis 100 cm als Pflanzgut zu verwenden.

Die Pflanzabstände sollten grundsätzlich nicht mehr als 1,00 m innerhalb und zwischen den Reihen betragen, die Pflanzreihen sind auf Lücke zu setzen.

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

Eingriffe in die Gehölzbestände als Einzelbaum bzw. Strauchbestand sowie Knicks, als 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, der Pflanzenbestände als Knick sowie den übrigen Vegetationsflächen der Knickrandstreifen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Für die Gemeinde Jersbek stehen im Zusammenhang mit verschiedenen Bebauungsplänen noch hinreichend durch die Gemeinde gesicherte Ausgleichsflächen zur Verfügung, die selbst nicht durch die jeweiligen Bebauungspläne verbraucht worden sind. Es sind dies Ausgleichsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 12 mit Auflistung und Nachweis ihres jeweils noch nicht verbrauchten Flächenanteils:

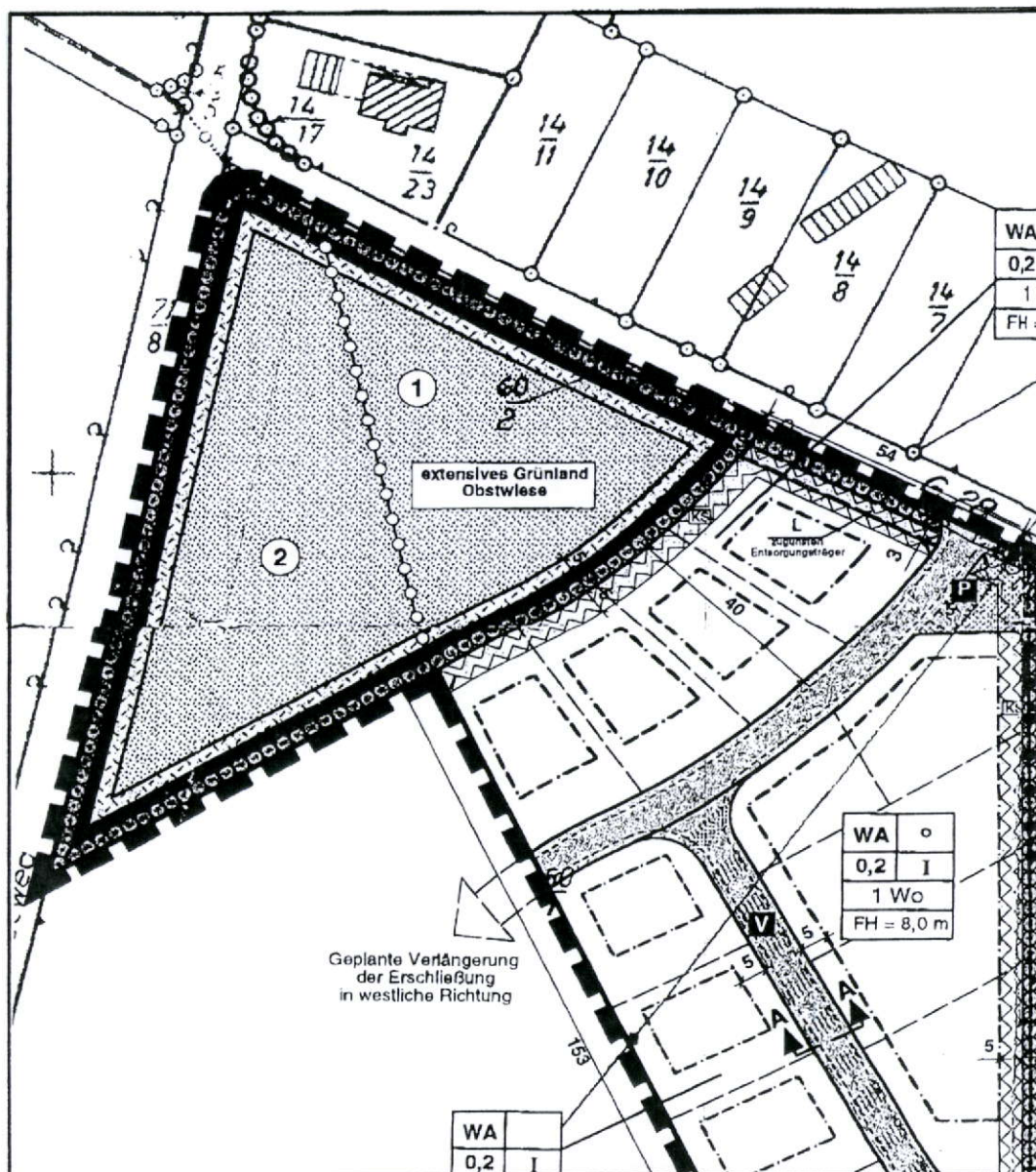
Bebauungsplan Nr. 12

Vorhandene Ausgleichsfläche –Obststreuwiese- Gemarkung Timmerhorn, Flur 1, Flurstück 60/18	8.618 qm
Abzüglich Ausgleichsleistung Bauungsplan Nr. 12	./ 2.900 qm
Abzüglich Ausgleichsleistung Bauungsplan Nr. 12 – 1. Änderung	./ 210 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	5.508 qm
Abzüglich Ausgleichserfordernis Bauungsplan Nr. 19	./ 933 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	4.575 qm
Abzüglich Ausgleichserfordernis Bauungsplan Nr. 18	./ 1.195 qm

Verbleibende Ausgleichsfläche –Obststreuwiese- Bauungsplan Nr. 12 3.380 qm

Die Fläche der Obststreuwiese mit den Ausgleichsflächen sind im Besitz der Gemeinde Jersbek.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt der Ausgleichsfläche –Obststreuwiese- aus dem Bauungsplan Nr. 12 unmaßstäblich wiedergegeben.



7. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

Auf der Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach Vorprüfung 3 mögliche Alternativstandorte zur Entwicklung einer Wohnbaufläche ausgewählt worden und anhand des vorliegenden Datenmaterials zu verschiedenen Kriterien des Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein abgeprüft worden. Es sind dies der

Alternativstandort I : Ortsteil Klein Hansdorf, westlich rückwärtig Dorfstraße/Brookweg;
Alternativstandort II: Ortsteil Timmerhorn, südliche Erweiterung des Baugebietes Struskamp/Timmerhornskamp und
Alternativstandort III: Ortsteil Timmerhorn, nordöstlich Klein Hansdorfer Straße.

Im Ergebnis ist auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenbedingungen und den Ergebnissen zum vorsorgenden Bodenschutz das vorliegende Plangebiet an der Klein Hansdorfer Straße als geeignet festgelegt worden.

Aufgrund der großräumig ähnlichen Bodenstrukturen ist davon auszugehen, dass für den Alternativstandort III tatsächlich auch von ähnlichen Ergebnissen zur Feldkapazität im eff. Wurzelraum bis hin zur natürlichen Ertragsfähigkeit auszugehen ist. Unter vorstehender Annahme ergibt sich dann für den Standort III voraussichtlich eine geringe bis mittlere Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien. Hiernach ist der Alternativstandort III auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als geeignet anzusehen.

Von daher sind die anderen Gründe, und hier insbesondere die städtebaulichen Gründe, entscheidend für die Standortauswahl.

Bei der zugehörigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein für alle 3 Alternativstandorte um einen unzerschnittenen Lebensraum bis 2.270 ha.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen unvermeidbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt.

Zum Nachvollzug der Ergebnisse der Alternativstandortabprüfung wird die Tabelle aus der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend wiedergegeben.

Tabellarische Zusammenstellung und Bewertung

Legende	Alternativstandort I	Alternativstandort II	Alternativstandort III	Bewertung
Naturräumliche Gliederung	Vorgeest	Vorgeest	Vorgeest	gleiche naturräumliche Gliederung
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	teilweise nicht bewertet, ansonsten besonders gering ≤ 10 ^{er} Perzentil	teilweise gering, ansonsten besonders gering 10 ^{er} - 25 ^{er} Perzentil ≤ 10 ^{er} Perzentil	nicht bewertet	für I und II geringe bis besonders geringe Feldkapazität im eff. Wurzelraum
Bodenkundliche Feuchtestufe	teilweise nicht bewertet, ansonsten schwach feucht	teilweise schwach frisch, ansonsten schwach trocken	nicht bewertet	für I teilweise schwach feuchte und für II teilweise schwach frische bis schwach trockne bodenkundliche Feuchtestufe

Legende	Alternativstandort I	Alternativstandort II	Alternativstandort III	Bewertung
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	teilweise nicht bewertet, ansonsten gering 10 ^{er} – 25 ^{er} Perzentil	teilweise gering 10 ^{er} - 25 ^{er} Perzentil ansonsten besonders gering ≤ 10 ^{er} Perzentil	nicht bewertet	für I und II teilweise geringe und für II ansonsten besonders geringe Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum
Bodenwasseraustausch	teilweise nicht bewertet, ansonsten besonders hoch 90 ^{er} Perzentil	höher 75 ^{er} – 90 ^{er} Perzentil	nicht bewertet	für I teilweise besonders hoher und für II höherer Bodenwasseraustausch
natürliche Ertragsfähigkeit	teilweise nicht bewertet, ansonsten mittel	teilweise gering, ansonsten besonders gering	nicht bewertet	für I teilweise mittlere und für II teilweise geringe bis besonders geringe natürliche Ertragsfähigkeit
Landschaftsschutzgebiet	außerhalb, jedoch angrenzend	außerhalb	außerhalb	alle Alternativstandorte außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Bewertung	für den Standort ergibt sich eine mittlere Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien	für den Standort ergibt sich eine geringe Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien	nicht möglich, da überwiegend keine Angaben vorhanden	

Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 12 der Begründung verwiesen. Hier werden plangebietsbezogenen Ausführungen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein aufgeführt und bewertet mit dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung in angemessenem Umfang die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt.

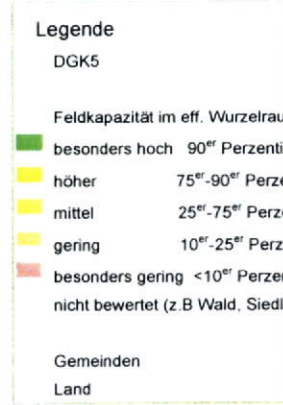
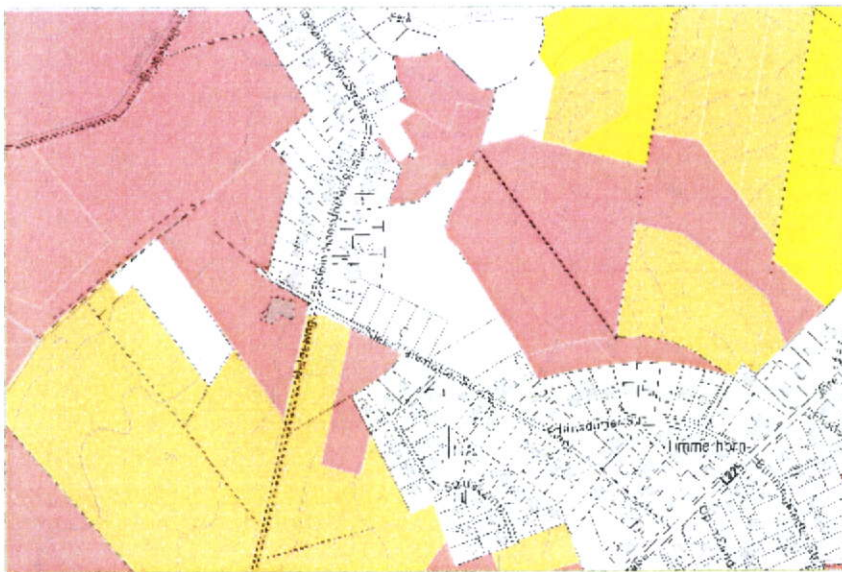
Nachfolgend wird zum vorbeugenden Bodenschutz das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für den Standort nordöstlich der Klein Hansdorfer Straße wiedergegeben.

Landwirtschafts- und Umweltatlas



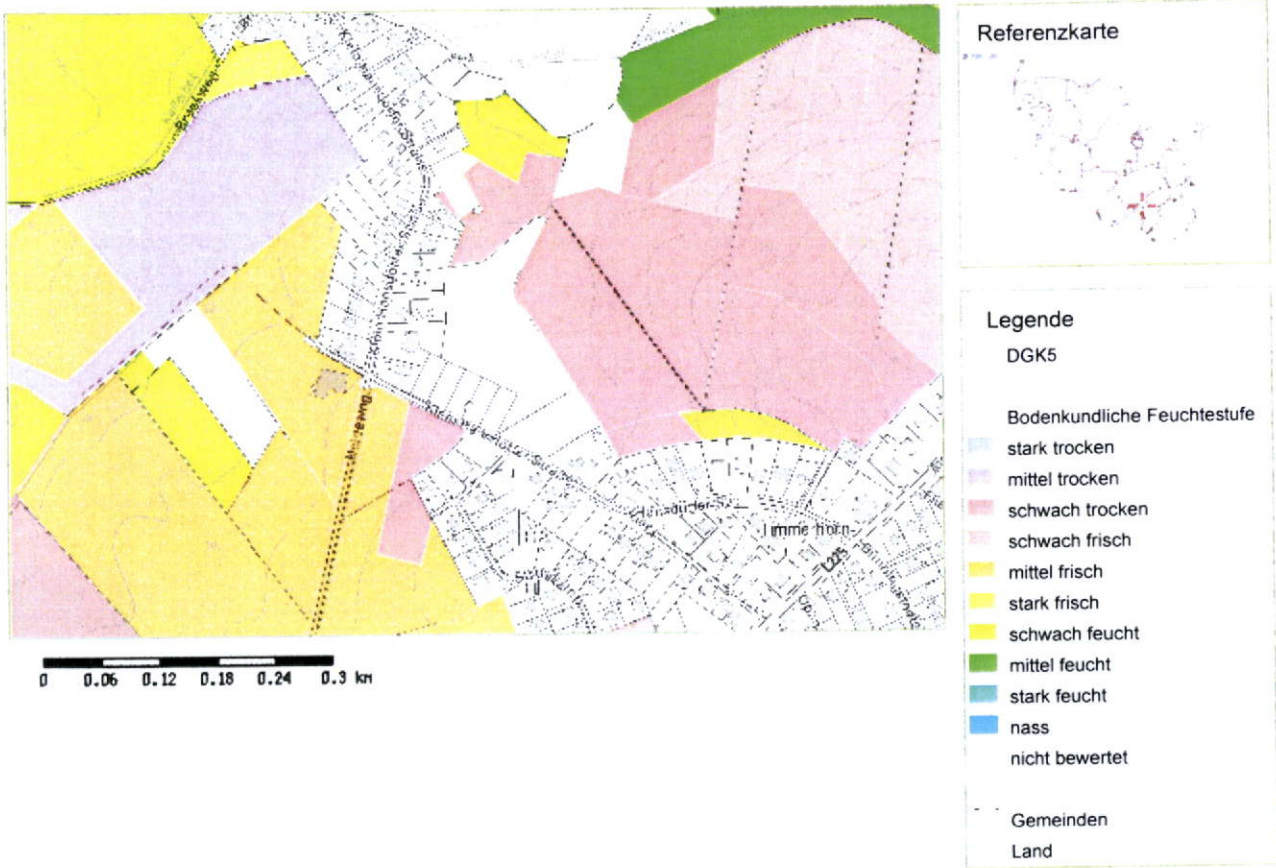
0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

Landwirtschafts- und Umweltatlas

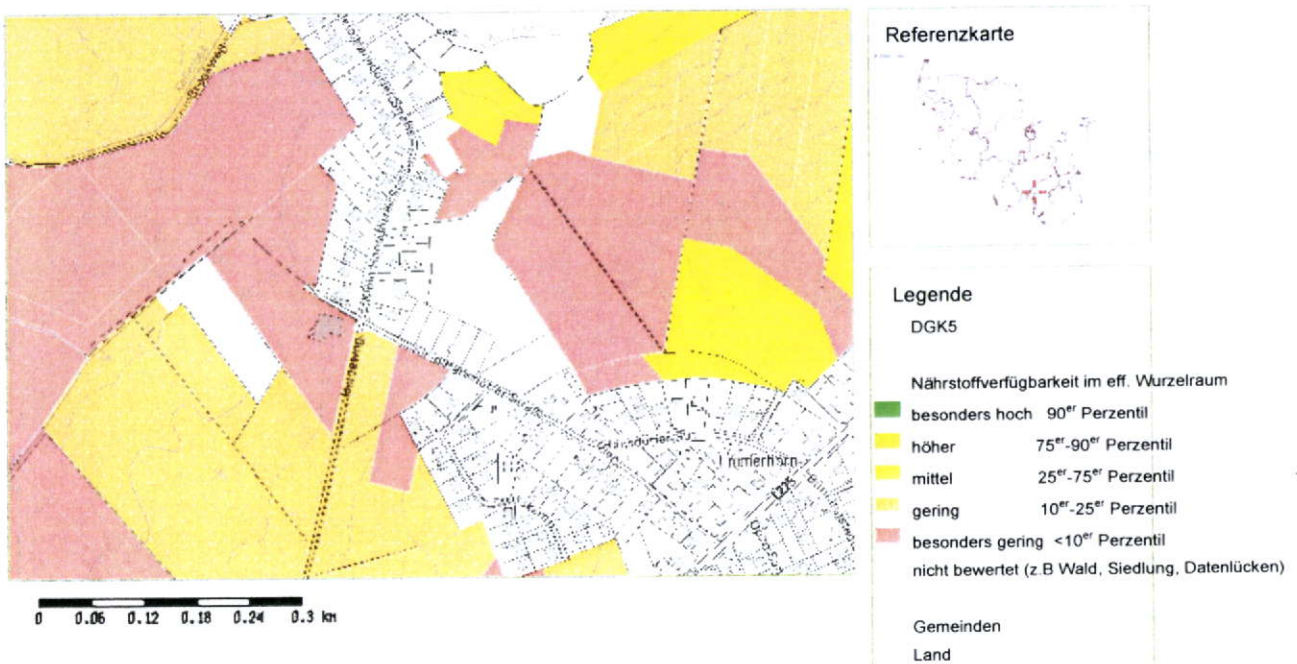


0 0.06 0.12 0.18 0.24 0.3 km

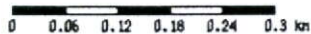
Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



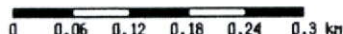
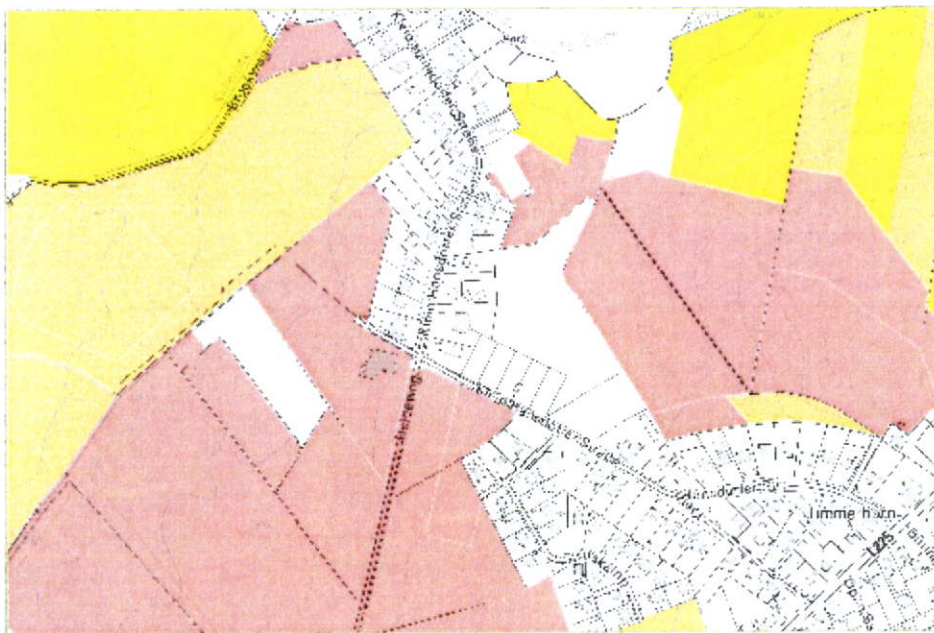
Legende
DGK5

Bodenwasseraustausch

- besonders gering <10^{er} Perzentil
- gering 10^{er}-25^{er} Perzentil
- mittel 25^{er}-75^{er} Perzentil
- höher 75^{er}-90^{er} Perzentil
- besonders hoch 90^{er} Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



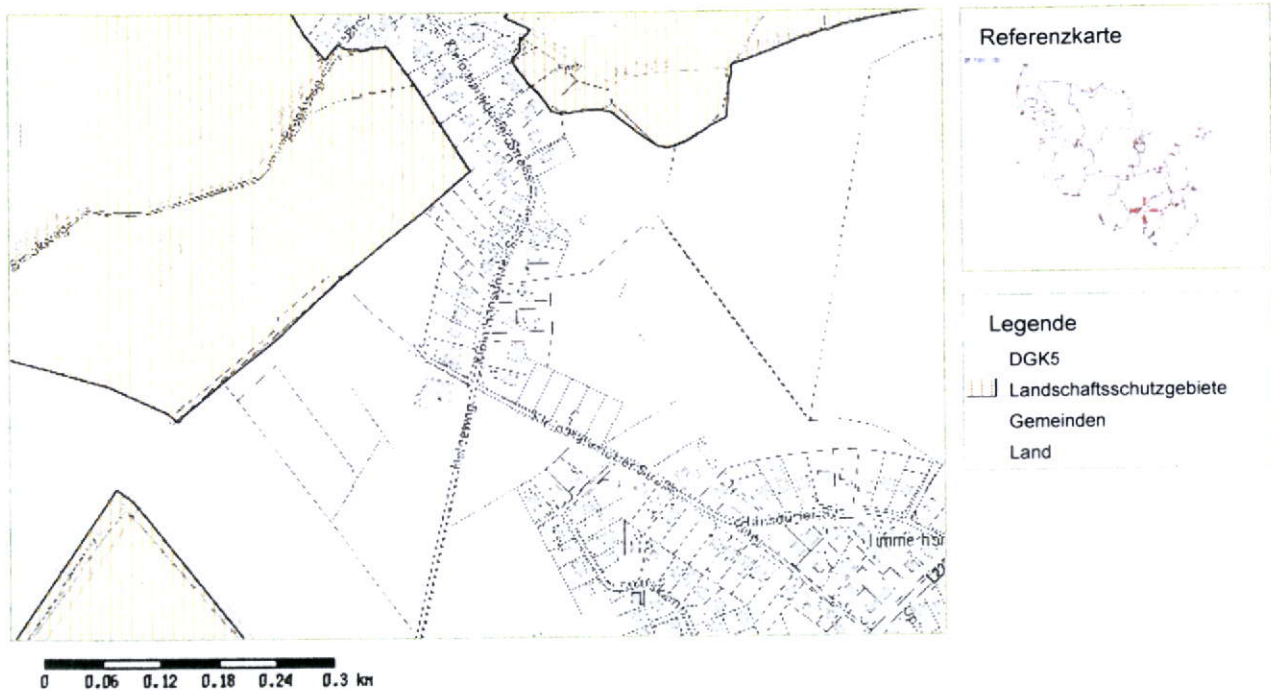
Legende
DGK5

natürliche Ertragsfähigkeit (regional)

- besonders hoch
- hoch
- mittel
- gering
- besonders gering
- nicht bewertet

Gemeinden
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



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.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich Erschließungskosten zur Errichtung einer mittel- bis langfristig zu erstellenden Erschließungsstraße am Südostrand des Plangebietes.

Erschließungskosten A. bis D.

A. Grunderwerb		
1. Erschließungsstraße 1		21.750,00 €
B. Verkehrsfläche		
1. Erschließungsstraße 1		38.280,00 €
C. Oberflächenentwässerung (40 %)		
1. Erschließungsstraße 1		8.290,00 €
D. Straßenlaternen		
1. Erschließungsstraße 1		<u>4.000,00 €</u>
		72.320,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>14.480,00 €</u>
		86.800,00 €

Die Kosten zu A. bis D. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Jersbek 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, d.h.

8.680,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Haushalt 2013 bereit zu stellen.

Sollte die Gemeinde die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen lassen, kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten, ohne gemeindlichen Anteil, auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

Erschließungskosten E. bis H.

E. Schmutzwasser		
1. Erschließungsstraße 1	25.900,00 €	
2. GFL-Rechte	<u>14.000,00 €</u>	
	39.900,00 €	39.900,00 €
F. Oberflächenentwässerung (60 %)		
1. Erschließungsstraße 1	12.450,00 €	
2. GFL-Rechte	<u>0,00 €</u>	
	12.450,00 €	12.450,00 €
G. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße 1	9.990,00 €	
2. GFL-Rechte	<u>5.400,00 €</u>	
	15.390,00 €	15.390,00 €
H. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße 1	8.140,00 €	
2. GFL-Rechte	<u>4.400,00 €</u>	
	12.540,00 €	<u>12.540,00 €</u>
		80.280,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %		<u>16.120,00 €</u>
		96.400,00 €

Die Kosten zu E. bis H. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Der Bereich der Klein Hansdorfer Straße ist mit seinen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im erforderlichen Umfang ausgebaut

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen in der Klein Hansdorfer Straße erfolgt zunächst als Privaterschließung.

Andere Erschließungsmaßnahmen, auch im privaten Bereich, sind nicht gegeben.

Zur Ersterschließung des Plangebietes erfolgt die Grundstücksanbindung für alle Baugrundstücke über die festgesetzten 4,0 m breiten GFL-Rechte.

Nachfolgend wird eine vereinfachte Kostenschätzung nur für diese Privaterschließungen wiedergegeben.

Private Verkehrsfläche	
Baugrundstück Nr. 3	2.288,00 €
Baugrundstück Nr. 5	5.104,00 €
Baugrundstück Nr. 7	3.520,00 €
Baugrundstücke Nr. 8 bis Nr. 10	<u>17.248,00 €</u>
	28.160,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %	<u>5.840,00 €</u>
	34.000,00 €
Oberflächenentwässerung	
Baugrundstück Nr. 3	3.220,00 €
Baugrundstück Nr. 5	5.460,00 €
Baugrundstück Nr. 7	4.200,00 €
Baugrundstücke Nr. 8 bis Nr. 10	<u>15.120,00 €</u>
	28.000,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %	<u>5.600,00 €</u>
	33.600,00 €
Schmutzwasser	
Baugrundstück Nr. 3	4.025,00 €
Baugrundstück Nr. 5	6.825,00 €
Baugrundstück Nr. 7	5.250,00 €
Baugrundstücke Nr. 8 bis Nr. 10	<u>18.900,00 €</u>
	35.000,00 €
Planung und Abrundung ca. 20 %	<u>7.000,00 €</u>
	42.000,00 €

10. Hinweise

Elektrische Energie

Vor Beginn von Aufgrabungen ist der Bauunternehmer verpflichtet, sich durch die Anforderung aktueller Planungen Auskunft über die Lage der im Bereich befindlichen Schleswig-Holstein Netz AG - Anlagen, Telefon Service-Center 04106 – 648 90 90, einzuholen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der Schleswig Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 04106 - 648 90 90, 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 „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Television

Sollten sich vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co. KG 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 Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern. Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Kellerdränagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht, und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seinen Stellungnahmen vom 06. Dezember 2011 und vom 24. Mai 2012 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können. Weiter wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu

benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet in Verlängerung des Stiches der Klein Hansdorfer Straße/Fußweg zur Alten Landstraße eine Bushaltestelle.

11. a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WA E/D I 0,3	Verkehrsfläche vorhanden	Verkehrsfläche neu	private Grünfläche Park- und Gartenanl.	gesamt
14/11	1.000 qm	1.000 qm				1.000 qm	1.000 qm
14/10	1.002 qm	1.002 qm	42 qm			960 qm	1.002 qm
14/9	1.005 qm	1.005 qm	1.005 qm				1.005 qm
14/8	1.004 qm	1.004 qm	1.004 qm				1.004 qm
14/7	1.001 qm	1.001 qm	1.001 qm				1.001 qm
14/18 tlw.	14.181 qm	1.345 qm	790 qm			555 qm	1.345 qm
14/3	3.681 qm	3.681 qm	3.246 qm		435 qm		3.681 qm
62/6 tlw.	4.127 qm	1.201 qm		1.201 qm			1.201 qm
60/2 tlw.	128 qm	85 qm		85 qm			85 qm
gesamt		11.324 qm	7.088 qm	1.286 qm	435 qm	2.515 qm	11.324 qm

Überlagernde Festsetzungen bzw. Darstellungen:

Flurstück	Knick alt -lfdm-	Knick neu	Knickrand- und Grabenrandstreifen	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Grabenlauf vorhanden	Grabenlauf neu
14/11	19,5 lfdm				60 qm	
14/10	18,5 lfdm	42 lfdm.		13 qm	20 qm	60 qm
14/9	15,5 lfdm		100 qm	13 qm		
14/8	16,0 lfdm	4 lfdm Lückenschl.	127 qm	20 qm		
14/7	16,0 lfdm		48 qm	26 qm		
14/18 tlw.	1,5 lfdm		8 qm		75 qm	33 qm
14/3	45,0 lfdm		256 qm	40 qm	105 qm	
62/6 tlw.						
60/2 tlw.						
gesamt	116 lfdm	46 lfdm	539 qm	112qm	260 qm	93 qm

11. Flächenermittlung / Flächenverteilung

b) Bisherige Planung – Bereich nach § 35 BauGB

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
14/11	1.000 qm	Fl.f.d. Landw.			0,0 qm
14/10	1.002 qm	Fl.f.d. Landw.	16,0 qm		16,0 qm
14/9	1.005 qm	Fl.f.d. Landw.	32,0 qm		32,0 qm
14/8	1.004 qm	Fl.f.d. Landw.	18,0 qm		18,0 qm
14/7	1.001 qm	Fl.f.d. Landw.			0,0 qm
14/18 tlw.	1.345 qm	Fl.f.d. Landw.			0,0 qm
14/3	3.681 qm	Fl.f.d. Landw.			0,0 qm
62/6 tlw.	1.201 qm	Verk.fl. vorh.			1.201,0 qm
60/2 tlw	85 qm	Verk.fl. vorh. nicht versieg.			0,0 qm
gesamt					1.267,0 qm

11. Flächenermittlung / Flächenverteilung

c) Neue Planung

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
14/11	1.000 qm	priv. Grünflä.			0,0 qm
14/10	1.002 qm	WA I 0,3 42 qm GFL-Recht 13 qm priv. Grünflä. 960 qm	12,6 qm	9,5 qm	22,1 qm 13,0 qm 0,0 qm
14/9	1.005 qm	WA I 0,3 1.005 qm GFL-Recht 13 qm	301,5 qm	226,1 qm	527,6 qm 13,0 qm
14/8	1.004 qm	WA I 0,3 1.004 qm GFL-Recht 20 qm	301,2 qm	225,9 qm	527,1 qm 20,0 qm
14/7	1.001 qm	WA I 0,3 1.001 qm GFL-Recht 26 qm	300,3 qm	225,2 qm	525,5 qm 26,0 qm
14/18 tlw.	1.330 qm	WA I 0,3 790 qm priv. Grünflä. 555 qm	237,0 qm	177,8 qm	414,8 qm 0,0 qm
14/3	3.681 qm	WA I 0,3 3.246 qm GFL-Recht 40 qm Verkehrsfl.neu 435 qm	973,8 qm	730,4 qm	1.704,2 qm 40,0 qm 435,0 qm
62/6 tlw.	1.201 qm	Verkehrsflä. vorhanden			1.201,0 qm
60/2 tlw.	85 qm	Verkehrsflä. vorh., nicht versiegelt			0,0 qm
gesamt			2.126,4 qm	1.594,9 qm	5.469,3 qm

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 18 ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden sowie der weiteren Eingriffe:

Ausgleichserfordernisse:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	5.469,3 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>./.</u> 1.267,0 qm
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	<u>4.202,3 qm</u>

Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:
4.202,3 qm x 0,5 =

2.101,1 qm

Erforderliche Knickdurchbrüche: 4 x 4 lfdm =
Knickentfernung =

16,0 lfdm

6,5 lfdm

22,5 lfdm

Verlust von 2 Einzelbäumen, die von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn als krank eingestuft und somit zu entfernen sind:

1 Knickeiche 0,7 m Stammdurchmesser / 14 m Kronendurchmesser

1 Einzelbaum 0,4 m Stammdurchmesser / 12 m Kronendurchmesser

Ausgleichsleistungen innerhalb des Plangebietes:

Ausgleichsfläche nach § 9(1)20 BauGB = 906 qm

Neuanlage eines Knicks in ca. 3 m Breite 42 lfdm

Lückenschluss Knick in ca. 3 m Breite 4 lfdm

46 lfdm

46 lfdm

Neuanlage einer Laubholzhecke in ca. 2 m Breite:

125 lfdm

Wiederöffnung Grabenlauf ca. 3 m Breite:

32 lfdm

Neuanpflanzung von Einzelbäumen:

4 Einzelbäume

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes:

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme im B-Plan Nr. 12:

gesamt

2.101,1 qm

innerhalb Plangebiet

./. 906,0 qm

Ersatzmaßnahme im B-Plan Nr. 12

1.195,1 qm

12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

GEMEINDE JERSBEK
KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18
- ORTSTEIL TIMMERHORN -

BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12
HIER: UMWELTBERICHT

Seiten: I bis XVII

Stand: November 2011; März 2012; Mai 2012; Juli 2012

Gliederungen	II
a) Einleitung	III
a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 18, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	III - IV
a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung.....	IV - VI
b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen	VII
b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	VII
b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VII - XIV
b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	XIV
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	XIV
b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XIV - XV
b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches.....	XV
c) Zusätzliche Angaben	XVI
c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	XVI
c ₂) Maßnahmen zur Überwachung	XVI
d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	XVI - XVII

7. Umweltbericht

a) Einleitung

a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn-, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 soll der Bereich nordöstlich der Klein Hansdorfer Straße zwischen den Siedlungsteilen der Ortslage Timmerhorn als Wohnbaufläche –Allgemeines Wohngebiet- entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst eine ca. 7.088 qm große Fläche als Allgemeines Wohngebiet, eine vorhandene Verkehrsfläche mit 1.286 qm, eine neu anzulegende Verkehrsfläche mit 435 qm und eine ca. 2.515 qm große private Grünfläche –Park- und Gartenanlage-.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war dieser Bereich in Hofnähe Klein Hansdorfer Straße 20 bisher als Gemischte Baufläche und der übrige Bereich bis hin zum Wohngrundstück Ecke Klein Hansdorfer Straße / Heideweg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt mit der teilweisen überlagernden Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5(2) Nr. 10 und (4) BauGB. Mit der parallel aufgestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche –Park- und Gartenanlage-

Die Fläche setzt sich aus einem teilweise strauchbestandenen Grabengrundstück an seinem Nordwestrand und danach folgend als Standweide für eine Pferdehaltung zusammen. Der Bereich angrenzend an die ehemaligen Hof- und Gebäudeflächen der Klein Hansdorfer Straße 20 stellte sich bisher als durchgewachsener Gehölzbestand dar, der zwischenzeitig abgeräumt worden ist.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Entwicklung eines durchgehenden Bebauungsbandes, das nur noch an seinem Nordwestrand durch die zu erhaltenden Grabenparzellen unterbrochen wird, mit den Zielen der übergeordneten Planungen vereinbar ist. Dies bezieht sich auch auf die teilweise überlagernde Darstellung einer Fläche für Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10. Baugesetzbuch, die nunmehr innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorgesehen ist. Eine Betroffenheit durch einen regionalen Grünzug, von bestehenden Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten bestehen nicht. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes liegt ca. 200 m nordwestlich und die Grenze des Naturschutzgebietes ca. 350 m westlich des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes ist die vorhandene und bereits ausgebaute Klein Hansdorfer Straße als Verkehrsfläche im Trennsystem festgesetzt mit Bezeichnung der künftigen Grundstückszufahrten, die, soweit möglich, außerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Einzelbäume in dem straßenbegleitenden Knick liegen. Nordwestlich rückwärtig des Knicks sind Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet in einer Tiefe bis ca. 50,0 m festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen ist ein durchgehendes Bebauungsband durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Als nordöstliche Abgrenzung des Plangebietes und als gleichzeitiger Übergangsbereich in die angrenzende freie Landschaft ist eine neu zu pflanzende Laubholzhecke festgesetzt, mit der ein ortstypischer Siedlungsrand geschaffen werden soll.

Für die erforderlichen Knickdurchbrüche des straßenbegleitenden Knicks und des Knicks auf der Nordostseite des Baugrundstückes Nr. 10 erfolgt ein Ausgleich durch eine Knickneuanlage entlang der Südostseite des Grundstückes Nr. 2 am Übergang zu den Wohnbauflächen. Für den anderen vorhandenen, teilweise verrohrten Grabenbereich am Nordwestrand des Plangebietes, erfolgt innergebietslich eine vollständige Wiederöffnung und teilweise Verlegung des

Grabenlaufes. Die hier beidseitig angrenzenden Bereiche sind als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage- festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die bauliche Verbindung der zwei Teilbereiche der Ortslage Timmerhorn unter Berücksichtigung einer hinreichend breiten Verbindung als Freifläche zwischen der südwestlich liegenden Obststreuwiese und dem nordöstlich angrenzenden freien Landschaftsraum. Sie dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfs.

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn- vor:

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	Landschaftsprogramm
Regionalplan Planungsraum I	Landschaftsrahmenplan
Gemeinsames Datenprofil 2007	bestehende und gemeldete FFH-Gebiete
Flächennutzungsplan 1999	Landschaftsplan (1999)
Flächennutzungsplan – 3. Änderung	

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in dem vorliegenden Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch der vorliegende Bebauungsplan, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht. Die Beurteilungsgrundlage für den Bereich der privaten Grünfläche und der Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet ist der Landschaftsplan 1999.

Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan wurden gleichzeitig die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, mit der Wohnbauflächen, und im untergeordneten Umfang Grünflächen als Park- und Gartenanlage, dargestellt sind. Eine Darstellung als Eignungsfläche für den Naturschutz ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr vorgenommen.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn-, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der hier als Standweide zur Pferdehaltung und Gehölzbestand genutzten Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche, Eingriffe in den Boden ergeben und zur verkehrlichen Anbindung der Baugrundstücke durch Schaffung von Durchfahrten und der künftigen Erschließungsstraße auch Knickdurchbrüche erforderlich sind. Hierfür werden in der vorliegenden Planung die entsprechenden Ausgleiche gesichert.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan I

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage zwischen den Teilbereichen der Ortslage Timmerhorn ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt zwischen den Siedlungsgebieten des Ortsteiles Timmerhorn der Gemeinde Jersbek im Außenbereich an der Klein Hansdorfer Straße.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der im Regionalplan I dargestellte Grünzug deutlich nordöstlich abgesetzt des Plangebietes liegt und von daher keine Betroffenheit besteht.

Gemeinsames Datenprofil 2007 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)

In diesem Datenprofil wird ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die vorliegende Planung ist von diesen Vorgaben betroffen, als dass hier im bestehenden Siedlungsbereich entlang der Erschließungsstraßen vorhandene Lücken geschlossen werden.

Flächennutzungsplan 1999 sowie die aufgestellte 3. Änderung

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die betreffende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft in ihrem mittleren und nordwestlichen Teil dargestellt. Für den größeren südöstlichen Teil besteht die Darstellung als Gemischte Baufläche. Eine Teilfläche der Fläche für die Landwirtschaft ist darüber hinaus mit einer überlagernden Darstellung für Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 Baugesetzbuch versehen. Die südwestlich angrenzende Klein Hansdorfer Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und mit verschiedenen Nutzungen von Hauptver- und -entsorgungsleitungen versehen. Andere Nutzungsvorgaben bestehen aus dem Flächennutzungsplan nicht. Diese Planinhalte sind nicht zielführend für die Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs. Aus diesem Grunde wurde parallel die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, bei der zwei kleinere Teilflächen zusammen als Grünfläche –Park- und Gartenanlage- und die übrigen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt sind. Andere Änderungen und Inhalte umfasst die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Sie sichert somit das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan, wobei in der Begründung Hinweise auf eine mittel- bis langfristig erforderliche Erschließungsstraße aufgenommen sind.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage zwischen den Siedlungsteilen des Ortsteiles Timmerhorn ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt im Siedlungsbereich des Ortsteiles Timmerhorn der Gemeinde Jersbek.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet ca. 6,5 km südlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt. Das FFH-Gebiet 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ liegt ca. 600 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Umnutzung und Entwicklung als Wohnbaufläche –allgemeines Wohngebiet- ist eine Betroffenheit des FFH-Gebietes „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ nicht gegeben, da besiedelte Bereiche der Ortslage Timmerhorn auch noch westlich des Plangebietes liegen.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Jersbek besteht der Landschaftsplan seit 1999, bekannt gemacht Juni 2000. In ihm sind Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 11A, entwickelt, die sich auf die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft beziehen und hier jedoch deutlich größere langfristige Siedlungsbereiche aufzeigen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Kleinteiligkeit und der bestehenden Nutzungsvorgaben die vorgesehene Nutzung zulässig ist, da eine Zuordnung zu den bestehenden besiedelten Bereichen der Nachbarschaft besteht und über die freigehaltene Grabentrasse an der Nordwestseite des Änderungsbereiches eine Verbindungsachse zwischen gemeindlicher Streuobstwiese und den nordöstlichen Landschaftsraum besteht.

Zu den im Landschaftsplan aufgezeigten Siedlungsbereichen ist darauf hinzuweisen, dass diese in der dargestellten Art nicht mehr entwickelt werden sollen, sondern die Siedlungsentwicklung sich nunmehr auf den neuen Ortsmittelpunkt um das Bürgerhaus am Heideweg konzentrieren soll.

Da es sich in diesem Fall um eine kleinteilige Umstrukturierung handelt, ist festzustellen, dass der Landschaftsplan dem Darstellungsinhalt der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn- nicht entgegensteht. Diese Annahme erfolgt unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung, wie sie für einen Flächennutzungsplan gegeben ist und dass die Abgrenzung der Fläche für Maßnahmen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 Baugesetzbuch nicht zwingend entlang der Klein Hansdorfer Straße zu erfolgen hat.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die begrenzten Abweichungen von Darstellungsinhalten werden als vertretbar angesehen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Zielvorgaben zur integrierten Orts- und Siedlungsentwicklung und stellt in Bezug auf das bereits vorhandene neue Siedlungsgebiet Struskamp/Timmerhornskamp eine vertretbare Weiterentwicklung und Verbindung von Teilen der Ortslage Timmerhorn um den neuen Ortsmittelpunkt des Bürgerhauses her, wie er in der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschrieben ist.

Für das Gemeindegebiet besteht die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek (ehemalige Gemeinde Klein Hansdorf) vom 25. Februar 1970. Die in dieser Kreisverordnung im § 2 bis § 4 festgelegten Schutzanforderungen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ca. 250 m westlich bzw. 300 m nördlich liegen.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**b₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die Vorgaben der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der örtlichen Landschaftsstruktur.

Im Plangebiet ergeben sich bezüglich der dargestellten Flächen in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen Veränderungen, als dass zwei kleine Teilflächen am nordwestlichen Rand nunmehr als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage- und die übrigen Flächen als Wohnbauflächen –Allgemeines Wohngebiet- festgesetzt sind. Als südöstlicher Abschluss ist die Neuanlage einer Erschließungsstraße festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich somit Umnutzungen im bisher hier vorhandenen Bereich der Standweide als Grasland bzw. den Bereichen mit Gehölzbestand, baum- und strauchbeständen. Dies führt zu einer Veränderung des Umweltzustandes in diesem begrenzten Bereich.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Die Flächen außerhalb des baum- und strauchbestandenen Bereiches wurden bis vor kurzem sehr intensiv als Standweide zur Pferdehaltung genutzt.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Planung, vorwiegend zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs, ergibt sich eine bauliche Verbindung zwischen den bisherigen beiden getrennten Siedlungsteilen der Ortslage Timmerhorn, die nunmehr auch die neuen Ziele der Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Eine Veränderung der Umweltmerkmale ist zum einen im Hinblick auf die Entwicklung eines nunmehr durchgehenden Bebauungsbandes einschließlich einer kleineren Freihaltefläche entlang der Klein Hansdorfer Straße gegeben.

In Bezug auf die Umnutzung und den Fortfall des bisher hier vorhandenen Gehölzbestandes, auch als Einzelbäume sowie von Teilen der Standweide für Pferdehaltung und den untergeordneten notwendigen Eingriffen in den vorhandenen Knickbestand, ergeben sich unterschiedlich zu bewertende Veränderungen.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern**Schutzgut Mensch**

Für das Plangebiet liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier im bisherigen Außenbereich ein neues wohnbauliches Siedlungsband als verbindender Teil in der Ortslage Timmerhorn entwickelt wird und die betroffenen Flächen bisher vorwiegend einer privaten Erholungs- und Freizeitfunktion als Pferdehaltung zugeordnet waren. Diese private Erholungs- und Freizeitfunktion wird somit aus der Fläche herausgenommen bzw. in die nördlich des Plangebietes angrenzenden Flächen verlagert.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet entlang der Klein Hansdorfer Straße als Gemeindeverbindungsstraße ergeben sich Problematiken möglicher Lärmbeeinträchtigungen, zumindest von dieser unmittelbar angrenzenden Gemeindestraße. In Bezug auf die vorliegende aktuelle Lärmuntersuchung vom 28. Februar 2012 ist davon auszugehen, dass bezogen auf die Klein Hansdorfer Straße und die künftige Erschließungsstraße, für die vorliegende Planung keine Festsetzungen passiver

Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dies bezieht auch die Auswirkungen von der deutlich abgesetzten hochbelasteten L 225 (Alte Landstraße) mit ein. Auch von diesem Straßenzug sind keine unvertretbaren Immissionsbeeinträchtigungen zu beachten.

Für die übrigen zu beachtenden Belange, wie Erholung, Freizeitfunktion und Wohnqualität, ist festzustellen, dass die Erholungs- und Freizeitfunktion im Grundsatz nur auf den neuen Baugrundstücken selbst möglich sein wird, sofern die ortsüblichen Abschirmwirkungen im erforderlichen Umfang beachtet werden.

Da das Plangebiet zum nordöstlichen angrenzenden freien Landschaftsraum überwiegend offen gehalten werden soll und hier nur als Grundstücksabschluss mindestens eine durchgehende Laubholzhecke entwickelt werden soll, dient dieser Übergangsbereich insbesondere der Erholungs- und Freizeitfunktion der neuen Bauflächen, abgesetzt von dem verkehrlich belasteten Straßenrand der Klein Hansdorfer Straße. Gliedernde Maßnahmen zur Anordnung von Außenwohnbereichen sind gleichfalls nicht erforderlich.

Bewertbare Geruchswahrnehmungen aus z. B. Intensivtierhaltungen oder gewerblichen Betrieben, sind nicht auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Wahrnehmungen außerordentlich selten sein werden bzw. sie aus der weiterhin vorgesehenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Acker- und Grünlandflächen resultieren.

Bewertung

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm ist festzustellen, dass sich keine unvertretbaren Beeinträchtigungen für den Bereich der neu entwickelten Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet ergeben. Sie sind für den Ortsteil Timmerhorn, wie auch Klein Hansdorf, als ortsüblich entlang eines gemeindlichen Hauptverkehrszuges anzusehen. Im Übrigen werden die bebaubaren Flächen erst deutlich abgesetzt des Straßenzuges entwickelt werden, da der vorhandene Knick mit zu sichernden randlichen Bereichen voraussichtlich größere Abstände für zu bebauende Flächen erfordert.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich und somit auch nicht festgesetzt. Eine Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und Verkehrserfordernissen ist hiernach gegeben.

Geruchsbeeinträchtigungen sind voraussichtlich nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Acker- und Grünlandflächen im sporadischen Umfang zu erwarten. Hierbei handelt es sich jedoch um eine zulässige landwirtschaftliche Wirtschaftsweise, die hinzunehmen ist.

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt entlang der Klein Hansdorfer Straße zwischen den beiden Siedlungsteilen in der Ortslage Timmerhorn. Es ist bisher unbebaut. Die wesentlichen Flächen des Plangebietes wurden bis zur Planaufstellung als Standweide zur Pferdehaltung genutzt und sind daher bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt. Sowohl an dem nordwestlichen als auch südöstlichen Altsiedlungsbereich befinden sich baum- und strauchbestandene Flächen, die durch offene bzw. teilweise verrohrte Grabenläufe durchzogen sind. Das Plangebiet wird nur entlang der Klein Hansdorfer Straße durch einen Nordwest/Südost-ausgerichteten Knick mit prägenden Überhängern abgegrenzt und strukturiert. Nach Nordosten hin in die freie Landschaft besteht bisher keine prägende Landschaftsabgrenzung. Hier grenzen somit die neuen

Wohnbauflächen an den vorhandenen Straßenzug bzw. an die vorhandenen altbebauten Siedlungsteile Timmerhorns an. Die Südostseite geht jedoch ohne jegliche Abgrenzung in den freien Landschaftsraum über.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die altbebauten Randbereiche im Nordwesten und Südosten, die vorhandene Knickstruktur entlang der Klein Hansdorfer Straße, die beiden gehölzbestandenen Bereiche, die vorhandenen Grabenläufe sowie die übrigen Vegetationsflächen der ehemaligen Standweide und die nordöstlich angrenzenden Bereiche der freien Landschaft in Frage, bei denen es sich um intensiv genutzte Weideflächen handelt.

Dieser, diesen neuen Siedlungsraum begrenzender vorhandener Knick, ist in unterschiedlicher Ausprägung als mittelwertiger Knick anzusehen. In ihm befindet sich eine Vielzahl von Überhältern mit nahem Stand zueinander. Hierdurch ergibt sich eine geringere Qualität der darunter liegenden verbindenden Knickteile, die durch die verbindliche Planung erhalten werden sollen. Wenig ausgeprägt ist hier die bodennahe Strauch- und Krautschicht, insbesondere auf der der Klein Hansdorfer Straße zugewandten Seite. Der Knick bildet mit den übrigen Landschaftsteilen einen relativ strukturreichen Lebensraum und erfüllt unterschiedliche Habitatsansprüche.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst. Bezüglich der Fauna handelt es sich zum einen um einen Bereich als Siedlungsrand und zum anderen um einen Übergangsbereich in die freie Landschaft.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird darauf hingewiesen, dass eine Untersuchung zur Landschaftspflege und eine Artenschutzprüfung mit Datum vom 18. November 2011 erstellt wurde und inhaltlich berücksichtigt wird. In dieser Untersuchung liegt das Schwergewicht der Betrachtungen in der Bewertung als Tierlebensraum und die damit zu erwartenden Einwirkungen aus der vorgesehenen Planung und Bewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.

An den Gebäuden des vorhandenen Siedlungsrandes können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches in die freie Landschaft vorkommen, wie zum einen Mehl- und Rauchschnalben, Haussperling und Bachstelze und zum anderen Fledermausarten.

In den vorhandenen Knicks und flächenhaften Gehölzbeständen finden neben z.B. Stieglitz, Heckenbraunelle und Zaunkönig weitere Vogelarten geeignete Lebensräume. In den Überhältern der Knicks können Nischen- und Höhlenbrüter ihren Lebensraum finden. Diese einzelnen alten Bäume bieten aber auch Fledermäusen einen ausreichenden Lebensraum, die diese linearen Gehölzstrukturen als Flugstraßen nutzen.

Die teilweise offenen Grabenläufe mit ihren Böschungsbereichen sind gleichfalls geeignete Lebensräume für Insekten und sonstige Arten, insbesondere Amphibien.

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Vorkommen von Reh oder Feldhase, aber auch von Fasan und Rebhuhn möglich. Aufgrund der intensiv genutzten Standweide ist dieses Vorkommen jedoch wenig wahrscheinlich.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, dass in dieser gutachtlichen Untersuchung das Plangebiet und insbesondere die Überhälterstruktur entlang der Klein Hansdorfer Straße als potenzieller Lebensraum für Haselmäuse dienen kann. Hierzu ist ergänzend eine besondere örtliche Bestandaufnahme durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf einen Haselmausbestand vorliegen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt

und ländliche Räume sind daher auch keine besonderen Maßnahmen und Regelungen zu berücksichtigen.

Bewertung

Durch die Neuplanung werden im Bereich der Grünflächenfestsetzungen keine Veränderungen bezogen auf den offenen Grabenlauf, den umgebenden Strauchbestand und die Knickabgrenzung entlang der Klein Hansdorfer Straße vorgenommen. Mit der vorgesehenen Grabenöffnung für den bisher verrohrten Teilbereich einschließlich einer geringfügigen Verlegung des Grabenlaufs ergibt sich sogar eine Verbesserung der Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich für den Zeitraum der Entrohrungsmaßnahmen und Verlegung der Grabentrasse ist mit Beeinträchtigungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Langfristig ergeben sich jedoch für diesen Bereich nur noch begrenzte Beeinträchtigungen durch das Heranrücken wohnbaulicher Nutzungen.

In dem überwiegenden Teil der Wohnbauflächen werden durch die Neuplanung wenig strukturierte Grünlandbereiche einer baulichen Entwicklung zugeführt. Dies bezieht sich auch auf die an den Randbereichen vorhandenen Vegetationsflächen mit Gehölzbestand. Hierdurch ist von einem Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Dies bezieht sich sowohl auf die intensiv genutzten Grünlandflächen als auch auf die gehölzbestandenen Vegetationsflächen und im begrenzten Umfang auf die Knickstruktur mit ihren vorhandenen Überhältern.

Für die erforderlichen Eingriffe in die vorhandene Knickstruktur zur Schaffung von Grundstückszufahrten und der Sicherung einer untergeordneten Erschließungsstraße erfolgt eine Umsetzung der zu entfernenden Knickteile in den neu entwickelten Grünflächenbereich. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Verlängerung der Knickneuanlage auf das 1,5fache der Knickeingriffslänge.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren gliedernden Knickelementen erhalten werden. Da auch die Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt ist, ergibt sich nur ein begrenzter Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf die Knickstruktur angewiesen sind. Über die Knickneuanlage hinaus wird ein neuer Übergangsbereich zur freien Landschaft durch die Neuanlage einer Laubholzhecke vorgenommen, die hier gleichfalls eine Verbesserung für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt, als dass sie auch hierüber eine Vernetzung linearer Grünstrukturen sichert.

Die intensiv genutzten Grünlandflächen des Plangebietes haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies trifft auch auf die angrenzenden vorhandenen Siedlungsränder am Nordwest- wie auch Südostrand zu. Eine mittlere Bedeutung haben dagegen die vorhandenen bzw. neu entstehenden linearen Knickstrukturen bzw. Laubholzhecken. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz.

Mit der Durchführung des Vorhabens zur Entwicklung der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet führt dies zu einem Verlust von als Standweide genutzten Grünlandflächen und hierin eingebundene gehölzbestandene Vegetationsflächen und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch in dem Plangebiet eine relativ hohe Vorbelastung besteht, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in den umliegenden nördlichen und östlichen Landschaftsräumen ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus liegt das Gutachten –Landschaftspflege und Artenschutzprüfung- vom 18. November 2011 vor, das inhaltlich tlw. in deutlich größerer Tiefe den Themenbereich –Arten und Lebensgemeinschaften- aufarbeitet. Hieraus ist auch abzuleiten, dass keine

artenschutzrechtlichen Belange der vorliegenden Planung entgegenstehen und die gutachtlich aufgezeigten Maßnahmen des Artenschutzes mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 im erforderlichen Umfang gesichert werden können.

Schutzgut Luft und Klima

Mit der Neuplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen Bauflächen und zugehörigen Grundstücksanbindungen sowie der neuen Erschließungsstraße. Dies führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandflächen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger Wohnbauflächen zur Deckung örtlichen Wohnbaulandbedarfs nicht weiter zu minimieren. Sie führen jedoch auch nur aufgrund der geringen Gebietsgröße zur Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Die klimatischen Bedingungen entsprechen somit denen wie in den im Nordwesten und Südosten vorhandenen Altbaubereichen der Ortslage Timmerhorn.

Mit der Öffnung von Teilen des verrohrten Grabens ergibt sich eine begrenzte Verbesserung, als dass in diesen Bereichen das gefasste Wasser zum einen einer Versickerung und zum anderen einer Verdunstung zugeführt wird.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung durch Bebauung und der damit verbundenen hohen Oberflächenversiegelung. Es kommt hier zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Aufgrund des wesentlichen Erhalts der einfassenden und gliedernden Knickstrukturen sowie deren erforderlicher Ergänzung durch Knickversetzungen und Anpflanzung einer neuen Laubholzhecke werden die Veränderungen geringer ausfallen. Minimierend wirkt sich hierbei die Wiederöffnung von Teilen des hier vorhandenen verrohrten Grabenlaufs aus.

Aufgrund der Begrenztheit der Veränderungen in diesem randlich bebauten Siedlungsbereich wird jedoch von nicht erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Altbebauung der Ortslage Timmerhorn mit ihren vorhandenen Eingrünungen als typischer besiedelter Siedlungsbereich dar. Für die Fläche selbst wird der entlang der Klein Hansdorfer Straße vorhandene prägende Knick mit seinen Überhängern als wichtiges lineares Grünelement erhalten. Dies bezieht sich auch auf den vorgesehenen Neuaufbau eines Knicks aus überwiegend zu versetzenden Knickteilen am südöstlichen Rand der Grünfläche des Plangebietes.

Mit der Entwicklung einer linearen Laubholzhecke, als rückwärtige Abgrenzung der neu entwickelten Wohnbauflächen, kann ein angemessener Übergangsbereich in die freie Landschaft geschaffen werden.

Die mit der Planung einhergehende Erweiterung der Bebauung entlang der Klein Hansdorfer Straße führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier künftig ein Siedlungsband einschließlich eines kleinen Grünbereichs die beiden Teile der Ortslage Timmerhorn verbindet. Auch die neuen Bauflächen werden in die vorhandene Grünstruktur eingebunden. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass durch die vorliegende Planung auch keine neuen andersartigen Baustrukturen entstehen. Darüber hinaus sind entsprechende Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Bewertung

Durch die Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur. Durch die Entwicklung weiterer linearer Grünelemente als Knick bzw. lineare Laubholzhecke wird ein neuer Ortsrand als Übergangsbereich in die freie Landschaft gebildet. Darüber hinaus wird das neu entstehende Bebauungsband in die vorhandene Altbausubstanz der nordöstlich bzw. südöstlich liegenden Altbaugrundstücke ein- bzw. angebunden. Durch den überwiegenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, einschließlich der geplanten umfangreichen Ergänzungen und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen Baustrukturen angemessen in den vorhandenen Landschaftsraum einfügen.

Schutzgut Boden

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Bauflächen mit ihren erforderlichen verkehrlichen Anbindungen auszugehen. Bei den hier bisher un bebauten Flächen handelt es sich um Grünlandflächen, die als Standweide zur Pferdehaltung genutzt wurden und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. gemischte Baufläche dargestellt sind.

Der Änderungsbereich liegt auf der Vorgeest.

Das überwiegende Gelände ist bis zum Planungsbeginn ausschließlich als Standweide genutzt. Lediglich der südöstliche, gehölzbestandene Bereich war bisher mit Nadelholz bestanden mit teilweise randlich liegenden Laubgehölzen.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Dies betrifft auch fehlende Aussagen zur Bodenbeschaffenheit.

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas liegen zur bodenkundlichen Feuchtestufe, zum Bodenwasseraustausch, zur Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum, zur Feldkapazität im eff. Wurzelraum sowie zur natürlichen Ertragsfähigkeit keine Bewertungen vor. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 7a) „Vorsorgender Bodenschutz“ in der Begründung verwiesen.

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen der Wohnbaugrundstücke ergibt sich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung bei einer angenommenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit ca. 2.126 qm zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ mit 75 vom Hundert mit ca. 1.595 qm, also einer Gesamtvollversiegelung von ca. 3.721 qm. Hierzu ergeben sich weitere geringfügige Teilversiegelungen für die zu befestigenden privaten Zufahrtnahmen von der Klein Hansdorfer Straße, als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Grundstückszufahrten mit ca. 112 qm sowie die neu entstehende Erschließungsstraße mit ca. 435 qm.

Für die vorliegende Neuplanung begründet dies ein Ausgleichserfordernis zum Schutzgut Boden von voraussichtlich ca. 2.101 qm für die verschiedenen Versiegelungsanteile. Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde gesichert wird. Hierfür sollen entsprechende Flächen aus dem Ausgleichsguthaben des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde bereitgestellt werden, um hierüber Ausgleichserfordernisse verrechnen zu können.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Kleingewässer vorhanden. Der Änderungsbereich wird jedoch in seinem nordwestlichen Teil durch einen offenen und teilweise verrohrten Grabenlauf durchzogen. Im Zuge der verbindlichen Überplanung ist eine Wiederöffnung und geringfügige Verlegung des bisher verrohrten Bereiches vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser wird gefasst und der in der Klein Hansdorfer Straße vorhandenen Regenwasserleitung zugeleitet. Dieses gefasste Wasser wird dann in ein Rückhaltebecken rückwärtig des Bürgerhauses am Heideweg in das überörtliche Vorflutsystem geführt.

Anfallendes Schmutzwasser wird gefasst und über vorhandene Leitungssysteme dem Klärwerk Ahrensburg zugeführt und dort gereinigt.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind, soweit erforderlich, die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zeitgerecht durchzuführen.

Bewertung

Aufgrund der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in vorhandene Regenwasserrückhalteeinrichtungen mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutsysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden. Mit der vorgesehenen Wiederöffnung von Teilen des vorhandenen Grabensystems erfolgt eine deutliche Verbesserung des hierüber geführten Oberflächenwassers.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch den Bebauungsplan sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale nicht betroffen. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Bewertung

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Verschlechterungen bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Für den Bebauungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die baulichen Erweiterungen des vorhandenen Siedlungsgefüges und die damit verbundenen künftigen Oberflächenversiegelungen. Dies führt zu Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere, der Luft und des Kleinklimas sowie der Bodenstruktur, indem sich Verringerungen der Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft und Wasser ergeben sich teilweise wesentliche Veränderungen.

Für Kultur- und sonstige Sachgüter ergibt sich keine Betroffenheit.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich teilweise grundlegende Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, um notwendige Bauflächen zur

Deckung des örtlichen Baulandbedarfs zu sichern. Aus Sicht der Umwelt sind die Wechselwirkungen bzw. Wechselbeziehungen jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

b₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung und der damit verbundenen gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen. Lediglich in den Randbereichen der künftig vorhandenen Grünfläche und dem hier künftig entrohrten Grabenlauf sowie den neu entstehenden Knickstrukturen und der Laubholzhecke erfolgt eine begrenzte Verbesserung für Tiere und Pflanzen, indem ihnen hier weitere geschützte Bereiche bereitgestellt werden in Vernetzung mit den übrigen vorhandenen und zu erhaltenen linearen Grünstrukturen der Landschaft.

Durch die Planung kommt es zu einer wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion und zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung des verbindenden Bebauungsbandes nur im begrenzten Umfang beeinträchtigt. Es ist jedoch vorgesehen keine Gebäudestrukturen zu entwickeln, die sich nicht in die vorhandene Struktur der angrenzenden Altbebauung einbinden lassen. Das Landschaftsbild wird gleichfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da mit den teilweise neu entstehenden linearen randlichen Eingrünungen vorhandene Landschaftselemente aufgenommen und neu entwickelt werden. Dies bezieht auch den überwiegenden Erhalt der bestehenden Knicks mit ein.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet verbleibt es in diesem Fall bei intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen als Standweide für Pferdehaltung mit ihren vorhandenen strukturellen Gliederungen durch Knicks, teilweise verrohrtem Grabenlauf und randlich vorhandenen gehölzbestandenen Flächen.

Die bisher hier vorhandene Funktion zur Freizeit- und Erholungsnutzung bleibt erhalten.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung und den damit verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes besteht das Erfordernis zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung erforderlicher Bauflächen für den örtlichen Baulandbedarf, ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich. Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt, berücksichtigt und gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie der Fortfall von vorhandenen Knickstrukturen bzw. dessen teilweisen Unterbrechung im begrenzten Umfang zu bezeichnen. Hierfür werden Ausgleichsmaßnahmen für die Oberflächenversiegelungen innergebietlich bzw. durch Ausgleichsguthaben im

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde bereitgestellt. Der erforderliche Knickausgleich wird innerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	ca. 2.101 qm	ca. 1.195 qm außergebietlich auf Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 12 ca. 906 qm innergebietlich
ca. 22,5 lfdm zu versetzender Knick für Knickdurchbrüche	34 lfdm	46 lfdm innergebietlich (Guthaben: 12 lfdm verbleibender Knick)
Entfernen von 2 Einzelbäumen	4 Bäume	Neuanpflanzung von 4 Einzelbäumen in private Grünfläche
Verrohrung Grabenlauf	6,5 lfdm	geöffneter und zu verlegender Gabenlauf mit 32 lfdm (Guthaben: 25 lfdm Gabenlauf)

Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichsleistungen innergebietlich sowie außergebietlich als Ersatzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind. Darüber hinaus besteht durch die Knickneuanpflanzung sowie die Entrohrung des Grabenlaufes ein zusätzliches Ausgleichsguthaben.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Ausgleichs gemäß dem Gutachten – Landschaftspflege und Artenschutzprüfung- werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn- gesichert, so dass auch aus artenschutzrechtlicher Sicht kein Ausgleichsdefizit verbleiben wird. Die Gemeinde wird dies sicherstellen.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für die vorgesehene Entwicklung der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung für den örtlichen Baulandbedarf sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nur in den in der Abprüfung von Alternativstandorten bzw. der Fortschreibung der ortsplanerischen Ziele für Timmerhorn und Klein Hansdorf und den darin beschriebenen Bereichen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes möglich. Diese Alternativenprüfung ist umfangreich unter Ziffer 0 a. und b. der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgearbeitet mit dem Ergebnis, dass keine vertretbaren anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches möglich sind. Dies gilt somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

c) Zusätzliche Angaben**c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Pflanzungen der zu versetzenden Knicks, der neu anzupflanzenden Laubholzhecke, der neu anzupflanzenden Einzelbäume sowie der Funktionsfähigkeit des Grabenlaufs, gesichert durch den vorliegenden Bebauungsplan, sind Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung bzw. Reinigungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen.

Durch Begehungen in angemessenen Zeiträumen wird geprüft, dass im Bereich der festgesetzten Knickrandstreifen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen worden sind und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Planungen durchgeführt wurden.

Diese Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan gesichert. Die mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn- liegt nordöstlich der Klein Hansdorfer Straße zwischen den bereits vorhandenen Siedlungsteilen der Ortslage Timmerhorn. Das Plangebiet umfasst eine ca. 7.088 qm große Fläche als Allgemeines Wohngebiet, eine vorhandene Verkehrsfläche mit 1.286 qm, eine neu entstehende Verkehrsfläche mit ca. 435 qm und eine ca. 2.515 qm große private Grünfläche –Park- und Gartenanlage-. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 11a der Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 18 hat das Ziel, in diesem kleinen Plangebiet eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für den örtlichen Baulandedarf zu entwickeln.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm im begrenzten Umfang gegeben, die jedoch nicht als erheblich zu bezeichnen sind und keine besonderen Maßnahmen erfordern.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich erhöhte Beeinträchtigungen durch umfangreiche Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Mit der vorgesehenen Wiederöffnung und Verlegung des hier vorhandenen Grabens ergibt sich eine Verbesserung, indem neue Verdunstungsflächen geschaffen werden. Da es sich jedoch um eine kleine Fläche handelt, sind diese Veränderungen nicht als erheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich negative Beeinträchtigungen aus den umfangreichen zulässigen Oberflächenversiegelungen. Durch die getroffenen Maßnahmen des Ausgleichs können diese jedoch im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden aufgrund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Verdunstung, auch aus der Wiederöffnung des Grabenlaufs.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Grünlandflächen als Standweide. Mit den randlichen neuen Begrünungsmaßnahmen und dem wesentlichen Erhalt der linearen Grünstrukturen unter Vernetzung mit dem bestehenden Außenbereich und dem offenen Landschaftsraum, ergibt sich eine erforderliche Minimierung der Beeinträchtigungen.

Durch die Einbindung der neu entstehenden Wohnbauflächen in die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur und der getroffenen Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen sowie dem Erhalt der randlichen Grüneinfassungen und deren vorgesehenen Ergänzungen erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Außenbereiches zwischen den beiden Siedlungsteilen der Ortslage Timmerhorn.

Für die ermittelten Eingriffe sind, soweit erforderlich, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. gesichert. Die Gemeinde wird dies entsprechend umsetzen.

Mit der Entwurfsfassung hat sich eine Überarbeitung in Teilbereichen auch unter Berücksichtigung der neu formulierten Ziele der Siedlungsentwicklung für die Ortsteile Timmerhorn und Klein Hansdorf ergeben, die jedoch als nicht grundlegend zu bewerten sind.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

ML-PLANUNG

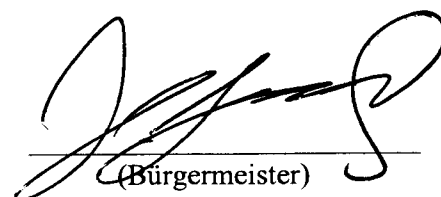
Lübeck, d. 16. November 2011; 29. Februar 2012; 07. Mai 2012; 02. Juli 2012

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 –Ortsteil Timmerhorn-, Gebiet: nordöstlich Klein Hansdorfer Straße zwischen Nr. 20 und Nr. 20a, der Gemeinde Jersbek wurde von der Gemeindevertretung Jersbek gebilligt in ihrer Sitzung am 25. April 2012.



Jersbek, den **10. Juli 2012**


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: November 2011; März 2012; Mai 2012; Juli 2012