



# **GEMEINDE JERSBEK**

**KREIS STORMARN**



## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19 - ORTSTEIL JERSBEK -**

**BEGRÜNDUNG**

zum

Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek-  
der Gemeinde JersbekGebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b

<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
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	12 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	14
b) Ver- und Entsorgung .....	15 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	18 - 19
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes ....	20 - 21
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	
Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	22 - 26
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	27 - 31
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	32
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	33
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	34
10. Hinweise	
a) Besondere Hinweise .....	35 - 36
b) Allgemeine Hinweise .....	37
11. Tabellarische Ermittlungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	38 - 39
b) Bisherige Planung .....	38 - 39
c) Neue Planung .....	38 - 39
12. Umweltbericht .....	40
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	41

Anlage: Schalltechnische Untersuchung  
zum Bebauungsplan Nr. 19  
der Gemeinde Jersbek im Kreis Stormarn  
Stand: 24. Juli 2012

Lärmkontor GmbH  
Altonaer Poststraße 13b  
22767 Hamburg

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01. September 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- für das Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b, gefasst.

Planungsziel ist es, auf dem im Außenbereich liegenden Flurstück 102, Oberteicher Weg 2b, Lagerflächen sowie den Neubau einer Halle zur Instandhaltung und Unterbringung von Maschinen und Geräten zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung des unmittelbar angrenzenden Golfplatzes zu errichten. Hierzu soll ein Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- festgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 19 sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 03. November 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen des Bebauungsplanes Nr.19 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. 19, 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. 19 erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11. November 2011 bis zum 25. November 2011 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 03. November 2011.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 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 02. 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. 19 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 02. März 2012 bis 02. April 2012 einschließlich. Dies ist am 23. Februar 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 14. Februar 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 02. April 2012.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25. April 2012 beraten, abgewogen und entschieden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung hat die Gemeindevertretung die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 19 –Ortsteil Jersbek-, 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 10. August 2012 bis zum 24. August 2012 einschließlich. Dies ist am 02. August 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2012 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. August 2012.

Über die aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 27. September 2012 beraten, abgewogen und entschieden nach vorheriger Entscheidungsempfehlung durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss.

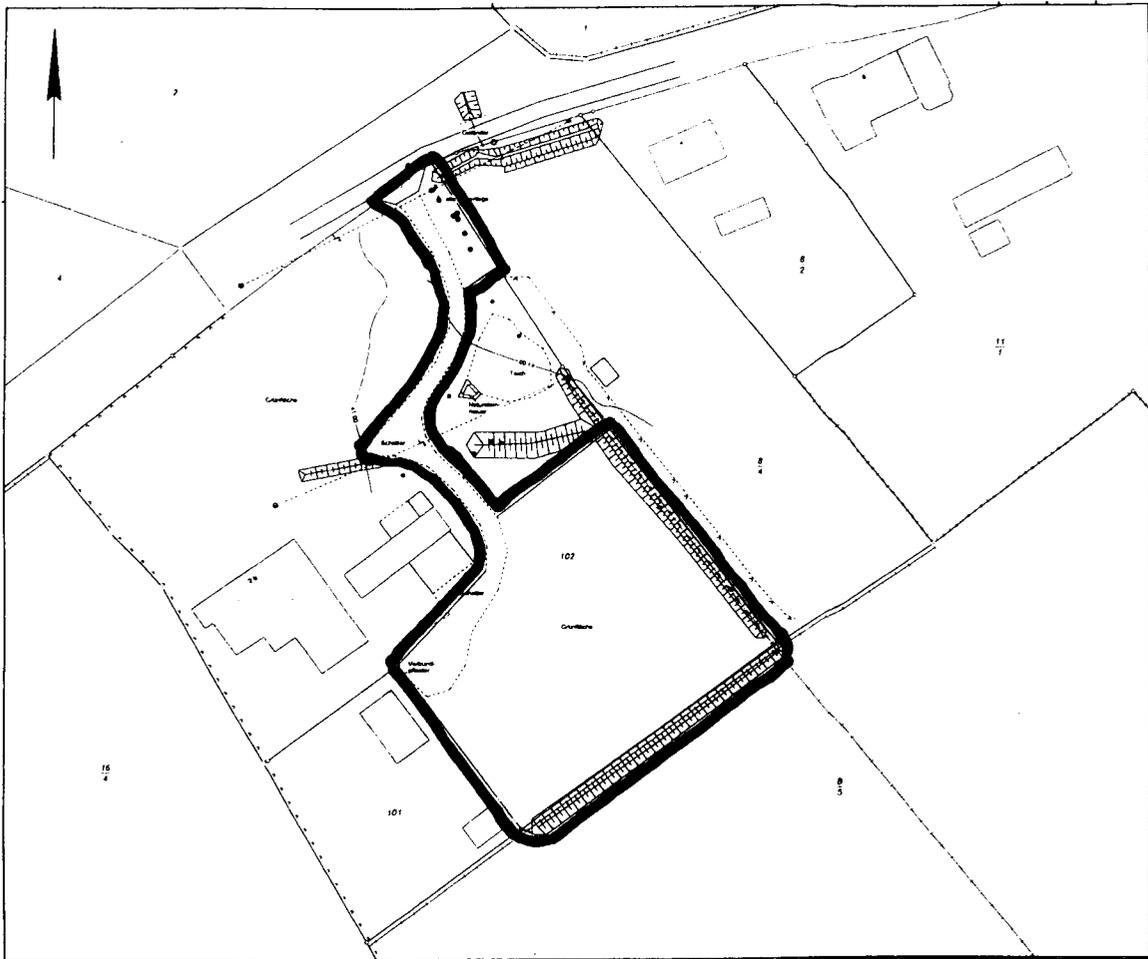
Aufgrund der Abwägungsentscheidungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 27. September 2012 den Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- geändert, erneut als Entwurf beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit Schreiben vom 04. Oktober 2012 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. Oktober 2012.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. September 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek-, 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. 19 der Gemeinde Jersbek wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner zum vorliegenden Bebauungsplan parallel aufgestellten 4. Änderung, die für diesen Bereich eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- ausweist. Hierdurch wird das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- gesichert. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –neu- ist nach erfolgter Genehmigung wirksam ab dem 14. September 2012.

Das Sonstige Sondergebiet grenzt unmittelbar südöstlich an den bestehenden Golfplatz Jersbek an. Die Bereiche der baulichen Anlagen des Golfplatzes mit seinem umfangreichen Vereinsgebäude, der in der Nähe befindlichen Driving Range und umfangreichen Parkplätzen befinden sich am südwestlichen Rand des Golfplatzes gleichfalls am Oberteicher Weg.

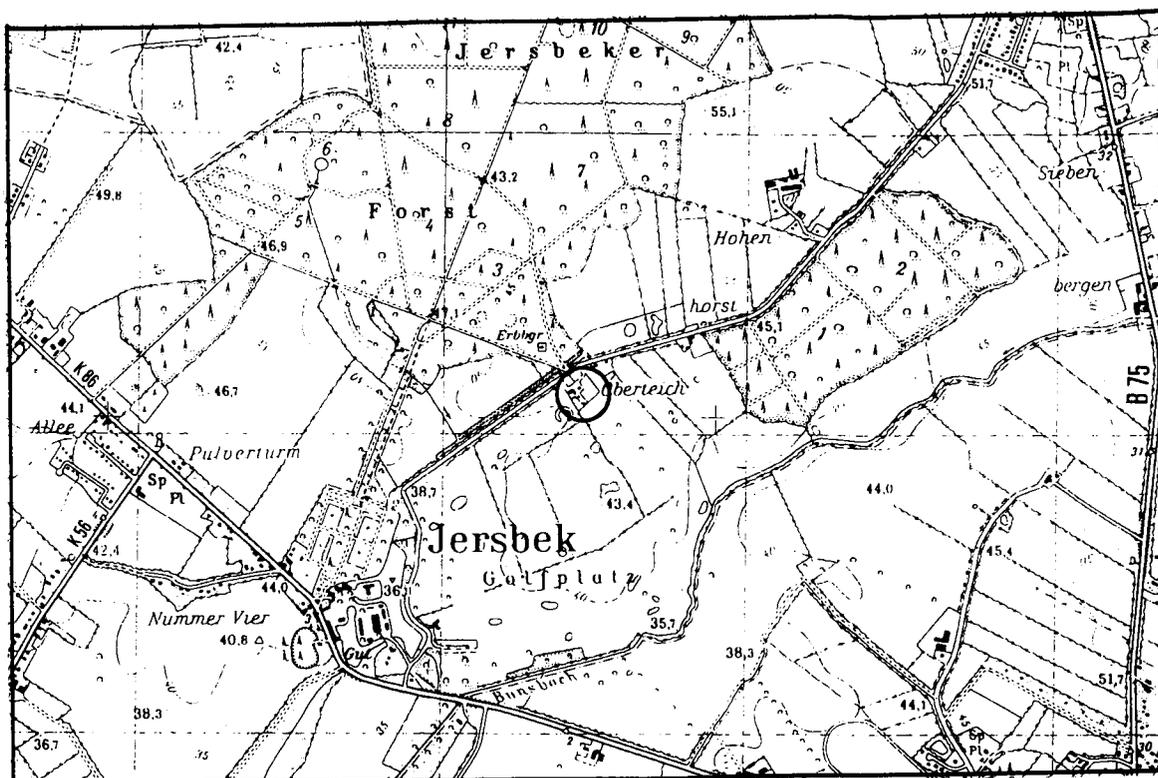
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes lag bisher innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes der Gemeinde Jersbek. Die Gemeinde ging bisher davon aus, dass die vorliegende Planung mit den Zielen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist und keine Notwendigkeit zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz besteht. Dies begründete sich auch in der Feststellung, dass der vorhandene Golfplatz einschließlich des Bereiches seiner baulichen Anlagen mit dem Vereinsgebäude, der Driving Range und den umfangreichen Parkplatzanlagen bisher im Landschaftsschutzgebiet liegt und die vorliegende Planung lediglich eine erforderliche Ergänzung der Gesamtanlage des Golfplatzes ist, um die Errichtung erforderlicher Lagerflächen sowie den Bau einer Geräte- und Maschinenhalle zum Betrieb, zur Pflege und zur Unterhaltung des Golfplatzes zu ermöglichen.

Aufgrund eines Hinweises der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ist parallel zu diesem Aufstellungsverfahren eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz für den Gesamtbereich des Golfplatzes einschließlich randlicher Ergänzungsflächen sowie den nördlich des Oberteicher Weges gelegenen Waldparkplatz außerhalb des Plangebietes durchgeführt worden. Im Zuge der hierfür durchgeführten Verfahren ist von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf die Entlassung des Bereiches des Golfplatzes verzichtet worden. Das Entlassungsverfahren ist somit nur für den umgebenden Altbaubereich und dem an den Oberteicher Weg angrenzenden Waldparkplatz durchgeführt und abgeschlossen worden.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 6 der Gemarkung Jersbek und ist durch örtliches Aufmaß ergänzt worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 19 punktuell markiert.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst in der Gemarkung Jersbek, Flur 6 Teile der Flurstücke 102 und 8/5 und hat eine Gesamtgröße von ca. 3.378 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 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle-** mit einer Fläche von ca. 2.748 qm
  - **Als private Grünfläche –Golfplatz-** mit einer Fläche von ca. 190 qm
  - **Als Fläche für die Landwirtschaft** mit einer Fläche von ca. 440 qm
- 
- 3.378 qm**
- überlagernd - GFL-Recht auf Flurstück 102 440 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

### a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Für den Bereich des bestehenden Golfplatzes am Oberteicher Weg mit seinem Vereinsgebäude, der Driving Range und den zugehörigen Parkplätzen besteht zusätzlicher Bauflächenbedarf im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem Golfplatz für Lagerflächen und Flächen für den Bau einer Geräte- und Maschinenhalle zum Betrieb, zur Pflege und zur Unterhaltung des Golfplatzes. Hierbei folgt die Gemeinde nach eingehender Prüfung dem Wunsch des derzeit mit der Pflege und der Unterhaltung des Golfplatzes beauftragten Unternehmens.

Für die Ebene der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Abprüfung eines geeigneten Standortes für die erforderlichen baulichen Anlagen durchgeführt. Damit sind insgesamt drei Alternativstandorte nach verschiedenen Kriterien abgeprüft mit dem Ergebnis, dass der nunmehr vorgesehene Bereich am nordöstlichen Golfplatzrand, südöstlich rückwärtig des Oberteicher Weges, als geeigneter Standort angesehen und festgelegt ist, weil hier eine bauliche Vorbelastung durch die Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bestehen, geeignete große Erweiterungsflächen für die geplanten baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und eine direkte Anbindung an den Oberteicher Weg wie auch zum Golfplatz bereits besteht.

Mit der nunmehr vorgesehenen Einbindung dieser neuen Bauflächen in eine im Außenbereich liegende bereits bestehende Hof- und Gebäudefläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes können die vielschichtigen Auswirkungen der Planung deutlich minimiert werden gegenüber einem exponierten Standort ohne Bezug zu vorhandene Bausubstanz.

Eine Einbindung dieser Flächen in den Bereich des Vereinsgebäudes mit der Driving Range und den zugehörigen Parkplätzen ist nicht in Betracht gekommen, weil bei dem erforderlichen Flächenbedarf dies zu erheblichen Veränderungen des Baubestandes, aber auch des Bereiches des Golfplatzes geführt hätte und zum anderen im erheblichen Umfang die an den Golfplatz angrenzenden Waldflächen negativ beeinträchtigt worden wären.

Mit dem nunmehr vorliegenden Standort ist aus Sicht der Siedlungsentwicklung ein verträgliches Einbinden in die vorhandene Siedlungsstruktur dieses Außenbereiches möglich. Die hieraus resultierenden Eingriffe sind begrenzt und unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung vertretbar.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) 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. 19 handelt es sich um einen altbebauten Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle, innerhalb derer ein Sonstiges Sondergebiet zur Bereitstellung erforderlicher Lagerflächen und Bauflächen zur Errichtung einer Geräte- und Maschinenhalle zum Betrieb, zur Pflege und zur Unterhaltung des angrenzenden Golfplatzes eingebunden werden soll. Das Plangebiet, wie auch die umgebenden altbebauten Bereiche sind nicht dem Innenbereich zuzuordnen.

Für diesen Bebauungsplan, der nur die Flächen des Sonstigen Sondergebietes mit einer vorgesehenen Bebaubarkeit und ansonsten eine private Grünfläche und eine Fläche für die Landwirtschaft ohne Bebaubarkeit umfasst, wird eine Vorprüfung durchgeführt. Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachte Aufstellung der Flächenanteile:

- Bauflächen -Sonstiges Sondergebiet-	2.748 qm
- private Grünfläche	190 qm
- Fläche für die Landwirtschaft	440 qm

Neu entstehende zulässige Grundfläche, abgeleitet aus Tabelle 11c:	687 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 Veränderungen der künftig zulässigen Grundfläche der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe der Gesamtfläche des Plangebietes mit ca. 3.378 qm und davon 2.748 qm als Sonstiges Sondergebiet, 190 qm als private Grünfläche und 440 qm als Fläche für die Landwirtschaft und der sich ergebenden Grundfläche von 687 qm bei einer GRZ von 0,25 und einer zugrunde gelegten Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit 2.748 qm.

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. 19 ist die städtebauliche Weiterentwicklung des Bereiches des Golfplatzes am Oberteicher Weg, als dass hierfür erforderliche Bauflächen für die Errichtung von Lagerflächen und Bauflächen zur Errichtung einer Geräte- und Maschinenhalle entwickelt werden sollen. Das Erfordernis besteht für die Gesamtanlage des Golfplatzes, um weiterhin eine angemessene Unterhaltung, Pflege und Bewirtschaftung des angrenzenden Golfplatzes zu ermöglichen.

Zur Standortfestlegung ist auf der Ebene der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Abprüfung von Alternativstandorten durchgeführt mit dem Ergebnis, dass zur Entwicklung der erforderlichen Bauflächen Teile einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle herangezogen werden. Hierin wird aus Sicht der Gemeinde eine deutliche Minimierung der künftigen Eingriffe ermöglicht, als dass diese neuen Bauflächen in vorhandene Bausubstanz eingebunden werden können.

Mit dem überwiegenden Erhalt der randlichen vorhandenen Knickstrukturen, aber auch von Teilen flächenhaften Großgrüns, erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung in die vorhandene Landschaftsstruktur. Zur Schaffung von Grundstückszufahrten ist ein Knickdurchbruch erforderlich. Für diesen Knickdurchbruch erfolgt innerhalb des Plangebietes teilweise der erforderliche Ausgleich durch Versetzen und Schließen einer Knicklücke. Zur erforderlichen Kompensation besteht die Möglichkeit zur Verrechnung mit vorhandenen Knickneuanlagen im Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde. Die festgesetzte Neuanpflanzung einer Laubholzhecke am südwestlichen Plangebietsrand mit insgesamt 30 m Länge wird als zusätzliche lineare Grünstruktur zur Aufwertung herangezogen.

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.

Die übrigen Seiten des Plangebietes nach Süd- und Nordwesten grenzen an vorhandene Siedlungsstrukturen des Außenbereichs an. Nach Südwesten ist zusätzlich die Anlage einer frei wachsenden Hecke vorgesehen, so dass hier ein weiteres lineares Grünelement entwickelt wird. Die zu versetzenden Knickteile in die Knicklücke sind im erforderlichen Umfang ergänzt und gleichfalls festgesetzt.

Die verkehrliche Vernetzung dieses neuen Sonstigen Sondergebietes erfolgt in Form eines festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der bisherigen Hofzufahrt. Die Anbindung zum südöstlich angrenzenden Golfplatz erfolgt durch die Neuanlage eines Knickdurchbruchs. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt für seinen nördlichen Teil auf einer festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ohne eigene Bebaubarkeit. Der südliche Teil liegt auf den festgesetzten Flächen des Sonstigen Sondergebietes.

Zur erforderlichen Erschließungssicherung des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstückes 101, bebaut mit einem Wohngebäude, erfolgte die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 102 auch zu Gunsten dieses rückwärtig liegenden Wohngebäudes. Hiermit kann wie bisher die Erschließung dieses Grundstückes außerhalb des Plangebietes gesichert werden.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhallenwiedergegeben bezogen auf die Nutzungen und Gliederungen mit ergänzenden Ausführungen zu den Erschließungsanlagen und weitergehenden Maßnahmen der Grünordnung.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, die bestimmen, dass hier nur Lagerflächen und bauliche Anlagen zur Errichtung einer Gerätehalle zulässig sind, die zur Instandhaltung und Unterbringung von Maschinen und Geräten zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung des unmittelbar angrenzenden Golfplatzes dienen.

Für das Baugrundstück des Sonstigen Sondergebietes ist eine grundstücksbezogene Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die Bebauung der Bauflächen ist eine Eingeschossigkeit festgesetzt und eine zulässige Firsthöhe mit + 7,5 m über + 41,5 m NN als festgelegte mittlere Geländehöhe.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 1.100 qm überschritten werden. Darüber hinaus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise weitere Lagerflächen bis zu einer Gesamtversiegelung von 90 vom Hundert der Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um eine gebietsverträgliche Nutzung handelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen, die aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen bedingen, nicht zu erwarten sind. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 erstellt, in der die hier zusammenkommenden Nutzungen gutachtlich überprüft worden sind. Im Ergebnis dieser Untersuchung sind jedoch Empfehlungen zur Festsetzung von Emissionskontingenten ausgesprochen. Diese Empfehlungen zur Nutzungsgliederung sind in Planzeichnung und Text gesichert, so dass keine Defizite bestehen bleiben.

Zum Einhalten dieser festgesetzten Emissionskontingente sind über die Bauantragsstellung entsprechende Nachweise zu führen, die ein Einhalten der Emissionskontingente bestätigen.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vorhandene Knickstrukturen. Auf eine gesonderte Festsetzung nach § 9(1)25b BauGB wird verzichtet. Für die zu versetzenden Knickteile zum Schließen einer ehemaligen Feldzufahrt erfolgt die Festsetzung nach § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB, um diesen auf Dauer zu erhalten.

Zum Schutz dieser Knickstrukturen sind ca. 2,0 m breite, von der Bebauung freizuhaltende Flächen als Knickrandstreifen festgesetzt, innerhalb der Sickermulden zur Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers zulässig sein sollen.

Für den am Südostrand gelegenen Knick ist durch Text ein Knickdurchbruch bis 5,0 m Breite zulässig, um eine direkte Zufahrt zum benachbarten Golfplatz zu ermöglichen.

**4. Erschließungsmaßnahmen****a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 wird über die bereits bestehende Straße Oberteicher Weg verkehrlich verbunden.

Innergebietlich erfolgt die Erschließung über die hier vorhandenen Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes auf der vorhandenen Hofzufahrt. Das Plangebiet wird hierdurch direkt mit den Flächen des Golfplatzes sowie den Oberteicher Weg über eine Privaterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Hierüber erfolgt auch wie bisher eine verkehrliche Anbindung für die verbleibenden Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sowie die Erschließung des südlich rückwärtig liegenden Wohnbaugrundstückes.

Vorgesehen sind hier die Entwicklung von Lagerflächen und ein Hallenneubau, in dem die Maschinen und Gerätschaften untergestellt und in Stand gehalten werden sollen. Dies bedingt auch entsprechende Stellflächen und Flächen für notwendige Umfahrungen der Halle.

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    Oberteicher Weg, links der Einmündung GFL-Recht von Nordwest nach Südost**  
0,8 m Straßenbegleitgrün, 1,0 m befestigter Randstreifen, 3,4 m Fahrbahn, 1,0 m  
Straßenbegleitgrün = gesamt 6,2 m
  
- b – b    Oberteicher Weg, rechts der Einmündung GFL-Recht östlich des Graben-**  
**durchlasses, von Nord nach Süd**  
0,5 m befestigter Randstreifen, 3,4 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen =  
gesamt 4,4 m
  
- c – c    GFL-Recht, Nordwestteil in Fläche für die Landwirtschaft**  
3,5 m GFL-Recht, 0,5 m Randstreifen = gesamt 4,0 m
  
- d – d    GFL-Recht, Südteil**  
3,5 m GFL-Recht

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

##### b) Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben sich Betroffenheiten für das Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- Betroffenheiten zu Trink-, Brauch- und Löschwasser, Brandschutz, elektrische Energie, und Entwässerung.

##### **Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend private, gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Dies ist insbesondere bei der Neuentwicklung bisher unbebauter Bereiche zu beachten, um die für diesen Bereich erforderlichen Erschließungen zu sichern.

##### **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an bestehende Versorgungseinrichtungen des AMTES BARGTEHEIDE-LAND von der Versorgungsleitung im Oberteicher Weg her.

Der Bedarf an Brauchwasser zum Betrieb der Lagerflächen sowie der Geräte- und Maschinenhalle soll durch Anschluss an das vorhandene Bewässerungssystem des angrenzenden Golfplatzes erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Brauchwasser im erforderlichen Umfang über die vorhandenen Leitungssysteme zur Verfügung steht.

##### **Löschwasserversorgung**

Der Bedarf an Brauchwasser zu Feuerlöschzwecken ist gebietsbezogen 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 der Trinkwasserversorgung gedeckt werden kann. Ein weiterer Teil kann auch aus dem Brauchwassersystem der Bewässerungsanlage des Golfplatzes gedeckt werden.

Als weitere Notversorgung steht auf dem Grundstück Oberteicher Weg 2b ein kleiner Teich zur Verfügung sowie ein weiterer Teich auf der Nordseite des Oberteicher Weges in einem Abstand von ca. 300 m gelegen. Die Gemeinde geht davon aus, dass für die vorliegende Planung über diese vier Möglichkeit der Löschwasserentnahme ein hinreichender Brandschutz gesichert werden kann.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für den Bereich des neu entstehenden Sonstigen Sondergebietes ein Löschwassermindestbedarf von 48 cbm/Std. für 2 Stunden Löszeit zur Verfügung zu stellen ist.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Außenbereich handelt, für den die Gemeinde den Grundschutz nicht zwingend sicherstellen muss, sondern dieser als Objektschutz durch den Investor sicherzustellen ist.

##### **Brandschutz**

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

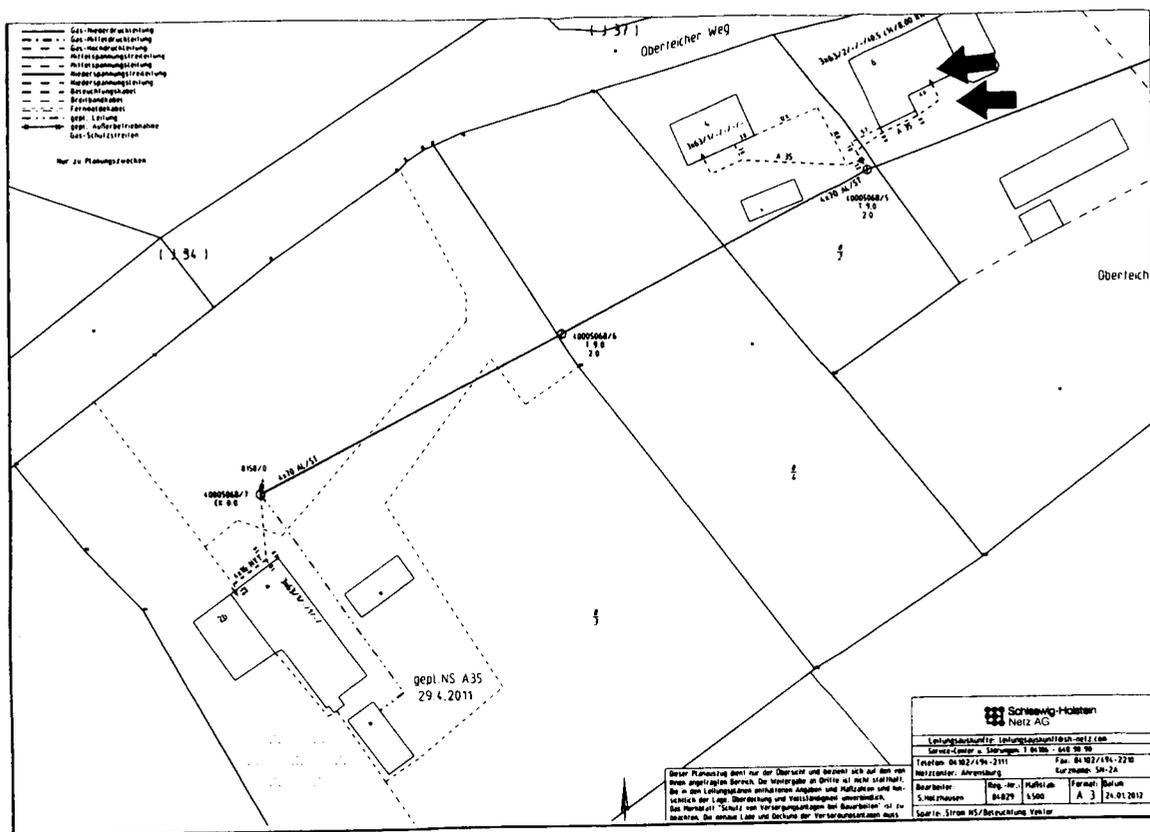
Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsnetz der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt. Notwendige Ergänzungen von Versorgungseinrichtungen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Versorgungsleitungssystem 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.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Hofzufahrt wird durch eine oberirdische elektrische Versorgungsleitung überspannt, die entsprechend festgesetzt ist.

Nachfolgend wird der von dem Versorgungsträger Schleswig-Holstein Netz AG übermittelte Leitungsplan wiedergegeben.

### Leitungsplan –Strom- unmaßstäblich



### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Da es sich bei der Anlage jedoch um einen Gewerbebetrieb handelt, ist die Abfallentsorgung durch den Betrieb selbst auf geeignete Art und Weise sicherzustellen.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung muss über eine dezentrale Anlage erfolgen, da in diesem Bereich keine öffentliche Abwasserleitung vorhanden ist. Die Abwasserbeseitigung ist, soweit die neu entstehenden baulichen Anlagen dies erfordern, über eine eigene Schmutzwasserreinigungsanlage sicherzustellen.

**Oberflächenentwässerung**

Anfallendes, gefasstes unbelastetes Dachflächenwasser wird über Versickerungseinrichtungen als Sickermulden versickert, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Hierbei ist zu beachten, dass die Planung, der Bau und der Betrieb von Versickerungsanlagen nach dem DWA-A 138 (a.a.R.d.T.) zu erfolgen hat. Im Sinne dieses Arbeitsblattes kann unter einem „Sickergraben/Sickermulde“ nur eine Mulde mit einer max. Einstauhöhe von 0,3 m verstanden werden. Dies wird hiermit berücksichtigt und ist in der konkreten Umsetzung der Planung zu beachten. Soweit eine Versickerungsmöglichkeit nicht in hinreichendem Umfang gegeben ist, soll alternativ auch eine Ableitung in die Vorflutsysteme außerhalb der Betriebsfläche erfolgen.

Anfallendes gefasstes Hofflächenwasser kann, soweit es unbelastet ist, gleichfalls den künftigen Versickerungseinrichtungen zugeleitet werden, ansonsten ist es zuvor einer Vorbehandlung zuzuleiten.

Anfallendes Brauchwasser von erforderlichen Reinigungseinrichtungen für die Geräte und Maschinen wird gefasst und über hinreichend leistungsfähige Reinigungseinrichtungen und Leichtflüssigkeitsabscheidungen der im Nahbereich befindlichen Oberflächenentwässerung am Oberteicher Weg zugeleitet. Um auszuschließen, dass bei einem Ausfall der Reinigungseinrichtungen belastetes Wasser direkt in das Verbandsgewässer 2.9 des GEWÄSSERPFLEGEVERBANDES AMMERSBEK-HUNNAU am Oberteicher Teich abfließen kann, ist eine Rückhaltung in erforderlicher Größe im Bereich des Sonstigen Sondergebietes zwischenschalten.

Die mitgeteilten Hinweise der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn sind bei der weiteren Planung zu beachten:

- Niederschlagswasser von Hofflächen ist in der Regel nicht unbelastet und bedarf ggf. vor der Versickerung oder der Ableitung in ein oberirdisches Gewässer einer Vorbehandlung.
- Anforderungen an die Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ergeben sich aufgrund der Einleitungsmenge unter Berücksichtigung der hydraulischen Belastbarkeit des Gewässers (Ermittlung gemäß des Merkblattes M2).
- Bei der Errichtung/ beim Betrieb eines Waschplatzes für Fahrzeuge sind besondere Vorschriften zu beachten, die Planung sollte daher frühzeitig mit der Wasserbehörde abgestimmt werden. Insbesondere in Abhängigkeit von der organischen Belastung des Waschwassers kann eine Einleitungserlaubnis ggf. nicht erteilt werden. Alternativen sind vorzusehen.

Aufgrund der sicherzustellenden Belange ist es empfehlenswert für die Investorenplanung eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn vorzunehmen. Darüber hinaus sind die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse vor Erschließungsbeginn einzuholen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Für das Plangebiet liegen zu den Belangen des Schallschutzes Betroffenheiten aus dem das Plangebiet berührenden Oberteicher Weg als eine deutlich untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße, über die nur Ziel- und Quellverkehr verläuft und im begrenzten Umfang Durchgangsverkehr zwischen den angebundenen Ortschaften Elmenhorst und Jersbek sowie dem gegenüberliegenden Waldparkplatz.

Zum Bereich der Bauflächen ergeben sich unterschiedlich zu beurteilende aneinandergrenzende Nutzungen. Zum einen die Sport- und Freizeitnutzung des Golfplatzes, die zulässigen Nutzungen des Altbaubestandes im Außenbereich und zum anderen die im Plangebiet vorgesehene spezielle gewerbliche Nutzung, orientiert an dem vorhandenem Golfplatz.

Hierzu ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Jersbek im Kreis Stormarn mit Datum vom 24. Juli 2012 vom Lärmkontor GmbH, Hamburg, erstellt, über die die hier zu beachtenden Lärmimmissionen ermittelt und abgeprüft sind. Als Ergebnis ist festzustellen, dass eine Nutzungsverträglichkeit des Bereiches des Sonstigen Sondergebietes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung bzw. sonstigen, schützenswerten Nutzungen sichergestellt werden kann, wenn über die verbindliche Überplanung Emissionskontingente festgesetzt werden, die in der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten sind.

Dies ist durch Festsetzungen in der Planzeichnung und dem Text gesichert, so dass keine Defizite verbleiben. Die Schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zum Nachvollzug der Nutzungsverträglichkeit wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 8 „Fazit und Empfehlungen“ zitiert:

**8 Fazit und Empfehlungen**

Kontingentierung

In der vorliegenden Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 /1/ für die Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Jersbek durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung auf der geplanten Sondergebietsfläche emissionstechnisch eingeschränkt werden muss, um schalltechnische Konflikte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld zu vermeiden.

Die Festsetzung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschkontingente im Bebauungsplan kann mit folgenden Festsetzungsvorschlägen (*kursiver Text*) erfolgen:

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ /1/ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.*

**Tabelle: Emissionskontingente in dB, Emissionshöhe 1 m**

Fläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO	64	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Zu den Kontingenten im Nachtzeitraum kann folgender Richtungszuschlag addiert werden:

Fläche	in Richtung Nordost Nacht
SO	10

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte sind im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zu vorstehenden Festsetzungsempfehlungen ist nachfolgender Hinweis mit aufzunehmen:

*Es ist zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.*

#### Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente und der Einhaltung der TA Lärm Richtwerte

Durch den geplanten Betrieb werden die angegebenen Emissionskontingente sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum eingehalten.

Die Maschinenhalle beim Golfclub GC Jersbek e.V. im Geltungsbereich des Bebauungsplans 19 der Gemeinde Jersbek ist aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig, weil die zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft...

- ... zusammen mit der Vorbelastung aus dem Betrieb des Golfplatzes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten oder die Immissionsanteile der Maschinenhalle die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten,
- ... die im Bebauungsplan möglichen festzusetzenden Kontingente einhalten und darüber hinaus der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) (Wohnen im Außenbereich) z.T. um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird.
- ... und durch den Betrieb sind keine Spitzenpegel zu erwarten sind, die zu schalltechnischen Konflikten an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen.

#### **Gesetz über Sonn- und Feiertage**

Beim Betrieb sind die Einschränkungen des Gesetzes über Sonn- und Feiertage einzuhalten.

#### **Intensivtierhaltung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt.

#### **Landwirtschaftliche Nutzung**

An die geplanten Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes 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. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen.

**6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes****a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes**

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 handelt es sich um einen Bereich südöstlich rückwärtig des Oberteicher Weges 2b und um eine unbebaute Teilfläche einer hier vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudefläche.

Über einen zu Beginn der Überplanung entwickelten Strukturplan ist die künftige Entwicklung der Baufläche geordnet worden mit Abprüfung der erforderlichen städtebaulichen Inhalte.

Das Gebiet ist der südöstliche Teil der vorhandenen Hof- und Gebäudeflächen und umfasst eine bisher unbebaute Fläche, die derzeit als intensiv genutzte Ackergraslandfläche bewirtschaftet wird.

Der Bauflächenbereich ist in der gleichzeitig aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt mit entsprechender Zweckbestimmung.

Der Bebauungsplan Nr. 19 besteht aus den Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes und der Privaterschließung des GFL-Rechtes auf der Hofzufahrt mit Anbindung an den Oberteicher Weg. Nach Südosten hin wird die Baufläche durch einen hier vorhandenen Knick vom bestehenden Golfplatz abgetrennt, innerhalb dessen ein Knickdurchbruch geplant ist. Nach Nordosten erfolgt die Abgrenzung gleichfalls durch einen vorhandenen Knick.

Das Plangebiet wird somit nach Südosten und Nordosten durch vorhandene Knicks mittlerer Wertigkeit abgegrenzt und eingefasst. Der Erhalt dieser vorhandenen Knickstrukturen erfolgt über eine entsprechende Kennzeichnung nach § 21(1) LNatSchG mit entsprechender Zuordnung einer randlichen von der Bebauung freizuhaltenen Fläche als Knickrandstreifen. Innerhalb dessen sind nur Nutzungen zugelassen, die eine Beeinträchtigung des Knicks nicht begründen. Dieser Knickrandstreifen ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. In ihm ist nur die Anlage erforderlicher Sickermulden zur Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers zulässig.

Für den erforderlichen Knickdurchbruch ist eine Verschiebung und Ergänzungsbepflanzung im Bereich der zu schließenden Knicklücke innerhalb des Plangebietes vorgesehen, so dass der erforderliche Ausgleich mit der vorliegenden Planung nur teilweise gesichert werden kann. Das verbleibende Defizit von 4,0 lfdm Knickneuanlage wird mit der Knickneuanlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde verrechnet. Die neu anzulegende Laubholzhecke mit 30 m Länge an der Südwestseite des Plangebietes dient der Aufwertung

Da das Plangebiet randlich teilweise an vorhandene Siedlungsstrukturen des Außenbereiches angrenzt und an seinen übrigen Seiten durch vorhandene Knicks abgegrenzt wird, besteht kein weiteres Erfordernis zur Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

Aufgrund der Lage im bisherigen Außenbereich und der Zuordnung der künftigen Bauflächen zur umgebenden Altbebauung ist zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude eine Firsthöhenfestsetzungen getroffen, bei der die zulässige Firsthöhe mit + 7,5 m über + 41,5 m NN als festgelegte mittlere Geländehöhe 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 Hofstelle. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit des Außenbereiches südöstlich des Oberteicher Weges entwickelt werden.

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

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten.

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. 19 wird im bisherigen unbeplanten Außenbereich eine ehemalige Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes nunmehr teilweise verbindlich überplant.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93, aus der abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,25 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 1.100 qm sowie einer ausnahmsweise zulässigen weiteren Versiegelung für Lagerflächen bis GRZ 0,9 und der zu ertüchtigenden bisherigen Hofzufahrt als festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 440 qm einschließlich der Flächen für Lagerflächen und Umfahrungen sich nachfolgend ermittelte Gesamtversiegelung ergibt.

Dieser Sachverhalt wird teilweise in der Tabelle 11c –neue Planung- aufgearbeitet.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelung:

Bauflächen Sonstiges Sondergebiet	2.748 qm x GRZ 0,25 =	687 qm
zulässige Überschreitung (Textziffer 4)		1.100 qm
zulässige Überschreitung (Textziffer 4 nur Lagerflächen)		686 qm
GFL-Recht		<u>440 qm</u>
Gesamt Vollversiegelung		2.913 qm

Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die vollversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis unter vorherigem Abzug bereits versiegelter Flächen von 474 qm:

Vollversiegelung 2.913 qm – 474 qm = 2.439 qm x 0,5 = 1.219,5 qm

Somit verbleibt ein Ausgleichserfordernis von gerundet ca. 1.220 qm.

Innergebietlich sind hierfür keine Ausgleichsflächen vorgesehen, so dass der gesamte Ausgleich für das Schutzgut Boden und den Knickausgleich auf Ausgleichsflächen der Gemeinde Jersbek auszugleichen sind, sofern hierfür entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Hierzu wird die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde im Ortsteil Timmerhorn herangezogen. Über die hier zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen und den Knickneuanlagen bestehen sowohl zum Schutzgut Boden als auch zum Knickausgleich dann keine weiteren Ausgleichsdefizite. Die Gemeinde wird die Flächen und die Knickteile über einen städtebaulichen Vertrag dem Investor zur Verfügung stellen. Es ist dann mit einem Kostenanteil für die Ausgleichsflächen von (1.220 qm x 3,50 €/qm) ca. 4.300,00 € zu rechnen. Der verbleibende Knickausgleich wird gleichfalls über vorhandene Knickneuanlagen verrechnet.

Für die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes, der Sicherung der privaten verkehrlichen Infrastruktur und der Sicherung notwendiger Grundstückszufahrten auf das Golfplatzgelände ergeben sich Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen gemäß nachfolgender Auflistung:

vorhandener Knick am Südostrand des Plangebietes  
Knickdurchbruch 5,0 lfdm

Für die zu entfernenden und zu ersetzenden Knickteile ergibt sich bei insgesamt 5,0 lfdm Knickentfernung und Umsetzung zur Schließung einer Knicklücke in am Nordostrand des Plangebietes befindlichen Knick unter Berücksichtigung eines Ausgleichsfaktors von 1,5 insgesamt eine erforderliche Mindestlänge von ca. 7,5 lfdm zu versetzenden sowie zu ersetzenden bzw. nach zu pflanzenden Knick. Mit der getroffenen Maßnahme, dem Schließen einer Knicklücke in der südöstlichen Ecke der Baufläche stehen als Ausgleichsmaßnahme 3,5 lfdm zur Verfügung. Damit kann die ermittelte Ausgleichslänge von 7,5 lfdm Knick nur teilweise erreicht werden. Es verbleibt ein Defizit von 4,0 lfdm. Dieses Defizit kann innergebietslich nicht weiter ausgeglichen werden. Auch hierfür wird auf die Ausgleichsfläche -Obststreuweise- des Bebauungsplanes Nr. 12 zurückgegriffen, als dass hier eine Knickneuanlage besteht, über die das Defizit von 4,0 lfdm vollständig ausgeglichen werden kann. Hierfür ist mit einem Kostenansatz von 200,00 € zu rechnen.

Für den zu versetzenden und zu ergänzenden Knick und dessen Erhaltung innergebietslich ist mit einem Kostenanteil von ca. 300,00 € zu rechnen.

Zur Aufwertung des Plangebietes und Verbesserung der linearen Grünstrukturen ist die Neuanlage einer Laubholzhecke mit einer Länge von bis zu 30 lfdm vorgesehen. Hiermit sollen die Bauflächen am südwestlichen Plangebietsrand landschaftsgerecht abgegrenzt werden. Über textliche Festsetzungen und zugehörige Hinweise in der Begründung wird sichergestellt, dass hier eine standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb dieser Hecke erfolgt, die in Knickstrukturen der Umgebung vorhanden sind. Somit erfolgt zwar planungsrechtlich die Anlage einer Laubholzhecke, tatsächlich entspricht sie dann jedoch weitestgehend einem ebenerdigen Knick. Für die Neuanlage der Laubholzhecke ist mit einem Kostenanteil von ca. 1.200,00 € 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 freizuhalten Fläche als Knickrandstreifen in 2 m Breite von dem vorhandenen bzw. künftigen Knickfuß vorgesehen, die mit einer Gräser-Kräuter-Mischung neu anzulegen und auf Dauer zu erhalten ist mit gleichzeitigem Ausschluss von Nutzungen, die dem Schutzzweck zu Gunsten des angrenzenden vorhandenen bzw. neuen Knicks widersprechen. Lediglich die Anlage von Sickermulden zur Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers soll hier zulässig 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 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.

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit dem nur teilweisen Ausgleich zur Knickneuanlage sowie der Neuanlage der Laubholzhecke den Anforderungen Genüge getan wird. Sie wird die Bepflanzungsmaßnahmen zu gegebener Zeit auf den vorbezeichneten Flächen des neu anzulegenden Knicks sowie der Laubholzhecke durch den Investor durchführen lassen.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung und Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers in einzurichtende Sickermulden sowie der Ableitung des übrigen anfallenden Oberflächenwassers in vorhandene Vorflutsysteme 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 als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit Ausgleichsguthaben Bebauungsplan Nr. 12	4.300,00 €
2. Ausgleich Knickdefizit im Bebauungsplan Nr. 12	200,00 €
3. Knickverschiebung einschließlich Neuanlage zur Ergänzung	300,00 €
4. Neuanpflanzung Laubholzhecke	1.200,00 €
	6.000,00 €
+ 19 % MwSt. zu Pos. 3 und 4	285,00 €
	<u>6.285,00 €</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 des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde.

Sollte aus zurzeit nicht erkennbaren Gründen der erforderliche Ausgleich als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes nach den bisherigen Vorstellungen und Festlegungen nicht realisierbar sein, behält sich die Gemeinde in Abstimmung mit den Investoren vor, diese Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen auf anderen Ausgleichsflächen der Gemeinde auszugleichen bzw. bei einem anderen Träger, wie z. B. der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein. Hierzu wären dann entsprechende Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn durchzuführen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 9, 12 und 13 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

**- zu Textziffer 9**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Laubholzhecke am südwestlichen 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 12**

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 13**

Bei der Auswahl der zu pflanzenden baum- und strauchartigen Laubgehölze für den zu versetzenden und zu ergänzenden sowie neu anzulegenden 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 bzw. Knickneuanlagen zur Verfügung, die selbst nicht durch die jeweiligen Bebauungspläne verbraucht worden sind. Es sind dies Ausgleichsflächen und Knickneuanlagen in dem Bebauungsplan Nr. 12 mit Auflistung und Nachweis ihres jeweils noch nicht verbrauchten Flächenanteils bzw. Länge:

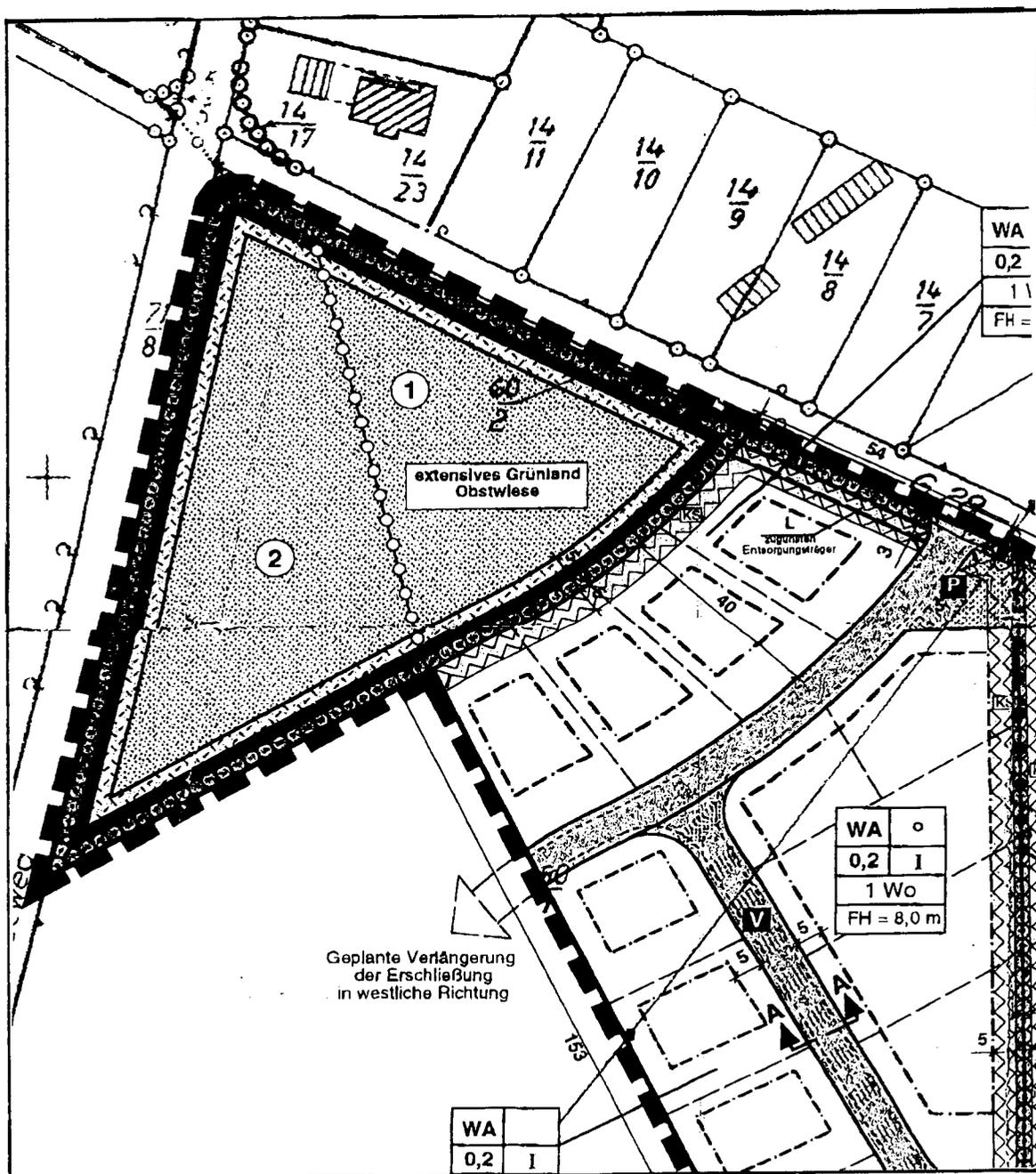
## Bebauungsplan Nr. 12

Vorhandene Ausgleichsfläche –Obststreuwiese-	8.618 qm
Gemarkung Timmerhorn, Flur 1, Flurstück 60/18	./. 2.900 qm
Abzüglich Ausgleichsleistung Bebauungsplan Nr. 12	./. 210 qm
Abzüglich Ausgleichsleistung Bebauungsplan Nr. 12 – 1. Änderung	./. 1.195 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	5.508 qm
Abzüglich Ausgleichserfordernis Bebauungsplan Nr. 18 (rechtswirksam)	./. 4.313 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	1.220 qm
Abzüglich Ausgleichserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19	3.093 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche –Obststreuwiese-	

Vorhandene Ausgleichsleistung Knickneuanlage	75 lfdm
Abzüglich Ausgleichsleistung Bebauungsplan Nr. 12	<u>/.</u> 44 lfdm
Verbleibende Ausgleichslänge	31 lfdm
Abzüglich Ausgleichserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19	<u>/.</u> 4 lfdm
Verbleibende Ausgleichsleistung Knick	<u>27 lfdm</u>

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

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



## 7. Bodenschutz

## a) Vorsorgender Bodenschutz

Auf der Ebene der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach Vorprüfung 3 mögliche Alternativstandorte zur Entwicklung einer Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen – Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- ausgewählt worden und anhand des vorliegenden Datenmaterials zu den verschiedenen Kriterien des Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein abgeprüft worden. Im Ergebnis ist auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenbedingungen und den Ergebnissen zum vorsorgenden Bodenschutz das vorliegende Plangebiet, Alternativstandort II, als geeignet festgelegt worden.

Zum Nachvollzug der Ergebnisse der Alternativstandortabprüfung wird die Tabelle aus der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend wiedergegeben, wobei der aktuelle Stand der erfolgten Entlassung aus dem Landschaftsschutz für den Alternativstandort II berücksichtigt wird.

Legende	Alternativstandort I	Alternativstandort II	Alternativstandort III	Bewertung
Naturräumliche Gliederung	Vorgeest	Vorgeest	Vorgeest	gleiche naturräumliche Gliederung
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	nicht bewertet	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	für II und III gleiche mittlere Feldkapazität im eff. Wurzelraum
Bodenkundliche Feuchtestufe	nicht bewertet	stark frisch	stark frisch	für II und III gleiche stark frische bodenkundliche Feuchtestufe
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	nicht bewertet	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	für II und III gleiche mittlere Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum
Bodenwasseraustausch	nicht bewertet	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	für II und III gleicher mittlerer Bodenwasseraustausch
natürliche Ertragsfähigkeit	nicht bewertet	mittel	mittel	für II und III gleiche mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
Landschaftsschutzgebiet	innerhalb	außerhalb	innerhalb	II außerhalb, I und III innerhalb des Landschaftsschutzgebietes
<b>Bewertung</b>	nicht möglich, da überwiegend keine Angaben vorhanden	für den Standort ergibt sich eine mittlere Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien	für den Standort ergibt sich eine mittlere Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien	

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen unververtretbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt. Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht gegeben.

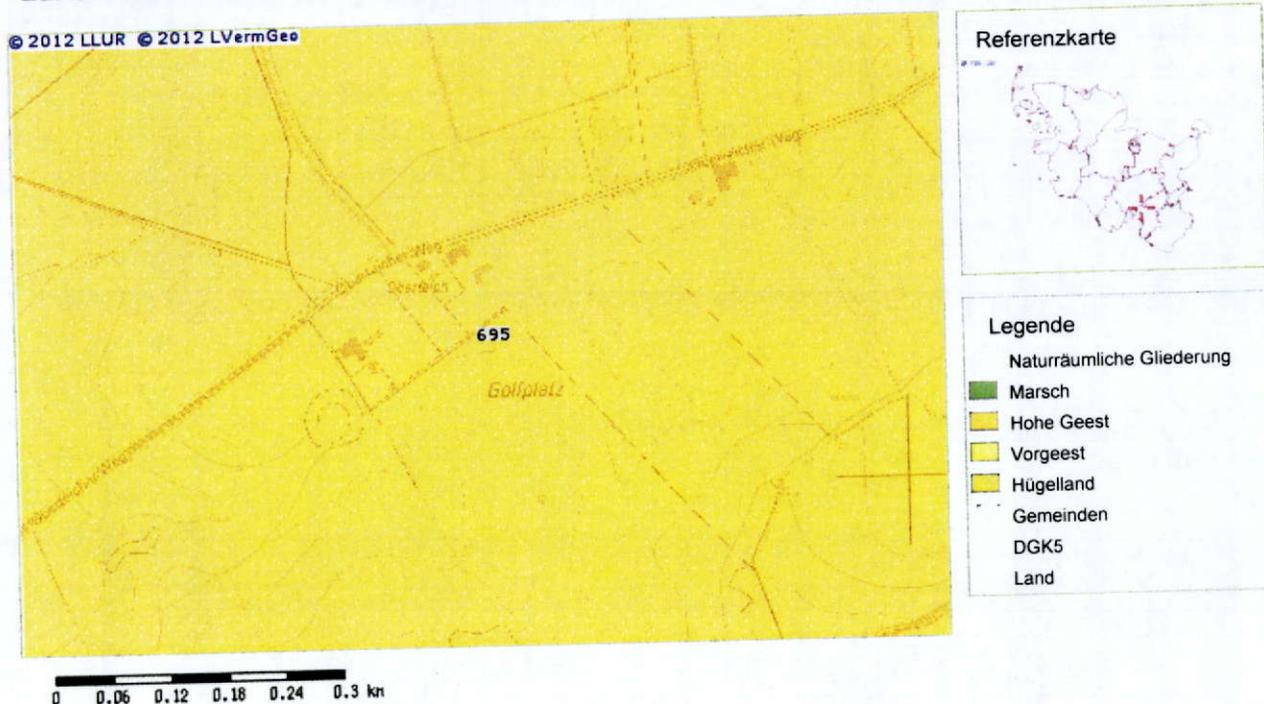
Das vorgesehene Plangebiet ist sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftspflegerischer, wie auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes, als vertretbar anzusehen.

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.

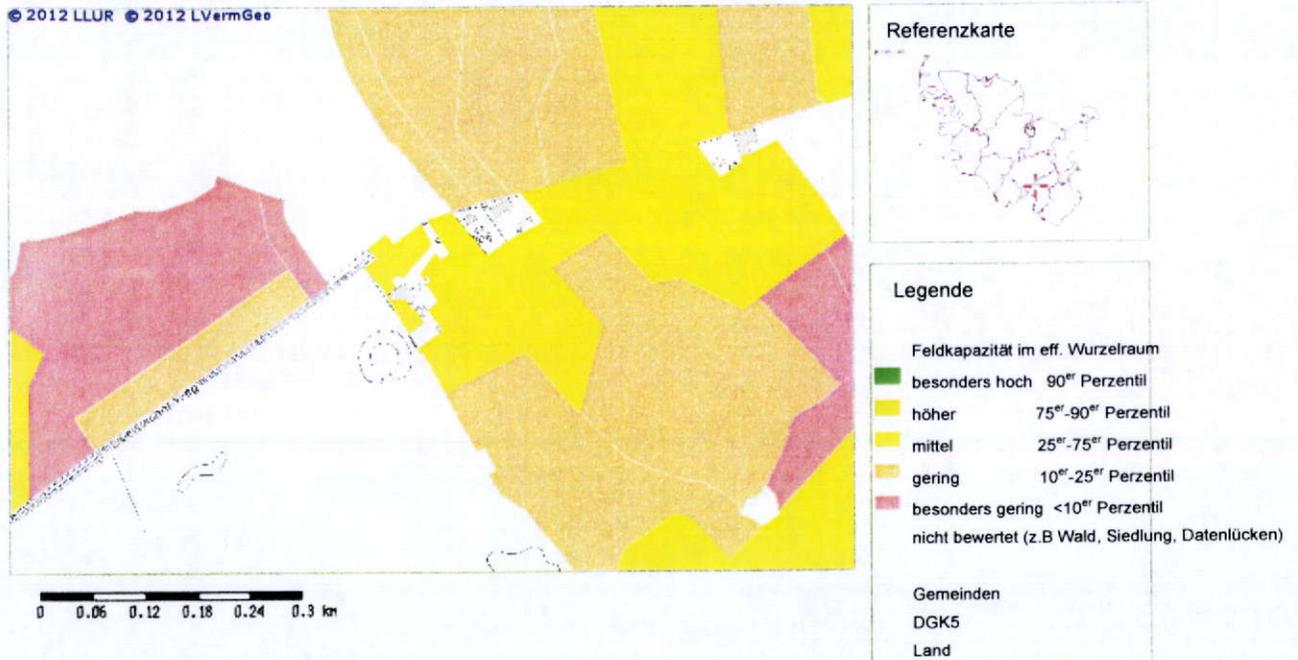
Der gewählte Standort liegt zwischenzeitig außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Jersbek. Für den Bereich ist das Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz abgeschlossen.

Nachfolgend wird zum vorsorgenden Bodenschutz das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für den Standort Oberteicher Weg 2b wiedergegeben, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Karte mit der Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr zutreffend ist.

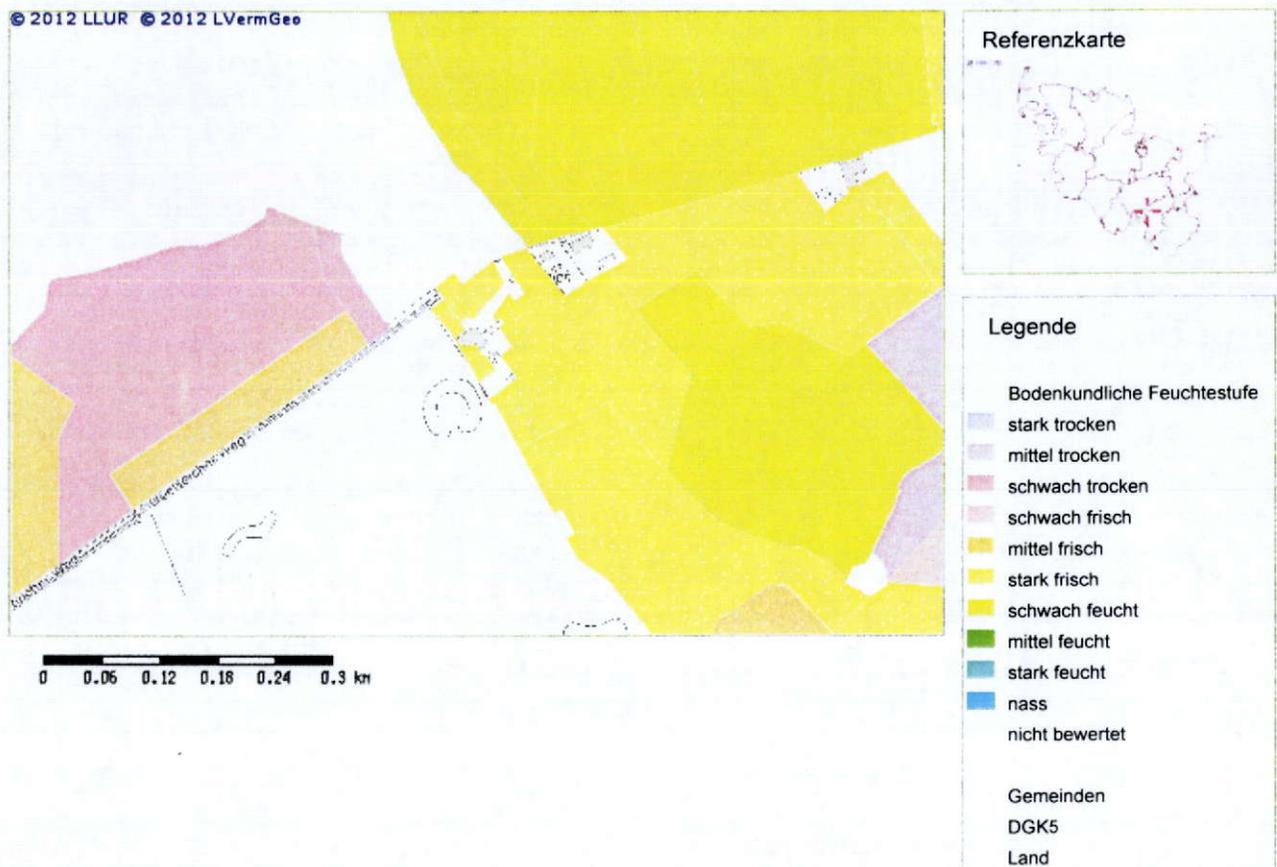
### Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas

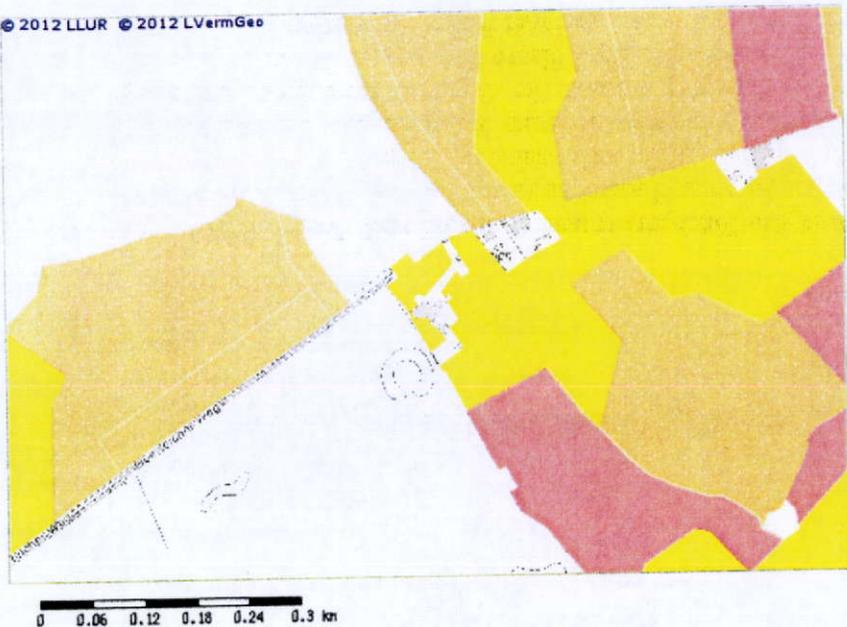


Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas

© 2012 LLUR © 2012 LVermGeo



Referenzkarte

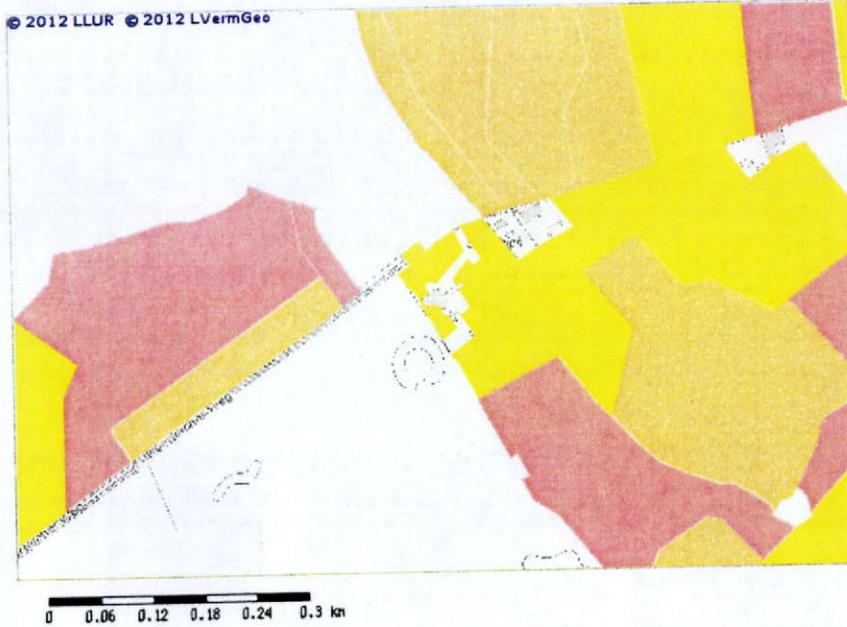


Legende

- Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum
- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
  - höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
  - mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
  - gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
  - besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
  - nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)
- Gemeinden  
DGK5  
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas

© 2012 LLUR © 2012 LVermGeo



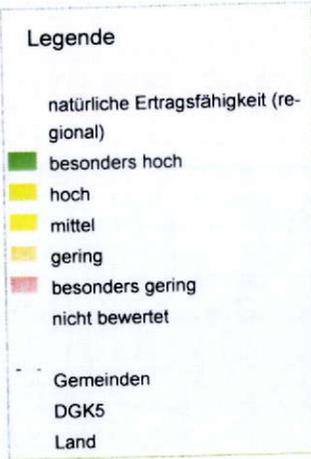
Referenzkarte



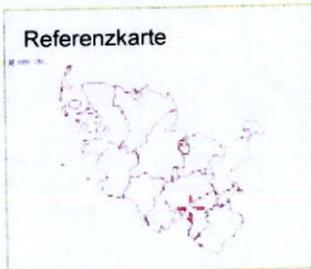
Legende

- Bodenwasseraustausch
- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
  - gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
  - mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
  - höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
  - besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
  - nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)
- Gemeinden  
DGK5  
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



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 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist voraussichtlich nur mit einer vereinfachten Umlegung zu rechnen, soweit die betroffenen Grundstücksteile zusammengelegt werden sollen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ergeben sich keine Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden auf den bereits bestehenden freien Flächen der Hof- und Gebäudeflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle entwickelt und gesichert.

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfolgt als Privaterschließung in Richtung Oberteicher Weg bzw. dem angrenzenden Golfplatz unter Einbeziehung der Erschließungssicherung des südwestlich liegenden Wohnbaugrundstückes.

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

Auf eine Kostenschätzung der privaten Erschließungsmaßnahmen wird verzichtet.

## 10. Hinweise

### a) Besondere Hinweise

Im näheren Umgebungsbereich befinden sich Denkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Bodendenkmale, alle auf der West- bzw. Nordwestseite des Oberteicher Weges gelegen.

#### **Denkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen**

Bedeutendes Denkmal ist die Gutsanlage mit der barocken Parkanlage (1726-1740) und zahlreichen Einzelgebäuden aus der Zeit zwischen 1650 und dem ausgehenden 18. Jahrhundert, die ca. 950 m südwestlich abgesetzt des Plangebietes liegt.

Die barocke Parkanlage (ca. 650 m südwestlich) einschließlich Küchengarten mit der dazugehörigen vierreihigen Lindenallee (ca. 600 m westlich) und dem Wald liegt abgesetzt des Änderungsbereiches. Dies trifft auch auf die Cosselsche Grabstätte am Oberteicher Weg gelegen zu, die ca. 150 m nordwestlich liegt.

Die betreffenden Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind zum besseren Nachvollzug in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet, soweit sie innerhalb des Kartenausschnittes liegen.

#### **Archäologische Bodendenkmale**

Zu einer vorgezogenen Abfrage zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Archäologischen Landesamt zu den archäologischen Denkmälern im Plangeltungsbereich wurde mit einer Stellungnahme vom 23. August 2010 mitgeteilt, dass innerhalb des Jersbeker Forstes mittelalterliche Ackerstrukturen noch sichtbar und als Kulturdenkmal nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Bei diesen Ackerstrukturen handelt es sich um ca. 10 m breite sehr lange Ackerschläge. Dieser Bereich liegt mehr als 200 m nordwestlich des jetzigen Plangebietes.

In den Stellungnahmen des Archäologischen Landesamtes vom 23. November 2011 und vom 28. März 2012 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **Landschaftsschutz**

Der vorliegende Plangeltungsbereich zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- liegt, wie auch der zugehörige Golfplatz selbst und der Bereich des Vereinsgebäudes mit Driving Range und Parkplatzanlage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Jersbek. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist seinerzeit bei der Planung der Golfanlage für nicht erforderlich angesehen worden. Unter diesem Ansatz ging die Gemeinde Jersbek davon aus, dass auch die vorliegende Planung für ein ergänzendes Sonstiges Sondergebiet am Oberteicher Weg mit den Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist und auf eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz verzichtet werden kann.

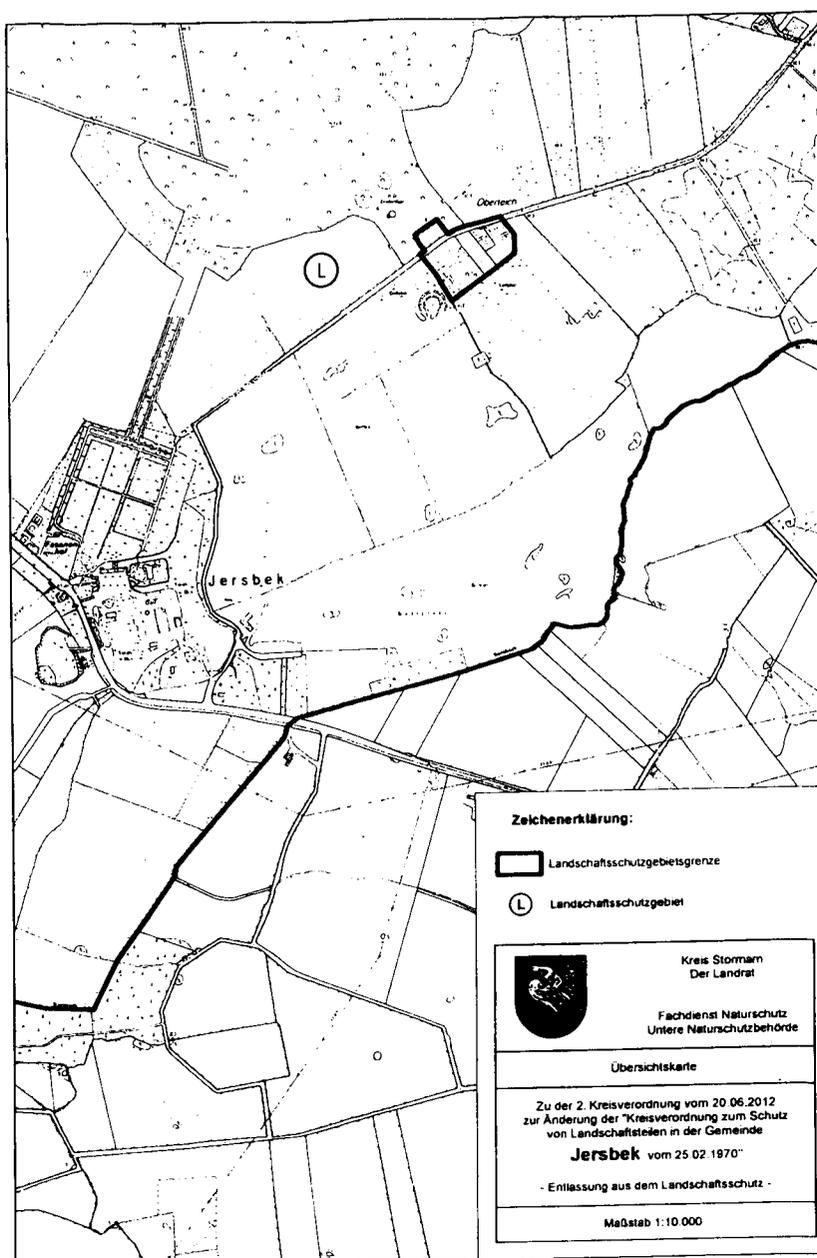
Aufgrund des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wurde mit Schreiben vom 08. Dezember 2011 eine Entlassung der vorgenannten Bereiche sowie des Bereiches des vorhandenen gegenüberliegenden Waldparkplatzes am Oberteicher Weg

außerhalb des Plangebietes liegend, beantragt. Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Fachbehörde des Kreises Stormarn.

Die 2. Kreisverordnung vom 20. Juni 2012 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970“ ist am 06. Juli 2012 in Kraft getreten. Es wurden ausschließlich der Geltungsbereich der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der angrenzende Gebäudebestand und der nördlich des Oberteicher Weges gelegene Waldparkplatz entlassen.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt der Übersichtskarte zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz wiedergegeben. Diese Abgrenzung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Unmaßstäbliche Übersichtskarte



**10. Hinweise****b) Allgemeine 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.

**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.

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	SO I o 0,25	priv. Grünfläche -Golfplatz-	Fläche für die Landwirtschaft	gesamt
102	8.831 qm	3.188 qm	2.748 qm		440 qm	3.188 qm
8/5	87.475 qm	190 qm		190 qm		190 qm
<b>gesamt</b>		<b>3.378 qm</b>	<b>2.748 qm</b>	<b>190 qm</b>	<b>440 qm</b>	<b>3.378 qm</b>

## b) Bisheriger Bereich nach § 35 BauGB

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	befestigte Hofflächen vollversiegelt	befestigte Hoffläche teilversiegelt
102	3.188 qm	Fläche für die Landwirtschaft	200 qm	274 qm
8/5	190 qm	Golfplatz -Knick-	0 qm	0 qm
<b>gesamt</b>			<b>200 qm</b>	<b>274 qm</b>

## c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 19

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GRZ 0,25 vollversiegelt	zulässige Überschreitung vollversiegelt	gesamt Vollversiegelung
102	3.188 qm	SO I o 0,25 2.748 qm (Textziffer 4) Fl.f.d. Landw. GFL-Recht 440 qm	687 qm	1.100 qm 686 qm	687 qm 1.100 qm 686 qm 440 qm
8/5	190 qm	priv. Grünfläche -Golfplatz-	0 qm	0 qm	0 qm
<b>gesamt</b>					<b>2.913 qm</b>

In Gegenüberstellung der bisher vorhandenen Bodenversiegelung auf der Hof- und Gebäudefläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	2.913 qm
bereits vorhandene Vollversiegelung (Hofzufahrt)	./. 200 qm
bereits vorhandene Teilversiegelung (Hofzufahrt)	./. <u>274 qm</u>
	2.439 qm

Ausgleichsbedarf :  
aus verbleibender zusätzlicher Vollversiegelung  $2.439 \text{ qm} \times 0,5 =$  1.219,5 qm

**gesamt erforderlicher Ausgleichsbedarf zum Schutzgut Boden  
aus verbleibender zusätzlicher Vollversiegelung, gerundet: 1.220 qm**

Ausgleichsbedarf aufgrund erforderlicher Knickdurchbrüche:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
ca. 5 lfdm zu versetzender Knick	5 lfdm $\times 1,5 = 7,5$ lfdm	3,5 lfdm innergebietlich durch Knicklückenschluss
verbleibendes Defizit =		4,0 lfdm Knick
zusätzliche Ausgleichsleitung: neu anzupflanzende freiwachsende Hecke =		30,0 lfdm Hecke

12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

**GEMEINDE JERSBEK**  
**KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19**  
**-ORTSTEIL JERSBEK-**

**BEGRÜNDUNG – ZIFFER 12**  
**HIER: UMWELTBERICHT**

**Seiten: I bis XVI**

Stand: Oktober 2011; Februar 2012; Juli 2012; Okt. 2012; Okt. 2012

<b>Gliederungen</b>	II
<b>a) Einleitung</b>	III
a <sub>1</sub> ) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 19, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	III
a <sub>2</sub> ) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung .....	IV - VI
<b>b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen</b>	VI
b <sub>1</sub> ) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete .....	VII
b <sub>2</sub> ) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern .....	VII - XIII
b <sub>3</sub> ) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	XIII
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	XIII
b <sub>4</sub> ) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XIII - XIV
b <sub>5</sub> ) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches.....	XIV
<b>c) Zusätzliche Angaben</b>	XIV
c <sub>1</sub> ) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben .....	XIV
c <sub>2</sub> ) Maßnahmen zur Überwachung .....	XV
<b>d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben</b> .....	XV - XVI

## 12. Umweltbericht

### a) Einleitung

#### a<sub>1</sub>) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 19, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- ist ein 3.378 qm großer Bereich, mit dem 2.748 qm als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- neu überplant werden. Weiter sind 190 qm als private Grünfläche -Golfplatz und 440 qm als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen altbebauten Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle, innerhalb derer ein Sonstiges Sondergebiet zur Bereitstellung erforderlicher Lagerflächen und Bauflächen zur Errichtung einer Geräte- und Maschinenhalle zum Betrieb, zur Pflege und zur Unterhaltung des angrenzenden Golfplatzes eingebunden werden soll. Die Privaterschließung erfolgt über die bereits vorhandene Hofzufahrt. Zusammen mit dem bereits bestehenden Golfplatz und dem zugehörigen Vereinsgebäude und Nebeneinrichtungen bildet diese Fläche dann eine wirtschaftliche und technische Einheit.

Mit der nunmehr vorgesehenen Einbindung dieser neuen Bauflächen in eine vorhandene im Außenbereich liegende bereits bestehende Hof- und Gebäudefläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes können die vielschichtigen Auswirkungen der Planung deutlich minimiert werden gegenüber einem exponierten Standort ohne Bezug zu vorhandene Bausubstanz.

Die Gemeinde ging davon aus, dass die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Umnutzung mit den Zielen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist und keine Notwendigkeit zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz bestand. Hierbei stützte sich die Gemeinde auf die Tatsache, dass sowohl der gesamte direkt angrenzende Golfplatz als auch das Vereinsgebäude mit seinen gesamten umfangreichen Nebeneinrichtungen zulässigerweise entstanden sind und bisher keine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgte.

Aufgrund eines Hinweises der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wurde mit Schreiben vom 08. Dezember 2011 eine Entlassung der vorgenannten Bereiche sowie des Bereiches des vorhandenen gegenüberliegenden Waldparkplatzes am Oberteicher Weg, außerhalb des Plangebietes liegend, beantragt. Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Fachbehörde des Kreises Stormarn.

Die 2. Kreisverordnung vom 20. Juni 2012 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970“ ist am 06. Juli 2012 in Kraft getreten. Es wurden ausschließlich der Geltungsbereich der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der angrenzende umgebende Gebäudebestand und der nördlich des Oberteicher Weges gelegene Waldparkplatz entlassen.

Eine Einbindung dieser Flächen in den Bereich des Vereinsgebäudes mit der Driving Range und den zugehörigen Parkplätzen ist nicht in Betracht gekommen, weil bei dem erforderlichen Flächenbedarf dies zu erheblichen Veränderungen des Baubestandes aber auch des Bereiches des Golfplatzes geführt hätte und zum anderen die an den Golfplatz angrenzenden Waldflächen im erheblichen Umfang negativ beeinträchtigt worden wären.

Mit dem nunmehr vorliegenden Standort ist aus Sicht der Siedlungsentwicklung ein verträgliches Einbinden in die vorhandene Siedlungsstruktur des Außenbereichs möglich. Die hieraus resultierenden Eingriffe sind begrenzt und unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung vertretbar.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 3.378 qm einschließlich privater Erschließungsflächen.

**a<sub>2</sub>) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung**

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 vor:

<b>Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)</b>	<b>Landschaftsprogramm</b>
<b>Regionalplan Planungsraum I</b>	<b>Landschaftsrahmenplan</b>
<b>Gemeinsames Datenprofil 2007</b>	<b>bestehende und gemeldete FFH-Gebiete</b>
<b>Flächennutzungsplan 1999</b>	<b>Landschaftsplan (1999)</b>
<b>Flächennutzungsplan – 4. Änderung (parallel aufgestellt)</b>	

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 bei der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 19 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 weiter insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan werden neue Bauflächen entwickelt, die zu neuen Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Sie sind jedoch klar abzugrenzen und zu definieren, so dass von Seiten der Gemeinde auf die Erstellung eines Grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet wird und die erforderlichen Inhalte und Regelungen allein mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet und gesichert werden sollen.

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, 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 die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der hier als Ackergrasland genutzten Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche nur geringe Eingriffe in den Boden ergeben und zur privaten verkehrlichen Anbindung als GFL-Recht, zur Schaffung von Durchfahrten auch ein Knickdurchbruch erforderlich ist. Hierfür sind in der vorliegenden Planung entsprechende Ausgleichs 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**

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage nördlich abgesetzt der Ortslage Jersbek ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt außerhalb des Siedlungsgebietes der Ortsteile der Gemeinde Jersbek im Außenbereich am Oberteicher Weg eingebunden in eine bestehende ehemalige landwirtschaftliche Hoffläche.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines mit dem Regionalplan I neu dargestellten regionalen Grünzuges. Hierzu ist jedoch festzustellen, dass auch der gesamte bereits zuvor bestehende Golfplatz innerhalb dieses regionalen Grünzuges liegt. Aus Sicht der Gemeinde ist daher die vorliegende Planung vertretbar, da es sich um einen erforderlichen Teil der Gesamteinrichtung des Golfplatzes handelt und die Bauflächen in eine Splittersiedlung am Oberteicher Weg verträglich eingebunden werden können.

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

**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 nicht betroffen.

**Flächennutzungsplan 1999**

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die betreffende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft und entlang der Südostseite des Oberteicher Weges mit der Darstellung eines Hauptwanderweges bezeichnet. Der Plangeltungsbereich selbst ist nur als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ohne jede weitere Kennzeichnung versehen. Südöstlich und südwestlich angrenzend ist eine Grünfläche –Golfplatz- dargestellt. Nordwestlich des Oberteicher Weges befindet sich die Walddarstellung des Jersbeker Forstes mit verschiedenen Kennzeichnungen, insbesondere zum Denkmalschutz bezogen auf Kulturdenkmale, aber auch archäologische Bodendenkmale, versehen. Darüber hinaus ist ein vorhandener Waldweg als Hauptwanderweg dargestellt. Andere Nutzungsvorgaben bestehen aus dem Flächennutzungsplan nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 wird eine Teilfläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen – Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- versehen. Andere Änderungen und Inhalte umfasst die vorliegende Planung nicht.

**Flächennutzungsplan – 4. Änderung (parallel aufgestellt)**

Mit der parallel aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen – Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- neu dargestellt. Andere Änderungen und Inhalte umfasst die Flächennutzungsplanänderung nicht. Hiermit kann das Entwicklungsgebot für den vorliegenden Bebauungsplan im erforderlichen Umfang gesichert werden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –neu- der Gemeinde Jersbek wurde mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 21. August 2012, Az.: IV 267 – 512.111 – 62.36 (4.Änd.) mit einem Hinweis genehmigt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –neu- wurde mithin am 14. September 2012 wirksam.

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

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage nördlich abgesetzt der Ortslage Jersbek ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt außerhalb des Siedlungsgebietes der Ortsteile 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 südlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ und deutlich abgesetzt des an den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn liegenden FFH-Gebietes 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ liegt. Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Umnutzung als Sonstiges Sondergebiet ist eine Betroffenheit der FFH-Gebiete nicht gegeben.

**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 südlich angrenzend gleichfalls die Vorgabe als Grünfläche –Golfplatz-berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Kleinteiligkeit und der bestehenden Nutzungsvorgaben die vorgesehene Nutzung zulässig ist, da die Zuordnung zum bestehenden Golfplatz erhalten werden kann.

Da es sich in diesem Fall um eine kleinteilige Umstrukturierung handelt, ist festzustellen, dass der Landschaftsplan dem Festsetzungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 nicht entgegensteht. Diese Annahme erfolgt unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung, wie sie für einen Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan gegeben ist.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

**Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die geringen Abweichungen von Darstellungsinhalten werden als vertretbar angesehen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Zielvorgaben bezogen auf den hier prägenden Golfplatz auch weiterhin für diesen Bereich.

Für das Gemeindegebiet besteht die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek (ehemals) vom 25. Februar 1970. Die in dieser Kreisverordnung im § 2 bis § 4 festgelegten Schutzanforderungen werden durch die vorliegende Planung beeinträchtigt, so dass die Gemeinde in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn die Entlassung der gesamten Golfplatzfläche einschließlich weiterer randlicher Bereiche aus dem Landschaftsschutz beantragt hat. Die 2. Kreisverordnung vom 20. Juni 2012 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970“ ist am 06. Juli 2012 in Kraft getreten. Es wurden ausschließlich der Geltungsbereich der zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der angrenzende umgebende Gebäudebestand und der nördlich des Oberteicher Weges gelegene Waldparkplatz entlassen.

**b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****b<sub>1</sub>) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf den Bereich der vorhandenen Altbebauung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und den zugehörigen unbebauten Hofflächen.

Im Plangebiet ergeben sich bezüglich der bisher unbebauten Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle dahingehend Veränderungen, als dass eine unbebaute Teilfläche dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle im Außenbereich als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- und ein kleiner Teilbereich im Nordosten als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind. Darüber hinaus ist eine vorhandene Knickabgrenzung als private Grünfläche –Golfplatz- mit einbezogen. Somit können die vorhandenen linearen Grünstrukturen als Knicks planungsrechtlich gesichert werden. Vorhandene Zufahrtnahmen als Privaterschließungen dienen somit auch der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes.

Mit der vorliegenden verbindlichen Überplanung ergeben sich somit Umnutzungen im hier bisher vorhandenen Ackergraslandbereich als Teil der Hof- und Gebäudeflächen. Dies führt zu einer Veränderung des Umweltzustandes in diesem begrenzten Bereich. Darüber hinaus ist auch eine Betroffenheit der vorhandenen Knickstrukturen und der bestehenden privaten Zufahrten gegeben.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Bereits jetzt wird die Fläche sehr intensiv im Zusammenhang mit den Hof- und Gebäudeflächen genutzt. Derzeit erfolgt für die überwiegende Fläche des Plangebietes eine Nutzung als Ackergrasland.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Planung ergibt sich eine Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes, als dass für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Golfplatzes weitere Betriebsflächen bereitgestellt werden. Eine wesentliche Veränderung der Umweltmerkmale, sowohl zum altbebauten Bereich der ehemaligen Hofstelle, als auch zur freien Landschaft des Golfplatzes hin, ist nicht gegeben.

**b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern****Schutzgut Mensch**

Für das Plangebiet liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass neben der bisherigen vorhandenen Außenbereichsnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle nunmehr auch die Einrichtung eines Lagerplatzes und einer Geräte- und Maschinenhalle hinzukommt, die dem angrenzenden Golfplatz zwecks Unterhaltung und Pflege zugeordnet ist. Dies betrifft insbesondere die hier auf den Außenbereichsgrundstücken vorhandene Wohnnutzung, als dass über den Betrieb dieses Sonstigen Sondergebietes zusätzliche Beeinträchtigungen durch den anlagetypischen Gewerbelärm entstehen.

Die Erholungs- und Freizeitfunktion des angrenzenden Golfplatzes wird jedoch nur untergeordnet beeinträchtigt, als dass dieser nunmehr am Nordrand des Golfplatzes entstehende Gewerbelärm nur nach dort verlagert wird.

**Bewertung**

Wesentliche negative Auswirkungen zum Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen. Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus den Lagerflächen sowie Geräte- und Maschinenhallennutzung ist festzustellen, dass sich keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen

für die im Umgebungsbereich befindlichen Wohnnutzungen ergeben. Der überwiegende Betrieb mit den Geräten und Maschinen findet ohnehin wie bisher auf dem Golfplatz statt und nur zum Lagern, Abstellen und zur Geräte- und Maschinenunterhaltung werden die Frei- und Hallenflächen genutzt.

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 in der Südostecke der hier vorhandenen Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und ist mit Ausnahme des übrigen Altbaugrundstückes unbebaut. Die wesentlichen Flächen des Plangebietes werden bisher ackerbaulich als Ackergrasland genutzt und sind daher bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt. Diese ackerbaulich genutzten Flächen werden nord- und südöstlich durch Knicks abgegrenzt. Nach Süd- und Nordwesten schließt sich Altbaubestand der ehemaligen Hoffläche an.

Hier grenzen somit Wohnbau- und Wirtschaftsflächen mit ihren bestehenden, bereits versiegelten Hof- und Gebäudeflächen an der Nordwest- und Südwestseite dieser noch freien Teilfläche aneinander.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die altbebauten Randbereiche im Süd- und Nordwesten des Plangebietes sowie die nordöstlich und südöstlichen Bereiche der freien Landschaft des hier vorhandenen Golfplatzes in Frage, bei der es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche handelt, die im Bereich des Golfplatzes in eine wenig strukturierte Fläche übergeht.

Die diesen Bereich begrenzenden vorhandenen Knicks sind unterschiedlicher geringer bis mittlerer Wertigkeit. In ihnen befinden sich nur im begrenzten Umfang Überhälter, die durch die vorliegende Planung, soweit erforderlich, erhalten werden.

Wenig ausgeprägt ist hier die bodennahe Kraut- und Strauchschicht. Sie bildet mit dem angrenzenden Golfplatz einen relativ wenig strukturreichen Lebensraum, erfüllt jedoch unterschiedliche Habitatsansprüche.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst. Bezüglich der Fauna handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen den nordwestlich liegenden Waldflächen und den wenig strukturreichen Flächen des Golfplatzes.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird auf vorliegende artenschutzrechtliche Untersuchungen für ähnlich strukturierte Plangebiete und deren angrenzende Bereiche zurückgegriffen. In diesen Untersuchungen 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 Altbaubestandes der Außenbereichsgrundstücke können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches zwischen Wald und Golfplatz vorkommen, wie zum einen Mehl- und Rauchschwalben, Haussperling und Bachstelze und zum anderen Fledermausarten.

Auf den nördlich abgesetzt liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Vorkommen von Reh oder Feldhase, aber auch von Fasan und Rebhuhn möglich. Aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen und dem Spielbetrieb auf dem Golfplatz ist dieses Vorkommen jedoch wenig wahrscheinlich und nicht auf den vorliegenden kleinen Plangebietsbereich zu beziehen.

In den vorhandenen Knicks finden z.B. Stieglitz, Heckenbraunelle und Zaunkönig geeignete Lebensräume. Es sind auch Arten des nahen Waldbereiches möglich. In den wenigen 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.

### **Bewertung**

In dem Plangeltungsbereich werden durch die Neuplanung wenig strukturierte Ackergraslandflächen einer baulichen Entwicklung zugeführt, so dass hierdurch von einem Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen ist. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die intensiv genutzten Ackerflächen und im begrenzten Umfang auf die Knickstruktur mit ihren vorhandenen Überhältern sowie den Ergänzungen der privaten Zufahrtnahme.

Für die erforderlichen Eingriffe in die vorhandenen Knickstrukturen zur Schaffung von Zufahrtnahmen erfolgt eine Umsetzung der zu entfernenden Knickteile innerhalb des Plangebietes in die südöstliche Plangebietsecke. Hier wird eine bestehende Feldzufahrt geschlossen. Innergebietlich kann somit der erforderliche Ausgleich von insgesamt 7,5 lfdm Knickneuanlage nicht sichergestellt werden. Es verbleibt ein Defizit von 4,0 lfdm, das über vorhandene Ausgleichsguthaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ausgeglichen wird.

Zusätzlich ist im Plangebiet die Neuanlage einer 30 m langen einreihigen Laubholzhecke vorgesehen, die zur Aufwertung herangezogen wird. Unter diesem Ansatz wird davon ausgegangen, dass der Eingriff insgesamt ausgeglichen werden kann und sich eine Verbesserung ergibt.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren gliedernden Knickelementen erhalten werden. Da auch die Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt ist, ergibt sich nur ein geringer Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf Knickstruktur angewiesen sind. Darüber hinaus wird entlang der südwestlichen Seite des Plangebietes die Neuanpflanzung einer Laubholzhecke vorgenommen, die hier gleichfalls eine Verbesserung für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt, als dass sie eine Vernetzung linearer Grünstrukturen für den Gesamtbereich sichert.

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

Mit der Durchführung und Umsetzung des Vorhabens zur Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes führt dies zu einem Verlust von Ackergraslandflächen und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch in dem Plangebiet eine relativ hohe Vorbelastung besteht, zum einen aus der Altbebauung und zum anderen aus der Golfplatznutzung, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in dem umliegenden Landschaftsraum ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mit der verbindlichen Überplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen Bauflächen und zugehörigen Umfahrungen sowie im begrenzten Umfang den privaten verkehrlichen Erschließungen. Dies führt zu einer

Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackergraslandflächen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger Wirtschaftsflächen für den angrenzenden Golfplatzbereich 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 Südwesten vorhandenen Altbaubereichen des Außenbereichs.

#### **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 von Laubholzhecken werden die Veränderungen geringer ausfallen.

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

#### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Altbebauung des Außenbereiches mit ihren vorhandenen Eingrünungen als typischer besiedelter Außenbereich dar. Er liegt als Übergangsbereich zwischen dem prägenden Wald im Nordwesten und der großen freien Fläche des Golfplatzes.

Die mit der Planung einhergehende Erweiterung von bebauten Flächen im Außenbereich mit entsprechender Integrierung in die vorhandenen Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und der wesentliche Erhalt der vorhandenen linearen Grünstrukturen einschließlich deren Ergänzung führt zu keiner bedeutenden Veränderung des Landschaftsbildes. Auch die neuen Bauflächen werden in die vorhandene Grünstruktur eingebunden und wie bisher durch vorhandenen Großgrünbestand zur freien Landschaft hin abgegrenzt. 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 vorgesehen, die deutlich unterhalb der Höhenentwicklung der Altbebauung im Umgebungsbereich liegen.

#### **Bewertung**

Durch die Umsetzung der Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur. Darüber hinaus werden die neu entstehenden Bauflächen in die vorhandene Altbausubstanz der Altbaugrundstücke eingebunden. Durch den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen einschließlich der geplanten Ergänzungen und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Zuge der vorliegenden Planung kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, die sich angemessen in den vorhandenen Landschaftsraum einfügt.

#### **Schutzgut Boden**

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Bauflächen mit ihren erforderlichen verkehrlichen Umfahrungen und zusätzlichen Lagerflächen auszugehen. Dies bezieht auch die erforderliche private verkehrliche Anbindung und Vernetzung sowohl mit dem Oberteicher Teich als auch den angrenzenden Golfplatz mit ein, vorwiegend auf der bestehenden Hofzufahrt. Bei den hier bisher un bebauten Flächen handelt es sich um Ackergraslandflächen, die randlich durch vorhandene Knicks eingefasst sind.

Der Änderungsbereich liegt auf der Hohen Geest.

Das Gelände ist bis zur letzten Vegetationsperiode ausschließlich ackerbaulich bzw. als Ackergrasland genutzt.

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

**Bodenkundliche Feuchtestufe**

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit stark frischer bodenkundlicher Feuchtestufe zu finden.

**Bodenteilfunktion Bodenwasseraustausch**

Gemäß Landwirtschaft- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einem mittleren Bodenwasseraustausch zu finden.

**Bodenteilfunktion Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum**

Gemäß Landwirtschaft- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einer mittleren Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum zu finden.

**Bodenteilfunktion Feldkapazität im eff. Wurzelraum**

Gemäß Landwirtschaft- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einer mittleren Feldkapazität im eff. Wurzelraum zu finden.

**Bodenteilfunktion natürliche Ertragsfähigkeit**

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit zu finden.

**Bewertung**

Durch die geplanten Baumaßnahmen der privaten Erschließungsanlagen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorwiegend auf der Hofzufahrt zwischen dem Oberteicher Weg und dem Golfplatz sowie den Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes ergibt sich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 mit ca. 687 qm zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ mit 1.100 qm sowie Lagerfläche mit weiteren 686 qm, also einer Gesamtvollversiegelung von ca. 2.473 qm. Hierzu ergeben sich weitere geringfügige Versiegelungen für die zu befestigende private Zufahrtnahme vom Oberteicher Weg zum südöstlich liegenden Golfplatz und zur Sicherung des Altbaubestandes mit ca. 440 qm.

Für die vorliegende verbindliche Überplanung begründet dies ein Ausgleichserfordernis zum Schutzgut Boden unter Berücksichtigung bereits vorhandener Versiegelungsanteile von voraussichtlich ca. 1.220 qm. Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde gesichert wird. Hierfür werden entsprechende Flächen der Ausgleichsfläche – Obststreuwiese- des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde bereitgestellt. Hierüber wird es auch privaten Investoren ermöglicht, Ausgleichserfordernisse zu verrechnen.

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

Die hiervon betroffenen Böden weisen eine stark frische bodenkundliche Feuchtestufe, einen mittleren Bodenwasseraustausch, eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum, eine mittlere Feldkapazität im eff. Wurzelraum sowie eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf. Durch die im Plangebiet vornehmlich herrschende mittlere bis geringere Leistungsfähigkeit der

betrachteten Bodenfunktionen ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffes für den Boden auszugehen.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer vorhanden. Unmittelbar nördlich der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes befindet sich ein hoftypischer Teich. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es als unbelastetes Dachflächen- und Hofflächenwasser anfällt, gefasst und randlichen Sickermulden zugeleitet einschließlich ggf. erforderlicher Vorbehandlung.

Anfallendes Hofflächenwasser und sonstiges, betriebliches Brauchwasser wird gefasst und über eine Reinigungs- und Leichtflüssigkeitsabscheidung den Vorflutsystemen entlang des Oberteicher Weges zugeleitet.

Anfallendes Schmutzwasser wird gefasst und über ein Klärsystem gereinigt.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zeitgerecht durchzuführen.

### **Bewertung**

Aufgrund der Versickerungsmaßnahmen unbelasteten Niederschlagswassers und den Reinigungsmaßnahmen des Brauch- und Schmutzwassers mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutsysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die vorliegende Planung sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale nur indirekt betroffen. Sie liegen teilweise deutlich abgesetzt des Plangeltungsbereiches. Hierzu wird auf Informationen zurückgegriffen, wie sie bereits im Zusammenhang mit der Planung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde von den zuständigen Fachbehörden mitgeteilt worden sind. Dieser Sachverhalt ist an anderen Stellen der Begründung aufgeführt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine unvermeidbaren Eingriffe in diese Kulturgüter gegeben. Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### **Bewertung**

Da die vorgegebenen Schutzanforderungen zu den Kulturgütern, und hier die Kulturdenkmale und archäologischen Bodendenkmale, eingehalten und sichergestellt werden, werden sich keine Verschlechterungen bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben.

### **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 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. Dies wird jedoch teilweise kompensiert, indem randlich Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes unbelastetes Wasser über Sickermulden erfolgen soll.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft, Wasser und Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen.

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 Betriebsflächen zur Pflege, zur Unterhaltung und zum Betrieb des angrenzenden Golfplatzes zu sichern einschließlich der privaten verkehrlichen Vernetzungen zwischen Oberteicher Weg, der vorhandenen Altbebauung und dem Golfplatz. Aus Sicht der Umwelt sind sie jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

### **b<sub>3</sub>) 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 bestehenden bzw. neu entstehenden Knick- und Heckenstrukturen erfolgt eine begrenzte Verbesserung für Tiere und Pflanzen, indem ihnen hier weitere geschützte Bereiche bereitgestellt werden in Vernetzung mit den übrigen vorhandenen 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 nicht wesentliche nachteilige Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der gewerblich genutzten Bauten und zugehörigen Lagerflächen im Verhältnis zu der umgebenden Siedlungsstruktur eines offen bebauten Außenbereichs nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich auch keine Gebäudestrukturen, die sich nicht in die vorhandene Struktur der angrenzenden Altbebauung einbinden lassen. Das Landschaftsbild wird gleichfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da mit der teilweise neu entstehenden linearen Eingrünung 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 den bisher nicht verbindlich überplanten Außenbereich verbleibt es in diesem Fall bei ackerbaulich intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit ihren vorhandenen strukturellen Gliederungen durch Knicks und der Zuordnung zu den Hof- und Gebäudeflächen dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle.

### **b<sub>4</sub>) 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. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung erforderlicher Lager- und Bauflächen für den Bedarf des benachbarten Golfplatzes einschließlich der verkehrlichen Vernetzung, 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 werden gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie der Fortfall von vorhandenen Knickstrukturen im begrenzten Umfang zu bezeichnen. Hierfür werden Ausgleiche für die Oberflächenversiegelungen über vorhandene Ausgleichsguthaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde bereitgestellt. Der erforderliche Knickausgleich kann mit der vorliegenden Planung nur teilweise gesichert werden. Das verbleibende Defizit von 4,0 lfdm Knickneuanlage soll gleichfalls mit dem Ausgleichsguthaben des Bebauungsplanes Nr. 12 ausgeglichen werden.

Die anzulegende Laubholzhecke mit 30 m Länge an der Südwestseite des Plangebietes dient der Aufwertung des Landschaftsraumes. Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich und zur Aufwertung der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	1.220 qm	1.220 qm außergebietlich über Bebauungsplan Nr. 12
ca. 5 lfdm zu versetzender Knick	5 lfdm x 1,5 = 7,5 lfdm	3,5 lfdm innergebietlich durch Knicklückenschluss
verbleibendes Defizit =		4,0 lfdm Knick außergebietlich über Bebauungsplan Nr. 12
neu anzupflanzende freiwachsende Hecke =		30,0 lfdm Hecke zusätzliche Aufwertung

Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichsleistungen und Aufwertungen innergebietlich sowie außergebietlich als Ersatzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

#### **b) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches**

Für die vorgesehene Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- zur Bereitstellung erforderlicher Lager- und Bauflächen zur Unterbringung und Unterhaltung von Maschinen und Geräten zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung des angrenzenden Golfplatzes sowie der erforderlichen privaten Vernetzung sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nur in den an den Golfplatz angrenzenden Bereichen möglich. Hierfür ist eine umfangreiche Alternativenprüfung auf der Ebene der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgearbeitet mit dem Ergebnis, dass keine vertretbaren anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches möglich sind.

#### **c) Zusätzliche Angaben**

##### **c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

**c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung**

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Pflanzungen der zu versetzenden Knicks und der neu anzupflanzenden Laubholzhecke sind jährliche Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung.

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 im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung durch vertragliche Regelungen gesichert. Diese mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

**d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt südöstlich des Oberteicher Weges am Nordrand des hier vorhandenen Golfplatzes. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.378 qm eines rückwärtigen Teiles einer ehemaligen Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich einschließlich eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als verkehrliche Vernetzung. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 11a der Begründung verwiesen. Der vorliegende Bebauungsplan hat das Ziel, in diesem kleinen Teilbereich, nördlich an den bestehenden Golfplatz angrenzend, ein kleines Sonstiges Sondergebiet zu entwickeln, um hier Lagerflächen und Bauflächen zur Unterbringung von Gerätschaften zur Pflege und den Betrieb des Golfplatzes zu sichern einschließlich verkehrlicher Vernetzung.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm im begrenzten Umfang gegeben, die jedoch nicht als erheblich zu bezeichnen sind.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich erhöhte Beeinträchtigungen durch umfangreiche Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Da es sich jedoch um eine sehr kleine Fläche handelt, sind diese Veränderungen nicht als erheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da diese schützenswerten Anlagen teilweise deutlich abgesetzt des Plangebietes liegen.

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 Ableitungs- und Reinigungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Verdunstung über Sickermulden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Ackergraslandflächen innerhalb der ehemaligen Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. 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. Besondere artenschutzrechtliche Belange sind nicht gegeben.

Durch die Konzentrierung und Einbindung der neu entstehenden Lager- und Bauflächen in die vorhandene Hof- und Gebäudestruktur der ehemaligen landwirtschaftliche Betriebsstelle und die gesicherte Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen sowie dem Erhalt der randlichen Grüneinfassungen erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Außenbereiches zwischen umfangreichen Forstflächen und großen Grünflächen als Golfplatz.

Für die ermittelten Eingriffe sind, soweit erforderlich, die notwendigen Ausgleichs innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. gesichert. Die Gemeinde wird dies über den Abschluss städtebaulicher Verträge sicherstellen.

Das erforderliche Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutz für den gesamten Golfplatz einschließlich randlicher Bereiche ist parallel zum Aufstellungsverfahren eingeleitet und zwischenzeitig durchgeführt mit dem Ergebnis, dass letztendlich nur der Bereich der vorhandenen Splittersiedlung (Altbebauung) am Oberteicher Weg aus dem Landschaftsschutz entlassen worden ist. Der Golfplatz selbst befindet sich wie bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das vorliegende Plangebiet ist somit nicht mehr von den höheren Schutzanforderungen der Landschaftsschutzverordnung betroffen.

Aus den frühzeitigen Beteiligungen haben sich teilweise erhebliche Veränderungen des Planinhaltes ergeben, die sich auch auf den Inhalt des Umweltberichtes auswirken; dies gilt auch zum Entwurfsbeteiligungsergebnis.

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

## **ML-PLANUNG**

**Lübeck, d. 24. Oktober 2011; 13. Februar 2012; Juli 2012; Okt. 2012**

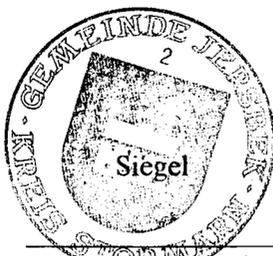
---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek-, Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b, der Gemeinde Jersbek wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 27. September 2012.

Jersbek, den

**31. Okt. 2012**



  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Oktober 2011; Februar 2012; Juli 2012; Okt. 2012; Okt. 2012