



# **GEMEINDE JERSBEK**

**KREIS STORMARN**



## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 20**

**BEGRÜNDUNG**

zum  
Bebauungsplan Nr. 20  
der Gemeinde Jersbek

Gebiet: nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
0. Informelle Planung: Strukturplan M 1 : 2.000.....	4 - 5
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	6 - 8
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	9 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung .....	11 - 12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	13
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	14 - 16
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	17 – 18
b) Ver- und Entsorgung .....	19 - 24
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	25 - 27
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes .....	28 - 29
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	30 - 35
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	36 - 40
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	41
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	41
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	42 - 44
10. Hinweise	
Allgemeine Hinweise .....	45 - 46
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	47
b) bisherige Planung / Außenbereich .....	47
c) Neue Planung .....	48 - 49
12. Umweltbericht (mit eigenen Seitenzahlen).....	I - XVIII
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	51

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung zur  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes - neu –  
sowie des Bebauungsplanes Nr. 20  
der Gemeinde Jersbek  
Stand: 02. Januar 2013

Lairm Consult GmbH  
Hauptstraße 45  
22941 Hammoor

0. Informelle Planung: Strukturplan M 1 : 2.000

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 sollen kurzfristig Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfes vorwiegend für die Ortsteile Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe entwickelt und bereitgestellt werden.

Städtebaulich ist dieser zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek. Er ist jedoch nur ein Teil des hier vorgesehenen Siedlungskonzeptes. Erst zusammen mit dem nachfolgend dargestellten Strukturplan ergibt sich die Gesamtheit dieses neuen Siedlungsbereiches.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 können alle für die Weiterentwicklung erforderlichen Belange der Erschließungen entwickelt und gesichert werden. Von daher hat die Gemeinde zur Anpassung an die landesplanerischen Vorgaben einer zeitlich gestreckten Bereitstellung örtlich erforderlicher Wohnbauflächen dieses Baugebiet zunächst auf nur 16 Baugrundstücke beschränkt. Mittel- bis langfristig ist über die Aufstellung eines weiteren ergänzenden Bebauungsplanes die städtebauliche Umsetzung des Strukturplanes vorgesehen.

Erst zu diesem Zeitpunkt besteht das Erfordernis zur Erweiterung notwendiger Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Ergänzung der hier an der Isenbek bereits bestehenden Regenwasserrückhalteinrichtungen. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 sind die erwarteten Einleitungsmengen bereits in die hier vorhandenen Regenwasserrückhalteinrichtungen berücksichtigt und es liegt hierzu bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vor, sodass das Plangebiet lediglich noch anzuschließen ist.

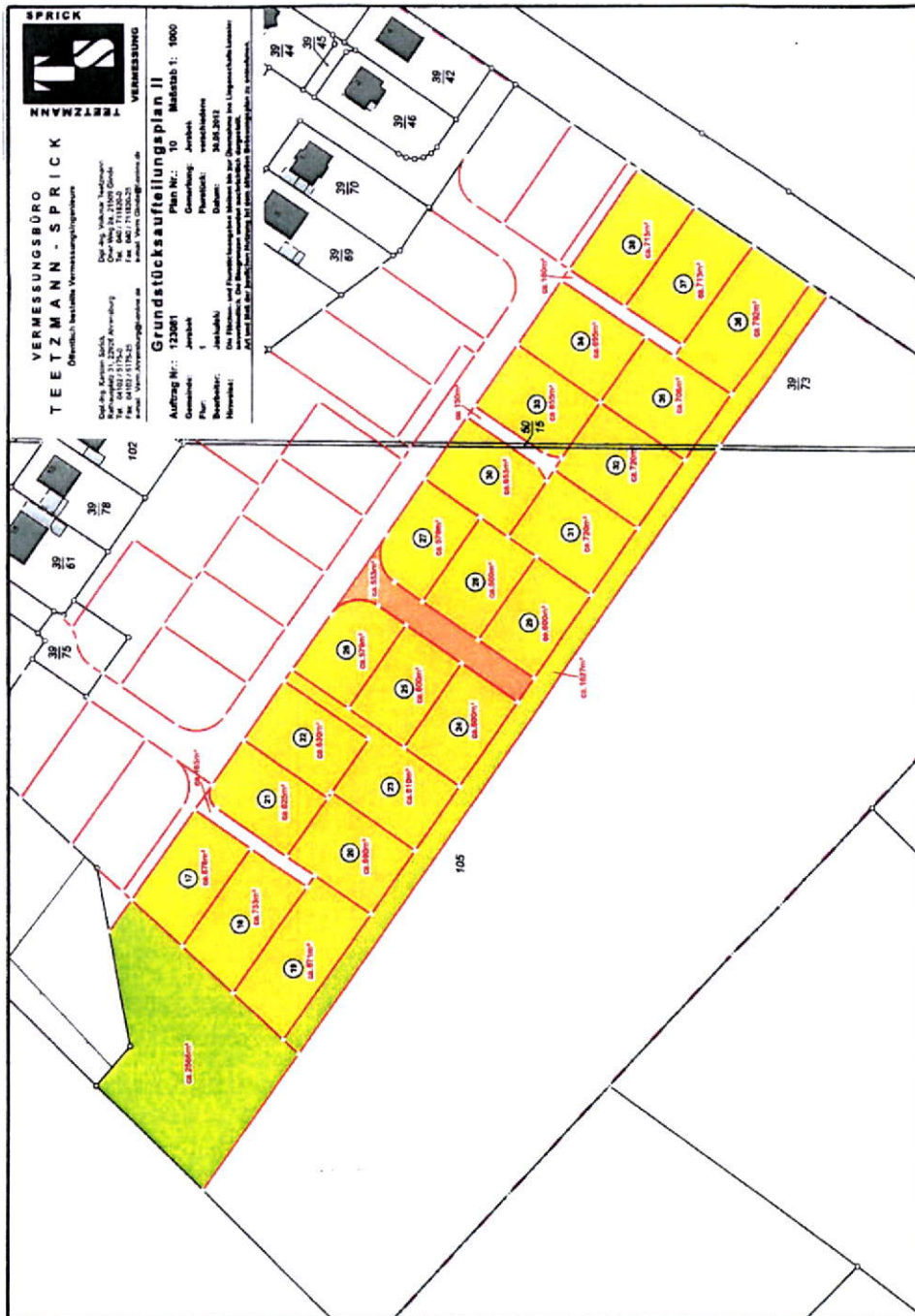
Mit dem vorliegenden Strukturplan wird darüber hinaus die mögliche verkehrliche Anbindung weiterer potenzieller Siedlungsflächen in südwestlicher Richtung aufgezeigt. Die erforderliche Ortsrandeingrünung und Strukturierung der Siedlungsflächen wird daher erst im Zusammenhang mit der planerischen Entwicklung und Umsetzung des Strukturplanes erreicht. Dies wird als vertretbar angesehen, zumal großräumig vorhandene gliedernde Knickstrukturen vorhanden sind.

Die geplante Ortsrandeingrünung an der Südwestseite des Strukturplanes ist in einer Breite angelegt, die auch die Entwicklung eines seitlich, teilweise einzugrünenden offenen Grabenlaufes ermöglicht.

Mit dem Strukturplan wird die Möglichkeit zur mittel- bis langfristigen Bereitstellung von bis zu 22 Wohnbaugrundstücken aufgezeigt. Hierüber wird von Seiten der Gemeinde eine angemessene zeitliche Streckung der Bereitstellung von Wohnbauflächen in Anpassung an die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes aufgezeigt.

Nachfolgend wird die informelle Planung des Strukturplanes im Maßstab 1:2.000 wiedergegeben.

Informelle Planung: Strukturplan im Maßstab 1 : 2.000



## 1. Allgemeines

### a) Verfahrensablauf

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. September 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20, Gebiet: nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek, gefasst.

Planungsziel ist hier die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfes insbesondere für die Ortsteile Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe. Hierbei soll eine Einbindung der neu entstehenden Bauflächen in die Erschließungsstruktur des Baugebietes Isenbek erfolgen und auf Erschließungseinrichtungen dieses Baugebietes zurückgegriffen werden, insbesondere bezüglich der Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers. Eine neue Ortsrandeingrünung erfolgt nicht, da derzeit der südwestliche Plangebietsrand durch die Neuanlage der Erschließungsstraße gebildet wird.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 von Bargfeld-Stegen her kommend bereits die Schmutzwasserdruckrohrleitung zur Ableitung des Schmutzwassers der Gemeinde Bargfeld-Stegen in Richtung Klärwerk Bargtheide geführt wird. Darüber hinaus verläuft südwestlich entlang der Altbaugrundstücke Isenbek eine unterirdische 20 kV-Leitung, die zum Teil innergebietlich umgelegt werden muss.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 20 sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 07. Februar 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. September 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 20, 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 Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgte als öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15. Februar 2013 bis zum 01. März 2013 einschließlich. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 07. Februar 2013.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2013 sind die Verfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. März 2013. 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 zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21. März 2013 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21. März 2013 den Bebauungsplan Nr. 20 als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

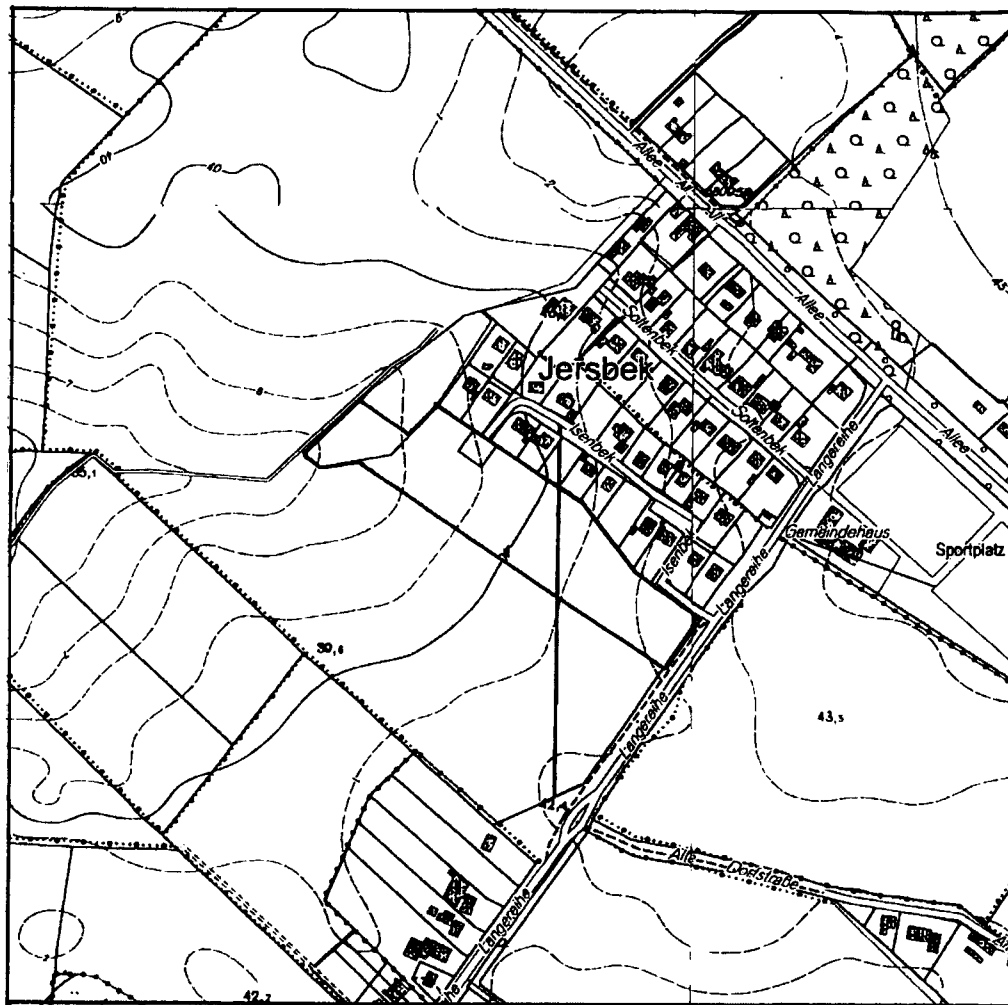
Mit Schreiben vom 26. März 2013 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13. Mai 2013.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 12. April 2013 bis zum 13. Mai 2013 einschließlich. Dies ist am 04. April 2013 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 22. Mai 2013 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22. Mai 2013 ist der Bebauungsplan Nr. 20, 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 M 1 : 5.000





1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Jersbek, Gebiet: nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes – neu –. In dem Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt und geht mit seiner Darstellung in etwa 20 m in südwestlicher Richtung über die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 20 hinaus. Hierüber ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in hinreichendem Maße bei nicht parzellenscharfer Betrachtung gesichert. Für die informelle Planung des zugehörigen Strukturplanes ist eine Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung erforderlich. Hierfür ist die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu – vorgesehen.

Darstellungen des Landschaftsplanes (Planung Blatt 11A) stehen gleichfalls nicht dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. auch nicht dem dargestellten Strukturplan bei nicht parzellenscharfer Betrachtungsweise entgegen, da dieser Bereich als Siedlungserweiterungsfläche hier vorgesehen ist. Die erforderliche Ortsrandeingrünung als Vorgabe aus dem Landschaftsplan ist in der dargestellten Ortsrandeingrünung an der Südwestseite des Strukturplanes dargestellt und berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes für den Ortsteil Jersbek. Selbst die mittel- bis langfristige Erweiterung gemäß Darstellung des Strukturplanes liegt nach den vorliegenden Grenzen gleichfalls außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes mit seinen zur Entwicklung vorgesehenen Wohnbauflächen.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 1 der Gemarkung Jersbek und ist durch örtliches Aufmaß topographisch ergänzt worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst in der Gemarkung Jersbek, Flur 1, die Flurstücke 105 tlw., 39/76 tlw., 50/15 tlw., 39/73 tlw. sowie 39/75 ganz mit einer Gesamtgröße von ca. 16.151 qm. Zum Nachvollzug wird auf die Flächenermittlung/Flächenverteilung unter Ziffer 11a) dieser Begründung verwiesen.

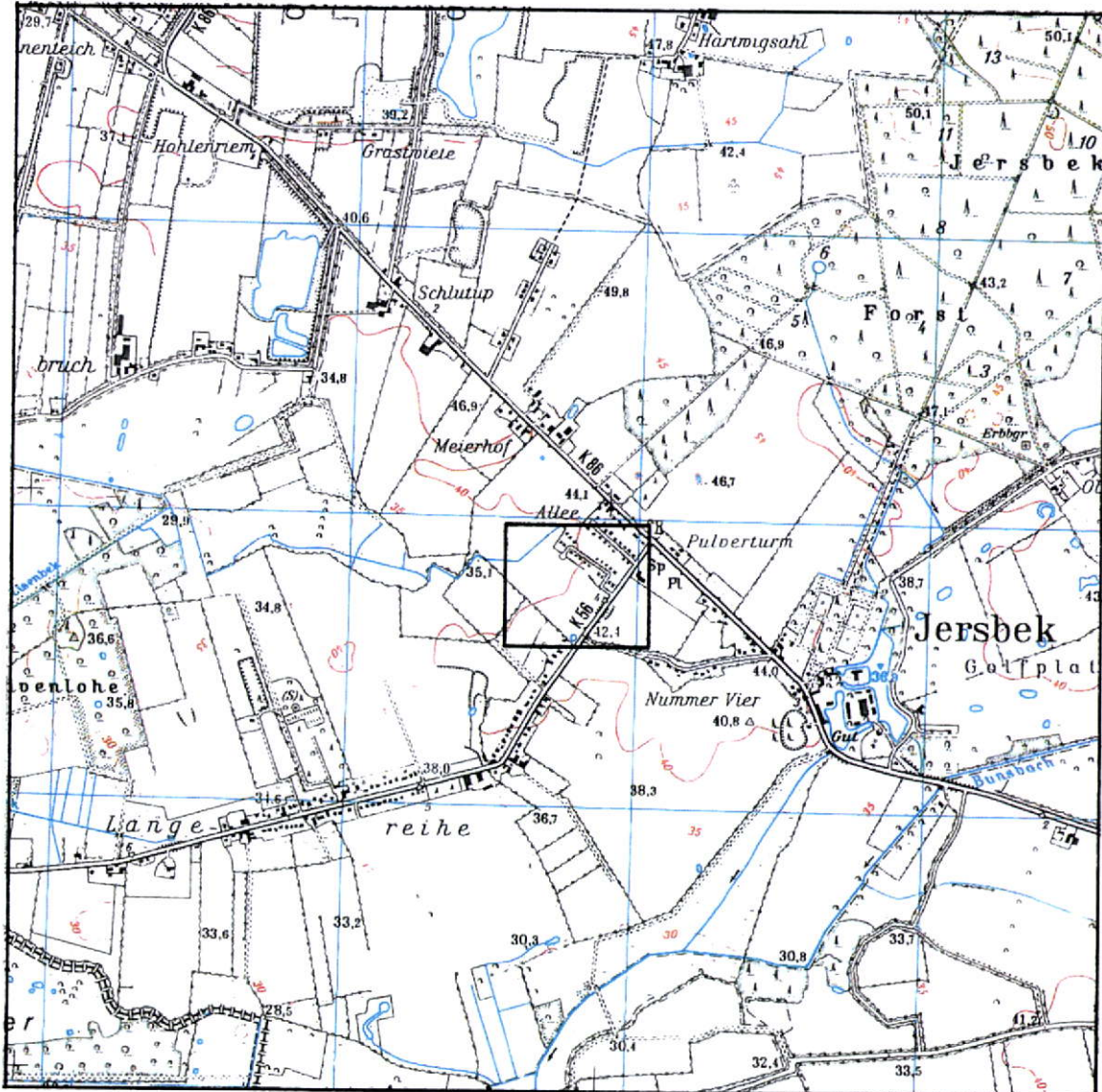
Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilflächen mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

- <b>Als Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> mit einer Fläche von insgesamt ca.	12.000 qm
- <b>Als Verkehrsfläche</b> mit einer Fläche von insgesamt ca.	2.625 qm
- <b>Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche</b> mit einer Fläche von insgesamt ca.	1.484 qm
- <b>Als Fläche für die Abwasserbeseitigung – Abwasserpumpstation</b> mit einer Fläche von insgesamt ca.	<u>42 qm</u>
gesamt	<u>16.151 qm</u>

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

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

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



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

Die Gemeinde Jersbek beabsichtigt durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 eine Baufläche zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Wohnbaulandbedarfs, insbesondere für die Ortsteile Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe, zu ermöglichen.

Der vorgesehene Bereich an den Straßen Isenbek sowie Langereihe wird als geeigneter Standort angesehen, weil hier bereits eine deutliche bauliche Vorbelastung und Prägung durch den Siedlungsbereich Soltenbek/Isenbek besteht, um hier hinreichend geeignete Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet für den derzeit bestehende Wohnbaulandbedarf der Gemeinde zur Verfügung stellen zu können. Dies verdeutlicht sich auch in der bereits im Flächennutzungsplan – neu – dargestellten Erweiterung der Wohnbauflächen in diesem Bereich. Aufgrund dieser Tatsache verzichtet die Gemeinde auch auf eine alternative Standortüberprüfung zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Umgebungsbereich der hier vorhandenen Ortsteile.

Eine direkte Anbindung dieser neuen Bauflächen an die Straße Isenbek mit ihren hier teilweise bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich und begründet daher keine wesentlichen zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen. Zur Erschließungssicherung des kurzfristigen Siedlungspotenzials ist eine Erschließungsstraße vorgesehen, die im Trennsystem angelegt werden soll und als Ringstraße an die beiden Enden der Straße Isenbek angebunden wird. Diese neuen Siedlungsflächen werden somit über die bestehende Straße Isenbek an die Straße Langereihe und damit an das überörtliche Verkehrssystem angebunden.

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

Nach den vorliegenden Zahlen des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum 31.12.2009 sind es 716 Wohnungen. Zum 30.06.2012 sind es 719 Wohnungen, d.h. eine Zunahme von 3 Wohnungen.

Es ergibt sich nachfolgendes Entwicklungspotenzial:

716 Wohnungen x 0,15 =	107 Wohnungen
in 2012 errichtete Wohnungen (30.06.2012 = 719 Wohnungen)	<u>./.</u> 3 Wohnungen
vorhandenes Wohnungspotenzial 2025	104 Wohnungen
Wohnungen aus B-Plan 18	<u>./.</u> 10 Wohnungen
Wohnungen aus B-Plan 19	<u>./.</u> 0 Wohnungen
Wohnungspotenzial des Bebauungsplanes Nr. 20:	
16 Baugrundstücke x 1,4 WE/Grundstück	<u>./.</u> 23 Wohnungen
künftig verbleibendes Wohnungspotenzial	71 Wohnungen

Mit dem vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet ist aus Sicht der künftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde für die Ortsteile Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe ein verträgliches Einbinden in die vorhandene und künftige Siedlungsstruktur der Ortslagen möglich. Die hieraus resultierenden Eingriffe sind begrenzt und unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung einschließlich der potenziellen Erweiterung mit dem Strukturplan vertretbar.

Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen. Über den unter Ziffer 0) der Begründung beschriebenen und dargestellten Strukturplan wird die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich aufgezeigt. Hieraus ergibt sich dann eine in sich schlüssige Siedlungsentwicklung. Mit dem Strukturplan werden als mittel- bis langfristige Erweiterung 22 Baugrundstücke dargestellt. Dies ergibt als künftiges Wohnungspotenzial mittel- bis langfristig eine Zunahme von voraussichtlich bis zu 31 Wohnungen.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 handelt es sich in der Ortslage Jersbek/Langereihe um das Auffüllen und die Fortführung der Siedlungsentwicklung südwestlich des Baugebietes Isenbek und nordwestlich der Straße Langereihe.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird das Plangebiet des Bebauungsplanes mit seinen jeweiligen Festsetzungsinhalten in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung auf der Grundlage der Flächenermittlung/Flächenverteilung (Ziffer 11a dieser Begründung) wiedergegeben:

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.000 qm
- Verkehrsfläche	ca. 2.625 qm
- Fläche für die Abwasserbeseitigung – Abwasserpumpstation	ca. 42 qm
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Retentionsfläche	ca. 1.484 qm

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bebauungsplan ergeben.

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 zulässigen Grundflächen der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird. Dies erschließt sich aus der Größe des Plangebietes mit ca. 16.151 qm Gesamtfläche, bestehend aus den Anteilen als Allgemeines Wohngebiet mit ca. 12.000 qm und der hieraus resultierenden zulässigen Grundfläche mit ca. 3.000 qm bei einer GRZ von 0,25.

Bei Zugrundelegung dieser Flächenanteile liegt das Ergebnis ca. 85 % unter dem Schwellenwert von insgesamt 20.000 qm. Dies bedeutet, dass sich bei Berücksichtigung des Gesamtergebnisses kein Erfordernis für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7.2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ableiten lässt.

Unter Berücksichtigung des Vorstehendem sowie 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. 20 ist die städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek auf der Nordwestseite der Straße Langereihe. Mit dieser baulichen Entwicklung als Wohnbauflächen erfolgt die Auffüllung des Siedlungsbereiches an der Straße Isenbek, als dass dieser Straßenzug nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 20 als Ringstraße entwickelt wird und in begrenztem Umfang zur Deckung des bestehenden kurzfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfes hier insgesamt 16 Baugrundstücke bereitgestellt werden. Städtebaulich ist der vorliegende Bebauungsplan jedoch nur ein Teil des hier geplanten Gesamtkonzeptes. Dies wird über die zum vorliegenden Bebauungsplan gehörende informelle Planung des Strukturplanes (Ziffer 0) der Begründung in seiner Gesamtheit dargestellt.

Diese Teilung des neuen Siedlungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben, als dass das Siedlungspotenzial der Gemeinde für den Planungszeitraum 2010 bis 2025 angemessen zu strecken und zu teilen ist. Das heißt, dass die Entwicklung der Gesamtheit des Siedlungsbereiches mittel- bis langfristig erst mit der weiteren Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgenommen und abgeschlossen wird.

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende örtliche Wohnbaulandbedarf für die Gemeinde Jersbek für die Ortsteile Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe bereitgestellt werden.

Zur Standortfestlegung der Entwicklung von Wohnbauflächen wird auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan - neu - für diesen Bereich zurückgegriffen, als dass hier im Flächennutzungsplan - neu - bereits hinreichend Wohnbauflächen zur Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes dargestellt sind. Dies bedeutet auch, dass die Gemeinde auf eine Abprüfung von anderen Alternativstandorten zur Entwicklung von Wohnbauflächen verzichtet. Hierin wird aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der verschiedenen abgeprüften Kriterien ein hinreichend großer Siedlungsbereich kurzfristig bereitgestellt, ohne das Erfordernis für umfangreiche neue Erschließungsmaßnahmen. Darüber hinaus kann dieses Baugebiet in die vorhandene Bausubstanz des Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek eingebunden werden, jedoch ohne südwestliche Ortsrandabgrenzung.

Diese Ortsrandabgrenzung zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaftsstrukturen ist erst mit der geplanten mittel- bis langfristigen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches möglich und vorgesehen. Eine landschaftsgerechte Einbindung dieses neuen Siedlungsbereiches in die vorhandene Landschaftsstruktur kann somit erst zu einem späteren Planungszeitpunkt vorgenommen werden. Dieses wird als vertretbar angesehen, da der umgebende Bereich durch vorhandene Knickstrukturen in hinreichendem Maße strukturiert ist.

Eingriffe in vorhandene Großgrünstrukturen und linearen Grünelementen, wie Knicks bzw. Hecken, sind nicht gegeben. Das Plangebiet einschließlich seiner mittel- bis langfristigen Erweiterung im Sinne des vorliegenden Strukturplanes erfolgt auf einer ausgeräumten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerfläche. Lediglich entlang der Nordwestseite der außerhalb des Plangebietes liegenden Straße Langereihe befindet sich eine durchgehende Baumreihe bis hin zum Siedlungsbereich Langereihe als Grünstruktur

Die verkehrliche Vernetzung dieses neu entwickelten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Neuanlage der Erschließungsstraße A im Trennsystem mit zwei Anbindungen an die Straße Isenbek. Hieraus ergibt sich dann eine Ringstraße, die über die bereits bestehende Straße Isenbek an das überregionale Straßensystem (K 56) der Straße Langereihe vernetzt wird.

Die Erschließungsstraße A ist in einer Breite von 8,55 m vorgesehen und gliedert sich in befestigten Randstreifen, Fahrbahn und einseitigen Fußweg. Darüber hinaus ist die Anlage einer Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung vorgesehen, über die hinreichend Flächen für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden können.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke ohne direkte Anbindung an die Erschließungsstraße A sind Privaterschließungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in hinreichender Breite festgesetzt.

Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten über die Fläche des hier bereits bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens, dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Baugrundstück Nr. 16, der Erschließungsstraße A und dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Baugrundstück Nr. 2 nach Südosten hin eine bestehende Schmutzwasserdruckrohrleitung von der Gemeinde Bargfeld-Stegen in Richtung des Klärwerkes der Stadt Bargteheide. Aus diesem Grunde sind die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen auf diese Trassenführung ausgerichtet. Des Weiteren verlaufen eine bestehende, unterirdisch verlegte 20 KV-Leitungen südwestlich entlang der Altbaugrundstücke Isenbek. Diese Leitungsführung wird im Bereich der Grundstücke 1 und 14 durch ein jeweiliges Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert. Ansonsten ist eine Verlegung in den Bereich der Erschließungsstraße A vorgesehen.

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

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

Für die bebaubaren Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2, Nr. 3 bis Nr. 5, Nr. 7 bis Nr. 11 sowie Nr. 14 bis Nr. 16 sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für die Baugrundstücke Nr. 6, Nr. 12 und Nr. 13 sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

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

Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,5 m über NN- bezogene Bezugshöhen festgesetzt, bei den für die jeweilige Bezugshöhe von + 38 m NN bis + 42 m NN die jeweils betroffenen Baugrundstücke zusammengefasst sind.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 75 vom Hundert überschritten werden, wobei hierfür die Flächen der festgesetzten GFL-Rechte nicht anzurechnen sind.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen auf der Kreisstraße 56 (Langereihe) ist eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die Anlage der Begründung ist. In ihr ist als Ergebnis das Erfordernis zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenzug Langereihe ermittelt. Für die hiervon betroffenen Baugrundstücke sind daher die passiven Schallschutzmaßnahmen als Festsetzung einzuhaltender Lärmpegelbereiche bzw. als Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungsanlagen in Planzeichnung und Text gesichert. Weitergehendes ist unter Ziffer 5) der Begründung aufgeführt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Knickstrukturen, erhaltenswerte Einzelbäume bzw. sonstige Großgrünelemente.

Da die vorliegende Planung nur ein erster Teil des Gesamtbereiches der hier vorgesehenen Siedlungsentwicklung ist, wird auch auf die Entwicklung von Landschaftselementen zur Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Landschaftsraum verzichtet. Diese Landschaftseinbindung ist erst im Zuge einer mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterung als Abschluss des Siedlungsbereiches vorgesehen.

Zur Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes südwestlich der Erschließungsstraße A auf den hieran künftig angrenzenden privaten Baugrundstücken gemäß Strukturplan zum Bebauungsplan Nr. 20 eine Laubholzheckenneuanpflanzung vorgenommen, die zu gegebener Zeit bei verbindlicher Überplanung dieses Bereiches als zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt werden kann. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung außerhalb des Plangebietes umgesetzt.



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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 wird übergeordnet durch die bereits vorhandenen Straßen Isenbek und Langereihe erschlossen. Die Straße Langereihe ist innerhalb der Ortslage entsprechend den örtlichen Anforderungen in ihrer Verkehrsfunktion in entsprechendem Umfang ausgebaut. Dieser Straßenzug dient der überwiegenden Aufnahme des regionalen Durchgangsverkehrs, aber auch der Aufnahme des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs der betroffenen Ortsteile und der hieran angebondenen Siedlungsbereiche.

Die Erschließung des neuen Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt über den Bereich des Siedlungsgebietes Isenbek. Hier wird die bereits bestehende Stichstraße Isenbek, die als verkehrsberuhigter Bereich das bisherige Siedlungsgebiet Isenbek durchläuft und am nördlichen Ende in einer bereits bestehenden Wendeanlage endet, weiterentwickelt. Dieser Straßenzug wird zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Plangebiet fortgeführt und als nunmehr neue Runderschließung entwickelt, bei der die Anbindungen an das bisherige Straßensystem der Straße Isenbek und die Ableitung gleichfalls über den kurzen Ast der Straße Isenbek in Richtung Langereihe erfolgt. Die verkehrliche Vernetzung des Plangebietes erfolgt somit ausschließlich über die bereits bestehende Straße Isenbek in Richtung Langereihe. Dies ist entsprechend planungsrechtlich sichergestellt.

Aufgrund der neuen Verkehrsfunktion der künftigen Erschließungsstraße wird diese im Trennsystem entwickelt, unter Einbeziehung eines Bereiches als Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung zur Bereitstellung von insgesamt 13 Parkplätzen.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der neuen Erschließungsstraße „A“ als Verbindung mit der Straße Isenbek und der Straße Langereihe sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend markiert. Nachfolgend erfolgt die Wiedergabe der Regelquerschnitte.

**Regelquerschnitte:**

- a-a zwischen Baugrundstück Nr. 2 und Nr. 3 von Nordwest nach Südost**  
0,5 m befestigter Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,55 m Fußweg = gesamt 8,55 m
- b-b vor Baugrundstück Nr. 4 von Südwest nach Nordost**  
2,55 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 5,5 m Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung = gesamt 13,55 m
- c-c vor Baugrundstück Nr. 9 von Südwest nach Nordost**  
2,55 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen = gesamt 8,55 m
- d-d zwischen Baugrundstück Nr. 11 und Nr. 15 von Nordwest nach Südost**  
2,55 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen = gesamt 8,55 m
- e-e GFL-Recht zwischen Baugrundstück Nr. 5 und Nr. 7 sowie an Baugrundstück Nr. 12**  
4,0 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht = gesamt 4,0 m
- f-f GFL-Recht an Baugrundstück Nr. 2 sowie Nr. 16**  
3,55 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht = gesamt 3,55 m

**noch Regelquerschnitte:**

- g-g Straße Langereihe vor Baugrundstück Nr. 2 von Nordwest nach Südost**  
1,0 m Straßenbegleitgrün, 2,0 m Fuß- und Radweg, 6,5 m Straßenbegleitgrün einschließlich Baumreihe und Grabenlauf, 5,5 m Fahrbahn = gesamt 15,0 m
- h-h Straße Langereihe vor Grundstück Isenbek Nr. 4 (altbebaut) von Nordwest nach Südost**  
1,0 m Straßenbegleitgrün, 2,2 m Fuß- und Radweg, 6,5 m Straßenbegleitgrün einschließlich Baumreihe und Grabenlauf, 5,5 m Fahrbahn = gesamt 15,2 m
- i-i Straße Isenbek vor Grundstück Isenbek Nr. 4 von Nordost nach Südwest**  
1,5 Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,5 m Fußweg = gesamt 8,5 m
- j-j Straße Isenbek zwischen Nr. 2 und Nr. 1 von Nordwest nach Südost**  
8,0 m Mischverkehrsfläche = gesamt 8,0 m
- k-k Straße Isenbek zwischen Nr. 15 und Nr. 32 von Nordwest nach Südost**  
8,0 m Mischverkehrsfläche = gesamt 8,0 m

Im Zuge der Erstellung der Erschließungsstraße A und der Anlage der beiden Privaterschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am Baugrundstück Nr. 2 bzw. Nr. 16 sind auch die Vorgaben aus dem zugehörigen Strukturplan (Ziffer 0) der Begründung) zu beachten, um zumindest für den Bereich des Plangebietes eine mittel- bis langfristige Erweiterung erforderlicher Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Dies betrifft neben den verkehrlichen Belangen auch die Belange der Ver- und Entsorgung.

Für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südwestlich des Baugrundstückes Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass das Geh- und Fahrrecht ausschließlich zur Anbindung an die Erschließungsstraße A zu verwenden ist. Eine verkehrliche Anbindung an die Straße Langereihe (K 56) ist nicht zulässig.

#### 4. Hinweise

##### b) Allgemeine Hinweise

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

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 stehen im Ortsteil Jersbek/Langereihe zur Ver- und Entsorgung im Wesentlichen hinreichend private, gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Hierbei wird auch auf Infrastruktureinrichtungen aus dem angrenzenden Baugebiet Isenbek zurückgegriffen. Dies ist bei der Neuentwicklung der unbebauten Bereiche zu beachten, um hierfür die erforderlichen Erschließungen zu sichern. Darüber hinaus sind die einzurichtenden Erschließungsanlagen auch auf eine mögliche Erweiterung des Baugebietes im Sinne des unter Ziffer 0) der Begründung erläuterten Strukturplanes auszurichten und auch hierfür bereits jetzt eine mögliche Erschließung sicherzustellen.

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

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an bestehende Versorgungseinrichtungen des AMTES BARGTEHEIDE-LAND von der Versorgungsleitung in der Straße Isenbek her.

#### **Löschwasserversorgung / Brandschutz / Rettungswege**

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

Als weitere Versorgungseinrichtungen liegen im Umgebungsbereich entsprechende Regenwasserrückhalteeinrichtungen mit teilweiser Wasserführung zur Verfügung. Diese Regenwasserrückhaltebecken sind jedoch nicht mit entsprechenden Löschwasserentnahmeeinrichtungen ausgestattet. Dieses ist bei entsprechender Eignung ggf. im Zuge von Erschließungsmaßnahmen durch die Anlage von Entnahmeeinrichtungen vorzunehmen.

Sofern Ergänzungen von Hydrantenanlagen sinnvoll und erforderlich sind, soll dies in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr festgelegt werden. Hierbei ist der Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2010 –IV 334- 166.701 400 und das Arbeitsblatt DVGW-W 405 zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz –unter Angabe der Ergiebigkeit (96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löschzeit) gem. Erlass des Innenministeriums sichergestellt werden kann.

Die Zufahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (festgesetzte GFL-Rechte) müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 1) 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.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass derzeit entlang der Südwestseite der Altbaugrundstücke des Baugebietes Isenbek eine unterirdisch verlegte 20 kV-Leitung verläuft, die vom Bereich der nordwestlichen Ausgleichfläche bis zur südöstlich liegenden Straße Langereihe führt. Hierfür besteht derzeit keine rechtliche Absicherung der verlegten Kabel. Mit der vorliegenden Planung werden hierfür in Teilbereichen auf dem Grundstück Nr. 1 und Nr. 14 erforderliche Leitungsrechte festgesetzt zugunsten des Versorgungsträgers. Für den dazwischen liegenden Bereich ist im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Bebauungsplan Nr. 20 eine Umlegung der Kabeltrasse in den Bereich der künftigen Erschließungsstraße A geplant. Von daher wird auf die Festsetzung eines weiteren Leitungsrechtes an den nordöstlichen Grenzen der betroffenen Grundstücke des Plangebietes verzichtet. Die Gemeinde wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die entsprechenden Lasten in das Baulastenverzeichnis beim Kreis Stormarn einschreiben lassen.

**Erdgas**

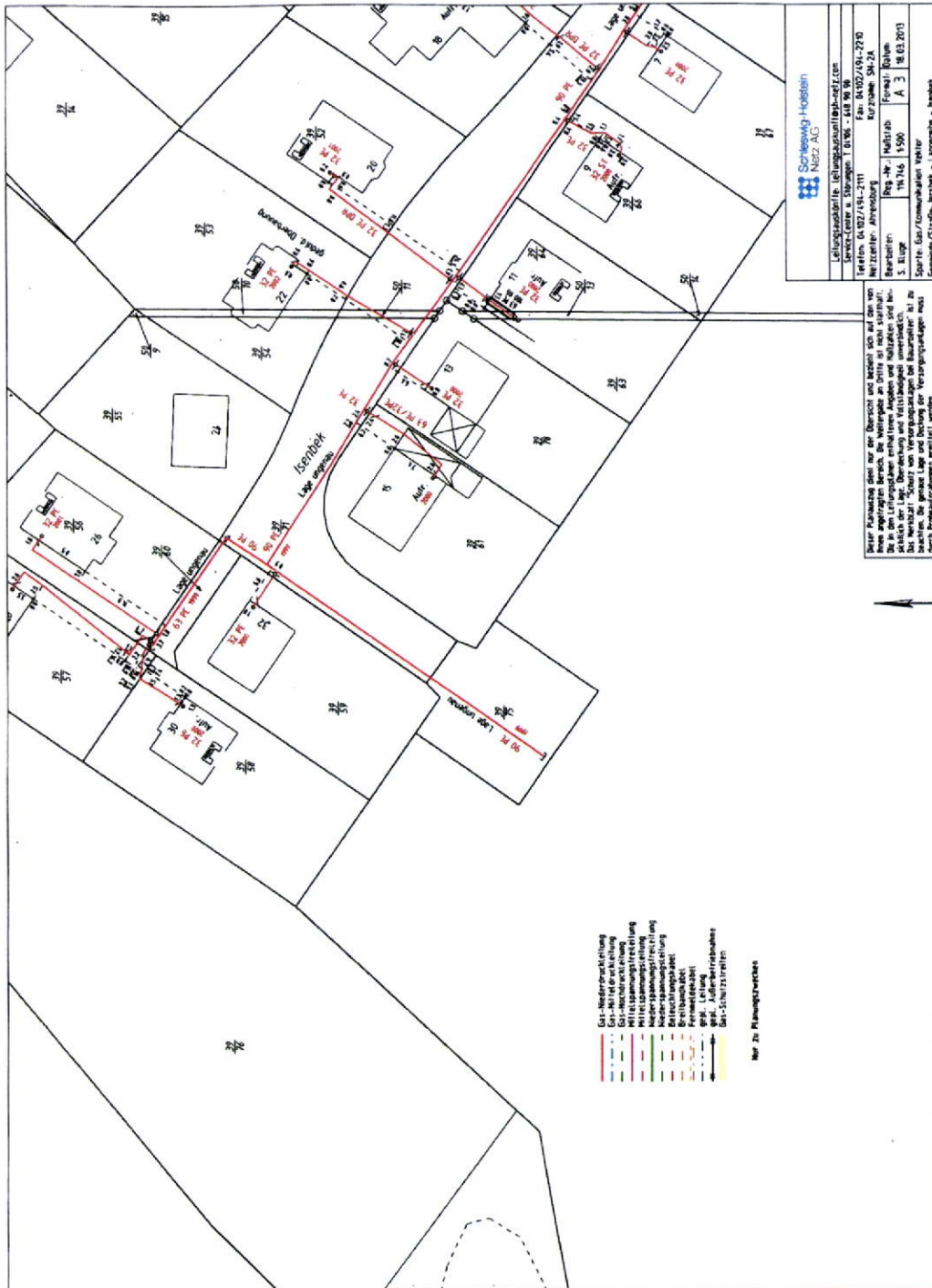
Die Versorgung mit Erdgas ist durch das in der Straße Isenbek liegende bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG sichergestellt.

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

Im Baugebiet Isenbek ist die Erdgasniederdruckleitung bis in die nordwestlich liegende Wendeanlage geführt. Hier ist, sofern erforderlich, zur Umsetzung der Erschließungsplanung eine Fortführung des Leitungssystems zu entwickeln.

Nachfolgend wird mit den derzeit vorhandenen Gasleitungen als Ausschnitt wiedergegeben.

Lageplan – bereits vorhandene Gasleitung- unmaßstäblich



**Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

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

Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 488-4720, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Erforderliche Leitungsführungen der Telekommunikation sind nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt. Es ist Ziel der Gemeinde, innerhalb dieses begrenzten Bereiches des Bebauungsplanes und wie aus den beiden nordöstlich angrenzenden Baugebieten Isenbek und Soltenbek bereits vorgesehen, keine oberirdischen Leitungsführungen zuzulassen, weil es sich im Wesentlichen um ein intensiv genutzten Wohnbaubereich handelt, wo oberirdisch geführte Leitungen zu technischen Problemen führen können, die mit der getroffenen Festsetzung ausgeschlossen werden.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikations-einrichtungen im Gemeindegebiet abgesetzt des Plangebietes.

**Breitbandversorgung**

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

Sie sollten folgenden Ansprüchen genügen:

Technischer Standard:

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

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

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

**Television**

Die KABEL DEUTSCHLAND ist für den Ausbau des Kabelfernsehtnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Süderstraße 32b in 20097 Hamburg, Telefon (040) 63 66-0 oder Direktdurchwahl (040) 63 66-10 46, über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

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

Von Seiten der Kabel Deutschland ist derzeit keine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen geplant. Sofern von Seiten der Gemeinde eine Versorgung des Gebietes mit Kabelanschluss gewünscht wird, ist hierfür eine zeitgerechte Kontaktaufnahme mit der Kabel Deutschland herbeizuführen, damit die baulichen Maßnahmen mit den künftigen Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

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

Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nicht vorgesehen. Durch diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden lediglich im rückwärtigen Bereich einzelne Baugrundstücke angebunden. Ein Abstellen der Müllgefäße ist an Leerungstagen im Randbereich der Erschließungsstraße „A“ möglich. Es wird auf die gesonderte Festsetzung von Müllgefäßstandplätzen aus diesem Grunde verzichtet.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde über den Entsorgungsträger AMT BARGTEHEIDE-LAND zum Klärwerk in Bargtheide gesichert.

Innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass für die Schmutzwasserableitung eine neue Entwässerungsleitung an die im Plangebiet bereits bestehende Abwasserpumpstation am nördlichen Ende der Straße Isenbek angeschlossen werden kann. Von daher ergeben sich keine weiteren zusätzlichen Einrichtungen.

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

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen, teilweise jedoch zu verlegenden Entsorgungsleitungssysteme des bestehenden Baugebietes Isenbek abzuleiten. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems innerhalb des Plangebietes, insbesondere im privaten Bereich der künftigen Baugrundstücke, sind mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Über die vorhandenen teilweise zu verlegenden Entsorgungsleitungssysteme werden die anfallenden Oberflächenwasser dem bestehenden Regenwasserrückhaltebecken nordwestlich des Plangebietes zugeleitet und rückgehalten. Dieses Regenwasserrückhaltebecken ist bereits auf die zusätzliche Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ausgelegt, sodass hier keine Erweiterungsmaßnahmen notwendig sind.

Zur Oberflächenentwässerung aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 ist darauf hinzuweisen, dass der erfolgte Anschluss der Regenwasserleitung an die bestehenden Regenwasserrückhalteeinrichtungen und -ableitungen der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen ist.

Großräumig wird die weitere Oberflächenwasserableitung durch den GEWÄSSERPFLEGEVERBAND ALSTER-RÖNNE sichergestellt. Die Ableitung erfolgt hierbei über die bereits vor Jahren naturnah rückgebauten und leistungsmäßig ertüchtigten Verbandsgewässer.

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes sind somit keine besonderen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen mehr erforderlich. Bei der technischen Planung der Abwasserleitungen ist der GEWÄSSERPFLEGEVERBAND ALSTER-RÖNNE als zuständiger Gewässerpflegeverband wegen seiner indirekten Betroffenheit jedoch zusätzlich zu beteiligen.



## 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

### **Verkehrslärm und sonstige Lärmbelastungen**

Das Plangebiet wird unmittelbar durch den bestehenden überörtlichen Straßenzug Langereihe als K 56 berührt. Darüber hinaus erfolgt die erschließungstechnische Anbindung an die Gemeindestraße Isenbek, die ausschließlich eine Erschließungsfunktion hat und nicht von anderen Verkehrsbelastungen belastet ist.

Die Straße Langereihe dient der Aufnahme des überörtlichen Durchgangsverkehrs sowie darüber hinaus der Aufnahme des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs der Ortslagen Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe. Andere zu beachtende verkehrliche Belange, bezogen auf örtliche bzw. überörtliche Straßen, sind nicht gegeben.

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu – und des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Jersbek vom 02. Januar 2013 durch das Ingenieurbüro Lairm Consult GmbH, Hauptstraße 45 in 22941 Hammoor erstellt, die Anlage der Begründung ist. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm aufgearbeitet, unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastungen für den Prognosehorizont 2025/2030. Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes im Grunde nach nur durch Verkehrsbelastungen aus dem Straßenzug Langereihe betroffen ist.

Für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 (Ziel- und Quellverkehr) ist neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 auch die mögliche Verkehrsbelastung aus dem unter Ziffer 0) beschriebenen Strukturplan und darüber hinaus eine zusätzliche südwestliche Baugebietserweiterung als Ziel- und Quellverkehr berücksichtigt. Hierüber wird sichergestellt, dass mittel- bis langfristig vorgesehene Siedlungserweiterungen als Option der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeit sind im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird als Fachstellungnahme aus dem Gutachten zu „5. Vorschläge für Begründung“ zitiert.

„Zitat“

## **5. Vorschläge für Begründung**

### **5.1 Begründung**

#### **a) Allgemeines**

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – neu – und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 will die Gemeinde Jersbek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schaffen (Isenbek II + III). Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet.

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

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

In den Bebauungsplan sind gegebenenfalls Festsetzungen aufzunehmen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen. Die vorliegende Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Die an das Plangebiet nordöstlich angrenzende Wohnbebauung ist gemäß B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Jersbek als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da diese Bebauung näher an dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Gemeindezentrum sowie dem daran angrenzenden Sportanlagen liegt, sind Immissionen aus Sport- und Freizeitlärm innerhalb des Plangebietes nicht beurteilungsrelevant, da die Nutzungen immissionsschutzrechtlich bereits mit der nähergelegenen bestehenden Bebauung verträglich sein sollte, so dass für das Plangebiet die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

#### b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Verkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastung für die Straße Langereihe und den Abschnitt K 86 der Straße Allee wurde auf Grundlage aktueller Zählungen ermittelt und auf den Prognosehorizont 2025/30 hochgerechnet. Für die Verkehrsbelastung des Abschnitts K 56 der Straße Allee wurden die Prognosezahlen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Jersbek zu Grunde gelegt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

Im Tageszeitraum werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 38 m zur Straßenmitte der Straße Langereihe und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) in einem Abstand von bis zu 20 m zur Straßenmitte der Straße Langereihe überschritten. In den Nachtstunden werden der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in einem Abstand von bis zu 44 m zur Straßenmitte der Straße Langereihe und der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts mit einem Abstand von bis zu 25 m zur Straßenmitte der Straße Langereihe überschritten.

Entlang der Straße Langereihe ist prinzipiell aktiver Lärmschutz möglich, dieser steht jedoch auf Grund der nur geringen Länge innerhalb des Plangebiets gegenüber dem Schutzzweck in keinem Verhältnis.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierungen des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzungen von Lärmpegelbereichen.

In einem Abstand von 44 m zur Straßenmitte der Straße Langereihe sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung Langereihe ab einem Abstand von bis zu 20 m von der Mitte der Straße Langereihe um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.
- In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung Langereihe ab einem Abstand von bis zu 25 m von der Mitte der Straße Langereihe um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

## **5.2 Festsetzungen**

Auf die Wiedergabe der Festsetzungsempfehlungen aus der lärmtechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle verzichtet, da diese gutachtlichen Empfehlungen vollständig in Planzeichnung und Text berücksichtigt und festgesetzt sind.

### **Allgemein**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt.

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

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

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 handelt es sich um einen Bereich in der Ortslage Jersbek zwischen den Siedlungsteilen Soltenbek/Isenbek und Langereihe als erster Teil einer Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Isenbek in der Ortslage Jersbek. Die betreffende Fläche ist bisher unbebaut und steigt von der Isenbek mit + 37,0 m NN bis zur Straße Langereihe auf + 42,5 m NN kontinuierlich an.

Über zwei zu Beginn der Überplanung entwickelte Strukturpläne ist die künftige Entwicklung der Bauflächen geordnet worden mit Abprüfung der erforderlichen städtebaulichen Inhalte unter Berücksichtigung der Anforderungen der landesplanerischen Vorgaben für eine zeitliche Streckung der Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf.

Dies hat zum Ergebnis, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20 nur eine erste Teilfläche der geplanten Siedlungsentwicklung südwestlich des bestehenden Baugebietes Isenbek ist und mit dem unter Ziffer 0) der Begründung beschriebenen Strukturplan als mittel- bis langfristiger Siedlungsbereich die Gesamtheit der geplanten Siedlungsentwicklung aufgezeigt wird.

Dies bedeutet weiter, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 20 aufgrund der notwendigen verkehrlichen Erschließung zunächst keine neue Ortsrandeingrünung aufgebaut und entwickelt werden kann. Dies ist erst im Zusammenhang mit der Entwicklung und Umsetzung des Strukturplanes vorgesehen und entspricht den Zielsetzungen aus dem Landschaftsplan.

Das Gebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung als intensiv genutzte ausgeräumte Ackerfläche dar und ist nur randlich außerhalb des Bereiches des Plangebietes und des Bereiches des Strukturplanes teilweise durch Gehölz bestandene Flächen eingefasst.

Das Plangebiet und damit der Bauflächenbereich ist bereits mit dem Flächennutzungsplan – neu - als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan - neu - deckt sogar schon größere Teile des Bereiches des Strukturplanes ab.

Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, der nordwestlich liegenden Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserrückhaltebecken – Retentionsfläche – sowie der vorhandenen Abwasserpumpstation am nördlichen Ende der bereits bestehenden Straße Isenbek und der teilweise südwestlich randlich liegenden Erschließungsstraße „A“ ist angebunden an den bestehenden Siedlungsrand des Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek als südwestliche Weiterentwicklung. Südwestlich deutlich abgesetzt befindet sich der Siedlungsbereich Langereihe beidseitig entlang der Straße Langereihe.

Das Plangebiet ist somit nur entlang der Straße Langereihe durch die hier vorhandene Straßenbaumreihe abgegrenzt und im Nordwesten durch den Bereich der bestehenden Sukzessionsflächen des altbebauten Bereiches Isenbek und den Eingrünungen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens. Nach Südwesten hin wird das Plangebiet durch die Erschließungsstraße „A“ sowie zwei nach Südosten bzw. Nordwesten führende kurze Privaterschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgegrenzt, d.h. dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt über den Bebauungsplan Nr. 20 hier zunächst noch keine neue Ortsrandeingrünung aufgebaut wird. Erst im Zusammenhang mit der mittel- bis langfristigen Weiterentwicklung dieses Siedlungsbereiches, aufgezeigt in den unter Ziffer 0) der Begründung beschriebenen Strukturplan erfolgt eine südwestliche Abgrenzung durch die Neuanlage einer Ortsrandeingrünung.

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umgebungsbereich befinden sich keine vorhandenen Knickstrukturen.

Aufgrund der Zuordnung der künftigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes zur umgebenden Altbebauung des Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek ist zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude eine Firsthöhenfestsetzung getroffen, bei der die zulässige Firsthöhe mit + 9,5 m über NN-bezogene Bezugspunkte festgesetzt ist. Hierzu sind, bezogen auf die jeweils festgesetzte Bezugshöhe, die betroffenen Baugrundstücke zusammengefasst, sodass sich hierüber eine durchgehende Anpassung der Bebauung an die örtliche Topographie ergibt. Hierüber kann eine vertretbare Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum erfolgen.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen und nur in begrenztem Umfang getroffenen 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 des altbebauten benachbarten Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek. Hierüber kann dann auch eine städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden.

Die Gemeinde wird bei der Umsetzung der Planung die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards im erforderlichen Umfange einhalten.

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

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und Landschaft  
Eingriffs- 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. 20 wird im bisherigen unbeplanten Außenbereich zwischen den Siedlungsteilen Soltenbek/Isenbek und Langereihe der Ortslage Jersbek ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet verbindlich überplant unter Einbeziehung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 8 mit dem bereits vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken, Teile von Ausgleichsflächen und der Wendeanlage am Nordwestende der Straße Isenbek. Die übrigen Plangebietsflächen sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen ohne jeglichen Großgrünbestand.

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/93, für die abzuleiten ist, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,25 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 75 vom Hundert von folgenden Versiegelungsanteilen auszugehen ist. Es ergibt sich nachfolgende Gesamtversiegelung.

Dieser Sachverhalt wird teilweise in der Tabelle 11c –neue Planung- aufgearbeitet, wobei auch teilweise vorhandene, geringe, untergeordnete Versiegelungen aus der bestehenden Wendeanlage der Straße Isenbek berücksichtigt werden.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelung:

Bauflächen Allgemeines Wohngebiet, GFL-Rechte, Verkehrsflächen,  
Abwasserpumpstation einschließlich zulässiger Überschreitungen 8.324,6 qm

Für das Schutzgut Boden ergibt sich für die vollversiegelten Flächen nachfolgendes Ausgleichserfordernis, ohne Berücksichtigung einer Minderung durch die bereits bestehende Verkehrsfläche Wendeanlage Isenbek und der Abwasserpumpstation

Vollversiegelung:  $8.324,6 \text{ qm} \times 0,5 =$  4.162,3 qm

Innergebietlich ist hierfür keine Fläche als Ausgleichsfläche vorgesehen, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 um eine erste Teilfläche des hier vorgesehenen neuen Siedlungsbereiches handelt.

Die Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden zunächst auf der Ausgleichsfläche des im Ortsteil Timmerhorn befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde ausgeglichen, und zwar innerhalb der hier festgesetzten Obststreuweise. Hier stehen noch ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung. Es verbleibt jedoch bei der Verrechnung ein Ausgleichsdefizit von ca. 1.070 qm Ausgleichsfläche, das nicht mehr innerhalb der Obststreuweise ausgeglichen werden kann. Von daher wird zusätzlich das bestehende Ausgleichsguthaben aus den Ausgleichsflächen des dem Plangebiet benachbarten Bebauungsplanes Nr. 8 (Isenbek) zum Ausgleich herangezogen. Hier stehen gleichfalls noch Flächenpotenziale zur Verfügung. Somit besteht zum Schutzgut Boden bei Verrechnung über den Bebauungsplan Nr. 12 und Nr. 8 dann kein weiteres Ausgleichsdefizit. Zur Lage dieser Ausgleichsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie des Bebauungsplanes Nr. 8 wird auf die am Ende dieser Ordnungsziffer wiedergegebenen Ausschnitte der Planzeichnungen verwiesen.

Für die Entwicklung des Allgemeines Wohngebietes, der Sicherung der privaten und öffentlichen verkehrlichen Infrastruktur sowie der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und Schmutzwassers sowie der Sicherung notwendiger Grundstückszufahrten ergeben sich keine Eingriffe in Großgrünbestände, da innerhalb des Plangebietes weder Knicks, Hecken noch Einzelbäume vorhanden sind.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung und Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers sowie der Ableitung des übrigen anfallenden Oberflächenwassers in vorhandene Rückhalteeinrichtungen bzw. Vorflutssysteme kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben. Die Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers ist gesondert als wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Nachfolgend sind die Kosten für die Ausgleichsflächen als Ersatzfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches aufgeführt.

1. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit Ausgleichsguthaben B-Plan Nr. 12	10.850,00 €
2. Ausgleichsfläche als Ersatzfläche außerhalb Plangebiet, zu verrechnen mit Ausgleichsguthaben B-Plan Nr. 8	<u>3.750,00 €</u>
Gesamtkosten des Ausgleichs	<u>14.600,00 €</u>

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können auf den vorgesehenen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Jersbek.

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, soweit eine Betroffenheit gegeben ist.

Für die Gemeinde Jersbek stehen im Zusammenhang mit verschiedenen Bebauungsplänen noch hinreichend durch die Gemeinde gesicherte Ausgleichsflächen zur Verfügung, die selbst nicht durch die jeweiligen Bebauungspläne verbraucht worden sind. Es sind dies Ausgleichsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 12 mit Auflistung und Nachweis ihres jeweils noch nicht verbrauchten Flächenanteils sowie dem Bebauungsplan Nr. 8 gleichfalls mit Auflistung und Nachweis ihres jeweils noch nicht verbrauchten Flächenanteils:

**Bebauungsplan Nr. 12**

Vorhandene Ausgleichsfläche –Obststreuwiese- Gemarkung Timmerhorn, Flur 1, Flurstück 60/18	8.618 qm
Abzüglich Ausgleichsleistung Bebauungsplan Nr. 12	./.. 2.900 qm
Abzüglich Ausgleichsleistung Bebauungsplan Nr. 12 – 1. Änderung	./.. 210 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	5.508 qm
Abzüglich Ausgleichserfordernis Bebauungsplan Nr. 18	./.. 1.195 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	4.313 qm
Abzüglich Ausgleichserfordernis Bebauungsplan Nr. 19	./.. 1.220 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche –Obststreuwiese- Bebauungsplan Nr. 12	3.093 qm
Abzüglich Ausgleichserfordernis Bebauungsplan Nr. 20	./.. 4.163 qm
Verbleibendes Ausgleichsdefizit	./.. 1.070 qm

**Bebauungsplan Nr. 8**

Vorhandene Ausgleichsfläche als Sukzessionsfläche Gemarkung Jersbek, Flur 1, Flurstück 39/76 tlw.	2.429 qm
Verbleibendes Ausgleichserfordernis B-Plan Nr. 20	./.. 1.070 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche Sukzessionsfläche B-Plan Nr. 8	<u>1.359 qm</u>

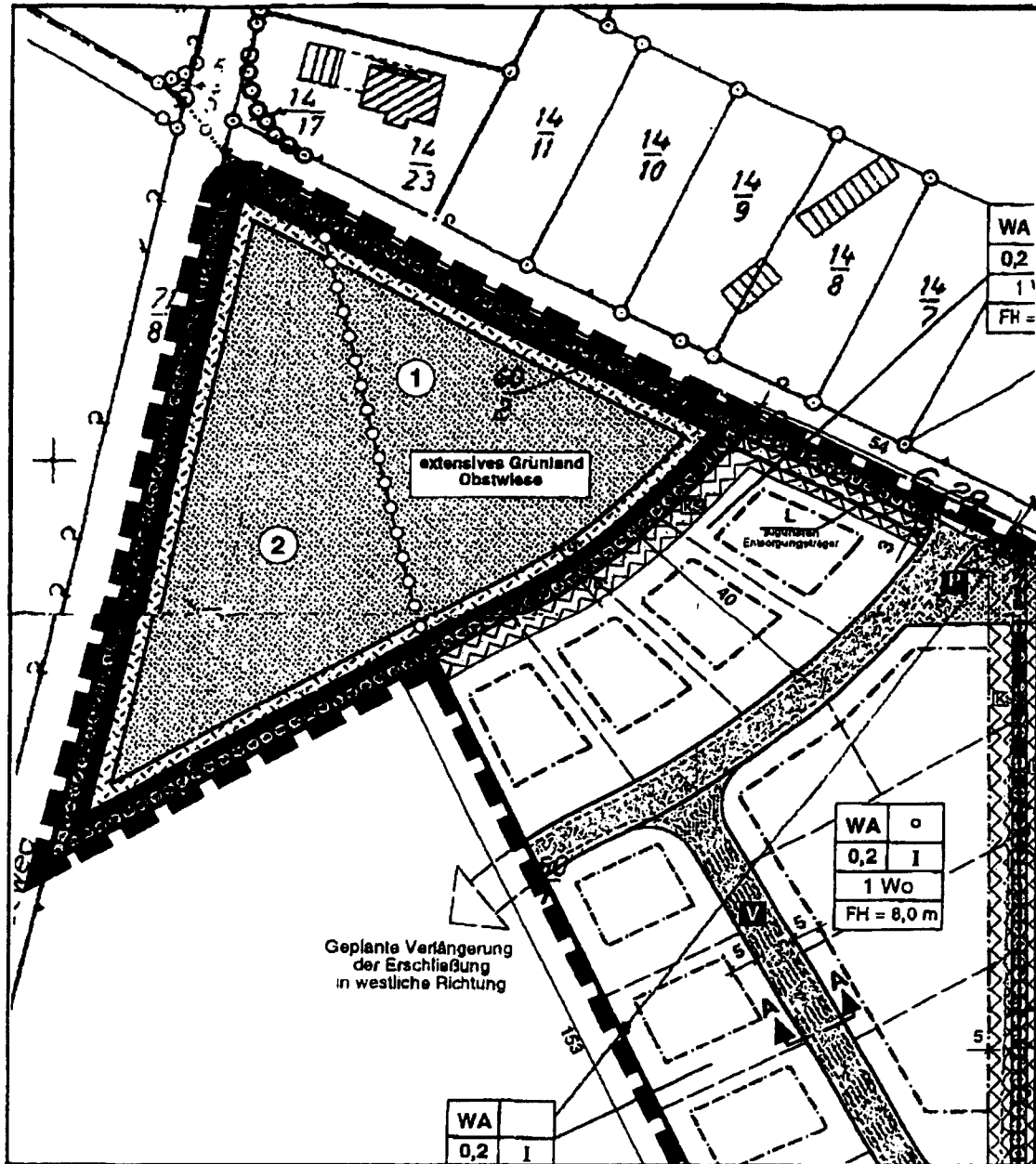
Die Flächen der Obststreuwiese mit den Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Nr. 12 sind im Besitz der Gemeinde Jersbek.

Die Fläche der Sukzessionsfläche mit den Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Nr. 8 ist teilweise im Besitz der Gemeinde Jersbek, daher wird nur dieser durch die Gemeinde gesicherte Teil berücksichtigt. Die Gemeinde prüft derzeit auch den Erwerb der im privaten Eigentum befindlichen restlichen Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 8.

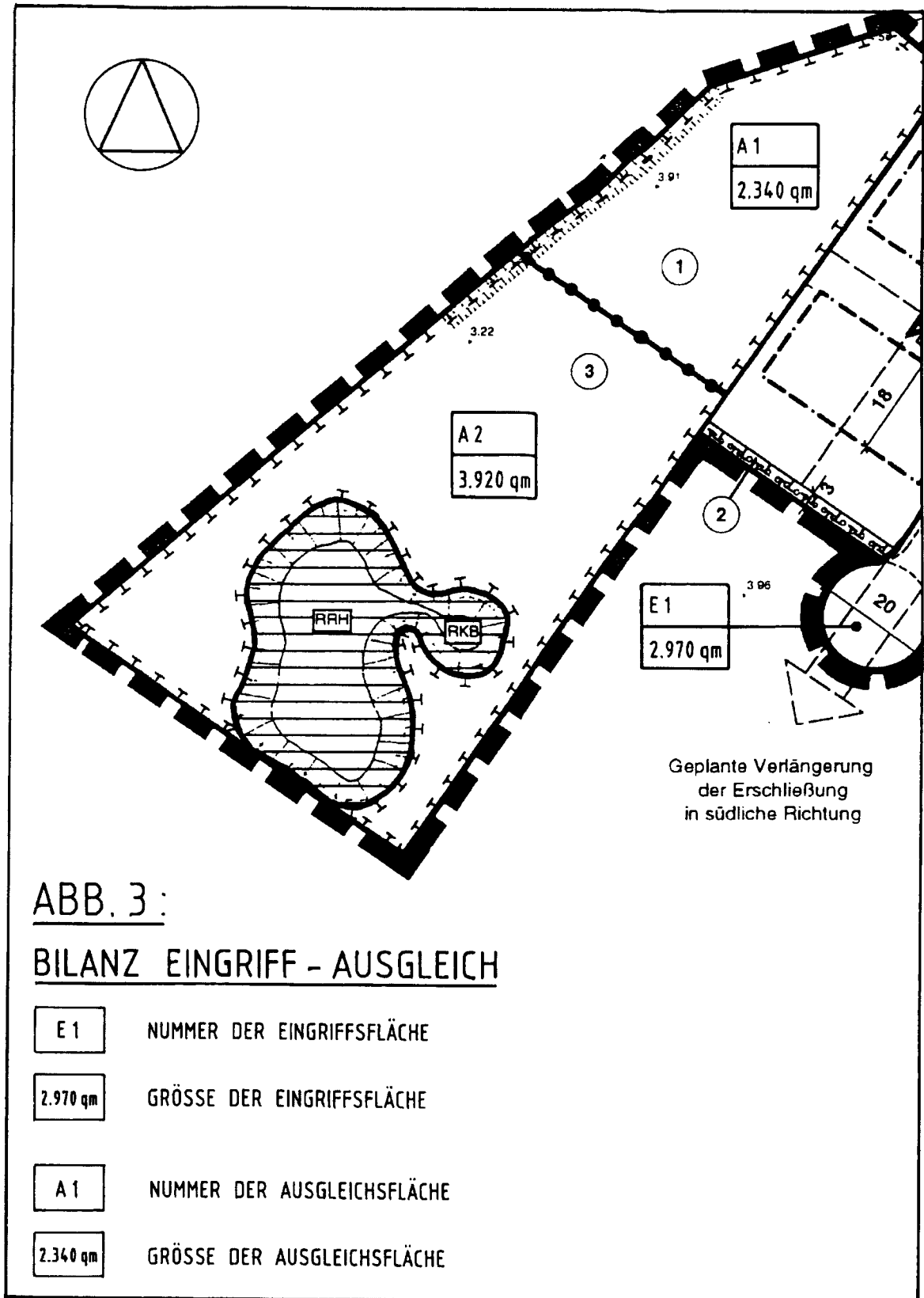
Nachfolgend wird ein Ausschnitt der Ausgleichsfläche –Obststreuwiese- aus dem Bebauungsplan Nr. 12 und anschließend ein Ausschnitt aus der Ausgleichsfläche Sukzessionsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 8 unmaßstäblich wiedergegeben sowie ein Ausschnitt mit der Abgrenzung der berücksichtigten Teilfläche.



Ausschnitt der Ausgleichsfläche –Obststreuwiese- aus dem Bebauungsplan Nr. 12

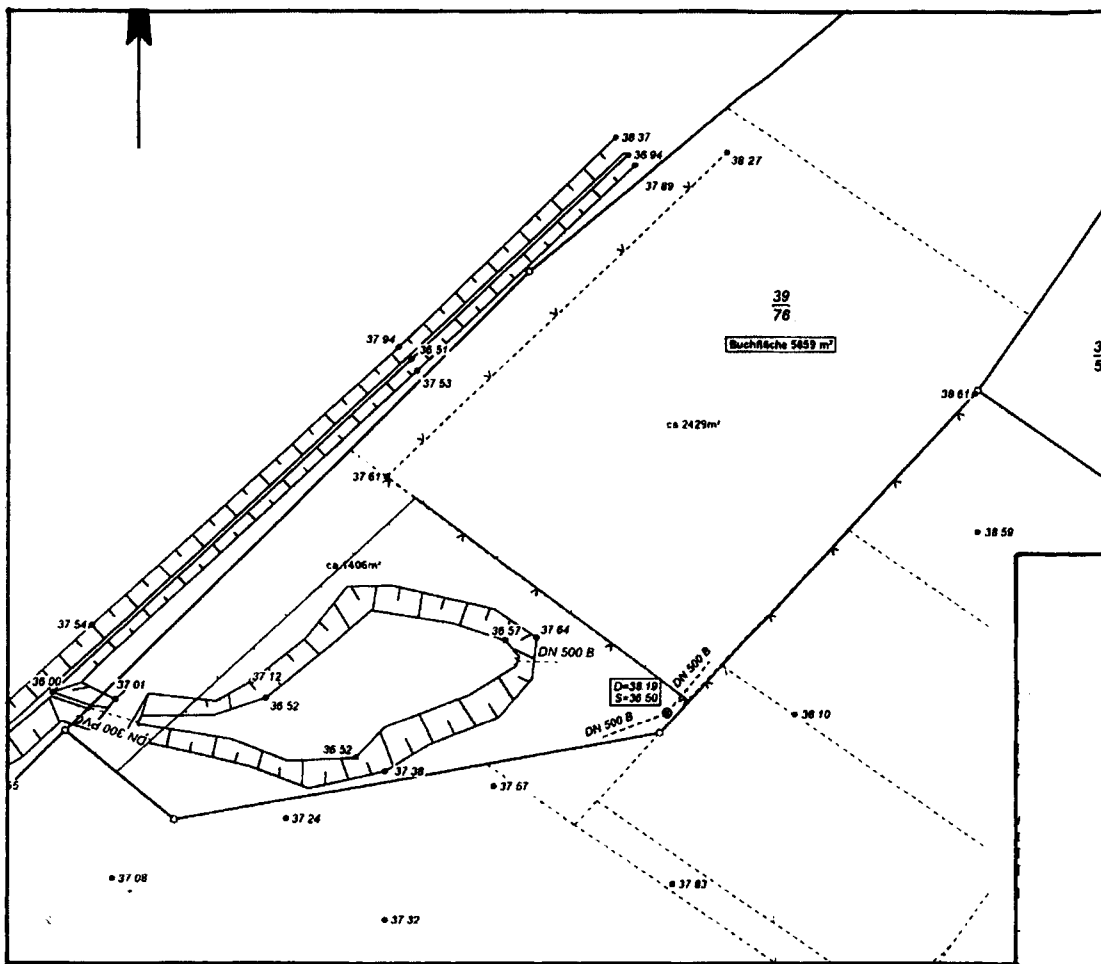


Ausschnitt der Ausgleichsfläche Sukzessionsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 8



Die im vorstehenden Planausschnitt dargestellte Ausgleichsfläche mit der Nr. 3 ist von Seiten der Gemeinde derzeit noch nicht vollständig durch Ankauf gesichert und als Sukzessionsfläche umgesetzt. Von daher wird nachfolgend ein aktueller Katasterplanausschnitt wiedergegeben, in dem die aktuell von Seiten der Gemeinde gesicherte Ausgleichsfläche dargestellt ist. Es sind dies ca. 2.429 qm Sukzessionsfläche und ca. 1.406 qm mit dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken und umgebenden Strukturen. Das heißt, es stehen derzeit aus dem Bebauungsplan Nr. 8 nur ca. 2.429 qm Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Katasterplanausschnitt mit Darstellung der von der Gemeinde gesicherten Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 im Maßstab 1 : 1.000



## 7. Bodenschutz

### a) Vorsorgender Bodenschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden kurzfristigen Wohnbaulandbedarfes. Auf eine Standortalternativenuntersuchung wird verzichtet, da bereits im Flächennutzungsplan – neu – der Gemeinde südwestlich des bestehenden Baugebietes Isenbek Wohnbauflächen zur Siedlungserweiterung im Bereich Soltenbek/Isenbek und Langereihe dargestellt sind. Es ist Planungsziel der Gemeinde, hier ein erstes Siedlungspotenzial für den derzeit geltenden Planungszeitraum bis 2025 zu entwickeln. Hierbei ergibt sich jedoch der Sachverhalt, als dass es sich aufgrund der Erschließungskonzeption um eine erste Teilentwicklung handelt und im Zusammenwirken mit dem unter Ziffer 0) der Begründung beschriebenen Strukturplan der Gesamtbereich der geplanten Siedlungserweiterung dargestellt wird. Die Umsetzung des Strukturplanes ist über eine verbindliche Überplanung erst mittel- bis langfristig vorgesehen.

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, zumal keine wirklichen städtebaulich sinnvollen Alternativen der Standortentwicklung derzeit zur Verfügung stehen.

Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die umfangreicheren 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. Diese Feststellung erfolgt auch unter dem Aspekt der Rahmenbedingungen für die Erschließungssicherung, weil hier auf Vorgaben aus dem bestehenden Baugebiet Isenbek zurückgegriffen werden kann.

Nachfolgend wird zum vorbeugenden Bodenschutz das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben und nachfolgend kurz beschrieben mit seinen Inhalten bezüglich des Plangebietes und des Bereiches des angrenzenden Strukturplanes.

#### **Naturräumliche Gliederung:**

- Schleswig-Holsteinische Geest
- 695 – Hamburger Ring – Hohe Geest

#### **Unzerschnittene Lebensräume:**

- Fläche mit bis zu 22.700 ha unzerschnittener Lebensraum

#### **Feldkapazität im eff. Wurzelraum:**

- nordwestlich im Plangebiet und Strukturplan – mittel – 25<sup>er</sup> – 75<sup>er</sup> Perzentil
- südöstlich im Plangebiet und Strukturplan – gering – 10<sup>er</sup> – 25<sup>er</sup> Perzentil

#### **Bodenkundliche Feuchtstufe:**

- nordwestlich im Plangebiet und Strukturplan – stark frisch
- südöstlich im Plangebiet und Strukturplan – schwach trocken

**Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum:**

- nordwestlich im Plangebiet und Strukturplan – mittel – 25<sup>er</sup> – 75<sup>er</sup> Perzentil
- südöstlich im Plangebiet und Strukturplan – gering – 10<sup>er</sup> – 25<sup>er</sup> Perzentil

**Bodenwasseraustausch:**

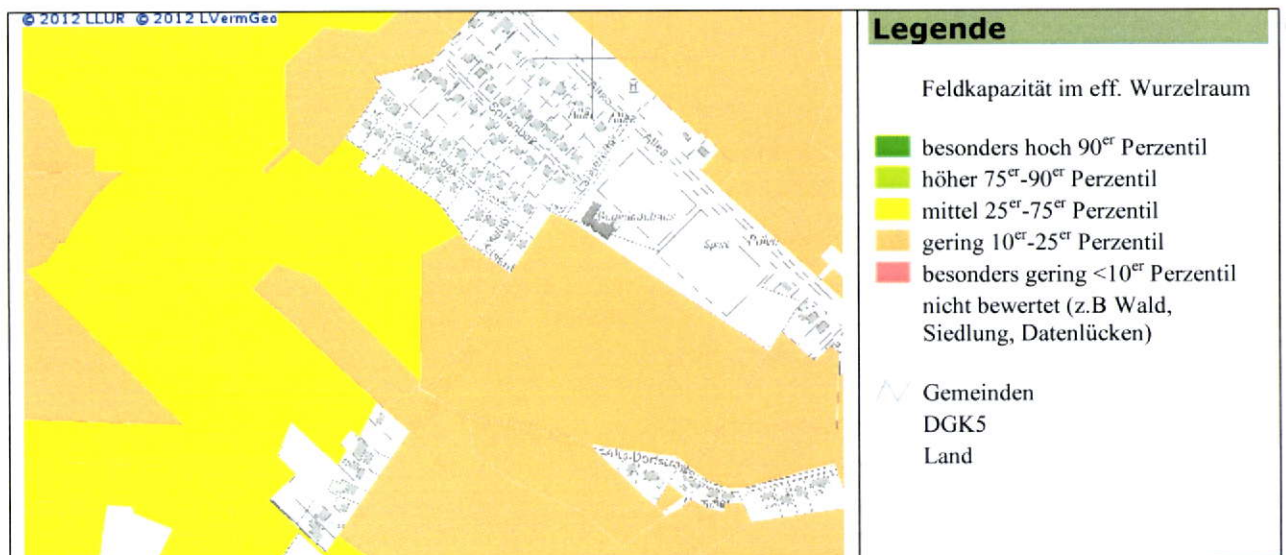
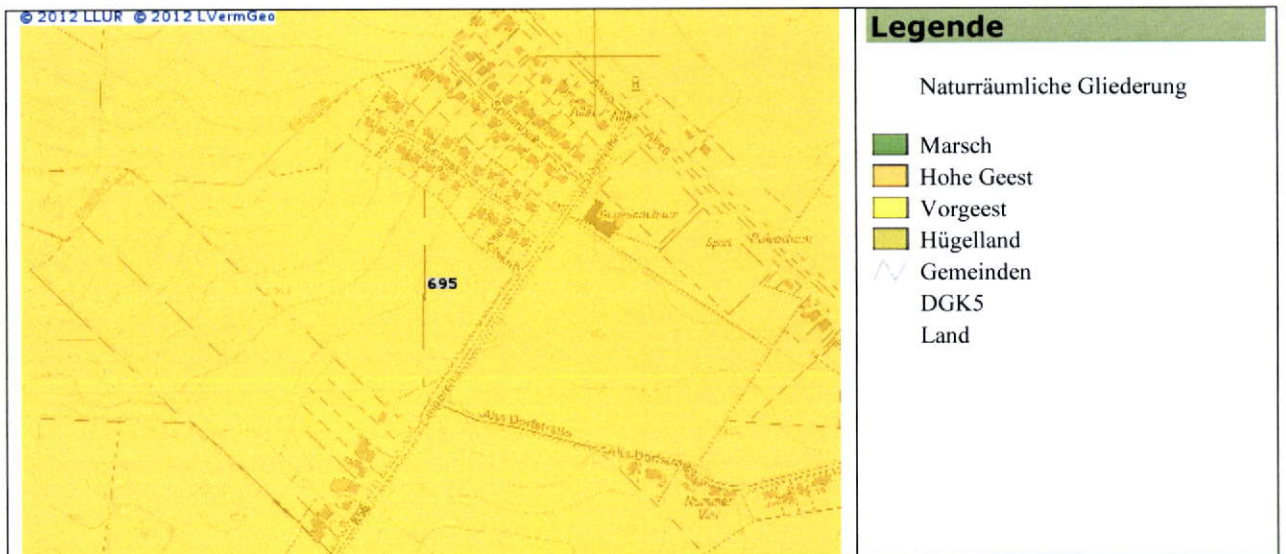
- nordwestlich im Plangebiet und Strukturplan – mittel – 25<sup>er</sup> – 75<sup>er</sup> Perzentil
- südöstlich im Plangebiet und Strukturplan – besonders hoch – 90<sup>er</sup> Perzentil

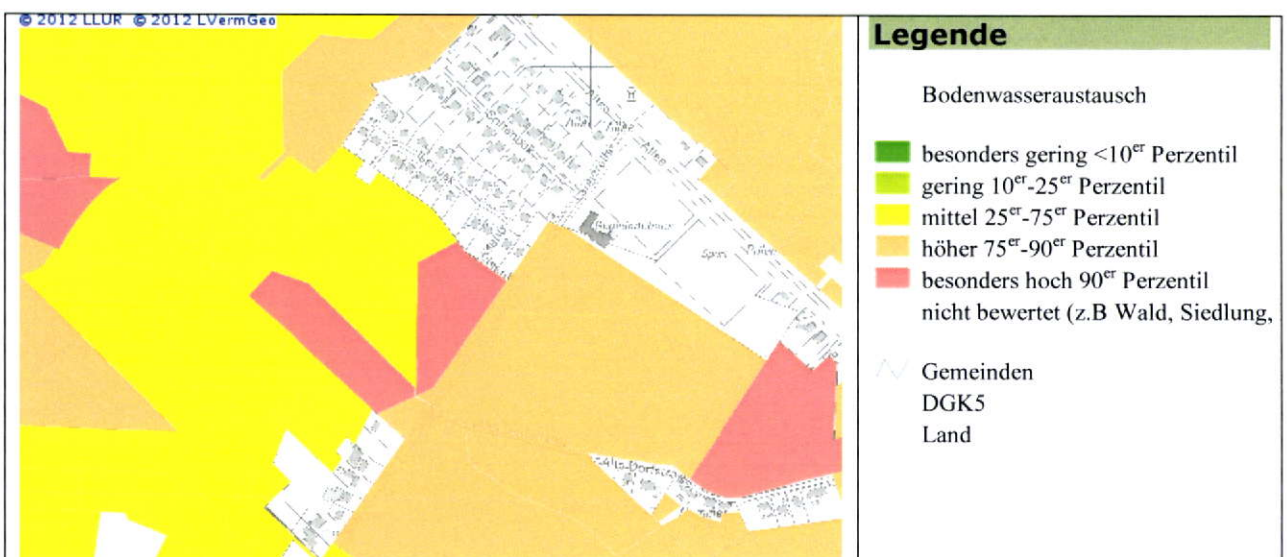
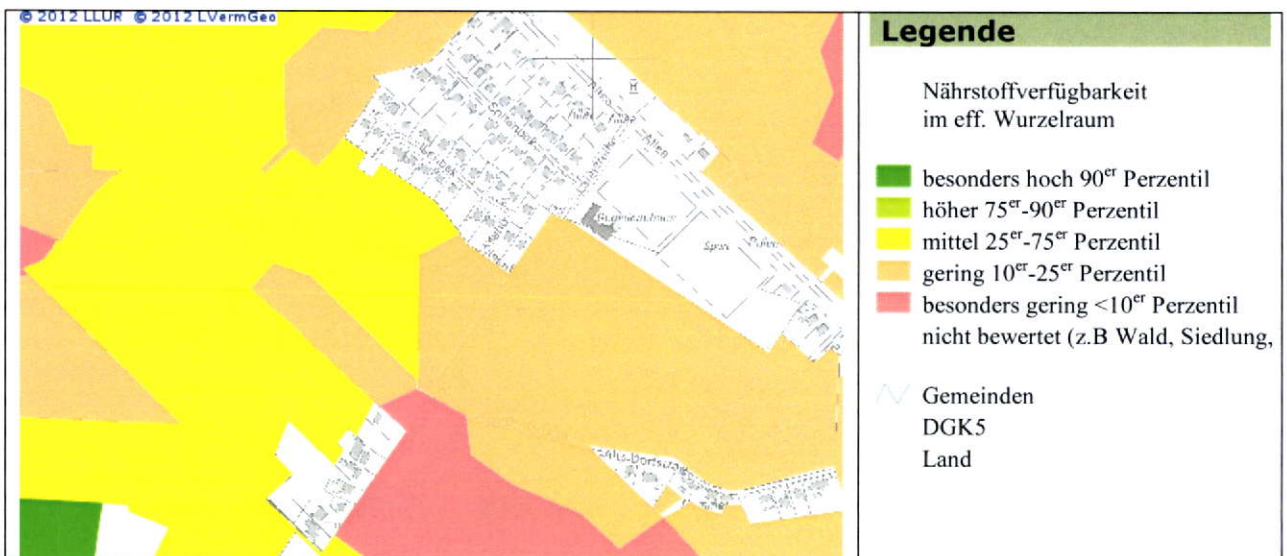
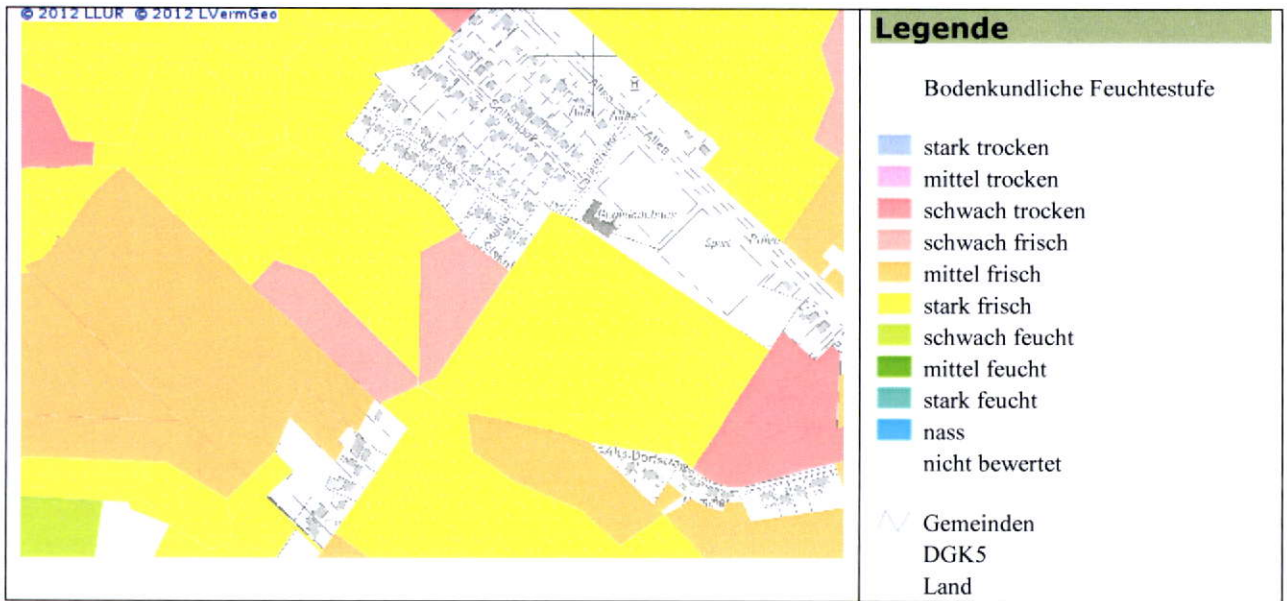
**Natürliche Ertragsfähigkeit (regional):**

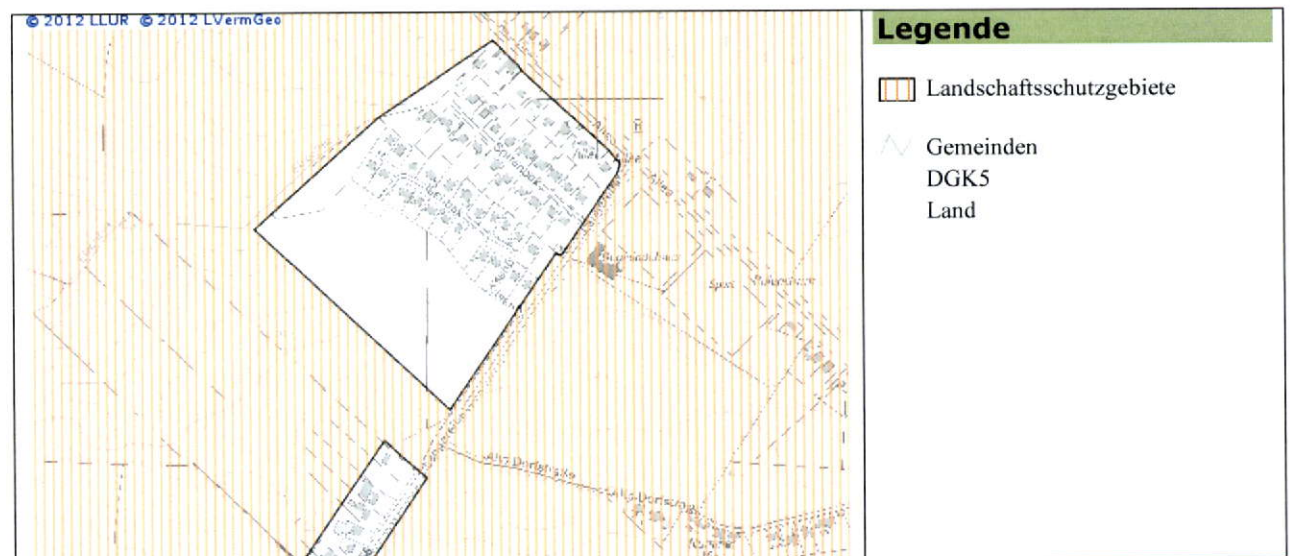
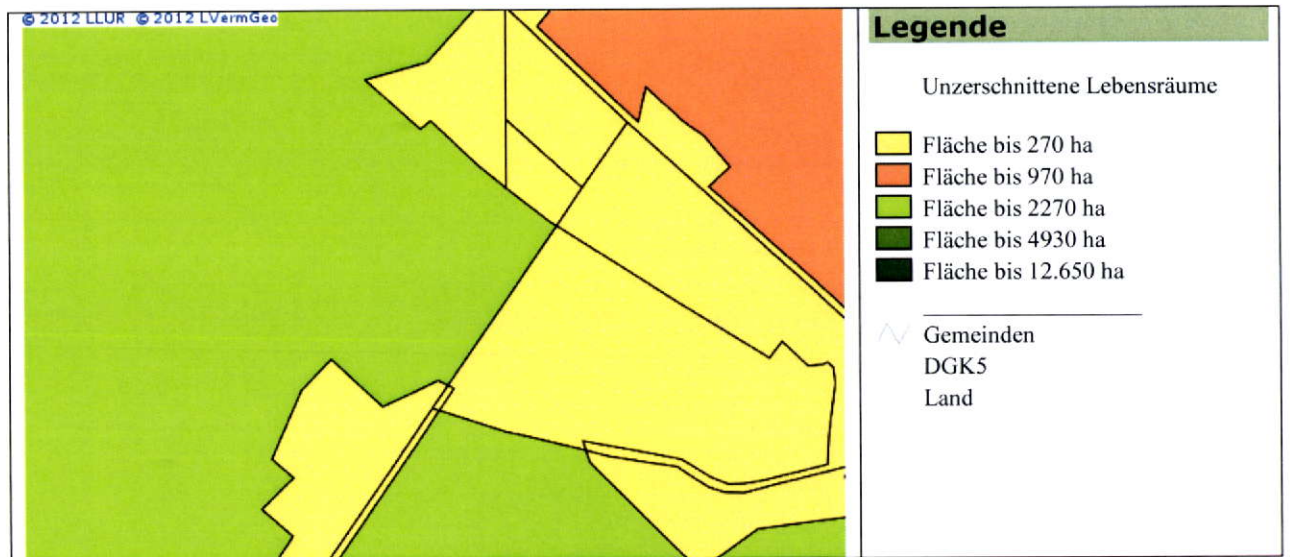
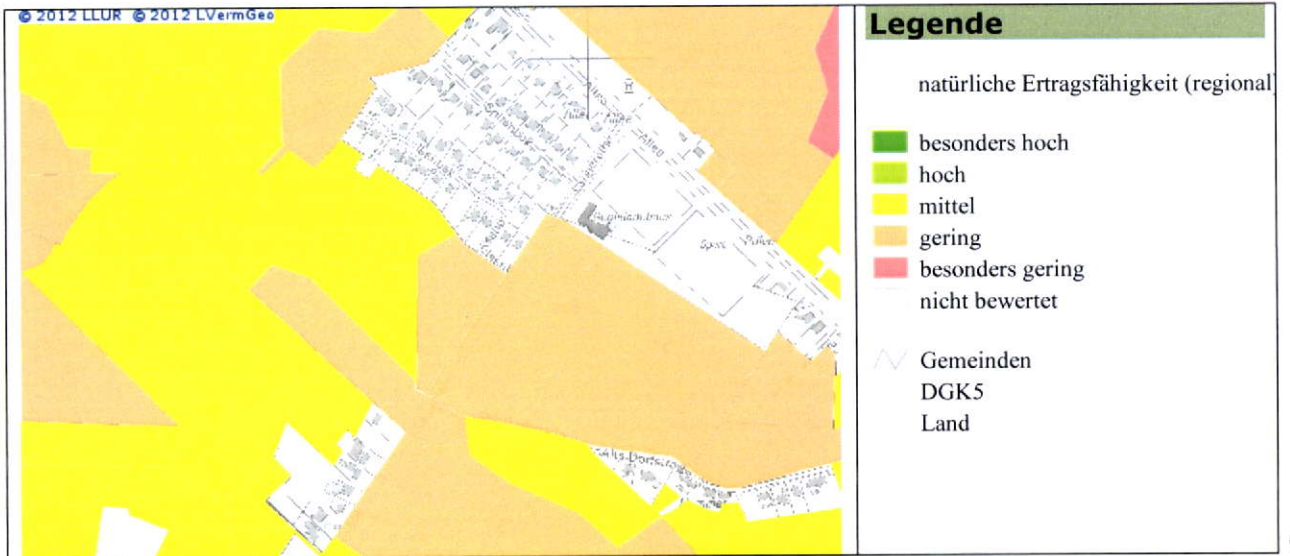
- nordwestlich im Plangebiet und Strukturplan – mittel – 25<sup>er</sup> – 75<sup>er</sup> Perzentil
- südöstlich im Plangebiet und Strukturplan – gering – 10<sup>er</sup> – 25<sup>er</sup> Perzentil

**Landschaftsschutzgebiet:**

- Plangebiet und Strukturplan außerhalb Landschaftsschutzgebiet Jersbek

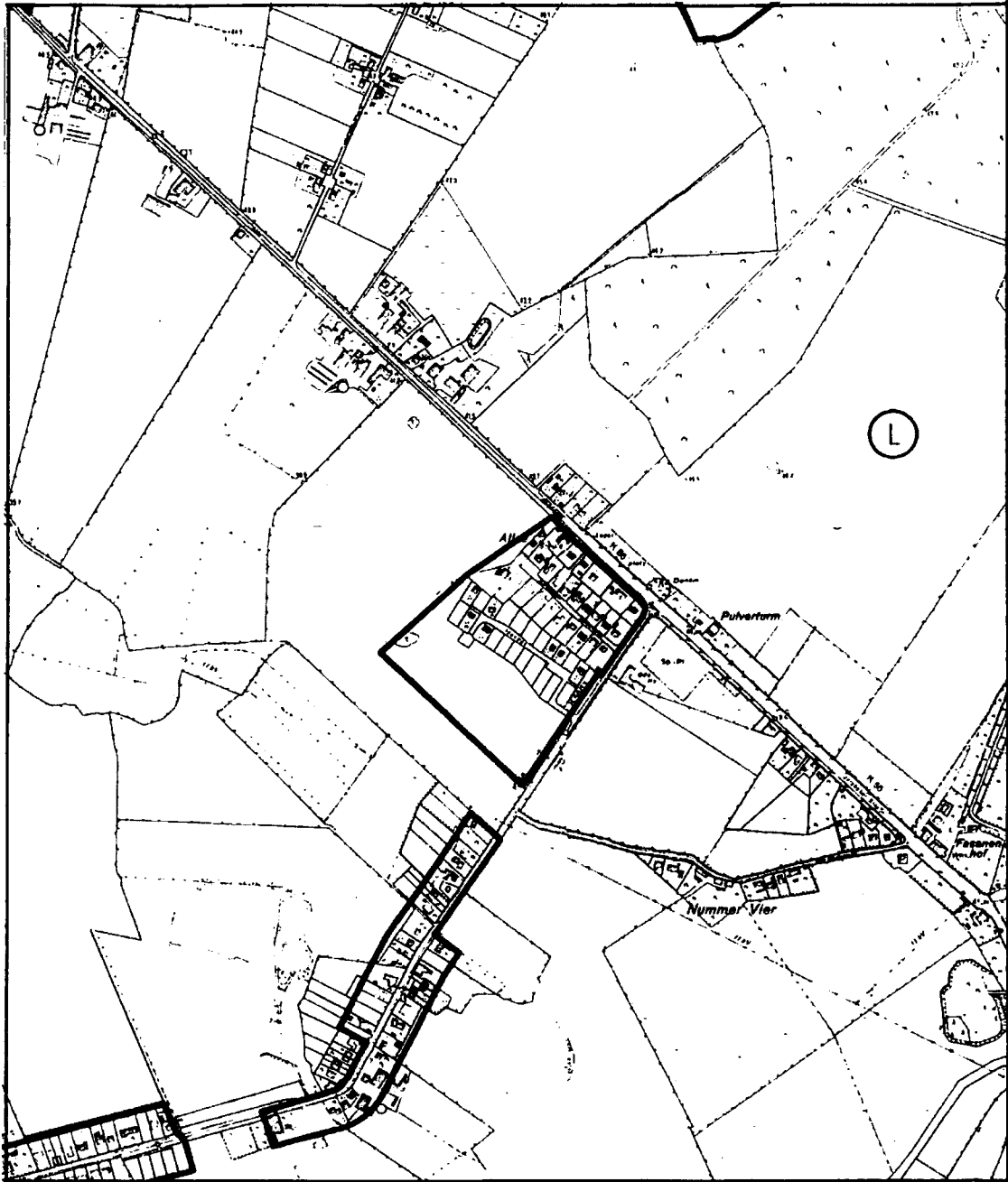






Nachfolgend wird ein Auszug aus der vorliegenden Gebietskarte der geltenden Landschaftsschutzverordnung wiedergegeben.

Auszug aus der vorliegenden Gebietskarte der geltenden Landschaftsschutzverordnung





**7. Bodenschutz****b) Nachsorgender Bodenschutz****Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Gemeinde Jersbek liegen keine Informationen zu Altstandorten / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich des Plangebietes wie auch für den Bereich des Strukturplanes 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.

Die Gemeinde hat zwischenzeitig die notwendige Flächensicherung durch Grundstücksankauf für den Bereich des Plangebietes durchgeführt. Eine Flächensicherung für den Bereich des Strukturplanes erfolgte bisher nicht.

Die bestehenden Ausgleichsflächen innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 8 (Baugebiet Isenbek) befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde. Es ist vorgesehen, im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 20 auch die übrigen Teile der Ausgleichsfläche in das Eigentum der Gemeinde zu übernehmen.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 ergeben sich Erschließungskosten zur Errichtung der Erschließungsstraße „A“ als Fortentwicklung und Rundverbindung der bereits bestehenden Straße Isenbek. Darüber hinaus sind Erschließungskosten zu berücksichtigen, zum einen für die Umlegung der bisherigen Oberflächenwasserableitung aus dem Baugebiet Isenbek in die künftigen öffentlichen Erschließungsanlagen des Plangebietes mit neuer Anbindung an das bereits vorhandene Regenwasserrückhaltebecken.

**Erschließungskosten A. bis E.****A. Grunderwerb**

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	74.550,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	<u>5.100,00 €</u>	
	79.650,00 €	79.650,00 €

**B. Verkehrsfläche**

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	218.680,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	14.960,00 €	
3. Entsiegelung bestehende Wendeanlage Isenbek	<u>10.200,00 €</u>	
	243.840,00 €	243.840,00 €

**C. Oberflächenentwässerung (40%)**

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation und Umlegung der bestehenden Oberflächenent- wässerung Isenbek	37.520,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	0,00 €	
4. Grunderwerb Retentionsfläche	<u>948,00 €</u>	
	38.468,00 €	38.468,00 €

**D. Straßenbeleuchtung**

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	21.600,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	<u>0,00 €</u>	
	21.600,00 €	21.600,00 €

**E. Straßenbäume**

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	1.200,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	<u>0,00 €</u>	
	1.200,00 €	<u>1.200,00 €</u>

Planung und Abrundung ca. 21 %

384.758,00 €  
77.242,00 €  
462.000,00 €

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

46.200,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt 2013 bzw. im Haushalt 2014 bereit zu stellen.

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

#### **Erschließungskosten F. bis I.**

Zu den Erschließungskosten für die Schmutzwasserentwässerung in die bereits vorhandene Abwasserpumpstation an der Wendeanlage der Straße Isenbek ergibt sich das Erfordernis für den Einsatz leistungsfähigerer Abwasserpumpen. Dies ist in den nachfolgenden Erschließungskosten zu berücksichtigen.

#### F. Schmutzwasser

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	100.700,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	0,00 €	
5. Austausch leistungsfähigere Abwasserpumpen	<u>10.000,00 €</u>	
	110.700,00 €	110.700,00 €

#### G. Oberflächenentwässerung (60%)

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	56.280,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	0,00 €	
4. Grunderwerb Retentionsfläche	<u>1.422,00 €</u>	
	57.702,00 €	57.702,00 €

#### H. Wasserversorgung

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	39.150,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	<u>0,00 €</u>	
	39.150,00 €	39.150,00 €

#### I. Gasversorgung

1. Erschließungsstraße „A“ einschließlich Abwasserpumpstation	31.900,00 €	
2. Parkplätze in Senkrechtaufstellung	<u>0,00 €</u>	
	31.900,00 €	<u>31.900,00 €</u>

Planung und Abrundung ca. 20 %

239.452,00 €  
47.548,00 €  
287.000,00 €

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

**Allgemein**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers (Punkte „C“ und „G“) erfolgt in das bereits bestehende Regenwasserrückhaltebecken, das bereits in hinreichender Größe und Leistungsfähigkeit ausgebaut und wasserrechtlich auch für die Einleitung aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 genehmigt ist .

Die Ableitung des Schmutzwassers (Punkt „F“) erfolgt über die bereits bestehende Abwasserpumpstation nördlich an die bestehende Wendeanlage der Straße Isenbek angrenzend. Auch sie ist in bereits hinreichender Größe angelegt. Die Leistungsfähigkeit der installierten Abwasserpumpe ist im Zuge der gesonderten Erschließungsplanung zu überprüfen. In der vorstehenden Kostenaufstellung ist hierfür ein Kostenansatz von ca. 10.000,00 € berücksichtigt.

## 10. Hinweise

### Allgemeine Hinweise

#### **Archäologische Bodendenkmale**

Das Archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 20. Februar 2013 mit, dass in dem betroffenen Gebiet keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler festzustellen sind.

Hierbei ist folgendes zu beachten:

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.

#### **Elektrische Energie**

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2013 mit, dass eine Hauptversorgungsleitung (Mittelspannung 20 kV) südlich an den Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Isenbek 1-15 und 30-32 verläuft. Für diese Mittelspannungsleitung ist im Zuge der Umsetzung der Erschließung des Plangebietes teilweise eine Verlegung in dem Bereich der Erschließungsstraße A vorgesehen. Dies ist entsprechend zeitgerecht zu berücksichtigen.

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, wobei sicherzustellen ist, dass vor Beginn von Tiefbauarbeiten in jedem Fall eine Einweisung vor Ort durch Mitarbeiter des Netzcenter Ahrensburg erforderlich ist.

#### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt oder Rücksprache mit der Schleswig Holstein Netz AG, Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig Holstein AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken.

Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist in jedem Fall eine Einweisung vor Ort durch Mitarbeiter des Netzcenter Ahrensburg, Tel.: 0 41 06-6 48 90 90 oder 04102/942133 erforderlich.

#### **Television**

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

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

Von Seiten der Kabel Deutschland ist derzeit keine Versorgung des Plangebietes vorgesehen.

#### **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 Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

#### **ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 eine Bushaltestelle im Bereich des an der Langereihe befindlichen Gemeindezentrums.

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

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

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

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

Grundstück bzw. Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WA I E/D 0,25	Verkehrsfläche	Fläche für die Abwasserbeseitigung – Abwasserpumpstation	Fl.f.d.Rückhaltung von Niederschlagswasser-Retentionsfl.	gesamt
1	714 qm	714 qm	714 qm	---	---	---	714 qm
2	716 qm	716 qm	716 qm	---	---	---	716 qm
3	785 qm	785 qm	785 qm	---	---	---	785 qm
4	749 qm	749 qm	749 qm	---	---	---	749 qm
5	809 qm	809 qm	809 qm	---	---	---	809 qm
6	955 qm	955 qm	955 qm	---	---	---	955 qm
7	600 qm	600 qm	600 qm	---	---	---	600 qm
8	600 qm	600 qm	600 qm	---	---	---	600 qm
9	600 qm	600 qm	600 qm	---	---	---	600 qm
10	600 qm	600 qm	600 qm	---	---	---	600 qm
11	633 qm	633 qm	633 qm	---	---	---	633 qm
12	782 qm	782 qm	782 qm	---	---	---	782 qm
13	992 qm	992 qm	992 qm	---	---	---	992 qm
14	679 qm	679 qm	679 qm	---	---	---	679 qm
15	731 qm	731 qm	731 qm	---	---	---	731 qm
16	765 qm	765 qm	765 qm	---	---	---	765 qm
GFL	125 qm	125 qm	125 qm	---	---	---	125 qm
Parkplatz	170 qm	170 qm	---	170 qm	---	---	170 qm
Straße	2.455 qm	2.455 qm	---	2.455 qm	---	---	2.455 qm
GFL	165 qm	165 qm	165 qm	---	---	---	165 qm
Retentionsfläche	79 qm	79 qm	---	---	---	79 qm	79 qm
Retentionsfläche 39/76 tlw.	5.859 qm	1.405 qm	---	---	---	1.405 qm	1.405 qm
Abwasserpumpstation		42 qm	---	---	42 qm	---	42 qm
<b>gesamt</b>		<b>16.151 qm</b>	<b>12.000 qm</b>	<b>2.625 qm</b>	<b>42 qm</b>	<b>1.484 qm</b>	<b>16.151 qm</b>

## b) bisherige Planung/Außenbereich bzw. Bebauungsplan Nr. 8 (für den Bereich der Grünflächen)

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	vollversiegelt	teilversiegelt
39/75	275 qm	Verkehrsfläche Abwasserpumpstation	275,0 qm 0,0 qm	0,0 qm 30,0 qm
105 tlw.	8.345 qm	Fl.f.d.Landwirtschaft	0,0 qm	0,0 qm
39/76 tlw.	1.405 qm	Retentionsfläche	0,0 qm	0,0 qm
50/15 tlw.	89 qm	Fl.f.d.Landwirtschaft	0,0 qm	0,0 qm
39/73 tlw.	5.876 qm	Fl.f.d.Landwirtschaft	0,0 qm	0,0 qm
<b>gesamt</b>			<b>275,0 qm</b>	<b>30,0 qm</b>

## c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 20

Grundstück bzw. Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75% vollversiegelt	gesamt Vollver- siegelung
1	714 qm	WA I E/D 0,25	178,5 qm	133,9 qm	312,4 qm
2	716 qm	WA I E/D 0,25	179,0 qm	134,3 qm	313,3 qm
	125 qm	GFL	---	---	125,0 qm
3	785 qm	WA I E/D 0,25	196,3 qm	147,2 qm	343,5 qm
4	749 qm	WA I E/D 0,25	187,3 qm	140,4 qm	327,7 qm
5	809 qm	WA I E/D 0,25	202,3 qm	151,7 qm	354,0 qm
6	955 qm	WA I E/D 0,25 GFL	238,8 qm ---	179,1 qm ---	417,9 qm 120,0 qm
7	600 qm	WA I E/D 0,25	150,0 qm	112,4 qm	262,5 qm
8	600 qm	WA I E/D 0,25	150,0 qm	112,4 qm	262,5 qm
9	600 qm	WA I E/D 0,25	150,0 qm	112,4 qm	262,5 qm
10	600 qm	WA I E/D 0,25	150,0 qm	112,4 qm	262,5 qm
11	633 qm	WA I E/D 0,25	158,3 qm	118,7 qm	277,0 qm
12	782 qm	WA I E/D 0,25	195,5 qm	146,6 qm	342,1 qm
13	992 qm	WA I E/D 0,25 GFL	248,0 qm ---	186,0 qm ---	434,0 qm 124,0 qm
14	679 qm	WA I E/D 0,25	169,8 qm	127,3 qm	297,1 qm
15	731 qm	WA I E/D 0,25	182,8 qm	137,1 qm	319,9 qm
16	765 qm	WA I E/D 0,25	191,3 qm	143,4 qm	334,7 qm
Parkplatz	170 qm	Parkplatz	---	---	170,0 qm
Straße	2.455 qm	Erschließungsstr.	---	---	2.455,0 qm
GFL	165 qm	GFL	---	---	165,0 qm
Retentions- fläche	79 qm	Retentionsfläche	---	---	0,0 qm
Retentions- fläche 39/76 tlw.	1.405 qm	Retentionsfläche	---	---	0,0 qm
Abwasser- pumpstation	42 qm	Abwasserpump- station	---	---	42,0 qm
<b>gesamt</b>	<b>16.151,0 qm</b>		<b>2.927,9 qm</b>	<b>2.195,3 qm</b>	<b>8.324,6 qm</b>

Für die mit der Entwurfsfassung hinzu gekommenen beiden Leitungsrechte auf den Baugrundstücken Nr. 1 und Nr. 14 ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungsanteile. Von daher ergibt sich auch keine Veränderung des vorstehenden Ergebnisses zu c) neue Planung.

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelung zur vorliegenden neuen Planung des Bebauungsplanes Nr. 20 ergibt sich folgendes Ergebnis zum Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Boden sowie der weiteren Eingriffe ohne Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung und teilweisen Entsiegelung der Wendeanlage der Straßen Isenbek bzw. der vorhandenen Abwasserpumpstation.



**Ausgleichserfordernisse:**

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung	8.324,6 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung	<u>./. 0,0 qm</u>
zusätzlich entstehende Vollversiegelung	8.324,6 qm

Ausgleichsbedarf aus zusätzlicher Vollversiegelung:  
8.324,6 qm x 0,5 =

4.162,3 qm

Erforderliche Knickdurchbrüche = keine  
Knickentfernung = keine

0,00 lfdm.

0,00 lfdm.

0,00 lfdm.

**Ausgleichsleistungen innerhalb des Plangebietes:**

Ausgleichsfläche nach § 9(1)20 BauGB = keine

0,0 qm

**Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes:**

Ausgleichsbedarf als Ersatzmaßnahme im B-Plan 12 bzw. im Bebauungsplan Nr. 8:

gesamt	4.163,0 qm
davon innerhalb des Plangebietes	<u>./. 0,0 qm</u>
Ersatzmaßnahme im B-Plan Nr. 12	<u>./. 3.093,0 qm</u>
Ersatzmaßnahmen im B-Plan Nr. 8	<u>./. 1.070,0 qm</u>
	0,0 qm

Der erforderliche Ausgleich kann als Ersatzmaßnahme auf vorhandenen Ausgleichsflächen der Gemeinde vollständig ausgeglichen werden.

12. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

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

**BEBAUUNGSPLAN NR. 20**

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

**Seiten: I bis XVIII**

Stand: Mai 2013

**Umweltbericht:**

<b>Gliederungen</b>	<b>II</b>
<b>a) Einleitung</b>	<b>III</b>
a <sub>1</sub> ) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 20, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	III-IV
a <sub>2</sub> ) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung.....	IV-VII
<b>b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen</b>	<b>VII</b>
b <sub>1</sub> ) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	VII-VIII
b <sub>2</sub> ) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VIII-XV
b <sub>3</sub> ) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	XV
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	XV
b <sub>4</sub> ) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XV-XVI
b <sub>5</sub> ) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches.....	XVI
<b>c) Zusätzliche Angaben</b>	<b>XVI</b>
c <sub>1</sub> ) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben .....	XVI
c <sub>2</sub> ) Maßnahmen zur Überwachung .....	XVI-XVII
<b>d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....</b>	<b>XVII-XVIII</b>

**7. Umweltbericht****a) Einleitung****a<sub>1</sub>) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 20, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 soll der Bereich nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek als Wohnbaufläche –Allgemeines Wohngebiet- entwickelt werden. Das Plangebiet umfasst eine ca. 12.000 qm große Fläche als Allgemeines Wohngebiet, eine neu anzulegende Verkehrsfläche mit ca. 2.625 qm, eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser –Regenwasserrückhaltebecken - Retentionsfläche- mit ca. 1.484 qm und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Abwasserpumpstation– mit ca. 42 qm, also eine Gesamtfläche von ca. 16.151 qm.

Im Ursprungsflächennutzungsplan -neu- ist der Bereich südwestlich des bestehenden Baugebietes Isenbek bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Von daher ist für den Bereich des Plangebietes keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gegeben.

Die Fläche setzt sich überwiegend aus einer großen ausgeräumten intensiv genutzten Ackerfläche zusammen. Nur im Bereich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens an der Nordwestseite des Plangebietes ist eine offene Grünlandfläche vorhanden. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes, in Fortsetzung des nördlichen Teiles der Straße Isenbek, die befestigte Wendeanlage der Straße mit der angrenzenden vorhandenen Abwasserpumpstation. Außerhalb des Plangebietes befindet sich Großgrünbestand im Bereich der Straße Langereihe als straßenbegleitende Baumreihe und entlang des Baugebietes Isenbek auf den hier vorhandenen Altbaugrundstücken als vorhandener Laubholzheckenbestand.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Entwicklung eines ersten Teiles einer Wohnbauflächenerweiterung des Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek mit den Zielen der übergeordneten Planungen vereinbar ist.

Es besteht eine Betroffenheit durch einen regionalen Grünzug. Von bestehenden Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten ist das Plangebiet nicht betroffen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Jersbek verläuft nordwestlich und südöstlich randlich des Plangebietes. Nach Südwesten hin liegt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes in etwa 30 m südwestlich der Plangebietsgrenze am Regenwasserrückhaltebecken und im Bereich der Straße Langereihe ca. 95 m südwestlich abgesetzt, d.h., dass auch hier der unter Ziffer 0 der Begründung dargestellte Strukturplan als zweiter Teil einer mittel- bis langfristigen Wohnbauentwicklung gleichfalls außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes liegt.

Innerhalb des Plangebietes sind die zur Sicherung der Infrastruktur erforderlichen Straßenflächen in Form einer Ringstraße mit Anbindung an die bereits vorhandene Straße Isenbek geplant, wobei an der Südwestseite die Erschließungsstraße mit zwei festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Plangebietsgrenze bildet. Hierin eingebunden sind insgesamt 16 Baugrundstücke unterschiedlicher Größe und teilweise über weitere GFL-Rechte erschlossen.

Dies bedeutet, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan zunächst noch keine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung geschaffen werden kann, sondern erst durch die Planung und Umsetzung des bereits vorgenannten Strukturplanes. In ihm ist eine ca. 6 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, die nach derzeitigen Planungsüberlegungen als offene Grabenmulde mit seitlich begleitenden Baum- und Strauchpflanzungen versehen werden soll.

Verzichtet wird hier bewusst auf die Neuanlage eines Knicks. Diese sind in den umgebenden Bereichen, abgesetzt des Plangebietes, in hinreichendem Umfang vorhanden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt ein erster Teilabschnitt der wohnbaulichen Siedlungserweiterung im Bereich Soltenbek/Isenbek unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben. Er dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfs der Gemeinde für die Siedlungsbereiche Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe.

#### **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. 20 vor:

**Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)**  
**Regionalplan Planungsraum I**  
**Gemeinsames Datenprofil 2007**  
**Flächennutzungsplan –neu- 1999**

**Landschaftsprogramm**  
**Landschaftsrahmenplan**  
**bestehende und gemeldete FFH-Gebiete**  
**Landschaftsplan (1999)**

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

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

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

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht. Die Beurteilungsgrundlage für den Bereich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens und der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet ist der Landschaftsplan 1999. In ihm sind im Blatt 11a – Planung Nord – die betreffenden Bereiche in hinreichender Größe als vorhandene bzw. geplante Bauflächen dargestellt.

Zur Sicherung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan –neu- 1999 ist festzustellen, dass die im Bereich des Baugebietes Soltenbek/Isenbek bereits dargestellten Wohnbauflächen in hinreichender Größe vorhanden sind. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes –neu- ist für den vorliegenden Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der ausgeräumten intensiv genutzten Ackerflächen Eingriffe in den Boden ergeben. Für den Bereich der bestehenden Regenwasserrückhaltung ergeben sich nur geringe Eingriffe durch Verlegung der Oberflächenentwässerungsleitung des bestehenden Baugebietes Isenbek in den Bereich der künftigen Erschließungseinrichtungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierfür werden in der vorliegenden Planung die entsprechenden Ausgleiche gesichert.

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

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

### **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan Planungsraum I**

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage zwischen den Teilbereichen des Siedlungsgefüges zwischen Soltenbek/Isenbek und Langereihe in 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 südwestlich unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich Soltenbek/Isenbek auf der Nordwestseite der Straße Langereihe.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) für diesen Bereich wird verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der im Regionalplan I dargestellte regionale Grünzug das Plangebiet überlagert und von daher eine Betroffenheit besteht. Darüber hinaus ist dieser Bereich als Schwerpunktbereich für die Erholung dargestellt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der im Regionalplan Planungsraum I dargestellte regionale Grünzug, insbesondere im Hinblick auf den hier sich zwischenzeitig entwickelten Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung Soltenbek/Isenbek und den im Landschaftsplan 1999 und auch im Flächennutzungsplan –neu- 1999 bereits dargestellten wohnbaulichen Erweiterungsflächen, der vorliegenden Planung nicht als Ausschlusskriterium entgegensteht. Gleichfalls wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung auch nicht dem hier vorgesehenen Schwerpunktbereich für die Erholung entgegensteht, da nach wie vor über das vorhandene Straßen- und Wegenetz die Erlebarkeit des Landschaftsraumes bestehen bleibt.

### **Gemeinsames Datenprofil 2007 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)**

In diesem Datenprofil wird ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die vorliegende Planung ist von diesen Vorgaben betroffen, als dass letztendlich nur hier unter Berücksichtigung der bereits bestehenden erschließungstechnischen Vorgaben eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfs möglich ist.

### **Flächennutzungsplan –neu- 1999**

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Flächennutzungsplanes –neu- (1999). Die betreffende Fläche ist als Wohnbaufläche in einem deutlich größeren, nach Südwesten über das Plangebiet hinausgehenden Umfang dargestellt und deckt fast die Hälfte der Wohnbauflächen des vorher genannten Strukturplanes mit ab.

Die angrenzende Straße Langereihe ist als örtliche Hauptverkehrsstraße (K 56) dargestellt und mit Nutzungen von Haupt-, Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Darüber hinaus ist eine Wanderwegführung dargestellt.

Andere Nutzungsvorgaben bestehen aus dem Flächennutzungsplan nicht. Diese Planinhalte sind hinreichend zielführend für die Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfs für den Bereich der Ortslage Jersbek, Jersbek Gut Soltenbek/Isenbek und Langereihe.

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

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Lage zwischen den Siedlungsteilen Soltenbek/Isenbek und Langereihe 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 unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich Soltenbek/Isenbek, nordwestlich der Straße Langereihe.

Nachfolgend erfolgt eine stichpunktartige Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich.

#### **Landschaftsprogramm**

Karte 1 – Böden und Gesteine / Gewässer

keine Vorgaben

Karte 2 – Landschaft und Erholung

Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum

Karte 3 – Arten und Biotope

keine Vorgaben

Karte 4 – Arten und Biotope „Natura 2000“

keine Vorgaben

#### **Landschaftsrahmenplan**

In der Karte 3 betreffen folgende Darstellungen das Plangebiet:

Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Landschaftsschutzgebiet

(Zum Landschaftsschutzgebiet ist darauf hinzuweisen, dass in der tatsächlichen, detaillierten Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes das Plangebiet vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.)

#### **FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete**

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet ca. 3,1 km südlich bzw. ca. 2,6 km südwestlich, deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ liegt. Das FFH-Gebiet 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ liegt ca. 2,1 km südlich des Plangebietes. Die übrigen FFH-Gebiete im Umgebungsbereich liegen deutlich weiter abgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung als Wohnbaufläche –Allgemeines Wohngebiet- in Fortführung des Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek ist eine Betroffenheit der FFH-Gebiete bzw. Naturschutzgebiete 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 Wohnbauflächen beziehen und hier entsprechend Siedlungsbereiche aufzeigen, die als vorhandene und geplante Bauflächen gekennzeichnet sind. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Nutzungsvorgaben die vorgesehene Nutzung zulässig ist, da eine Zuordnung zu den bestehenden besiedelten Bereichen Soltenbek/Isenbek besteht. Diese Flächen sind in der Darstellung des Landschaftsplanes randlich mit der Anlage von linearen Grünstrukturen versehen. Ansonsten bestehen keine Vorgaben aus dem Landschaftsplan.



Diese Darstellungsweise mit der künftigen südwestlichen landschaftsgerechten Grünabgrenzung verdeutlicht, dass die vorgesehene Planung der Gemeinde in zwei Teilschritten vertretbar ist und somit erst bei Umsetzung des Strukturplanes die hier empfohlene landschaftsgerechte Abgrenzung erfolgt.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar, da die vorgesehene Siedlungserweiterung durch den Planungsinhalt des Landschaftsplanes abgedeckt ist.

#### **Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt mit Ausnahme des im Regionalplan Planungsraum I dargestellten regionalen Grünzuges. Die begrenzte Abweichung von Darstellungsinhalten zu den regionalplanerischen Vorgaben wird als vertretbar angesehen, zumal im Flächennutzungsplan –neu-, als auch im Landschaftsplan der Gemeinde, hier, südwestlich des bestehenden Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek, Siedlungserweiterungen dargestellt sind.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Zielvorgaben zur integrierten Orts- und Siedlungsentwicklung und stellt in Bezug auf das bereits vorhandene neue Siedlungsgebiet Soltenbek/Isenbek eine vertretbare Weiterentwicklung her, wie sie im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan –neu- vorgegeben ist.

Für das Gemeindegebiet besteht die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970. Die in dieser Kreisverordnung festgelegten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden durch die vorliegende Planung des Bebauungsplanes, aber auch durch den Bereich der Bauflächen des Strukturplanes nicht beeinträchtigt, da die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes jeweils randlich außerhalb liegen.

#### **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 die Vorgaben des Flächennutzungsplanes -neu- sowie der örtlichen Landschaftsstruktur.

Im Plangebiet ergeben sich bezüglich der dargestellten Flächen des Flächennutzungsplanes -neu- keine Veränderungen, als dass die dargestellten Wohnbauflächen nunmehr als Wohnbauflächen –Allgemeines Wohngebiet- festgesetzt werden. Innergebietlich erfolgt die Neuanlage einer Erschließungsstraße, die an die bestehende Straße Isenbek angebunden wird und mit zwei nach Nordwesten bzw. Südosten verlaufenden GFL-Rechten den südwestlichen Plangebietsabschluss bilden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich somit Umnutzungen im bisher hier vorhandenen Bereich der ausgeräumten, intensiv genutzten Ackerflächen. Dies führt zu einer Veränderung des Umweltzustandes in den überwiegenden Bereichen des Plangebietes. Für den Bereich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens und seiner umgebenden Flächen führt es zu einer geringen Veränderung des Umweltzustandes in diesem begrenzten Bereich, als dass zwischenzeitig bereits eine Druckrohrleitung von der Gemeinde Bargfeld-Stegen in Richtung des Bargtheider Klärwerkes verlegt worden ist und zur Erschließungssicherung des Plangebietes die bisherige Zuleitung anfallenden Oberflächenwassers über die inneren Erschließungsanlagen des Plangebietes verlegt werden müssen.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Die Flächen des künftig wohnbaulich genutzten Bereiches wurden bis vor kurzem sehr intensiv als Ackerflächen genutzt.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Planung, vorwiegend zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs in der Ortslage Jersbek für Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe, ergibt sich eine bauliche Verbindung mit dem bisherigen Siedlungsbereich Soltenbek/Isenbek der Ortslage Jersbek, die die vorgegebenen Ziele der Siedlungsentwicklung berücksichtigt und umsetzt.

Eine Veränderung der Umweltmerkmale ist zum einen im Hinblick auf die Entwicklung der nunmehr vorgesehenen Siedlungserweiterung und zum anderen für die für den ersten Abschnitt der Siedlungserweiterung in randlicher Lage geführte Erschließungsstraße gegeben.

In Bezug auf die Umnutzung und den Fortfall der bisher hier vorhandenen Ackerfläche und den notwendigen Eingriffen, ergeben sich unterschiedlich zu bewertende Veränderungen.

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

### **Schutzgut Mensch**

Für das Plangebiet liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass hier im bisherigen Außenbereich ein neuer wohnbaulicher Siedlungsbereich dem bestehenden Siedlungsbereich Soltenbek/Isenbek an seiner Südwestseite zugeordnet und entwickelt wird und die betroffenen Flächen bisher ausschließlich als Ackerflächen genutzt worden waren. Dies führt somit zu einer deutlichen Erweiterung des bisherigen Siedlungsbereiches an der Straße Isenbek.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nordwestlich entlang der Straße Langereihe ergeben sich Problematiken möglicher Lärmbeeinträchtigungen, zumindest von dieser unmittelbar angrenzenden Kreisstraße. In Bezug auf die vorliegende aktuelle Lärmuntersuchung vom 02. Januar 2013 ist davon auszugehen, dass, bezogen auf die Straße Langereihe und die künftige Erschließungsstraße als Verbindung und Erweiterung der bestehenden Erschließungsstraße Isenbek, für die vorliegende Planung Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen als einzuhaltende Lärmpegelbereiche bzw. Anordnung von schallgedämmten Lüftungen für schützenswerte Nutzungen erforderlich sind.

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

Da das Plangebiet erst nach Umsetzung des zugehörigen Strukturplanes zu einem mittel- bis langfristigen Zeitpunkt siedlungsmäßig abgeschlossen wird, ergeben sich kurzfristig mit der Umsetzung des Plangebietes keine neuen Ortsrandabgrenzungen, d.h., das Plangebiet wird zumindest mittelfristig zu den südwestlich angrenzenden Ackerflächen überwiegend offen gehalten, sofern nicht auf den Privatgrundstücken als Grundstücksabschluss Grünstrukturen entwickelt werden.

Gliedernde Maßnahmen zur Anordnung von Außenwohnbereichen sind nicht erforderlich. Von daher stehen die Grundstücke, zumindest abgesetzt der Straße Langereihe, gänzlich für Freizeitnutzungen und Außenwohnbereichsnutzungen zur Verfügung.

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

### **Bewertung**

Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm ist festzustellen, dass sich keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen für den Bereich der neu entwickelten Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet ergeben. Sie sind als ortsüblich entlang eines übergeordneten Hauptverkehrszuges (Kreisstraße) anzusehen. Hiervon sind jedoch nur wenige Grundstücke im Nahbereich der Straße Langereihe betroffen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind besondere Maßnahmen erforderlich und als einzuhaltende Lärmpegelbereiche bzw. als Flächen zur Anordnung von schallgedämmten Lüftungen für schützenswerte Nutzungen festgesetzt. Eine Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und Verkehrserfordernissen ist hiernach gegeben, zumal aufgrund nicht hinreichender Entwicklungslängen entlang der Straße Langereihe aktiver Schallschutz nicht angemessen entwickelt werden kann.

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

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben werden mit Ausnahme der zeitlich begrenzten Bauphasen für die Erschließung im öffentlichen Bereich bzw. für die Errichtung von Gebäuden auf den Privatgrundstücken. Hier ist dann vorübergehend mit deutlich wahrnehmbarem Baulärm zu rechnen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt entlang der Straßen Isenbek und Langereihe und wird an den bestehenden Siedlungsbereich Soltenbek/Isenbek angebunden. Darüber hinaus ist am nordwestlichen Plangebietsrand das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken mit seinem Umgebungsbereich eingebunden. Die künftigen Bauflächen sind bisher unbebaut mit Ausnahme einer Wendeanlage der bestehenden Straße Isenbek und der hier vorhandenen Abwasserpumpstation.

Die wesentlichen Flächen des Plangebietes, die künftigen Wohnbauflächen, wurden bis zur Planaufstellung als intensiv genutzte ausgeräumte Ackerfläche genutzt. Sie ist daher bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt. Nur an dem nordöstlichen Plangebietsrand im Altsiedlungsbereich befinden sich randlich baum- und strauchbestandene Flächen. Das Plangebiet wird nur außerhalb an der Straße Langereihe durch eine offene, lockere Straßenbaumreihe abgegrenzt und strukturiert. Nach Südwesten hin wird auch weiterhin ein umfangreicher ackerbaulich genutzter Bereich bestehen. Nordwestlich befinden sich Ausgleichsflächen im Umgebungsbereich der hier verlaufenden Isenbek als offener Grabenlauf. Angebunden an diesen Vorfluter ist das bereits bestehende Regenwasserrückhaltebecken mit seinen randlichen Eingrünungen.

Hier grenzen somit die neuen Wohnbauflächen an den vorhandenen altbebauten Siedlungsbereich Soltenbek/Isenbek an. Die Südwestseite des Plangebietes geht jedoch, zumindest mittelfristig, ohne jegliche Abgrenzung und Eingrünung in den freien Landschaftsraum über.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die altbebauten Randbereiche im Nordosten, die Straßenbäume entlang der Straße Langereihe, der südlich deutlich abgesetzte Bereich mit dem reichlich durch Bäume und Sträucher strukturierten hier vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken, die von dort nach Nordwesten verlaufenden Knickstrukturen und der Randbereich der Isenbek mit seinem teilweise offenen Grabenlauf, gleichfalls abgesetzt der künftigen Bauflächen, in Frage. Die hiermit eingefasste verbleibende Ackerfläche ist somit als deutlich weniger geeigneter Lebensraum für Tiere und Pflanzen anzusehen.

Die Artenzusammensetzung der Flora dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst. Bezüglich der Fauna handelt es sich zum einen um einen Bereich als Siedlungsrand mit ausgeprägten Strukturen und zum anderen um einen abrupten Übergang in die freie ausgeräumte Landschaft ohne jegliche Strukturen.

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

In den deutlich abgesetzten randlich liegenden vorhandenen Knicks und flächenhaften Gehölzbeständen der südlich liegenden Regenwasserrückhaltebecken finden neben z.B. Stieglitz, Heckenbraunelle und Zaunkönig weitere Vogelarten geeignete Lebensräume. In den Überhängern des randlich abgesetzten 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.

Der teilweise offene Grabenlauf der Isenbek, nördlich abgesetzt der künftigen Bauflächen, mit seinen Böschungs- und Randbereichen ist gleichfalls geeigneter Lebensraum für Insekten und sonstige Arten, insbesondere Amphibien.

Auf der verbleibenden angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerfläche ist das Vorkommen von Reh oder Feldhase, aber auch von Fasan möglich. Aufgrund der intensiv genutzten Ackerfläche ist dieses Vorkommen jedoch wenig wahrscheinlich oder nur sporadisch.

### **Bewertung**

In dem gesamten Teil der künftigen Wohnbauflächen werden durch die Neuplanung die ausgeräumten intensiv genutzten Ackerflächen einer baulichen Entwicklung zugeführt. Hiervon betroffen sind demnach nur Ackerflächen. Andere, vorhandene Vegetationsflächen sind in diesem neuen Siedlungsbereich nicht vorhanden. Hierdurch ist von einem Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ausgeräumter Ackerflächen auszugehen.

Da sich weder Eingriffe auf die vorhandenen linearen Grünabgrenzungen der Altbaugrundstücke Isenbek, die vorhandenen Straßenbäume entlang der Straße Langereihe noch die Vegetationsflächen der nördlich liegenden Sukzessionsflächen und des hier vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens ergeben, ist nur von einem begrenzten Verlust der bisherigen Bedeutung von Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen, die auf diese Strukturen angewiesen sind.

Durch die mittelfristig geplante künftige Ortsrandeingrünung bei Umsetzung der Vorgaben des Strukturplanes kann ein neuer Übergangsbereich zur freien Landschaft durch die Neuanlage linearer Grünelemente vorgenommen werden, die dann gleichfalls im Zusammenwirken mit den neu entstehenden Siedlungsbereichen eine Verbesserung für Arten und Lebensgemeinschaften ergeben, als sie für Bereiche von intensiv genutzten Ackerflächen gegeben sind.

Die intensiv genutzten Ackerflächen des Plangebietes haben nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Eine mittlere Bedeutung hat dagegen die vorhandene Straßenbaumreihe mit einem südöstlich gegenüberliegendem Knick entlang der Straße Langereihe. Eine höhere Bedeutung hat der Bereich der bestehenden Ausgleichsflächen, dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken mit seinem Umgebungsbereich und dem naturnah ausgebauten offenen Grabenlauf der Vorflut Isenbek mit seinen umgebenden und angrenzenden Bereichen. Diese höherwertigen Bereiche werden jedoch nur bedingt durch die neu entwickelten Wohnbauflächen beeinträchtigt.

Mit der Durchführung des Vorhabens zur Entwicklung der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet führt dies zu einem Verlust von ausgeräumten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen ohne jegliche Struktur und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch in dem Plangebiet eine relativ hohe Vorbelastung durch die intensive Nutzung besteht, ist von wenigen überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in den umliegenden nordwestlichen und südwestlichen Landschaftsräumen ausreichend Habitats zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mit der Neuplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen Bauflächen und zugehörigen Grundstücksanbindungen als GFL-Rechte sowie der neuen Erschließungsstraße. Dies führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit dieses neuen Siedlungsbereiches und der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger Wohnbauflächen zur Deckung örtlichen Wohnbaulandbedarfs nicht weiter zu minimieren. Sie führen jedoch auch nur aufgrund der geringen Gebietsgröße zur Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Die klimatischen Bedingungen entsprechen somit denen wie in den im Nordosten und Südwesten vorhandenen Altbaubereichen des Siedlungsgebietes Soltenbek/Isenbek bzw. Langereihe.

Darüber hinaus ergibt sich für die bisherige Ackernutzung der Sachverhalt, dass über weite Teile des Jahres die Bodenoberfläche nicht begrünt wird und offen ist und somit bereits stärkeren Schwankungen der Luftfeuchtigkeit und der Tagestemperaturen ausgesetzt ist.

### **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 der Begrenztheit der Veränderungen in diesem randlich bebauten Siedlungsbereich und der erst mittel- bis langfristigen möglichen Einbindung als Ortsrandabgrenzung ist bis dahin durchaus von erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen auszugehen, die jedoch aufgrund des bestehenden örtlichen Baulandbedarfs dann für diesen Zeitraum hinzunehmen sind.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung des angrenzenden altbebauten Siedlungsbereiches Soltenbek/Isenbek mit seinen vorhandenen Eingrünungen der Baugrundstücke als typischer besiedelter Siedlungsbereich dar. Für die Fläche des Plangebietes selbst geht diese übergangslos in eine ausgeräumte intensiv genutzte Ackerfläche über.

Lediglich entlang der Kreisstraße 56 (Langereihe) ist eine Baumreihe als Kulisse mit gegenüberliegendem Knick vorhanden. Im Bereich des nordwestlich liegenden Regenwasserrückhaltebeckens sind kleinere relativ niedrige Strauchstrukturen vorhanden. Knicks befinden sich erst im erheblichen Abstand an der Südwestseite dieser großen Ackerfläche.

In der Südecke dieses Ackers, an der Straße Langereihe gelegen, befindet sich ein durch Bäume und Sträucher reich strukturierter Bereich mit eingebundenen Regenwasserrückhaltebecken. Dieser Bereich in der Südwestecke der Ackerfläche und der nordwestlich vorhandene Grabenlauf der Isenbek sind als höhewertige Landschaftselemente anzusehen. Sie werden jedoch nicht durch die vorliegende Planung zur Entwicklung von Baugrundstücken unmittelbar berührt bzw. beeinträchtigt.

Die Eingriffe in die Landschaft ergeben sich somit nur in einem begrenzten ca. 65 m breiten Bereich der ausgeräumten Ackerfläche.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan zunächst nur ein 1. Teilbereich der neuen Siedlungsflächen entwickelt wird, kann zunächst kein angemessener Übergangsbereich in die freie Landschaft als Ortsrandeingrünung an der Südwestseite zur freien Ackerfläche hin geschaffen werden. Die Entwicklung eines neuen Ortsrandes ist wie über den Landschaftsplan vorgegeben erst mit der mittel- bis langfristigen Umsetzung des Strukturplanes vorgesehen, durch den dann eine lineare Ortsrandeingrünung entwickelt werden soll.

Die mit der Planung einhergehende Erweiterung der Bebauung, angrenzend an die Altbebauung Isenbek, führt zur Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier künftig ein schmales Siedlungsband eingefügt und hierdurch der Ortsrand nach Südwesten verschoben wird.

Diese neuen Bauflächen werden zunächst nicht durch neue lineare Grünstrukturen in die Landschaft eingebunden. Dies führt zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass hier zumindest zeitlich begrenzt keine Ortsrandeingrünung vorhanden sein wird. Eine Begrünung wird sich hier zunächst nur über die Bepflanzungen der Hausgärten und Freiflächen der Baugrundstücke ergeben.

Die vorgesehenen Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen stellen jedoch sicher, dass hier keine exponierten Gebäudekomplexe entstehen und die Gebäude die vorhandene Topographie nachzeichnen.

### **Bewertung**

Durch die Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur, wobei das neu entstehende Bebauungsband in die vorhandene Altbausubstanz der nordöstlich liegenden Altbaugrundstücke ein- bzw. angebunden werden.

Mit der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, über die sich die neuen Baustrukturen angemessen in den vorhandenen Landschaftsraum der Altsiedlung einfügen und dessen Gebäudestrukturen nicht überschreiten.

Da zunächst kein lineares Grünelement als Knick, Laubholzhecke oder linearer flächenhafter Baum- und Strauchbestand als neuer Ortsrand und Übergangsbereich in die freie Landschaft gebildet wird, ist zunächst von einer nicht ausreichenden Ortsrandeingrünung auszugehen. Erst mit der geplanten mittelfristigen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sollen randliche lineare Großgrünstrukturen als neue Ortsrandbegrünung entwickelt werden. Dieses Defizit ist daher für einige wenige Jahre hinzunehmen.

**Schutzgut Boden**

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Bauflächen mit ihren erforderlichen verkehrlichen Anbindungen auszugehen. Bei den hier bisher un bebauten Flächen handelt es sich um intensiv genutzte ausgeräumte Ackerflächen, die bis zum Ende des letzten Jahres genutzt wurden und im Flächennutzungsplan –neu- als Wohnbaufläche und im Landschaftsplan als geplante Siedlungserweiterung dargestellt sind.

Der Änderungsbereich liegt auf der Hohen Geest und hier im Naturraum Hamburger Ring.

Das gesamte Gelände der künftigen Bauflächen ist bis zum Planungsbeginn ausschließlich als Acker genutzt. Der Bereich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens ist randlich der Sukzession überlassen und stellt hierüber aktuell noch nicht verbrauchtes Ausgleichflächenpotenzial der Gemeinde dar. Hierzu ist auf Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie auf den zugehörigen Grünordnungsplan zu verweisen.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Dies betrifft auch fehlende Aussagen zur Bodenbeschaffenheit. Selbst bei der bereits hier verlegten Druckrohrleitung zur Ableitung des Schmutzwassers von Bargfeld-Stegen in Richtung Klärwerk Bargtheide ist im Bereich des Plangebietes bisher nur eine einzige Bohrprobe des Bodens gezogen worden, die keine umfassende Aussage über die Bodenbeschaffenheit ermöglicht.

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

**Bewertung**

Durch die geplanten Baumaßnahmen der Wohnbaugrundstücke ergibt sich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung bei einer angenommenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 mit ca. 2.927,9 qm zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der GRZ mit 75 vom Hundert mit ca. 2.195,3 qm, also einer Gesamtvollversiegelung von ca. 5.123,2 qm. Hierzu ergeben sich weitere Teilversiegelungen für die zu befestigenden privaten Zufahrtnahmen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Grundstückszufahrten mit ca. 534 qm, die neu entstehende Erschließungsstraße einschließlich zugehöriger Parkplatzfläche mit ca. 2.625 qm sowie die bereits versiegelte Abwasserpumpstation mit 42 qm.

Für die vorliegende Neuplanung begründet dies ein Ausgleichserfordernis zum Schutzgut Boden von voraussichtlich ca. 4.163 qm für die verschiedenen Versiegelungsanteile. Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde gesichert wird. Hierfür sollen entsprechende Flächen aus dem Ausgleichsguthaben des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde bereitgestellt werden, um hierüber Ausgleichserfordernisse verrechnen zu können.

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

**Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer vorhanden.

Das anfallende Regenwasser wird gefasst und dem nordwestlich befindlichen Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet und hieraus in das anschließende naturnahe rückgebaute Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Alster-Rönne überörtlich abgeleitet.

Anfallendes Schmutzwasser wird gefasst und über die vorhandene Abwasserpumpstation und den weiteren vorhandenen Leitungssystemen dem Klärwerk Bargtheide zugeführt und dort gereinigt.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind, soweit erforderlich, die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zeitgerecht durchzuführen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken und weiter in die Vorflut des Verbandsgewässers Alster-Rönne bereits wasserrechtliche Genehmigungen vorliegen im Zusammenhang mit der Planung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 8. Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ist somit der unteren Wasserbehörde nur noch anzuzeigen.

**Bewertung**

Aufgrund der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in vorhandene Regenwasserrückhalteanlagen mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutsysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch den Bebauungsplan sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale nicht betroffen. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Erst deutlich abgesetzt entlang der Allee bzw. an der Dorfstraße (Altbebauung - Nummer Vier) sind denkmalgeschützte Anlagen vorhanden und im östlich liegenden Bereich des Gutes Jersbek.

**Bewertung**

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

**Wechselwirkungen**

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

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die baulichen Erweiterungen des vorhandenen Siedlungsgefüges und die damit verbundenen künftigen Oberflächenversiegelungen. Sowie weiter zumindest zeitlich begrenzt führt auch das vorübergehende Fehlen einer angemessenen Ortsrandeingerünung zu Beeinträchtigungen.



Dies führt zu Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere, der Luft und des Kleinklimas sowie der Bodenstruktur, indem sich Verringerungen der Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben. Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft und Wasser ergeben sich teilweise wesentliche Veränderungen.

Für Kultur- und sonstige Sachgüter ergibt sich keine Betroffenheit.

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

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

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

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung des ergänzenden Siedlungsbereiches beeinträchtigt. Es ist jedoch vorgesehen keine Gebäudestrukturen zu entwickeln, die sich nicht in die vorhandene Struktur der angrenzenden Altbebauung Soltenbek/Isenbek einbinden lassen.

Das Landschaftsbild wird gleichfalls beeinträchtigt, da mit der vorliegenden Planung zunächst keine randlichen Eingrünungen des Planungsgebietes zur Einbindung in die Landschaft entwickelt werden. Erst mit der geplanten mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterung durch den unter Ziffer 0 der Begründung beschriebenen Strukturplan wird eine Ortsrandbegrünung neu aufgebaut, wie sie durch den Landschaftsplan für diesen Bereich vorgegeben ist. Hiermit ergibt sich erst zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbesserung des Landschaftsbildes. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass im Umgebungsbereich Baumreihen und umfangreiche Knickstrukturen vorhanden sind, die eine großräumige Eingrünung sicherstellen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Plangebiet verbleibt es in diesem Fall bei ausgeräumten und intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen ohne vorhandene strukturelle Gliederungen durch Knicks oder andere Landschaftselemente.

### **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. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung erforderlicher Bauflächen für den bestehenden örtlichen Baulandbedarf, ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich.

Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt, berücksichtigt und gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie, zumindest zeitlich begrenzt, das Fehlen einer Ortsrandeingrünung zu bezeichnen. Hierfür werden Ausgleichsleistungen für die Oberflächenversiegelungen durch Ausgleichsguthaben im Bebauungsplan Nr. 12 bzw. Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde bereitgestellt.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	ca. 4.163 qm	ca. 3.093 qm außergebietlich auf Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 12 ca. 1.070 qm außergebietlich auf Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 8

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

#### **b<sub>5</sub>) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches**

Für die vorgesehene Entwicklung der Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung für den bestehenden örtlichen Baulandbedarf im Bereich der Ortslage Jersbek sind anderweitige Planungsmöglichkeiten in Anbindung an die verschiedenen hier vorhandenen Siedlungsbereiche nicht möglich. Darüber hinaus ist dieser neue Siedlungsansatz bereits im Landschaftsplan bzw. im Flächennutzungsplan –neu- zur Weiterentwicklung des Bereiches Soltenbek/Isenbek vorgegeben. Geeignete Standortalternativen in den übrigen Siedlungsbereichen Jersbek, Jersbek Gut und Langereihe sind nicht herleitbar, somit sind keine vertretbaren anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches möglich. Dies gilt somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

#### **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.

Durch Begehungen in angemessenen Zeiträumen wird geprüft, dass in den Bereichen der externen Ausgleichsflächen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen worden sind und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Planungen durchgeführt wurden und erhalten werden.

Diese Maßnahmen werden bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 8 und Nr. 12 gesichert. Die mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

#### **d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Der Bebauungsplan Nr. 20 liegt nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek. Das Plangebiet umfasst eine ca. 12.000 qm große Fläche als Allgemeines Wohngebiet, eine neu anzulegende Verkehrsfläche mit ca. 2.625 qm, eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser –Regenwasserrückhaltebecken - Retentionsfläche- mit ca. 1.484 qm und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Abwasserpumpstation– mit ca. 42 qm.

Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 11a der Begründung verwiesen. Der Bebauungsplan Nr. 20 hat das Ziel, in diesem Plangebiet eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für den bestehenden örtlichen Baulandedarf für die Bereiche Jersbek, Jersbek Gut, Soltenbek/Isenbek und Langereihe zu entwickeln.

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

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 begrenzte Fläche handelt, sind diese Veränderungen nicht als erheblich anzusehen.

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden aufgrund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Verdunstung auch aus dem bereits vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken und den anschließend naturnah gestalteten Vorflutsystemen.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Ackerflächen. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass mit den neu entwickelten Siedlungsbereichen auch eine Aufwertung durch die neu entstehenden Grünstrukturen der privaten Baugrundstücke entstehen, die in diesem Falle jedoch anderen Tieren und Pflanzen neue Lebensräume schaffen. Hierbei wird der bisherige Siedlungsrand mit seinen Übergängen in die landwirtschaftlich ausgeräumten Flächen verschoben. Dies ist als Minimierung der Beeinträchtigungen anzusehen.

Durch die Einbindung der neu entstehenden Wohnbauflächen in die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur und der getroffenen Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen sowie der geplanten zeitlich versetzten randlichen Grüneinfassungen über die Umsetzung des Strukturplanes erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Außenbereiches.

Für die ermittelten Eingriffe sind, soweit erforderlich, die notwendigen Ausgleichs außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. gesichert. Die Gemeinde wird dies entsprechend umsetzen. Beide Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Aus den frühzeitigen Beteiligungen haben sich keine erheblichen Veränderungen des Planinhaltes ergeben. Dies gilt auch für den Inhalt des Umweltberichtes. Er ist nur an wenigen Stellen redaktionell ergänzt bzw. berichtigt.

Aus dem Entwurfsbeteiligungsergebnis haben sich keine inhaltlichen Ergänzungen ergeben.

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

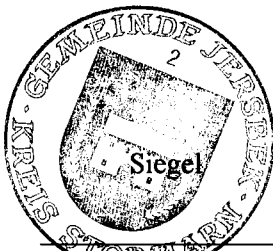
## **ML-PLANUNG**

**Lübeck, d. Mai 2013**

---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20, Gebiet: nordwestlich Langereihe, südwestlich teilweise rückwärtig Isenbek, der Gemeinde Jersbek wurde von der Gemeindevertretung gebilligt in ihrer Sitzung am 22. Mai 2013.



Jersbek, den 11. Juni 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. J.', is written over a horizontal line. Below the line, the text '(Bürgermeister)' is printed.

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Mai 2013