



# **GEMEINDE JERSBEK**

**KREIS STORMARN**



**Bildnachweis: ML-Planung Oktober 2018:** Einmündung des Fliederweges in die Alte Landstraße

## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 23 - ORTSTEIL TIMMERHORN -**

**BEGRÜNDUNG**

zum

Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn-  
der Gemeinde JersbekGebiet: südlich Fliederweg Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz.....	7 - 8
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung .....	9 - 10
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung .....	11 - 14
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes .....	15 - 19
b) Maßnahmen des Klimaschutzes .....	20
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	21 - 22
b) Ver- und Entsorgung .....	23 - 28
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen .....	29 - 36
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	37 - 40
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.....	41 - 47
c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen.....	48 - 49
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz.....	50 - 53
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	54 - 55
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	56
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten.....	56
10. Hinweise .....	57 - 58
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	59
b) Bisherige Planung - § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich .....	59
c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 23 .....	60
12. Flächennutzungsplan – neu – 8. Änderung durch Berichtigung .....	61
Vermerk: Beschluss über die Begründung.....	62

Anlagen: Artenschutzrechtliche Prüfung  
Jersbek-Timmerhorn, B-Plan Nr. 23  
Stand: 18. September 2018

BBS Büro Greuner-Pönicke  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel

---

Geruchsimmissionen  
Gutachten zur Aufstellung  
Bebauungsplanes Nr. 23 – OT Timmerhorn  
der Gemeinde Jersbek  
Stand: 15. August 2018

Prof. Dr.  
Jörg Oldenburg  
Osterende 68  
21734 Oederquart

---

Fachbeitrag Oberflächenentwässerung  
Bebauungsplanes Nr. 23 – OT Timmerhorn  
Gemeinde Jersbek  
Stand: 11.10.2018

Petersen & Partner  
Köpenicker Straße 63  
24111 Kiel

---

Schalltechnische Untersuchung  
zum Bebauungsplanes Nr. 23  
der Gemeinde Jersbek  
Stand: 16.04.2019

und

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur  
Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 23  
der Gemeinde Jersbek  
Stand: 12.07.2019

Lairm Consult GmbH  
Haferkamp 6  
22941 Bargtheide

## 1. Allgemeines

### a) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Jersbek hat in ihrer Sitzung am 27. Juli 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch gefasst, da er die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinweise ortsüblich bekannt gemacht am 06. Februar 2019 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land am 06. Februar 2019.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Jersbek hat in ihrer Sitzung am 27. Juli 2017 beschlossen, das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch als beschleunigtes Verfahren ohne Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchzuführen, da keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben sind und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 15. Februar 2018 ist der Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - als Entwurf beschlossen, zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 23. Januar 2019 ist ein ergänzender Beschluss zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst mit dem Ziel, die bisherige Nutzungsvorgabe eines Allgemeines Wohngebietes, insbesondere in Bezug auf die unmittelbare Nachbarschaft zu einem östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung als Reiterhof (Intensivtierhaltung) zu überprüfen mit dem Ergebnis, dass die Nutzungsvorgabe Allgemeines Wohngebiet entfällt und hierfür ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt wird, jedoch mit Nutzungseinschränkungen, da die betroffenen Bauflächen aufgrund ihrer Kleinstruktur nicht für land- und forstwirtschaftliche Betriebe als Standort in Frage kommen und somit nur noch andere große Nutzungen eines Dorfgebietes zulässig sind.

Mit Schreiben vom 01. Februar 2019 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 Verfahrenserlass sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. März 2019.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 14. Februar 2019 bis zum 22. März 2019 einschließlich. Dies ist entsprechend am 06. Februar 2019 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 06. Februar 2019.

Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14. Februar 2019 bis zum 22. März 2019 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 06. Februar 2019.

Aufgrund des Hinweises des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H - IV 527 – zur Beachtung des Urteils des BVerw.G vom 23. April 2009 – 4CN5.07 und den Abwägungsentscheidungen hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan geändert und die zu überarbeitende und zu ergänzende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in ihrer Sitzung am 23. Mai 2019 erneut als Entwurf beschlossen sowie zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt, mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2019 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.4 des Verfahrenserlasses (2019) sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28. Juni 2019.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 13. Juni 2019 bis zum 28. Juni 2019 einschließlich. Dies ist entsprechend am 05. Juni 2019 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekanntgemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 05. Juni 2019.

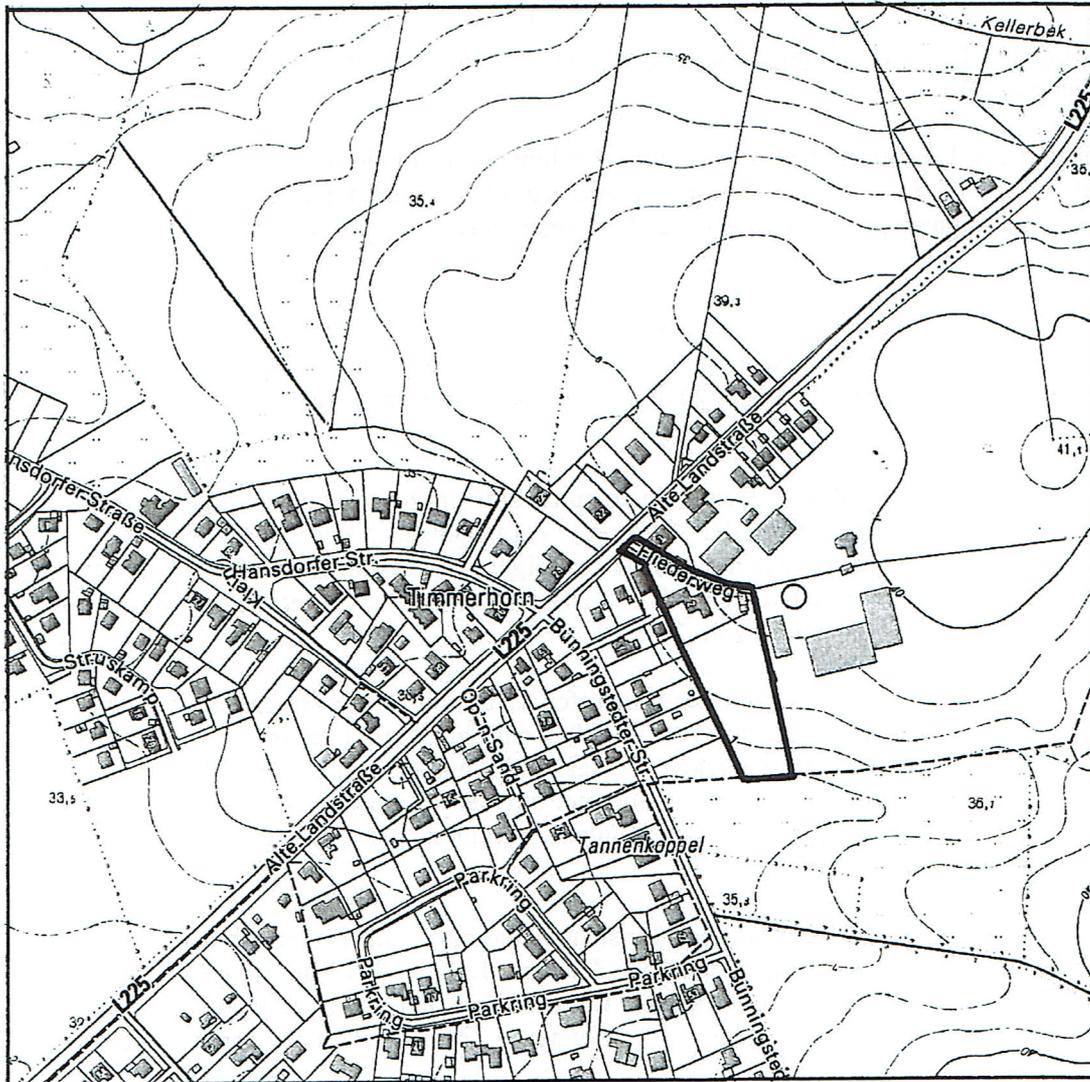
Der Hinweis auf die Bereitstellung zur Einsichtnahme bzw. zum Download der vollständigen Planunterlagen des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13. Juni 2019 bis zum 28. Juni 2019 im Internet auf der Homepage des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/> erfolgte im „Markt“ Bargteheider Ausgabe am 05. Juni 2019.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, die eine Überarbeitung und Ergänzung der Begründung ergaben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 05. September 2019 ist der Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 05. September 2019 abschließend gebilligt.

Mit Datum vom 06.08.2019 liegt die Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H – Landesplanungsbehörde – vor, in der bestätigt wird, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde Jersbek keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 2.500



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –neu-.

In dem Flächennutzungsplan –neu- ist der betreffende Bereich des Plangebietes entlang der Alten Landstraße in einer Bautiefe von ca. 40 m als Gemischte Baufläche dargestellt. Dies betrifft auch den Bereich auf der Ostseite der Bünningstedter Straße, als dass die hier vorhandenen Altbaugrundstücke in Gänze auch als Gemischte Baufläche dargestellt sind. Der hieran östlich angrenzende Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt mit der Kennzeichnung „15a“ als Biotop. Diese Kennzeichnung bezieht sich auf die naturnah entwickelte Regenwasserklär- und Rückhalteanlage zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers von der nördlich liegenden umfangreichen Altbebauung.

Unter diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan –neu- nicht gegeben. Es ist nunmehr die Darstellung von zwei Wohnbauflächen (W) nach § 1(1)1 BauNVO und zwei Grünflächen –Park- und Gartenanlage- in wechselnder Anordnung vorgesehen. Aus diesem Grunde erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes –neu-. Sie erhält die Bezeichnung: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes –neu- durch Berichtigung und ist wiedergegeben unter Ziffer 12 dieser Begründung.

Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen. In dem Blatt Nr. 11b –Planung Süd- ist der Bereich des Plangebietes als vorhandene und geplante Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung setzt sich auch im begrenzten Umfang östlich des Plangebietes fort. Auf der Südwestseite der Änderungsfläche ist als Bestand eine Abgrenzung durch eine Baumreihe dargestellt. Auf der Ostseite der Änderungsfläche erfolgt im nördlichen Teil eine Abgrenzung als Wall mit Baumreihe und im südlichen Teil als mittelwertiger Knick. Innerhalb der Änderungsfläche erfolgt eine Kennzeichnung für ein vorhandenes Kleingewässer. Dies bezieht sich somit auf die naturnah gestaltete Regenwasserklär- und Rückhalteanlage.

Das Plangebiet liegt außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes für den Ortsteil Klein Hansdorf und nördlich randlich des Landschaftsschutzgebietes der Gemeinde Ammersbek.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - der Gemeinde Jersbek umfasst in der Gemarkung Timmerhorn, Flur 1, die Flurstücke 43/4 , 50/15 und 59/16 jeweils vollständig, die unter Ziffer 11a) Flächenermittlung/Flächenverteilung aufgelistet sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.849 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

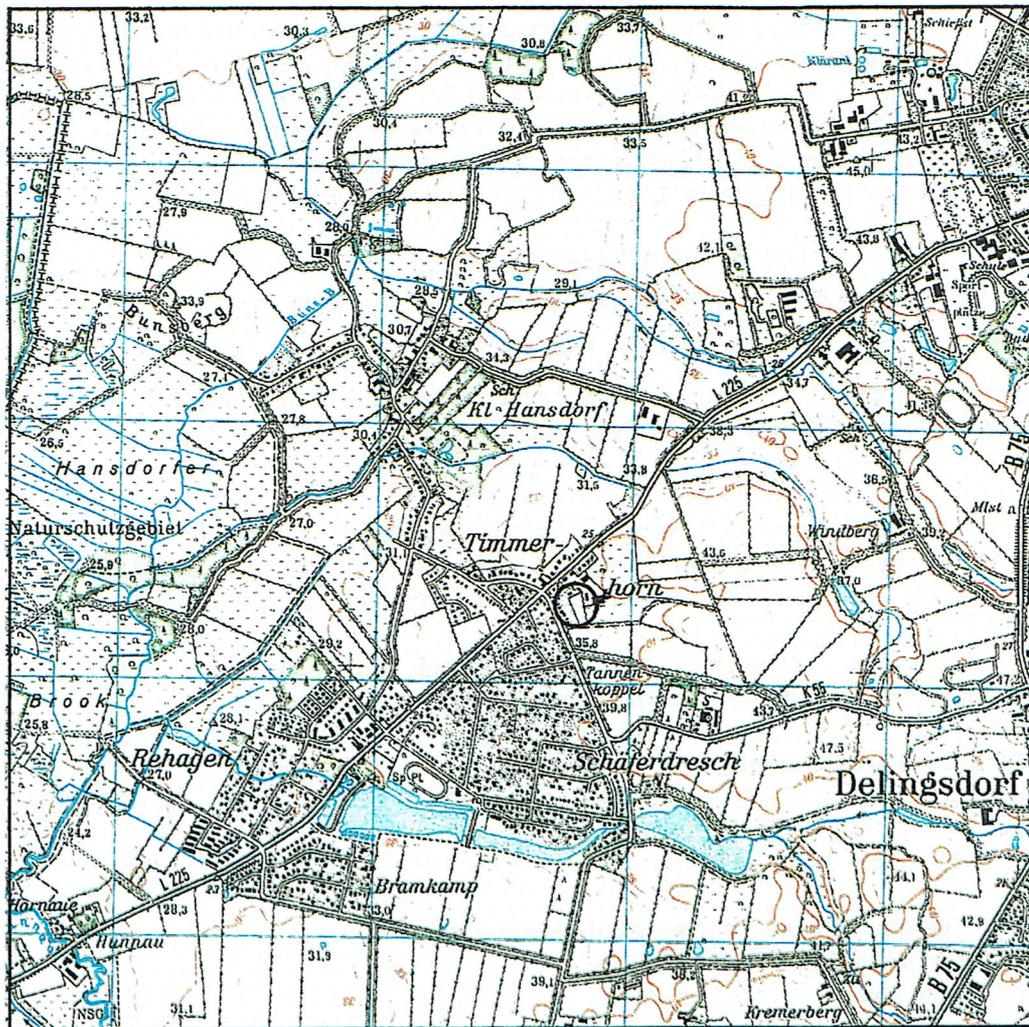
- |   |  |          |
|---|--|----------|
| - | <b>Als Allgemeines Wohngebiet (WA)</b><br>mit einer Fläche von ca.<br>gegliedert in Baufeld 1 mit 2.617 qm<br>und Baufeld 2 mit 1.581 qm | 4.198 qm |
| - | <b>Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser<br/>-Regenwasserrückhaltebecken-</b><br>mit einer Fläche von ca.               | 196 qm   |
|   | Übertrag   | 4.394 qm |

Übertrag	4.394 qm
- Als private Grünfläche -Park- und Gartenanlage- mit einer Fläche von ca. gegliedert in 2 Teilbereiche Teilbereich 1 zwischen Baufeld 1 und 2 mit 1.808 qm Teilbereich 2 südlich Baufeld 2 mit 1.637 qm	3.445 qm
- Als Fläche für Gemeinschaftsanlagen -Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz- mit einer Fläche von ca.	<u>10 qm</u>
gesamt	7.849 qm

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

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

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Die Gemeinde Jersbek beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Bebauungsplan der Innenentwicklung die städtebauliche Neuordnung dieses teilweise altbebauten Grundstückes zwischen dem vorhandenen Baubestand auf der Ostseite der Bünningstedter Straße und einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb als vorwiegend Reiterhof genutzt, östlich angrenzend liegend. Neben der hier bereits vorhandenen Wohnnutzung handelt es sich um verschiedene weitere Nutzungsstrukturen mit Pferdehaltung und Kleintierhaltung und insbesondere der Be- und Verarbeitung sowie Sammlung und Vertrieb forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Das Grundstück ist daher aufgrund seiner Größe und der vorhandenen Nutzungsstrukturen mit Tierhaltung, Kleintierhaltung sowie Einrichtungen zum Sammeln und Verarbeiten von forstwirtschaftlichen Produkten im Sinne eines landwirtschaftlichen Betriebes anzusehen. Das Plangebiet ist mit der Privatstraße Fliederweg an die Südseite der Alten Landstraße (L 225) verkehrlich und infrastrukturell angebunden. Das Gesamtgrundstück ist vielfältig genutzt und strukturiert mit einer in der Mitte des Plangebietes liegenden naturnah gestalteten Regenwasserklär- und Rückhalteanlage.

Ausgehend von den Vorgaben des Landschaftsplanes ist es beabsichtigt, hier eine kleinere innerörtliche Nachverdichtung zu entwickeln unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen und teilweise zu schützenden, flächenhaften Grünbestände und der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen, insbesondere aus dem benachbarten Reiterhof, bezogen auf Geruchs- und Lärmbelastungen.

Diese städtebaulichen Zielvorgaben führen dazu, dass auf diesem deutlich nordsüdausgerichteten Grundstück eine Teilung der Bauflächen vorgenommen wird, gegliedert durch jeweils private Grünflächen als Park- und Gartenanlage festgesetzt unter Einbeziehung der auch hier bereits vorhandenen vielfältigen Nutzungsstrukturen. Die vorhandene Privaterschließung des Fliederweges wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Süden hin verlängert bis zu dem südlich liegenden Baufeld 2 in einer angemessen zu sichernden Breite.

Für die Gemeinde Jersbek besteht auch weiterhin im Ortsteil Timmerhorn ein deutlicher Bedarf an Bauflächen für Wohnungen und sonstigen zugehörigen Nutzungen für eine Siedlungsstruktur, wie sie auf dem Grundstück selbst und im Umgebungsbereich der Altbebauung südlich der Alten Landstraße vorgegeben ist. Es handelt sich hier um einen größeren wohnbaulichen Siedlungsbereich mit Einzel- und Doppelhäusern westlich des Plangebietes gelegen, der sich nach Südwesten hin bis zur Gemeindegrenze fortsetzt und direkt übergeht in einen weiteren größeren wohnbaulichen Siedlungsbereich der Gemeinde Ammersbek. Im Plangebiet selbst und östlich des Plangebietes hingegen befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstrukturen und insbesondere ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb mit eingebundenen gewerblichen Nutzungen unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Von Seiten des Grundstückseigentümers ist es beabsichtigt, dieses zu entwickelnde Baugrundstück als Eigenbedarf zu nutzen bzw. dem örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen und hierbei eine Neuordnung und Abgrenzung der Bauflächen einschließlich des Bereiches der künftigen privaten Grünfläche – Park – und Gartenanlage - durch die örtliche Planung zu verwirklichen. Aus diesen Gründen ist es nunmehr vorgesehen für diesen Grundstücksbereich eine innerörtliche bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, einschließlich der Sicherung der bereits vorhandenen verschiedenen Nutzungen und der dann verbleibenden Flächen der privaten Grünflächen im Eigentum des bisherigen Grundstückseigentümers verbleibend.

Die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur für das vorhandene und neu zu entwickelnde Baugrundstück erfolgt wie bisher als Privaterschließung in Form eines festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes von der Alten Landstraße her, das bis zu dem südlich liegenden Baufeld 2 planungsrechtlich geführt wird.

Die Zielsetzung der Gemeinde Jersbek nimmt hierbei auch für diesen kleinen Siedlungsbereich Bezug auf die vom Kreis Stormarn in den letzten Jahren erstellten Gutachten als „Bevölkerungs- und Haushaltsprognose“ sowie die „Anpassungsstrategie für den Siedlungs- und Wohnungsbau im demographischen Wandel“. Das Ergebnis für die Gemeinde Jersbek ist unter anderem, dass auch sie angemessenen Wohnraum dem vorhandenen Bedarf entsprechend bereitstellt. Aus diesem Grunde erfolgt auch für diesen kleinen Siedlungsbereich eine innerörtliche Nachverdichtung einschließlich dörflicher Nutzungsstrukturen.

Mit der Entwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Zuge der erneuten Entwurfsfassung wird bezüglich der Anordnung der Bauflächen besondere Rücksicht auf den östlich angrenzenden Reiterhof mit seinen Auswirkungen als landwirtschaftlicher Intensivtierhaltungsbetrieb bzw. den übrigen gewerblichen Nutzungen des Umgebungsbereiches genommen, insbesondere bezogen auf Lärm- und Geruchsbelastungen, aber auch auf die Lage und Abgrenzung der festgesetzten überbaubaren Fläche.

Darüber hinaus wird für die bauliche Nachverdichtung die umgebende östliche Siedlungsstruktur als Maßstab der zulässigen baulichen Entwicklung angenommen.

Die Anzahl der Wohnungen ist orientiert an die Dichte der umgebenden Altbebauung und nach § 9(1)6 Baugesetzbuch mit maximal 3 Wohnungen für das Baufeld 1 und maximal 2 Wohnungen für das Baufeld 2 festgelegt. Eine höhere wohnbauliche Verdichtung erscheint an diesem Standort, eingebunden über eine längere Privaterschließung in das Siedlungsgefüge der Altbebauung, städtebaulich nicht sinnvoll. Darüber hinaus sind auch andere Nutzungsstrukturen eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) hier bereits vorhanden bzw. künftig zulässig.

Die Gemeinde Jersbek hat das Ziel, auch an weiteren kleineren innerörtlichen Standorten der Ortslagen Timmerhorn und Klein Hansdorf bauliche Nachverdichtungen vorzunehmen, soweit sie eine hinreichende Flächengröße, z.B. für Grundstücksteilungen, aufweisen. Von daher ist dieser gewählte Standort ein Teil dieser zentralörtlichen baulichen Nachverdichtung, eingebunden in umfangreichen Altbaubestand und differenzierte Nutzungsstrukturen.

Die neu entwickelten Baugrundstücke befinden sich in relativer Zentrumsnähe des gemeinsamen Ortsmittelpunktes für Timmerhorn und Klein Hansdorf im Bereich des Bürgerhauses am Heideweg. Über die direkte Anbindung an die Alte Landstraße ergibt sich eine günstige verkehrliche Vernetzung auch in allen Richtungen der Ortslage und darüber hinaus auch in die umgebende Region.

Zur erforderlichen Nahversorgung ist darauf hinzuweisen, dass in den Ortslagen Klein Hansdorf und Timmerhorn keine Angebote zur Deckung mit Dingen des täglichen Bedarfs oder sonstigen Bedarfsdeckungen vorhanden sind. Derartige Angebote sind erst im Bereich Schäferdresch der Gemeinde Ammersbek in südwestlicher Richtung an der Alten Landstraße vorhanden.

Für die Ortsteile Timmerhorn und Klein Hansdorf bestehen Angebote für Kindertagesstätten und schulische Einrichtungen in Bargtheide. In den Ortsteilen selbst bestehen keine gemeindeeigenen Kindertagesstätten.

Unter Berücksichtigung dieser vorstehend beschriebenen Aspekte als Gründe, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Planung, wird von Seiten der Gemeinde dieser Bereich zur Umstrukturierung vorgesehen mit dem städtebaulichen Ziel, hier auch den Erhalt bzw. eine weitere Bereitstellung von benötigten Wohnungsangeboten aber auch sonstigen Nutzungsstrukturen eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) für örtliche Bedarfe zu entwickeln.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
b) Abprüfung nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - soll eine innerörtliche Nachverdichtung und Weiterentwicklung der bisher vorhandenen Nutzungsstruktur erfolgen mit dem Ziel, die bisherigen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche entlang der Alten Landstraße und Fläche für die Landwirtschaft rückwärtig dieser Bauflächendarstellung umzustrukturieren und nunmehr erstmalig städtebaulich verbindlich zu überplanen. Hierbei ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen auf diesem überwiegend nordsüdausgerichteten Grundstück eine Gliederung in Bauflächenbereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA) und privaten Grünflächen als Park- und Gartenanlage vorgesehen, um hierüber auch einen größtmöglichen Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Landschaftsstruktur zu ermöglichen aber auch planerische Rücksicht auf den östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und Reiterhof sowie den in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen nehmen.

Die für diese beiden Baugrundstücke erforderliche Erschließungsstruktur wird wie bisher über eine Privaterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der im Norden befindlichen Alten Landstraße her entwickelt und bis zum südlich liegenden Baufeld 2 verlängert.

Bei der Entwicklung als Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die Nutzungsvorgaben bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung, angelehnt an die vorhandenen Baustrukturen des Umgebungsbereiches und der Nutzungserfordernisse. Hierüber kann eine angemessene Einbindung in die hier vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur gesichert werden, unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstände zu dem benachbart liegenden landwirtschaftlichen Betrieb als Intensivtierhaltungsbetrieb und Reiterhof sowie sonstigen gewerblichen Nutzungen im Umgebungsbereich. Im Zuge der Erarbeitung der erneuten Entwurfsfassung sind die Baufelder 1 + 2 an ihren Ostseiten bzw. Nordostseiten noch einmal durch Verschiebung der Baugrenzen zurückgenommen worden aus Rücksicht auf den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung und Reiterhof.

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

- Das Plangebiet setzt sich aus wenigen unterschiedlich großen Flurstücken zusammen. Das Plangebiet ist bisher nicht verbindlich überplant und in seinem nördlichen Teil umfangreich altbebaut mit weiteren vielfältigen baulichen Nebenanlagen, vorwiegend landwirtschaftlicher Struktur, über die gesamte Fläche des Plangebietes verteilt. Westlich randlich befindet sich Altbebauung als Wohnbaugrundstücke und nördlich und östlich randlich gewerblich genutzte Bereiche bzw. die umfangreichen Flächen und baulichen Anlagen des hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes mit vorhandenem Reiterhof bis hin zur südlichen Plangebietsgrenze, die gleichfalls Gemeindegrenze ist. Südlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche als Grünland und westlich grenzt die teilweise intensiv genutzte Altbebauung entlang der Bünningstedter Straße an. Das Plangebiet wird an seiner Ost- und Südseite durch lineare Grünstrukturen eingefasst. Entlang der Westseite befinden sich teilweise Baumreihen außerhalb des Plangebietes liegend.

Unter Berücksichtigung der betroffenen Flächenanteile betrifft die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes ca. 7.849 qm.

**Die Plangebietsgröße liegt bereits deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.**

- Mit dem Bebauungsplan werden Flächen teilweise neu versiegelt. Es sind dies die Bauflächenbereiche des Baufeldes 2 einschließlich der erforderlichen Verlängerung der Privaterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Darüber hinaus befinden sich im gesamten Plangebiet unterschiedlich große bauliche Nebenanlagen der verschiedensten Art, die vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen dienen und randlich des Plangebietes verstreut liegen, wie z.B. Einrichtungen für die Kleintierhaltung, Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen, Lagerplätze für forstwirtschaftliche Produkte wie Holz u.ä.

Auf den beiden Baugrundstücken der Baufelder 1 und 2, für den Bestand bzw. hinzukommende Gebäude als Allgemeines Wohngebiet (WA), ergeben sich nachfolgend aufgelistete Flächenanteile der neuen zulässigen Grundfläche (GR).

- **Zulässige Grundfläche (GR) (abgeleitet aus der Tabelle 11c) Neue Planung Bebauungsplan Nr. 23)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) auf Baufeld 1 - GR =	400,0 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) auf Baufeld 2 - GR =	<u>180,0 qm</u>
zulässige Grundfläche	580,0 qm

Hiernach werden voraussichtlich insgesamt ca. 580,0 qm Fläche als zulässige Grundfläche des Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Bereich der Baufelder 1 und 2 versiegelt.

**Die zulässige Gesamtgrundfläche von 580,0 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.**

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 97 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

- **Zulässige Grundfläche einschließlich zulässiger Überschreitung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) auf Baufeld 1	400,0 qm
zulässige Überschreitung (75 %)	300,0 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA) auf Baufeld 2	180,0 qm
zulässige Überschreitung (75 %)	135,0 qm
Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz	10,0 qm
GFL-Recht auf Baufeld 1	496,0 qm
GFL-Recht auf private Grünfläche	92,0 qm
Nebenanlagen auf Baufeld 1 bis	210,0 qm
Nebenanlagen auf Baufeld 2 bis	<u>85,0 qm</u>
zulässige Gesamtgrundfläche	
einschließlich zulässiger Überschreitung	1.908,0 qm

**Die zulässige Gesamtgrundfläche einschließlich Überschreitung mit 1.908,0 qm liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.**

Dieses Ergebnis der künftig zulässigen Grundfläche einschließlich ihrer zulässigen Überschreitungen mit 1.908,0 qm berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB. Es liegt ca. 90,5 % unter dem zu berücksichtigen Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche.

Aus dem bisherigen Baubestand ergibt sich gemäß Tabelle 11b) eine bereits bisher zulässige Vollversiegelung von ca. 1.117,0 qm. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt gemäß Tabelle 11c) ca. 1.908,0 qm Vollversiegelung. Hieraus ergibt sich eine Zunahme der Gesamtversiegelung von ca. 791,0 qm insgesamt. Hiernach kann festgestellt werden, dass sich im Grundsatz durch die vorliegende Planung eine Veränderung als Erhöhung der bisherigen Gesamtversiegelung ergibt.

**Ergebnis:**

Der Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - darf nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung aufgestellt werden, da er die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig erfüllt und den Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nicht überschreitet.

**Des Weiteren:**

- Mit dem Bebauungsplan werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Entscheidung im Sinne des § 2 Absatzes 1 Satz 1 Ziffer 3 UVPG als Beschluss nach § 10 des Baugesetzbuches über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ begründet werden sollen.

Bei diesen Vorhaben handelt es sich nicht um den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige städtebauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan befindet sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch, sondern im Innenbereich, ist bisher nicht verbindlich überplant, jedoch baulich bereits teilweise umgesetzt und hat darüber hinaus eine Größe der Grundfläche von deutlich unter 20.000 qm. (Nr. 18.7 der Anlage 1 Liste „UVP- pflichtige Vorhaben“)

Darüber hinaus treffen auch die Nrn. 18.8 und 18.9 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ auf den Bebauungsplan nicht zu.

- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7b BauGB)

**Fazit:**

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorstehenden Abprüfungen kann der Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da alle im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen eingehalten und der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht überschritten wird.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

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

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

- Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

- Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Sie erhält die Bezeichnung: Flächennutzungsplan - neu - 8. Änderung - durch Berichtigung. In dem zugehörigen bisher geltenden Flächennutzungsplan - neu - ist der nördliche Teilbereich als Gemischte Baufläche (M) und die übrigen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird der Bereich des Plangebietes in wechselnder Anordnung von Nord nach Süd als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1(1)1 BauNVO und Grünfläche – Park – und Gartenanlage – dargestellt.
- Zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und auch zur Schaffung von benötigtem Wohnraum bzw. sonstigen Nutzungsstrukturen wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch Fortfall von sonstigen Vegetationsflächen in den bisher un bebauten Bereichen südlich der bestehenden Altbebauung und der Veränderung der Oberflächenversiegelung durch die neuen zu erweiternden privaten Erschließungen sowie die Entwicklung der künftig zulässigen baulichen Anlagen mit einer Gesamtversiegelung von künftig ca. 1.908,0 qm gelten demnach als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Dies betrifft auch das Erfordernis zum Fortfall von 2 vorhandenen Einzelbäumen, für die jedoch keine Ersatzpflanzung vorgesehen ist. Gleichwohl geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Neuentwicklung und Neugestaltung im Bereich des Baufeldes 2 weitere Einzelbäume von den künftigen Eigentümern zur Grundstücksgestaltung angepflanzt und auf Dauer erhalten werden.
- Der entlang der östlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick bzw. Baumreihe wird wie bisher auf Dauer erhalten unter Zuordnung eines westlich liegenden 4,0 m breiten Knickrandstreifens bzw. Gehölzrandstreifens mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen zum Erhalt dieser linearen Grünstrukturen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich nur für den südlichen Teil ein Funktionsverlust für die Biotopstruktur des Knicks ergibt aus der vorliegenden Planung zur Entwicklung der Baufelder 1 + 2 sowie der privaten Grünflächen – Park – und Gartenanlage. Hierbei sind auch die stadttökologischen Aufwertungsmaßnahmen zur Entwicklung dieses Knickrandstreifens bzw. Gehölzrandstreifens als Blühwiese bewertet einschließlich des vergrößerten Abstandes der Bauflächen der Baufelder 1 + 2 auf über 12,0 m zum Knickfuß bzw. zum Fuß des Gehölzrandstreifens.
- Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich nur artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutze von Brutvögeln in vegetationsbestandenen Flächen der bisher hier vorhandenen Wiese. Dies wird über Bauzeitenregelungen gesichert und gilt sinngemäß auch zum Schutz von Fledermäusen.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion, auch als CEF-Maßnahmen, sind nicht erforderlich. Dies gilt sinngemäß auch dafür, als dass keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig sind.

- In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse festgelegt, sondern nur artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, die im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden, sodass keine Defizite verbleiben.
- Mit den stadttökologischen Aufwertungsmaßnahmen an den vorhandenen bzw. künftigen Gebäuden und auch auf den Randbereichen der künftigen privaten Grünfläche - Park- und Gartenanlage - bzw. der Baufläche des Baufeldes 2 im Bereich der festgesetzten Knickrandstreifen bzw. Gehölzrandstreifen zur Entwicklung extensiv genutzter Blühwiesenränder ergeben sich Aufwertungen des Landschaftsraumes.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - umfasst das Gebiet: südlich Fliederweg Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche. Es wird an seiner Südwestseite durch Altbebauung wohnbaulicher Art der Bünningstedter Straße/Am Morgen begrenzt. Dies gilt sinngemäß auch für einen kleinen nördlichen Teil des Baugebietes, als dass hier Wohnbebauung entlang der Alten Landstraße angrenzt. Im Nordosten bzw. Osten grenzt ein großer landwirtschaftlicher Betrieb und Reiterhof mit vielfältigen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungsbereichen, auch gewerblicher Art, an. Im Süden besteht der Übergang in die freie Landschaft. Dies ist gleichzeitig die Gemeindegrenze zur Gemeinde Ammersbek.

Der Bereich des Plangebietes ist in seiner Nordecke bereits seit langem mit einem umfangreichen Gebäude bebaut. Die übrigen Flächen sind bisher mit bebaut, teilweise als Stallanlagen bzw. Schuppen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Großgeräte. Darüber hinaus ist das Plangebiet vielfältig mit teilweise kleinstrukturierten baulichen Nebenanlagen und Sammelplätzen durchsetzt bis hin an den südlichen Plangebietsrand.

Das Plangebiet ist bisher nicht verbindlich überplant und es ist vorgesehen, hier nunmehr eine innerörtliche bauliche Nachverdichtung, gesichert über den vorliegenden Bebauungsplan, zu entwickeln. Hierbei ist in besonderem Maße Rücksicht auf die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen auf dem Grundstück selbst sowie insbesondere des umgebenden Bereiches und Auswirkungen aus dem östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof genommen worden.

Dies führt dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Plangebiet in vier Bereiche gegliedert wird, nämlich zwei Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA), mit Baufeld 1 und Baufeld 2 bezeichnet, sowie zur Gliederung dann zwei private Grünflächen – Park- und Gartenanlage – mit Integration von Nebenanlagen und Sammelplätzen. Diese Struktur leitet sich insbesondere aus dem vorhandenen Infrastrukturbestand und einzuhaltenden Abstandsflächen aus Immissionsgründen zu Lärm und Gerüchen zum östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und Reiterhof und sonstigen gewerblichen Nutzungen des Umgebungsbereiches ab. Die beiden Baufelder 1 und 2 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt und über eine bereits vorhandene und zu verlängernde Privaterschließung als GFL-Recht zur im Norden liegenden Alten Landstraße angebunden.

Der südlich des Altbaugrundstückes befindliche Bereich stellt sich als großflächige Freifläche dar und ist derzeit unterschiedlich intensiv mit vielfältigen Nutzungen und Gebäudestrukturen belegt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.849 qm einschließlich der bestehenden Fläche des vorhandenen Fliederweges als private Grundstückszufahrt sowie den umfangreichen Freiflächen mit ihren überwiegend randlichen Eingrünungen und überwiegend randlich liegenden Nebengebäuden und Anlagen.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers für den Bereich des bestehenden Altgebäudes auf dem Baufeld 1 erfolgt wie bisher durch Einleitung in die kleine vorhandene Regenwasserklär- und Rückhalteanlage südlich des Altgebäudes und Weiterleitung in Richtung südlicher Plangebietsgrenze zu dem hier vorhandenen Grabenlauf des GPV Ammersbek-Hunnau. Für den Bereich des neu hinzukommenden Baufeldes 2 erfolgt die Ableitung gleichfalls nach Süden hin über eine in der südlich liegenden privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – integrierte Retentionsfläche. Die übrige verkehrliche und leitungsgebundene Infrastruktur erfolgt über das festgesetzte GFL-Recht, über das auch das Baufeld 2 angebunden wird.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird auf die Ausführungen des vorliegenden Fachbeitrages verwiesen. Die Gemeinde geht hierbei davon aus, dass keine weitergehenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind und sich aus der Einleitung in das Grabensystem des GPV Ammersbek-Hunnau keine Abflussverschärfungen ergeben.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt dann über vorhandene Grabensysteme in Richtung regionaler Vorflutsysteme des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau.

Zur Beachtung der Belange des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau bezüglich dessen Verbandsgewässer mit der Nr. 2.4.1, südlich an die Plangebietsgrenze angrenzend, wird ein 5,0 m breiter Streifen, gemessen vom vorhandenen Gewässer, als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt und darüber hinaus bestimmt, dass innerhalb dieses Streifens keine neuen Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt werden dürfen, um diesen Bereich für die Unterhaltung des Gewässers im erforderlichen Umfang sicherstellen zu können. Das hier vorhandene Großgrün wird jedoch weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Innergebietlich und randlich außerhalb befindet sich ein umfangreicher Großgrünbestand als Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Knickstrukturen mit Überhältern. Mit den differenziert festgesetzten Baugrenzen, insbesondere auf dem Baufeld 2, ist es möglich, dass insgesamt nur zwei vorhandene Einzelbäume als künftig entfallend dargestellt sind. Es handelt sich hierbei nicht um qualitativ hochwertige Bäume. Der übrige innergebietliche Großgrünbestand, einschließlich der Knickstrukturen bzw. Gehölzstreifen, kann über die getroffenen Festsetzungen auf Dauer erhalten werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bis hin zu dem Baufeld 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer zulässigen Einzelhausbebauung wird das bereits teilweise vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fliederweg) auf 4,0 m verbreitert und die vorhandene Bebauung berücksichtigend bis zum Baufeld 2 nach Süden hin geführt.

Nachfolgend werden Ausführungen zu den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA), gegliedert nach Baufeld 1 und Baufeld 2, und den Bereich der beiden privaten Grünflächen – Park- und Gartenanlage – wiedergegeben.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) – Baufeld 1**

Die Bauflächen des Baufeldes 1 sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hier soll, wie bisher, eine Bestandsicherung für den vorhandenen Baubestand erfolgen unter Zuordnung von Erweiterungsflächen, die auch den Bau anderer Gebäudestrukturen ermöglichen.

Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zum Nachvollzug dieser differenzierten Nutzungsvorgaben werden die textlichen Festsetzungen Textziffer 1 und 2 nachfolgend wiedergegeben:

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1)1 BauGB**

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- 1. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 teilweise „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“; Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig sind.*

*Hiernach sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nur die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 1 „Wohngebäude“; Nr. 2 teilweise „nicht störende Handwerksbetriebe“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.*

2. *Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“; Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig sind. (§1(6)2 BauNVO)*

*Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“; Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§ 1(6)1 BauNVO)*

Für das Baufeld 1 ist eine grundstücksbezogene Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt, jedoch mit der Einschränkung, als dass zum Einhalten erforderlicher Abstände zu dem östlich/nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof sowie sonstigen gewerblichen Nutzungen aufgrund von Geruchsbelastungen sowie Lärmbelastungen hier die Baugrenzen entlang der vorhandenen Gebäudestruktur geführt werden. Für den Bereich der westlich vorhandenen Grenzbebauung wird die Baugrenze auf einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Für die Bebauung des Baufeldes 1 ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt sowie mit einem weiteren Geschoss, dass nicht Vollgeschoss ist. Hierüber kann eine Anpassung der bisherigen Gebäudestrukturen an die umgebende Altbebauung, insbesondere bezüglich der Bauhöhen, gesichert werden. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,0 m über die festgesetzte Bezugshöhe von + 38,5 m NN festgesetzt.

Die Bauweise ist für das Baufeld 1 nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine Begrenzung der Wohnungen nach § 9(1)6 BauGB, als dass hier nur max. 3 Wohnungen zulässig sind.

Für die Nutzung des Baufeldes 1 ist die zulässige Grundfläche (GR) mit 400 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche um max. 75 vom Hundert überschritten werden darf. Hierbei sind die Flächen des festgesetzten GFL-Rechtes nicht anzurechnen.

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes sind insbesondere die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung bei der Gebäudegestaltung zu berücksichtigen.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet Dächer mit Weicheindeckung gemäß Textziffer 14 unzulässig sind. Dieser Ausschluss erfolgt zur Sicherung hinreichender innergebietslicher Verdichtungen, die sich neben der Erhöhung der zulässigen Grundfläche auch in der Sicherung vertretbarer Mindestabstandsflächen ausdrücken soll.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des § 33 der geltenden Landesbauordnung ergäben sich für Gebäude mit Weichdächern deutlich größere Abstandsregelungen, die von Seiten der Gemeinde zur Erreichung des städtebaulichen Ziels innerhalb dieses kleinen Plangebietes nicht gewünscht sind.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) – Baufeld 2**

Die Bauflächen des Baufeldes 2 sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hier soll eine innerörtliche Nachverdichtung durch Bereitstellung von Bauflächen für eine Einzelhausbebauung zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfes des jetzigen Grundstückseigentümers bzw. der Gemeinde bereitgestellt werden.

Des Weiteren sind Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zum Nachvollzug wird auf die Ausführungen zu Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 1 verwiesen. diese Nutzungsvorgaben gelten auch für das Baufeld 2. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Für das Baufeld 2 ist eine grundstücksbezogene Baufläche durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Sie wird hierbei differenziert geführt, um notwendige Abstände zu dem östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof einhalten zu können. Mit der erneuten Entwurfsfassung erfolgte eine weitere Zurücknahme der östlichen Baugrenzen des Baufeldes 2, über das nunmehr ein Abstand von 12,5 m zum östlich liegenden Knickfuß bzw. Fuß des Gehölzstreifens und mehr als 15,0 m Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze eingehalten wird.

Für die Bebauung des Baufeldes 2 ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt sowie mit einem weiteren Geschoss, dass nicht Vollgeschoss ist. Hierüber kann eine Anpassung der bisherigen Gebäudestrukturen an die umgebende Altbebauung, insbesondere bezüglich der Gebäudeformen und der Bauhöhen, gesichert werden. Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,0 m über die festgesetzte Bezugshöhe von + 38,5 m NN festgesetzt.

Die Bauweise ist für das Baufeld 2 nur mit Einzelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine Begrenzung der Wohnungen nach § 9(1)6 BauGB, als dass hier nur max. 2 Wohnungen zulässig sind.

Für die Nutzung des Baufeldes 2 ist die zulässige Grundfläche (GR) mit 180 qm als Höchstgrenze festgesetzt. Weiter ist bestimmt, dass für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche um max. 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes sind insbesondere die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung bei der Gebäudegestaltung zu berücksichtigen.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet Dächer mit Weicheindeckung gemäß Textziffer 14 unzulässig sind. Dieser Ausschluss erfolgt zur Sicherung hinreichender innergebietlicher Verdichtungen, die sich neben der Erhöhung der zulässigen Grundfläche auch in der Sicherung vertretbarer Mindestabstandsflächen ausdrücken soll.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des § 33 der geltenden Landesbauordnung ergäben sich für Gebäude mit Weichdächern deutlich größere Abstandsregelungen, die von Seiten der Gemeinde zur Erreichung des städtebaulichen Ziels innerhalb dieses kleinen Plangebietes nicht gewünscht sind.

**Private Grünfläche - Park- und Gartenanlage –**

Aufgrund des Erfordernisses zur Gliederung und Strukturierung der Bauflächen des Plangebietes sind neben den Baufeldern 1 und 2 zwei Bereiche als private Grünfläche –Park- und Gartenanlage – festgesetzt, in die auch eine vorhandene kleinere Regenwasserklär- und Rückhalteanlage integriert ist. Diese privaten Grünflächen sollen den jeweiligen Baufeldern, im noch zu bestimmenden Umfang, zugeordnet werden und wie bisher auch die hier vorhandenen Nebenanlagen, Einrichtungen für Tierhaltung und Kleintierhaltung, Lagerflächen und sonstige Nutzungen aufnehmen.

Östlich randlich des Plangebietes verläuft bisher durchgehend eine Knickstruktur, die die beiden Grünflächenbereiche und das Baufeld 2 miteinander vernetzt. Durch die Entwicklung des Baufeldes 2 ist von einem Funktionsverlust des vorhandenen Knicks als Biotop für den südlichen Teilbereich auszugehen. Aus diesem Grunde erfolgt nunmehr für den südlichen bisherigen Knick eine Festsetzung als Gehölzrandstreifen, der wie bisher zu erhalten ist und dem ein Schutzstreifen als Gehölzrandstreifen zugeordnet ist. Zum Schutze dieser Knickstruktur bzw. Gehölzstreifen ist durchgehend ein Knickrandstreifen bzw. Gehölzrandstreifen festgesetzt, der mit umfangreichen Nutzungseinschränkungen versehen ist. Auf diesem Knickrandstreifen bzw. Gehölzrandstreifen ist als stadtoökologische Aufwertungsmaßnahme durch besondere Ansaaten und Pflegemaßnahmen die Entwicklung eines Blühwiesenstreifens vorgesehen, die auf Dauer erhalten werden soll. Die Sicherung dieser stadtoökologischen Aufwertung ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer vorgesehen.

Die Gemeinde geht bei den vorgesehenen Schutzmaßnahmen sowie stadtoökologischen Aufwertungen zugunsten der randlichen Knickstrukturen bzw. Gehölzrandstreifen davon aus, dass sich durch die vorliegende Planung keine weiteren Funktionsverluste als Biotop für den vorhandenen Knick ergeben.

**Allgemein**

Zu den Belangen möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm von den angrenzenden Straßenzügen, den gewerblichen Nutzungen im Umgebungsbereich bzw. insbesondere aus der Nutzung des östlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Reiterhof mit den Geruchs- sowie Lärmbelastungen und des Weiteren aus möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird auf entsprechende Ausführungen unter Ziffer 5) und Ziffer 6a) bis 6c) der Begründung verwiesen. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Reiterhof um einen landwirtschaftlichen Betrieb als Intensivtierhaltungsbetrieb mit zusätzlichen gewerblichen Nutzungen handelt. Weitere detaillierte Ausführungen zu besonderen Thematiken sind an anderen Stellen der Begründung umfangreich dargelegt. Darüber hinaus wird auch auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen, die Anlage der Begründung sind.

Aufgrund der Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H vom 28.06.2019 sind Nachweise gefordert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch auf den Außenwohnflächen der beiden Baufelder erreicht werden können. Hierzu ist Weitergehendes unter der Ziffer 5) der Begründung aufgeführt und es liegt darüber hinaus die Stellungnahme zu den Anmerkungen des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H mit Datum vom 12.07.2019 vor, in der die Nachweise an einer beispielhaften Bebauung geführt werden. Von Seiten der Gemeinde wird in diesem Zusammenhang an der vorliegenden Planung festgehalten, weil hierüber zum einen eine innerörtliche Nachverdichtung möglich ist und zum anderen der Siedlungsrand der Ortslage Timmerhorn auf seiner Südostseite abgeschlossen werden kann.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### b) Maßnahmen des Klimaschutzes

##### **Regenerative Energieversorgung**

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft.

Da das Plangebiet relativ klein ist, bereits überwiegend bebaut und nur noch im Bereich einer neu entwickelten Baufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschränkten Nutzungen weiterentwickelt wird, ist es nicht vertretbar besondere regenerative Energieversorgungsanlagen zu empfehlen.

##### **Energieeffizienz**

Zur Energieeffizienz ist das Plangebiet trotz der grundlegenden Grundstückszuschnitte, orientiert an dem vorhandenen Bestand mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass auf dem noch unbebauten Grundstück zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden und bedingt nach Südwesten ausgerichtet werden können. Es bestehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie als grundstücksbezogene Lösung.

##### **Geothermie**

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

##### **Auswirkungen der innerörtlichen Nachverdichtung**

Durch die Entwicklung der hinzukommenden Baufläche von bisher Mähwiese bzw. als Standweide für Pferdehaltung und der damit verbundenen baulichen Verdichtung, insbesondere auch durch zusätzliche infrastrukturelle Vernetzungen, gegenüber dem bisherigen Bestand als Grünland, nunmehr teilweise Baufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie private Grünfläche –Park- und Gartenanlage-, ergeben sich im Umkehrschluss auch begrenzt negative Auswirkungen zum Klimaschutz durch die Erhöhung der Oberflächenversiegelung mit der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung, der geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch höhere Temperaturen sowie der Reduzierung sonstiger Vegetationsflächen.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - wird durch den bereits bestehenden privaten Fliederweg im Norden von der Alten Landstraße (L 225) her erschlossen. Der Fliederweg, als private Verkehrsfläche (GFL-Recht), ist in einem dem Plangebiet entsprechenden Umfang noch nicht vollständig ausgebaut. Ein weiterer Ausbau dieser Privatstraße ist daher vorgesehen, als dass die Zufahrtnahme durchgehend bis zum Baufeld 2 in einer Breite von 4,0 m vorgesehen ist. Hierüber sind auch die leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen zu führen. Es handelt sich demnach ausschließlich um private Erschließungsmaßnahmen. Da auch die Anbindung an die Alte Landstraße als öffentliche Verkehrsfläche bereits besteht, sind keine weitergehenden Belange des öffentlichen Verkehrs zu beachten, mit Ausnahme der Sicherung hinreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich Fliederweg/Alte Landstraße.

Im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Alten Landstraße ist kein Angebot von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Von daher besteht das Erfordernis im Zuge der städtebaulich gewollten innerörtlichen Nachverdichtung, das erforderliche private Stellplatzangebot im angemessenen Umfang vorzuhalten. Hierfür sind entsprechende Regelungen durch textliche Festsetzungen getroffen.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Alten Landstraße und der Privaterschließung des Fliederweges sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

- a – a Alte Landstraße im Bereich Am Morgen Nr. 3 von Nordwest nach Südost**  
1,5 m Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand, 2,0 m Fußweg, 7,0 m Fahrbahn,  
1,9 m Fuß- und Radweg, 0,75m Straßenbegleitgrün = gesamt 13,15 m
- b – b Alte Landstraße vor Nr. 3 von Nordwest nach Südost**  
1,5 m Fußweg, 2,5 m Parkstreifen in Längsaufstellung, 7,0 m Fahrbahn, 1,9 m Fuß-  
und Radweg = gesamt 12,9 m
- c - c Fliederweg vor Nr. 2**  
4,0 m GFL-Recht

Der LBV S-H, Niederlassung Lübeck, teilt in seiner Stellungnahme vom 06.03.2019 folgendes mit:

**„Zitat“**

1. Die in dem beigefügten Planentwurf enthaltende Straßenbezeichnung „L 225“ ist im Bebauungsplan zu übernehmen.
2. Sofern eine bauliche Änderung des unmittelbaren Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße „Fliederweg“ in die Landesstraße 225 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Schleswig-Holstein (LBV S-H), Niederlassung Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.
3. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
4. Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Landesstraße 225 ausgehenden Schallimmissionen erfolgt sind.

Immissionsschutz kann von den Baulasträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

**„Zitat Ende“**

Die mitgeteilten Hinweise des LBV S-H sind im erforderlichen Umfang in den Planunterlagen berücksichtigt.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

**Ver- und Entsorgung**

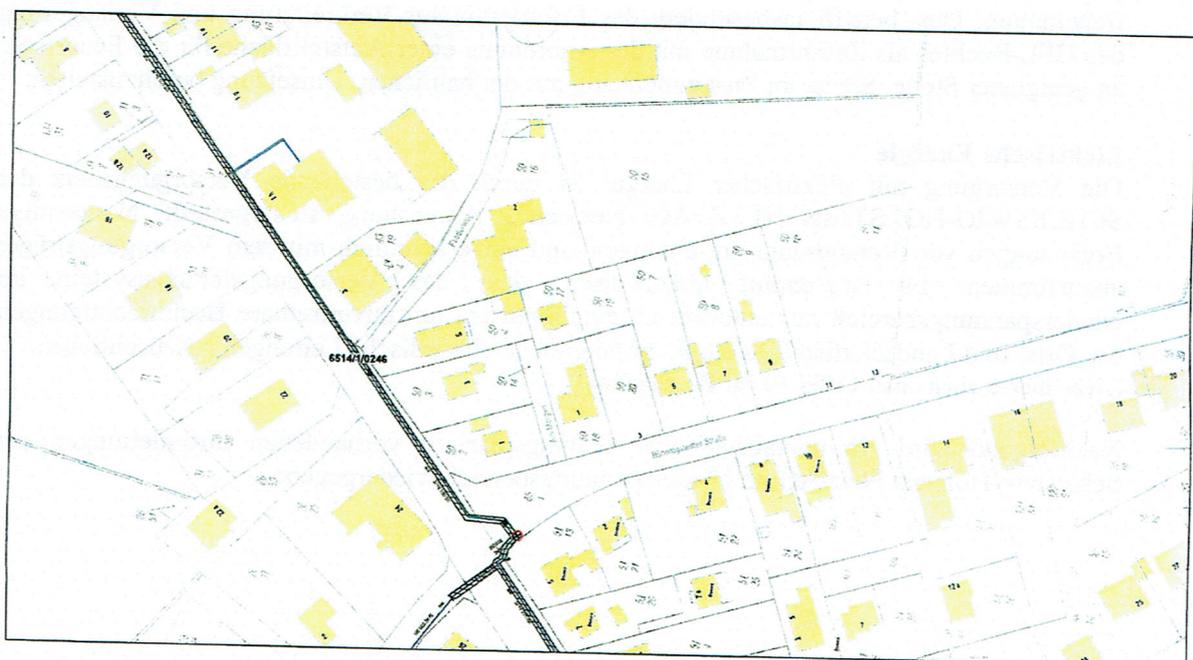
Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - stehen im Ortsteil Timmerhorn zur Ver- und Entsorgung im Wesentlichen hinreichend private, gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Dies ist bei der Neuentwicklung der unbebauten Bereiche des Baufeldes 2 zu beachten, um hierfür die erforderlichen weiteren Erschließungen zu sichern.

**Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an bestehende Versorgungseinrichtungen der HAMBURGER WASSERWERKE GmbH von den Versorgungsleitungen in der Alten Landstraße über den Fliederweg als Privatstraße her.

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

Nachfolgend wird der unmaßstäbliche Leitungsbestandsplan der Hamburger Wasserwerke GmbH wiedergegeben.



**Legende**

- |                       |                                 |                                   |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| —  Schieber           | ⊕ Schieber (geschlossen)        | — Trinkwasserleitung              |
| ⊖ Anbohrventil        | ⊕⊖ Klappe (geschlossen)         | — Rohwasserleitung                |
| ⊕ Klappe              | ⊕ Anschlussshahn (geschlossen)  | — Nahwärmeleitung Hamburg Energie |
| ⊖ Rückschlagklappe    | ⊖ Anbohrventil (geschlossen)    | — Kabeltrasse WW                  |
| ⊕ Luftshahn           | ⊕ Spülungsauslass               | — Kabeltrasse BS                  |
| ⊖ Anschlussshahn      | ⊕ Überlaufauslass               | ▨ Bauprojekt                      |
| ● Hydrant             | ⊖ Abschluss                     | ▨ Dienstbarkeit                   |
| —/— Abschnittswechsel | — Kathodischer Korrosionsschutz | ⊖ Schutzrohr                      |

<p><b>HAMBURG WASSER</b></p>	Leitungsbestandsplan Hamburger Wasserwerke GmbH Billhomer Deich 2, 20539 Hamburg 040-7888-6212-17 anlageninfo@hamburgwasser.de	IK 21 Erschließungen und Baurechtsverfahren
	Fliederweg 2 (Die Erschl. erfolgt südlich von H... Nord	
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Insoweit sind insbesondere die Angaben über die exakte Lage und Abmessungen der Anlagen vor Ort durch Aufgrabungen zu überprüfen. Zuständige Netzbezirk ist zu informieren.		Maßstab 1:1.000 Datum 11.10.2018

**Brandschutz / Löschwasserversorgung**

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

Als weitere Versorgungseinrichtung steht ein Löschwasserbrunnen mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen außerhalb des Plangebiets im Bereich des Stichweges der Klein Hansdorfer Straße zur Verfügung. Der Abstand beträgt ca. 260 m bis zur Einmündung des Fliederweges in die Alte Landstraße. Als weitere Notversorgung befindet sich innerhalb des Plangebietes zwischen den beiden Baufeldern 1 und 2 eine vorhandene naturnah gestaltete Regenwasserklär- und Rückhalteanlage mit ständiger Wasserführung. Dieses Regenwasser-rückhaltebecken ist jedoch nicht mit entsprechenden Löschwasserentnahmeeinrichtungen ausgestattet.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für den Bereich der neu entstehenden Bauflächen als Dorfgebiet ein Löschwassermindestbedarf von bis zu 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden Löschzeit zur Verfügung steht.

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

Die Zufahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (festgesetztes GFL-Recht) müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Sie sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, in ihrer jeweils geltenden Fassung, zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, in Stand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr nutzbar freizuhalten. Dies betrifft insbesondere das Erfordernis zur Verbreiterung und Verlängerung des GFL-Rechtes als Zufahrtnahme mit der Anordnung einer Aufstellfläche für die Feuerwehr an geeigneter Stelle. Sie ist im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung bereitzustellen.

**Elektrische Energie**

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

Nachfolgend wird ein unmaßstäblicher Leitungsplan zu vorhandenen Stromleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG im Niederspannungsbereich wiedergegeben.



### Erdgasversorgung

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

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

Nachfolgend wird ein unmaßstäblicher Leitungsplan zu vorhandenen Gasleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG wiedergegeben.



**Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)**

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

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

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

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

Die Telekom teilt in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2019 folgendes mit:

**„Zitat“**

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/Kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

**„Zitat Ende“****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.

**Versorgungsträger Breitbandversorgung**

In den Ortslagen Klein Hansdorf und Timmerhorn ist zwischenzeitig die Grundversorgung zur Breitbandversorgung durchgeführt, sodass von Seiten privater Nutzer hierauf zurückgegriffen werden kann. In der Ortslage Timmerhorn werden von zwei Versorgungsträgern entsprechende Kabelnetze zur Verfügung gestellt.

Es sind dies:

- VSG-Media GmbH in Nusse
- Telekom Deutschland GmbH

### **Television**

Die VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GmbH ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH in 20097 Hamburg, Amsinckstraße 59, Telefon (040) 39838-8020, 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.

### **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 soweit es sich um die häusliche Abfallentsorgung im Bereich der Bauflächen handelt.

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

Zur Abfallentsorgung ist im Seitenraum der Privaterschließung des Fliederweges an der Einmündung in die Alte Landstraße ein Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz zu Gunsten der Baufelder 1 und 2 festgesetzt, über den die Entsorgung ohne ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Privatstraße Fliederweg möglich ist. In der Planzeichnung ist der Standort des Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatzes zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt mit entsprechendem Hinweis der Begünstigten.

### **Abwasserbeseitigung**

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

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

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

### **Oberflächenentwässerung**

Die anfallenden Oberflächenwasser sind wie bisher nicht über entsprechende Einrichtungen in die Alte Landstraße abgeleitet, sondern für das Baufeld 1 grundstücksbezogen gefasst und in das südlich innerhalb der privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – befindlichen Regenwasserklär- und Rückhaltebecken eingeleitet und danach mit einer weiteren Leitung nach Süden hin bis zur Plangebietsgrenze geführt und hier in den südlich des Plangebietes befindlichen Grabenlauf des GPV Ammersbek-Hunnau eingeleitet.

Für das Baufeld 2 ist aufgrund der Geländesituation gleichfalls die Ableitung nach Süden in den hier vorhandenen Grabenlauf des GPV Ammersbek-Hunnau vorgesehen mit entsprechender Vorschaltung einer Regenwasserretentionsfläche in der im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Retentionsfläche außerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche zur Sicherung des Unterhaltungsbereiches des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau entwickelt wird.

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

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

Zur möglichen Oberflächenwasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der möglichen günstigen Bodenverhältnisse mit nicht bindigem Boden und daher hoher Versickerungsmöglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung, zumindest von Teilen anfallenden Oberflächenwassers im Zusammenhang mit der Retentionsfläche, ausgegangen werden kann. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf im Fall einer oberirdischen Versickerung einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn, im Fall einer unterirdischen Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auf eine besondere Regelung durch textliche Festsetzung zur Oberflächenwasserversickerung wird jedoch verzichtet.

### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm und ggf. Gewerbelärm sowie Geruchsbelastungen aus Intensivtierhaltungen werden nachfolgende Ausführungen wiedergegeben.

Das Plangebiet wird an seiner Nordwestseite durch die Alte Landstraße (L 225) und im Westen durch die Bünningstedter Straße (K 55) berührt, jeweils in einem Abstand nach Norden hin von ca. 45 m und nach Westen hin von ca. 60 m, bezogen auf die Baufelder 1 und 2. Sie dienen der Aufnahme des überregionalen Durchgangsverkehrs, als dass die Alte Landstraße Landesstraße (L 225) sowie die Bünningstedter Straße Kreisstraße (K 55) ist. Darüber hinaus dienen sie auch der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs dieses Bereiches sowie der Ortslagen Timmerhorn und Klein Hansdorf sowie den angrenzenden Siedlungsteilen der Gemeinde Ammersbek. Andere zu beachtende verkehrliche Belange sind nicht gegeben.

Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit in der bestehenden zentralen Ortslage vorhandener Gewerbelärm aus der umgebenden Altbebauung, insbesondere auch aus dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof, plangebietsrelevant ist. Dies ist in den vorliegenden Gutachten im erforderlichen Umfang berücksichtigt und aufgearbeitet.

#### **Verkehrslärm und Gewerbelärm**

Für das Plangebiet ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - der Gemeinde Jersbek vom 29. November 2018 durch das Büro Lairm Consult GmbH Haferkamp 6 in 22941 Bargtheide erstellt, die bisher Anlage der Begründung war. Aufgrund der Änderung der baulichen Nutzung von bisher Dorfgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet erfolgte eine Überarbeitung der bisherigen schalltechnischen Untersuchung zur Berücksichtigung dieser inhaltlichen Veränderungen. Sie liegt nunmehr mit Datum vom 16. April 2019 in der aktuellen Fassung vor. Hierin sind die plangebietsrelevanten Problematiken aus Verkehrslärm der übergeordneten Straßen sowie ggf. Gewerbelärm, insbesondere auch aus dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof, aufgearbeitet. Für den Verkehrslärm sind die künftigen Prognosebelastungen 2030/2035 zu Grunde gelegt. Die in dem Gutachten ermittelten Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt und festgesetzt. Weitergehendes ist nicht zu berücksichtigen. Nachfolgend wird aus dem Gutachten zu „6. Vorschläge für Begründung“ zitiert.

„Zitat“

### **6. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen**

#### **6.1. Begründung**

##### *a) Allgemeines*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Jersbek, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche gemischt wohnbauliche Nachverdichtung im Ortsteil Timmerhorn zu schaffen. Aufgrund von rechtlichen Bedenken des Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises Stormarn ist die Ausweisung des Gebiets nicht mehr als Dorfgebiet (MD) sondern als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südlich der Alten Landstraße und östlich der Bünningstedter Straße. Im Westen, und Norden grenzen Wohngebiete an. Östlich angrenzend an den Plangeltungsbereich liegt eine Reitanlage.

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

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung 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, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Südlich des Plangeltungsbereichs befinden sich in größerem Abstand hinter einer freien Grünfläche ein Spielplatz und eine BMX-Bahn. Hierfür sind Nutzungsanordnungen festgelegt. Weiterhin befindet sich in der direkten Nachbarschaft schutzbedürftige Nutzungen, an denen die Anforderungen zum Immissionsschutz erfüllt werden sollten. Daher sind für die schutzbedürftigen Bereiche des Plangeltungsbereichs keine Immissionskonflikte zu erwarten.

#### *b) Gewerbelärm*

Im vorliegenden Fall werden insgesamt 3 Betriebsszenarien betrachtet. Dabei ist das beurteilungsrelevante Szenario der Betrieb der Pferdehaltung.

Als regulärer Betrieb wird die Nutzung zur Pferdehaltung berücksichtigt.

Hinzu kommt ein Szenario, in dem parallel zum regulären Betrieb der Pferdehaltung der Erntebetrieb betrachtet wird. Der Erntebetrieb gehört nicht nach BImSchG zu einem genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betrieb fällt gemäß Abschnitt 1c der TA Lärm somit nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Daher erfolgt im vorliegenden Fall die Darstellung der Geräuschemissionen des Erntebetriebs als antizipiertes Sachverständigengutachten. Hiermit entfallen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit keinen Grenzwert-Charakter.

Insgesamt ist festzustellen, dass die in diesem Szenario ermittelten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschreiten. Für das Bestandsgebäude wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden überschritten. Allerdings ist durch die nicht überplante Situation aufgrund des gesamten Gebiets und dessen Umfelds von einem Schutzanspruch vergleichbar eines Dorfgebiets auszugehen. Somit stellt die Bestandssituation gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Als drittes Betriebsszenario werden der Betrieb der Pferdehaltung parallel mit dem Betrieb von Musik- und Turnierveranstaltungen betrachtet. Da die Musikveranstaltung insgesamt 4 mal im Jahr und die Turnierveranstaltung 2 mal im Jahr (insgesamt circa 4 Tage) stattfinden, unterschreiten diese Veranstaltungen die nach TA Lärm möglichen seltenen Ereignisse von maximal 10 Ereignissen im Jahr. Daher erfolgt die Beurteilung nach TA Lärm Abschnitt 7.2. Für den Betrieb der Turnier- und Musikveranstaltungen ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich sicher eingehalten werden.

Für den regulären Betrieb wird innerhalb der Baugrenzen im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) für das südliche Baufeld eingehalten.

Für das Bestandsgebäude ist festzustellen, dass zwar der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden überschritten wird. Allerdings ist in der vorhandenen nicht überplanten Situation aufgrund des gesamten Gebiets und der direkten Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb von einem Schutzanspruch vergleichbar eines Dorfgebiets auszugehen, sodass für das Bestandsgebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Für Neu-, Um-, und Ausbauten sind in den Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überschritten wird, für eine rechtssichere Abwägung die Immissionsorte an den betroffenen Fassaden Immissionsorte gemäß TA Lärm auszuschließen. Dies kann durch den Einbau von nicht öffnenbaren Fenstern (Lichtöffnungen) oder durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite sowie Pufferräumen wie unbeheizten Wintergärten) umgesetzt werden. In der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Dies kann durch öffnende Fenster in Gebäudenischen an der lärmabgewandten Seite oder Rückseite der Gebäudenische erfolgen.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm tags entsprochen. Im Nachtzeitraum sind keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten.

### *c) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen der Alten Landstraße wurden einer lärmtechnischen Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Jersbek – Ortsteil Timmerhorn – [30] entnommen. Die Straßenverkehrsbelastungen der Bünningstedter Straße wurden abgeschätzt. Die vorliegenden Daten wurden jeweils auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet.

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

Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre auf der Grundlage aktueller Fachliteratur [12]. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 sind maximal 5 Wohneinheiten vorgesehen. Damit ist für die aktuelle Planung innerhalb des Plangeltungsbereichs und folglich auf dem Fliederweg mit maximal 25 Pkw-Bewegungen pro Tag zu rechnen. Daher ist eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs nicht erforderlich.

Innerhalb der Baugrenzen ergeben sich Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Somit wird der geltende Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Der geltende Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird allerdings eingehalten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden in den Bereichen der Baugrenzen nicht erreicht.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Schallschutz sind aufgrund der Grundstückszufahrten (Belegenheitsgründe) nicht möglich und aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwerts auch nicht erforderlich.

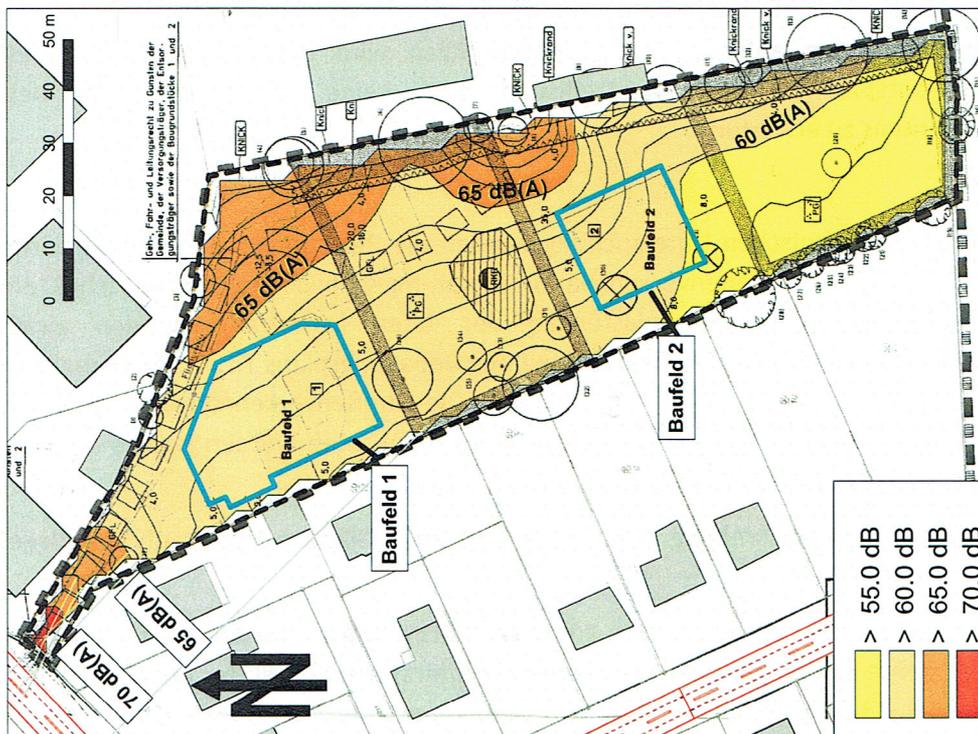
Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) [9][10] .

Gemäß DIN 4109 (2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Aufgrund der Einhaltung von 49 dB(A) nachts ist der Schutz der Nachtruhe innerhalb der Baugrenzen für Schlaf- und Kinderzimmer sichergestellt.

Innerhalb der Baugrenzen wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten. Somit können Außenwohnbereiche frei angeordnet werden.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



## 6.2 Festsetzungen

### a) Schutz vor Verkehrslärm

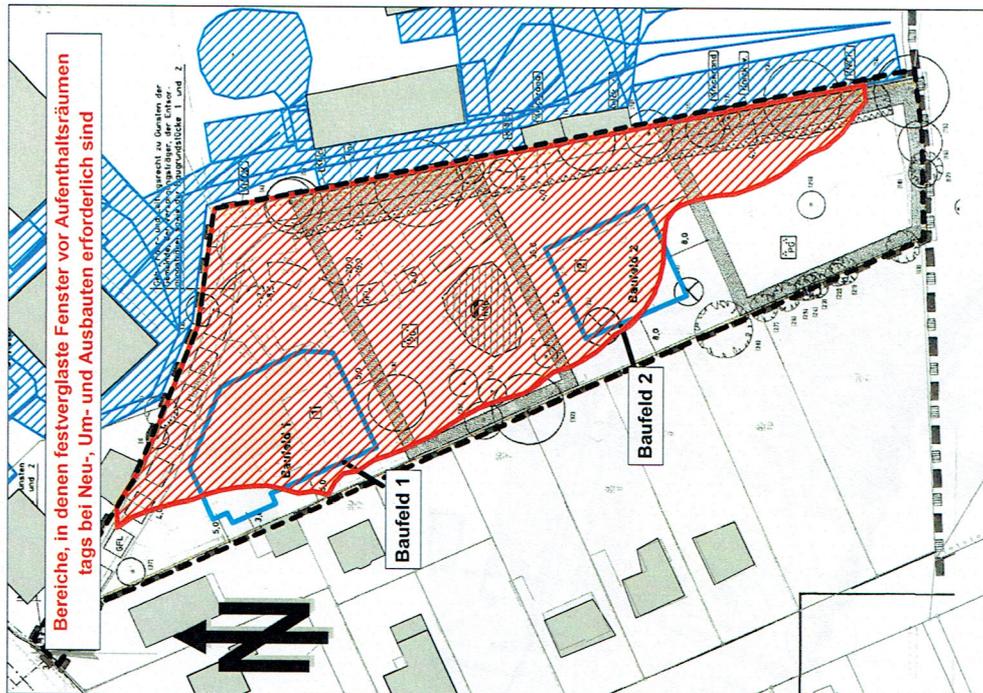
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den vorstehenden Abbildungen festgesetzt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Abbildung 2: Lage der Bereiche, in denen festverglaste Fenster vor Aufenthaltsräumen bei Neu-, Um- und Ausbauten erforderlich sind, Maßstab 1:1.000



#### b) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm tags sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem Reitbetrieb zugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 55 dB(A) tags nicht überschreitet.

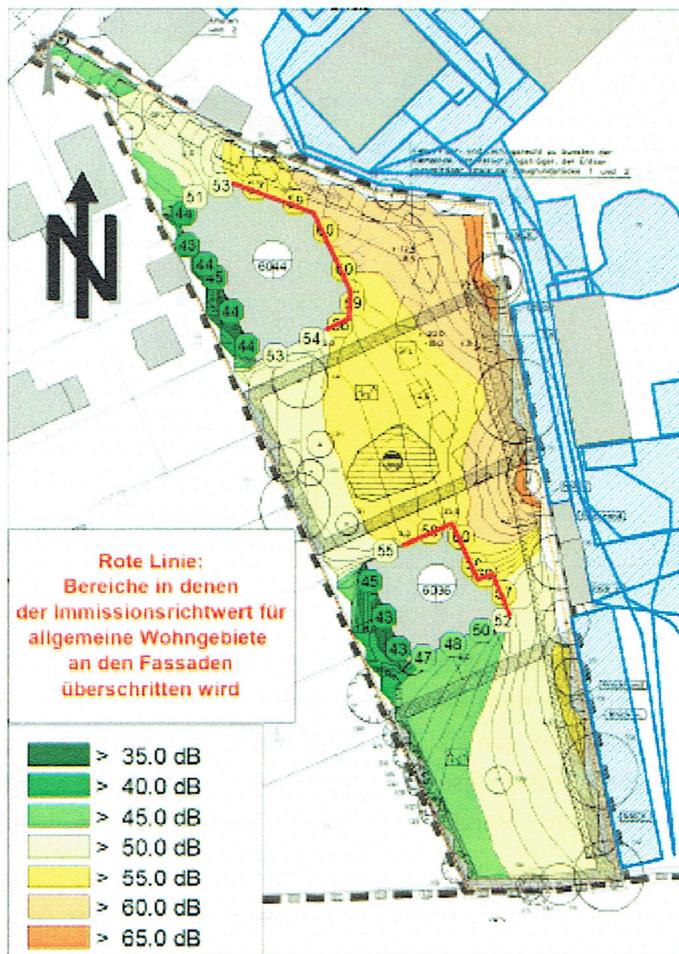
„Zitat Ende“

#### Allgemein

Die empfohlenen Festsetzungen zu „6.2 Festsetzungen“ aus der aktuellen schalltechnischen Untersuchung sind vollständig in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung berücksichtigt, sodass nichts Weitergehendes aus der Begutachtung vom 16. April 2019 zu beachten ist.

Mit der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgte eine Umnutzung von bisher Dorfgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der durchgeführten Beteiligung nach § 4a BauGB liegt die Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H mit Datum vom 28.06.2019 als E-Mail an das Planungsbüro vor, in der darauf hingewiesen wird, dass Ziel der vorliegenden Planung sein muss, nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch auf den Außenwohnflächen erreicht werden können. Hierzu erfolgte eine neuerliche Abstimmung mit dem beauftragten Schallschutzgutachter, eine entsprechende Immissionschutzrechtliche Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 23 mit entsprechenden beispielhaften Nachweisen zu erarbeiten. Diese liegt mit Datum vom 12.07.2019 vor. Nachfolgend wird die Grafik 1 aus dieser Stellungnahme wiedergegeben.

Grafik 1: Beurteilungspegel aus Gewerbelärm, innerhalb des Plangebietungsbeereichs mit exemplarischer Bebauung auf den beiden Baufeldern, Maßstab 1:1.000



Die Immissionsrechtliche Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 23 der Gemeinde Jersbek ist weitere Anlage der Begründung. Aus diesem Grunde wird auf Zitate aus dieser Stellungnahme verzichtet. Ausgehend von dem Ergebnis der beiden vorliegenden Begutachtungen bzw. Fachstellungen wird von Seiten der Gemeinde an der bisherigen Planung festgehalten und wie bisher ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei separaten überbaubaren Flächen entwickelt.

Hiermit soll der südöstliche Siedlungsrand der Ortslage Timmerhorn über die vorhandene Wohnbebauung an der Bünningstedter Straße durch den vorliegenden Bebauungsplan abgerundet und abgeschlossen werden, unter gleichzeitiger wohnbaulicher Nachverdichtung. Über die östlich benachbarte umfangreiche Bebauung mit landwirtschaftlichen aber auch gewerblichen Nutzungen wird die Abrundung des Siedlungsrandes bis zum Ortsausgang Richtung Bargtheide fortgeführt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in dieser Gemengelage der überwiegend altbebauten Bereiche die vorliegende Planung zulässig und vertretbar ist.

### **Intensivtierhaltung**

Zur Aufarbeitung der Problematiken zu Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben ist das Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Osterende 68 in 21734 Oederquard, mit Stand vom: 15. August 2018, erstellt, das Anlage der Begründung ist und sich auf den östlich benachbarten landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieb mit Reiterhof und zugeordneten gewerblichen Nutzungen bezieht.

Das Gutachten selbst bezieht sich auf die zu Beginn der Planung (Strukturplanebene) vorgesehene Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Plangebietes. Hierauf sind die seinerzeitigen Baugrenzen der beiden Baufelder inhaltlich im Grundsatz abgestimmt. Mit der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen neuen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für die Bauflächen der beiden Baufelder bedarf es somit keiner erneuten gutachtlichen Beurteilung, sondern das vorliegende Gutachten kann wie bisher angewendet werden, als dass hiernach im Grundsatz bis zu 10% der Jahresstundenraten der Geruchswahrnehmungen dann zulässig sind. Zum gegenseitigen Schutz zwischen dem Plangebiet und dem östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof sind die bisher vorgesehenen Bauflächen des Baufeldes 2 noch einmal auf der Ostseite geringfügig reduziert, sodass sich hieraus im Bereich der östlichen Ecke des Altbaugrundstückes im Baufeld 1 eine Jahresstundenrate von 11 % und weniger sowie für den Bereich des Baufeldes 2 eine Jahresstundenrate von höchstens 10 % und weniger ergibt.

Nachfolgend wird aus dem Geruchsgutachten zitiert:

„Zitat“

### **6. Zusammenfassende Beurteilung**

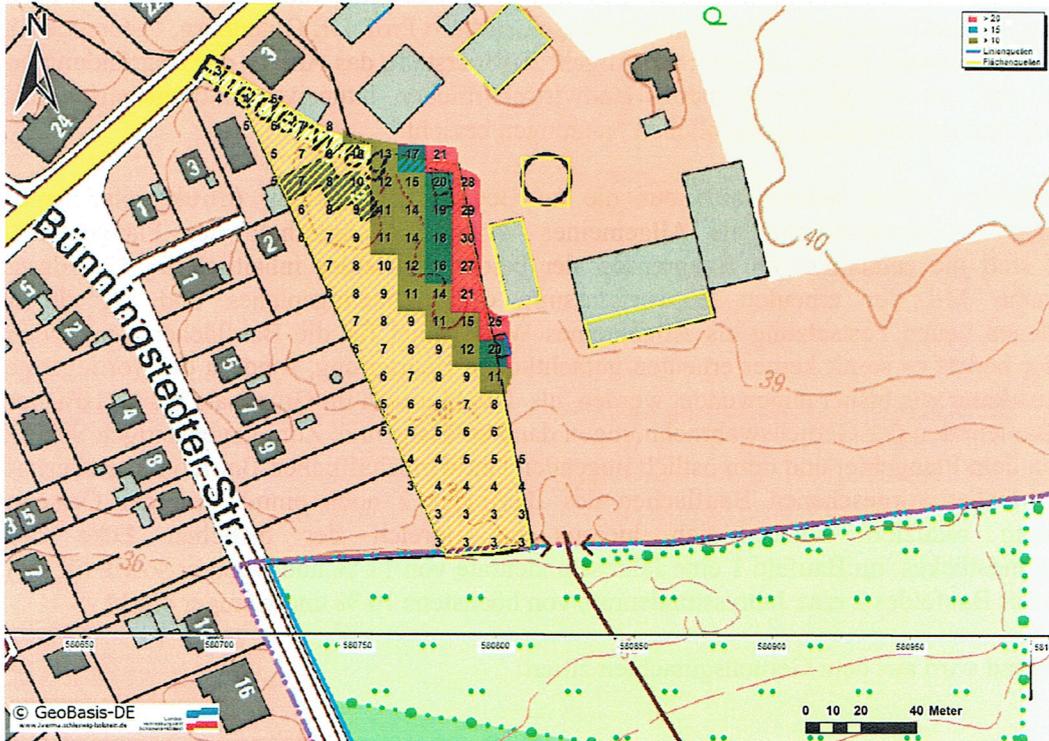
Die Gemeinde Jersbek plant die Aufstellung des B-Planes Nr. 23 in Jersbek, Ortsteil Timmerhorn. Der Plangeltungsbereich befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Timmerhorn und umfasst das Gebiet südlich des Fliederweges Nr. 2 einschließlich des rückwärtigen Bereiches. Die Fläche ist z.T. bebaut. Die vorhandene Bebauung soll im Zuge des Verfahrens überplant werden. Der südliche Bereich des Plangebietes besteht aus Freiflächen (Oberflächengewässer und Wiesen).

Unter den gegebenen Annahmen kommt es im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 23 zu einer Überschreitung des für Allgemeinen Wohngebiete anzusetzenden Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeiten. Dieser Bereich ist von Wohnbebauung freizuhalten, ebenfalls alle dazugehörigen Bereiche einer Wohnnutzung, die dauerhaft beansprucht werden (wie z.B. Terrasse, Balkon). Im Bereich der geplanten Baufelder wird der hier anzusetzende Immissionswert eingehalten.

„Zitat Ende“

Da durch die Anordnung der überbaubaren Flächen, jeweils mit Baugrenzen geschlossen umgrenzt, die notwendigen Abstände zu der Intensivtierhaltung sichergestellt werden können, ist hierzu nichts Weitergehendes zu beachten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nach wie vor mit vertretbaren Geruchsbelastungen zu rechnen ist, die jedoch unter 10% der Jahresstundenraten der Geruchswahrnehmungen liegen mit Ausnahme der östlichsten Ecke des Altgebäudes im Baufeld 1, für das eine Belastung von 11% und weniger der Jahresstundenrate gutachtlich festgestellt ist. Dies wird jedoch als städtebaulich vertretbar angesehen.

Zum Nachvollzug wird die Abbildung 6 aus dem vorbezeichneten Geruchsgutachten wiedergegeben:



### Landwirtschaftliche Nutzung

An die geplanten Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der privaten Grünflächen - Park- und Gartenanlage - grenzen im Umgebungsbereich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche können zu einer Vorbelastung führen.

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

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - handelt es sich um eine bisher nur teilweise bebaute Fläche rückwärtig der Alten Landstraße und rückwärtig der Bünningstedter Straße/Am Morgen. Dieser Bereich ist eingebunden in die vorhandene östliche Siedlungsstruktur der Ortslage Timmerhorn mit ihrer Altbebauung an der Bünningstedter Straße und der Alten Landstraße und grenzt hier an die umfangreichen baulichen Anlagen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Reiterhof an.

Es ist Ziel der Gemeinde, hier zum einen für den Bereich der Altbebauung mit landwirtschaftlicher Vorprägung eine städtebauliche Standortsicherung zu entwickeln und zum anderen im begrenzten Umfang eine innerörtliche bauliche Nachverdichtung zur Bereitstellung weiteren Wohnraumes bzw. sonstigen dörflichen, wohnbaulichen Nutzungen für örtliche Bedarfe neu zu strukturieren. Hierbei werden insbesondere die örtlichen Vorgaben des landwirtschaftlich vorgeprägten Grundstückes und die unmittelbare Nachbarschaft zu dem bestehenden größeren landwirtschaftlichen Betrieb mit Reiterhof bei der Anordnung der künftigen Bauflächen berücksichtigt. Eingebunden ist darüber hinaus eine kleinere Regenwasserklär- und Rückhalteanlage als technische Einrichtung mit ständiger Wasserführung.

Des Weiteren wird das Plangebiet an seiner Ost- und Südseite durch Knickstrukturen in unterschiedlicher Qualität und mit einem teilweisen Funktionsverlust als Biotop (Knick) begrenzt. Hierin befindet sich eine relativ große Anzahl von Einzelbäumen als Überhälter, die durch die Zuordnung eines durchgehenden 4,0 m breiten Knickrandstreifens bzw. Gehölzrandstreifen auf Dauer geschützt werden sollen. Darüber hinaus befindet sich auch entlang der Westseite umfangreicher Großgrünbestand, im südlichen Bereich außerhalb des Plangebietes auf den Altbaugrundstücken der Bünningstedter Straße liegend und im mittleren und nördlichen Bereich steht weiterer umfangreicher Einzelbaumbestand auf dem Grundstück selbst.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen zu beachtenden Rahmenbedingungen wird das Plangebiet in zwei einzelnen Baufeldern entwickelt, die durch eine private Grünfläche als Park - und Gartenanlage getrennt werden. Der südliche Plangebietsbereich ist dann gleichfalls private Grünfläche – Park- und Gartenanlage – bis hin zur südlich liegenden Gemeindegrenze. In diesen privaten Grünflächenbereichen sind als vorhandener Bestand bauliche Nebenanlagen sowie Lagerplätze mit landwirtschaftlicher Vorprägung und Einrichtungen für die hier vorhandene Tierhaltung integriert.

Die städtebaulichen Inhalte sind abgeleitet aus den Erfordernissen zum Erhalt des Altbaubestandes und zur weiteren Bereitstellung eines Baugrundstückes zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur im Umgebungsbereich.

Die Erschließung des vorhandenen und hinzukommenden Baugrundstückes erfolgt über eine Privaterschließung als GFL-Recht, die bis hin zum südlich liegenden Baufeld 2 verlängert wird. Hierbei erfolgt auch eine Verbreiterung auf durchgehend 4,0 m Breite.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich dem Grunde nach eine Erhöhung der Vollversiegelung gegenüber den bisherigen städtebaulichen Vorgaben, sodass davon ausgegangen wird, dass sich Problematiken der Oberflächenentwässerung ergeben. Für den Altbaubestand im Baufeld 1 besteht bereits eine Regenwasserklär- und Rückhalteanlage.

Zur Oberflächenentwässerung des künftigen Baubestandes auf dem Baufeld 2 soll innerhalb der südlich angrenzenden privaten Grünfläche - Park- und Gartenanlage - eine Retentionsfläche entwickelt und integriert werden, über die dann das anfallende Oberflächenwasser zum einen versickern kann und ansonsten in den südlich des Plangebietes vorhandenen Entwässerungsgraben eingeleitet wird, der Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau Nr. 2.4.1 ist. Hierbei ist sicherzustellen, dass die neu zu entwickelnde Retentionsfläche für das Baufeld 2 nur außerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche des Gewässerrandstreifens mit 5,0 m Breite liegt.

Das Plangebiet ist gering bewegt mit Höhen zwischen + 40,0 m NN in der Nordostecke und etwas unter + 37,0 m NN am Südrand des Plangebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht nunmehr folgende Strukturen vor:

- Planungsrechtliche Festsetzung von zwei einzelnen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), bezeichnet als Baufeld 1 und Baufeld 2, und getrennt durch eine ca. 37,0 m breite private Grünfläche – Park- und Gartenanlage – mit integrierter Regenwasserklär- und Rückhalteanlage sowie mit einer weiteren privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – als südliche Abgrenzung des Baufeldes 2. In diesen privaten Grünflächen sind die vorhandenen Strukturen dieses landwirtschaftlich vorgeprägten Gesamtgebietes als bauliche Nebenanlagen bzw. Einrichtungen für die Tierhaltung und Lagerflächen integriert.
- Die verkehrliche und infrastrukturelle Vernetzung erfolgt über den Fliederweg, einer bereits bestehenden Privaterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zu verlängern nach Süden hin über die nördlich liegende private Grünfläche – Park- und Gartenanlage – bis zur Anbindung an das Baufeld 2.

Lediglich die erforderliche Oberflächenentwässerung erfolgt abweichend nach Süden hin in die an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandene Vorflut eines Entwässerungsgrabens. Dies ist abgeleitet aus der Geländesituation, die von Norden nach Süden hin um ca. 3,0 m abfällt.

Für die in der südlichen Grünfläche vorgesehene Errichtung einer Regenwasserretentionsfläche zugunsten des Baufeldes 2 ist der in das Plangebiet hineinragende Gewässerunterhaltungstreifen an der südlichen Plangebietsgrenze zu beachten.

- Für die bestehende Privaterschließung des GFL-Rechtes ist zur Sicherung hinreichender Verkehrsbreiten für Rettungsfahrzeuge eine Verbreiterung auf durchgehend mind. 4,0 m vorgesehen. Darüber hinaus ist im Sinne des § 5 der Landesbauordnung an geeigneter Stelle eine Aufstellfläche für die Feuerwehr im Zuge der baulichen Umsetzung zu integrieren.
- Aufgrund der besonderen Strukturierung des Plangebietes mit Bauflächen und privaten Grünflächen ist es möglich, dass sich durch die Neuplanung insgesamt nur ein Verlust von 2 Einzelbäumen ergibt, die jedoch nicht ausgeglichen werden sollen. Die Gemeinde geht hierbei davon aus, dass von den künftigen Grundstückseigentümern im Zuge der baulichen Umsetzung weitere Gehölzpflanzungen zur Grundstücksgestaltung vorgenommen werden.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), die Baufelder 1 und 2 umfassend, sowie den vorhandenen und erforderlichen Versiegelungen im Bereich der privaten Grünflächen – Park- und Gartenanlagen -, ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen und deren zulässiger Überschreitungen Gesamtversiegelungsanteile von ca. 1.908 qm im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes mit ca. 7.849 qm, was einen Versiegelungsanteil von ca. 24 % ausmacht.

Die bisher hier vorhandene, teilweise unterschiedlich intensiv genutzte Grünlandfläche mit einer Vielzahl von vorhandenen unterschiedlich großen Nebenanlagen und Lagerflächen belegt, wird auch weiterhin relativ intensiv genutzt werden, wobei über die vorliegende Planung entlang der östlich verlaufenden Knickstrukturen ein Knickrandstreifen bzw. Gehölzrandstreifen aufgebaut wird als Schutzfläche mit deutlicher Nutzungseinschränkung zum Schutze des hier vorhandenen linearen Großgrüns.

Es ist zu prüfen, inwieweit in diesen randlichen Bereichen der Knickrandstreifen bzw. Gehölzrandstreifen entlang der privaten Grünflächen und der Baufläche des Baufeldes 2 stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen durch die Anlage eines randlichen Blühstreifens als Blühwiese entwickelt und unterhalten werden kann. Die Gemeinde wird dies als freiwillige Maßnahme durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages auf Dauer sicherstellen, um hierüber eine deutliche Aufwertung dieses kleinen Landschaftsraumes zu erwirken.

Mit der vorliegenden Planung ergeben sich Eingriffe durch den künftigen Fortfall von zwei Einzelbäumen geringerer Qualität und teilweisem Strauchbestand und darüber hinaus in Vegetationsflächen des bisherigen Freiflächenbereiches des intensiv genutzten Grünlandes innerhalb des Plangebietes, für das eine künftige Bebauung mit zugehörigen Infrastrukturflächen vorgesehen ist.

Von drei Seiten ist das Plangebiet in ein vorhandenes dörfliches Siedlungsgefüge, geprägt von Einzel- und Doppelhäusern im Südwesten und teilweise Nordwesten sowie den umfangreichen Gebäudebereichen des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Reiterhof und sonstigen gewerblichen Nutzungen im Umgebungsbereich, eingebunden, sodass hier neben dem fast vollständigen Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes der Knickstrukturen mit teilweisem Funktionsverlust als Biotop, der Einzelbäume und Baumgruppen keine wesentlichen weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich sind.

Für den Bereich des am östlichen Plangebietsrand festgesetzten Knickrandstreifens bzw. Gehölzrandstreifen sind stadtoökologische Aufwertungsmaßnahmen zur Entwicklung von Blühwiesen in diesem Randbereich mit einer Breite von ca. 4,0 m vorgesehen, die im Gegensatz zu den verbleibenden Flächen der privaten Grünfläche - Park- und Gartenanlage - sowie der Baufläche des Baufeldes 2 extensiv zu unterhalten und zu nutzen sind. Das heißt in diesem Falle eine relativ späte Mahd und Ausräumen des Mähgutes.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung, thematisiert unter Ziffer 6c) der Begründung, sind die vorstehend beschriebenen Erhaltungsmaßnahmen und Eingrünungsmaßnahmen als Aufwertungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen bewertet und berücksichtigt. Auf eine besondere Erläuterung hierzu wird verzichtet und auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Aufgrund der Zuordnung der vorhandenen bzw. künftigen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zur umgebenden Altbebauung der hier vorhandenen bebauten Ortslage entlang der Alten Landstraße, sind zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die festgesetzte Bezugshöhe von + 38,5 m NN und betragen für beide Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) als zulässige Firsthöhe dann + 9,0 m. Hiermit kann eine ortsangemessene Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur der Altbebauung entlang der Alten Landstraße sichergestellt werden.

Für das Plangebiet wird auf die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages verzichtet. Die erforderlichen grünordnerischen Belange und Regelungen werden daher allein mit diesem Bebauungsplan aufgearbeitet, festgelegt und, soweit erforderlich, als Festsetzungsinhalt aufgenommen. Hierbei erfolgt auch eine Orientierung an die bestehende örtliche Situation der altbebauten, benachbarten, landwirtschaftlich geprägten Siedlungsteile.

Hierüber kann dann auch eine zumindest teilweise städtebaulich gewünschte Gleichheit entwickelt werden, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Anforderungen sowie für den bestehenden örtlichen Baulandbedarf.

Weitergehende Ausführungen sind unter den nachfolgenden Ordnungsziffern 6b) und 6c) dieser Begründung aufgearbeitet.

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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird in diesem bisher nur im nördlichen Teil altbebauten, länglich nordsüdausgerichteten Baugrundstück eine städtebauliche Umstrukturierung vorgenommen, als dass dieser bisher nicht verbindlich überplante Bereich im Wechsel als Allgemeines Wohngebiet (WA) und private Grünfläche – Park- und Gartenanlage – gegliedert wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, da die Voraussetzungen nach dem Baugesetzbuch hierfür vollständig erfüllt werden.

Planungsziel ist die Entwicklung nunmehr von zwei Bauflächen (Baufeld 1 und 2) als Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Bereich der nördlich liegenden Altbebauung und dem südlich liegenden zusätzlichem Baugrundstück, beidseitig eingebunden durch Bereiche als private Grünfläche – Park- und Gartenanlage -. Hierin eingebunden ist zum einen auch die Verbreiterung und Verlängerung der bestehenden privaten Erschließungseinrichtung als GFL-Recht mit Anbindung an die Alte Landstraße und geführt bis zu dem Baufeld 2 und zum anderen die vorhandenen Altbestände der baulichen Nebenanlagen, Einrichtungen für die Tierhaltung und Lagerplätzen. Bei der privaten Erschließung des GFL-Rechtes handelt es sich um den „Fliederweg“.

Mit dem Erhalt und der Entwicklung des vorhandenen und neu hinzukommenden Baugrundstückes und den zugehörigen Infrastrukturflächen ergeben sich Verluste von zwei vorhandenen, nicht hochwertigen Einzelbäumen, Strauchbestand und vorhandenen Vegetationsflächen, bisher intensiv als Grünland genutzt.

Mit der vorgenommenen baulichen Nachverdichtung ergibt sich aufgrund des hinzukommenden Baugrundstückes eine Zunahme der künftigen Vollversiegelung gegenüber dem bisherigen vorhandenen Bestand. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich hieraus keine unvermeidbaren Verschärfungen der Oberflächenentwässerungen ergeben, da für den altbebauten Bereich bereits eine Regenwasserklär- und Rückhalteanlage besteht und für das hinzukommende südlich liegenden Bau Feld 2 innerhalb der südlich angrenzenden privaten Grünfläche eine weitere Retentionsfläche mit Versickerungsmöglichkeit entwickelt werden soll mit der weiteren Ableitung des Oberflächenwassers in den südlich des Plangebietes vorbeiführenden Grabenlauf. Er ist Verbandsgewässer des GPV Ammersbek-Hunnau Nr. 2.4.1

Für die Flächen des Plangebietes gelten die Regelungen der BauNVO 1990/1993, in der zur Zeit geltenden Fassung, für die abzuleiten ist, dass bei den jeweils festgesetzten zulässigen Grundflächen und deren zulässiger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer Zunahme der Versiegelung zu rechnen ist. Dies gilt auch aus der erforderlichen Erweiterung und Verlängerung der Privaterschließung als GFL-Recht und bezeichnet als „Fliederweg“.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich folgende Anteile aus Vollversiegelungen durch die getroffenen und erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen für den Bereich der Baufelder 1 und 2 des Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich der zugehörigen Infrastrukturflächen der privaten verkehrlichen Erschließung und den vorhandenen Bestand mehrerer unterschiedlich großer Nebenanlagen, Einrichtung für die Tierhaltung und Lagerplätzen gemäß Tabelle 11c) mit 1.908 qm.

Mit der vorliegenden Planung gegenüber dem bisherigen Bestand ergibt sich die Veränderung der Vollversiegelung wie folgt:

Tabelle 11c) neue Planung mit	1.908,0 qm
Tabelle 11b) bisheriger Bestand	./ 1.117,0 qm
Zunahme der Vollversiegelung durch B-Plan Nr. 23	<u>791,0 qm</u>

Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf:

$$791,0 \text{ qm} \times 0,5 = 395,5 \text{ qm} \quad \sim \quad \mathbf{400,0 \text{ qm}}$$

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB erfolgt hierfür **kein** Ausgleich aus städtebaulichen Gründen.

Innerhalb und außerhalb randlich des Plangebietes befinden sich insgesamt 37 erfasste und eingemessene Einzelbäume, teilweise als lockere Baumreihe am Westrand des Plangebietes sowie innerhalb der Plangebietsflächen und darüber hinaus nördlich und östlich randlich des Plangebietes als Überhälter in dem hier vorhandenen Knick als Knick bzw. Gehölzstreifen festgesetzt. Sie sind in den nachfolgenden wiedergegebenen Tabellen zusammengefasst mit ihrer Lage auf den betreffenden Flurstücken sowie der Art, dem Stammdurchmesser und dem Kronendurchmesser sowie der Betroffenheit bezüglich der bisher geltenden Planung. Darüber hinaus sind in diesen Tabellen die neue vorliegende Planung aufgeführt, untergliedert in vorhandene Einzelbäume, zu erhaltende Einzelbäume und künftig entfallende Einzelbäume, einer Bewertung bezüglich eines Ausgleichserfordernisses als artenschutzrechtliche Maßnahme sowie einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit bezüglich Kontrolle oder Einhalten der zulässigen Fällzeit.

Hiernach entfallen künftig insgesamt 2 Einzelbäume geringer Qualität mit Kronendurchmessern bis zu 8,0 m. Es handelt sich hierbei um die Bäume mit den Nrn. 29 (Tanne) und 30 (Birke).

Aus städtebaulichen Gründen erfolgt hierfür **kein** Ausgleich durch Ersatzpflanzungen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der Bebauung des Baufeldes 2 auch entsprechende Gehölzpflanzungen zur Grundstücksgestaltung vorgenommen werden, die dann als Kompensationsmaßnahmen anzusehen sind.

Durch die Entwicklung des Baufeldes 2 ergibt sich ein Funktionsverlust des am östlichen Plangebietsrand befindlichen Knicks als Biotop. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ist hierfür ein Knickausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich. Er wird durch die Gemeinde in der erforderlichen Länge von 80 m als ebenerdiger Knick über ein anerkanntes Ökokonto im Kreis Segeberg gesichert, sodass hierdurch kein Ausgleichsdefizit besteht.

Der südliche Teil wird nunmehr als vorhandener Gehölzstreifen unter Zuordnung eines Gehölzrandstreifens festgesetzt.

Die Kosten dieses erforderlichen Knickausgleiches werden nachfolgend aufgeführt und von Seiten der Gemeinde über vertragliche Regelungen auf Dauer gesichert.

Am Ende dieser Ordnungsziffer erfolgen entsprechende Ausführungen zum Ökokonto mit zugehöriger Übersicht.

## Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn – als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Blatt 1

## Gebiet: südlich Fliederweg Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche

hier: Einzelbäume; Erhalt: Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit; 20.02.2018

Flur- stück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer (m)	Kronen- durch- messer (m)	bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb Satzung § 34 BauG	neue Planung:		Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit	
						vorhandener Einzelbaum	zu erhaltender Einzelbaum			
43/4	1	Birke	0,25	5,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
43/4	2	Nadelbaum	0,35	7,0	außerhalb	vorhanden	---	---		
50/15	3	Baum	3 x 0,25	7,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	4	Eiche	0,50	10,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	5	Eiche	0,60	12,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	6	Eiche	0,90	18,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	7	Baum	0,30	60,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	8	Eiche	0,30	6,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	9	Eiche	0,60	12,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	10	Eiche	0,50	10,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	11	Eiche	0,40	8,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	12	Baum	0,25	5,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	13	Eiche	0,80	16,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	14	Eiche	0,50 + 0,60	15,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/15	15	Eiche	0,45	9,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
158	16	Pappel	0,35	7,0	außerhalb	vorhanden	---	---		
158	17	Pappel	0,35	7,0	außerhalb	vorhanden	---	---		
50/15	18	Pappel	0,30	6,0	innerhalb	---	zu erhalten	---		
50/11	19	Tanne	0,35	7,0	außerhalb	vorhanden	---	---		
50/11	20	Tanne	0,30	6,0	außerhalb	vorhanden	---	---		
<b>Zwischensumme</b>						<b>5 vorhanden</b>	<b>15 zu erhalten</b>	<b>0 entfallend</b>	<b>0 Ersatz</b>	<b>0 Fällzeit</b>

## Bebauungsplan Nr. 23 - Ortsteil Timmerhorn - als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Blatt 2

## Gebiet: südlich Fliederweg Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche

hier: Einzelbäume; Erhalt: Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit; 20.02.2018

Flur- stück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer (m)	Kronen- durch- messer (m)	bisherige Planung: innerhalb bzw. außerhalb Satzung § 34 BauG	vorhandener Einzelbaum		neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum		Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle / Fällzeit
						5 vorhanden	15 zu erhalten	0 entfallend	0 Ersatz		
<b>Zwischensumme</b>											
50/11	21	Tanne	0,25	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	0 Fällzeit
50/11	22	Tanne	0,25	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/11	23	Tanne	0,25	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/11	24	Tanne	0,30	6,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/11	25	Tanne	0,25	5,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/11	26	Tanne	0,30	6,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/11	27	Tanne	0,30	6,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/10	28	Birke	0,60	12,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/15	29	Tanne	0,30	6,0	innerhalb	---	---	---	künftig entfallend	---	01.10.bis 29.02.
50/15	30	Birke	0,40	8,0	innerhalb	---	---	---	künftig entfallend	---	01.10.bis 29.02.
50/15	31	Obstbaum	0,25	5,0	innerhalb	---	---	zu erhalten	---	---	
50/18	32	Buche	0,70	15,0	außerhalb	vorhanden	---	---	---	---	
50/15	33	Nadelbaum	0,30	6,0	innerhalb	---	---	zu erhalten	---	---	
50/11	34	Nadelbaum	0,30	6,0	innerhalb	---	---	zu erhalten	---	---	
50/11	35	Nadelbaum	0,40	8,0	innerhalb	---	---	zu erhalten	---	---	
50/11	36	Weide	0,80	12,0	innerhalb	---	---	zu erhalten	---	---	
50/16	37	Nadelbaum	0,30	6,0	innerhalb	---	---	zu erhalten	---	---	
<b>Summe</b>						<b>14 vorhanden</b>	<b>21 zu erhalten</b>	<b>2 künftig entfallend</b>	<b>0 Ersatz</b>	<b>0 Fällzeit</b>	<b>2 Fällzeit</b>

Darüber hinaus sind stadökologische Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des am Ostrand des Plangebietes festgesetzten Knickrandstreifens bzw. Gehölzrandstreifens und der beiden privaten Grünflächen – Park und Gartenanlage – sowie das Baufeld 2 betreffend vorgesehen.

Des Weiteren sind freiwillige stadökologische Aufwertungsmaßnahmen insbesondere durch den künftigen Grundstückseigentümer des Baufeldes 2 zu berücksichtigen, bei dem am künftigen Gebäudebestand die Integration bzw. Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen für verschiedenen Tierarten empfohlen wird.

#### **Ausgleichsmaßnahmen –innergebietlich-:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden Zunahme der Vollversiegelung ca. 791,0 qm	rein rechnerisches Ausgleichserfordernis: 791,0 qm x 0,5 = 395,5 qm	aufgrund des § 13a(2)4 BauGB erfolgt kein Ausgleich
Ersatzpflanzung für Einzelbaumverlust (2 Bäume)	1:1	aufgrund des § 13a(2)4 BauGB erfolgt kein Ausgleich

#### **Minimierungsmaßnahmen: - keine**

#### **stadökologische Aufwertungsmaßnahmen:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Aufwertungsmaßnahmen</u>
private Grünfläche –Park- und Gartenanlage Allgemeines Wohngebiet (WA) Baufeld 2 Entwicklung von Blühwiesenstreifen	ca. 500 qm Blühwiese durch Ansaat besonderer Saadmischungen und deutlich späterer Mahd sowie extensiver Unterhaltung auf dem festgesetzten Knickrandstreifen im Bereich der privaten Grünfläche –Park- und Gartenanlage – sowie der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dem Baufeld 2

#### **Freiwillige stadökologische Aufwertungsmaßnahmen durch vorhandenen bzw. künftige Grundstückseigentümer:**

vorhandener und künftiger Gebäudebestand des Allgemeinen Wohngebietes (WA)	Integration bzw. Anbringen von Nistkästen und Nist- hilfen bzw. Quartierskästen für bzw. als: Mauersegler; Nischenbrüterkästen. Höhlen- brüterkästen, Fledermaus- spaltenkästen, Sperlings- koloniekästen
---	--

**Ausgleichsmaßnahme –außergebietlich:- Knickausgleich aufgrund eines Funktionsverlustes als Biotop**

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Knickausgleich mit 80 lfdm Knick	Ausgleichserfordernis aufgrund Funktionsverlust im Verhältnis 1:1	80 lfdm. ebenerdiger Knick aus Ökokonto Az.: 670022.8540.1503.17-0002 vom 27.07.2017 Gemeinde Kisdorf, Gemarkung Kisdorf, Flur 11, Flurstück 39/2

Nachfolgend sind die Kosten für den erforderlichen Knickausgleich über ein bestehendes Ökokonto aufgeführt.

1. Knickausgleichserfordernis außergebietlich	
80 lfdm. ebenerdiger Knick aus Ökokonto	
Entgelt: 80 lfdm. x 70,00 €/lfdm. =	5.600,00 €
MwSt. 19 % auf 5.600,00 €	1.064,00 €
Dienstleistungsentgelt	280,00 €
MwSt. 19 % auf 280,00 €	53,20 €
Gesamtkosten	<u>6.997,20 €</u>

Gerundet ist mit einem Betrag von ca. 7.000,00 € zu rechnen.

Die verbleibenden Einzelbäume und Baumgruppen sowie Überhälter und Knicks bzw. Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes werden gesichert und erhalten. Die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen am vorhandenen und künftigen Gebäudebestand sind als freiwillige Maßnahme der Grundstückseigentümer vorgesehen. Dies gilt insbesondere auch für die stadtoökologischen Aufwertungsmaßnahmen als Blühwiesenstreifen innerhalb des festgesetzten Knickrandtreifens.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - gesichert, sodass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Defizite verbleiben. Soweit erforderlich ist auch der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Sicherung insbesondere der Minimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Baufelder 1 und 2 sowie dem Erhalt der privaten Grünflächen – Park- und Gartenanlagen - vorgesehen.

Zu beachten ist, dass sämtliche Gehölzentfernungen, Einzelbäume sowie der übrige Gehölz- und Strauchbestand nur in der Zeit vom 01. Dezember bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind, sofern hierzu keine Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Bei Eingriffen in die vegetationsbestandenen Flächen des Plangebietes, hier der Bereich des Grünlandes (Wiese), sind diese nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar.

Für das Schutzgut Wasser ist über die getroffenen Maßnahmen des Bebauungsplanes zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers kein besonderes Ausgleichserfordernis gegeben.

Es ergeben sich keine Kostenansätze für grüngestalterische und landschaftspflegerische Arbeiten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend minimiert, kompensiert und ausgeglichen werden können, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Verpflichtung besteht. Dies gilt für die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes als auch dem außergebietlichen Knickausgleich.

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

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

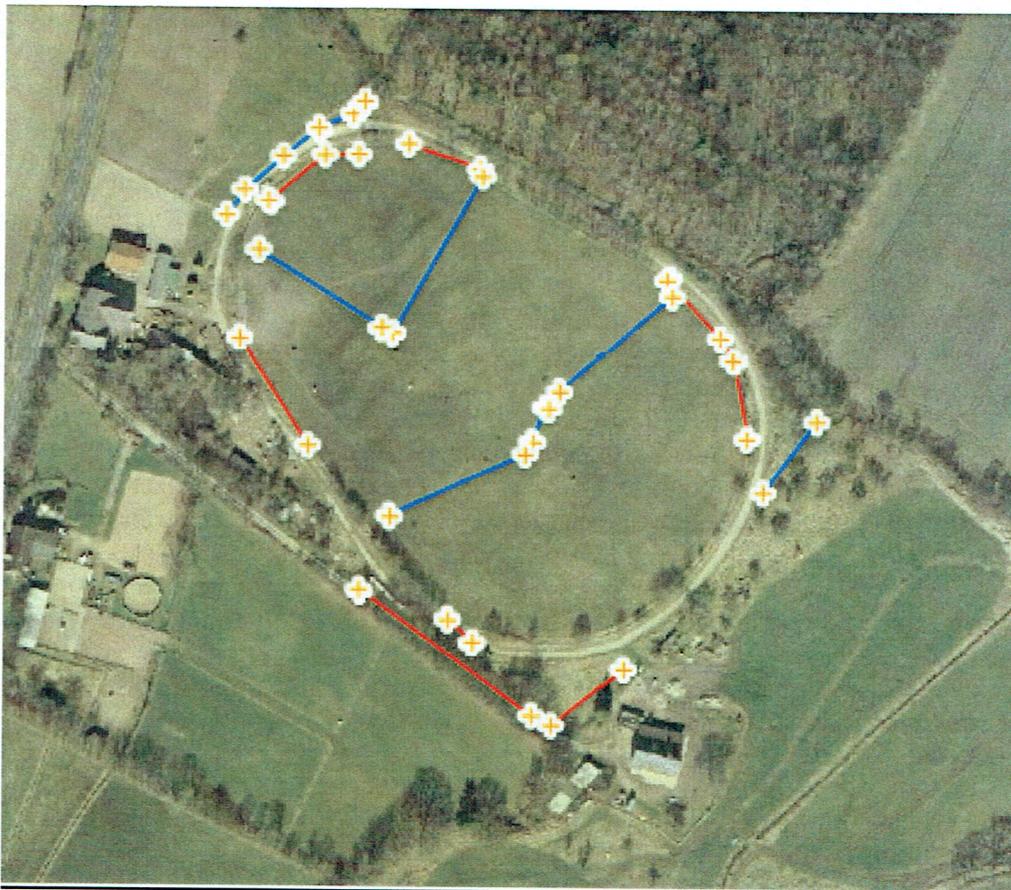
Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in vegetationsbestandene Flächen, hier die Wiese des Grünlandes außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Der geeignete Zeitraum ist hierfür vom 01. Oktober des Jahres bis Ende Februar des folgenden Jahres. Für Fledermäuse gilt als geeigneter Zeitraum für Eingriffe in größere Baumbestände der Zeitraum vom 01. Dezember des Jahres bis Ende Februar des Folgejahres.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion, z.B. CEF-Maßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, sind nicht erforderlich.

#### **Allgemeine Hinweise:**

Innerhalb des Plangebietes des Bbauungsplanes sind zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, der Baumgruppen, der Knickstrukturen bzw. Gehölzstreifen sowie der Überhälter und die übrigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

#### **Übersicht Ökokontonummer Az.: 670022.8540.1503.17-0002**



**6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes****c) Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen**

Im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich altbebaute Bereiche einer älteren teilweise historischen Siedlungsentwicklung mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der westlichen und teilweise nördlichen Plangebietsgrenze. Im Nordosten und Osten schließen die umfangreichen baulichen Anlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen eines größeren landwirtschaftlichen Betriebes mit Reiterhof das Plangebiet ein. An der schmalen Südseite befindet sich der Übergang in den freien Landschaftsraum. Sie ist gleichzeitig Gemeindegrenze. Im Plangebiet selbst befindet sich lediglich ein größeres umfangreiches Wohngebäude, unterschiedlich große Nebenanlagen, im Nordteil des Plangebietes.

Der übrige südlich liegende Bereich bis hin zur südlichen Plangebietsgrenze ist vielfältig mit unterschiedlich großen Nebenanlagen Einrichtung für die Tierhaltung und Lagerplätzen bebaut und wird in Gänze derzeit intensiv genutzt. Eingebunden in der Mitte des Plangebietes besteht eine kleinere Regenwasserkklär- und Rückhalteanlage als technische Einrichtung zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den nördlich vorhandenen Gebäuden und sonstigen Strukturflächen. Die Freiflächen selbst entsprechen einer intensiven Grünlandnutzung.

Das Plangebiet ist an seiner Ostseite durch eine Knickstruktur bzw. einem Gehölzstreifen mit umfangreichem Überhälterbestand abgegrenzt. auf der Westseite des Plangebietes befinden sich Einzelbäume und Baumreihen, außerhalb des Plangebietes liegend. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist in der Fläche selbst umfangreicher Einzelbaumbestand vorhanden.

Das Plangebiet ist somit selbst, trotz der geringen vorhandenen Bebauung im nördlichen Plangebietsteil, dem Grunde nach durchgehend intensivst genutzt und vorbelastet sowie landwirtschaftlich vorgeprägt. Auf der Westseite des Plangebietes grenzen umfangreiche Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet. Im Norden und Osten sind dies Gebäude mit gewerblicher Nutzung bzw. die umfangreichen Einrichtungen eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Intensivtierhaltung als Reiterhof und weiteren integrierten gewerblichen Nutzungen. An der Südseite grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen als Grünland, Standweide für die Pferdehaltung und ein Grabenlauf des GPV Ammersbek-Hunnau an.

Zur Sicherung des Artenschutzes nach den §§ 44, 45 und 67 des Bundesnaturschutzgesetzes besteht das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung zum vorliegenden Bebauungsplan. Zur Beurteilung der Fauna und Flora im Plangebiet und dem umgebenden Wirkraum liegt die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Geuner-Pönicke, Kiel, mit Datum vom 18. September 2018 vor. In ihr sind die verschiedenen vielfältigen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten aufgeführt, zusammengefasst und bezüglich ihrer Wirkungen und daraus resultierenden Lösungsvorschläge bewertet. Hierzu sind keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes sowie keine artenschutzrechtliche Ausgleiche festgestellt. Lediglich besteht das Erfordernis für artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen. Diese werden im erforderlichen Umfang planungsrechtlich gesichert, auch durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Der zusammengefasste Handlungsbedarf zum Artenschutz wird über die vorliegende Planung und deren Umsetzung im erforderlichen Umfang sichergestellt.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung begründet sich auf örtliche Untersuchungen und Begehungen und unter Berücksichtigung der strukturellen Ausprägung der vor Ort vorhandenen Tierlebensräume und unter Berücksichtigung der hier umfangreich vorhandenen Vorbelastungen aus der überwiegenden altbebauten Ortslage und der intensiven Freiflächennutzung.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist gutachtliche Anlage der Begründung. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf nachfolgend zu Ziffer „6“ zitiert.

„Zitat“

## **6. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

### **6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

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

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in vegetationsbestandene Flächen (hier: Wiese, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Geeigneter Zeitraum ist vom 01.10. bis Ende Februar. Für Fledermäuse gilt als geeigneter Zeitraum für die größeren Bäume der 1.12 bis Ende Februar.

### **6.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion**

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

#### **6.2.1 CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)**

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

#### **6.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

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

Artenschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

„Zitat Ende“

Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten. Die Gemeinde wird dies entsprechend beachten und sicherstellen.

### **Allgemein zum Artenschutz**

Es sind weiter die nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, soweit eine Betroffenheit gegeben ist:

**Eingriffe zur Baufeldfreimachung in die Gehölzbestände als Einzelbaum sowie Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen sowie das Abschieben von Oberboden und Eingriffe in Bestandsgebäude sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Sie sind daher nur zwischen 01. 10. bis und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.**

**Die Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sowie Eingriffe in Bestandsgebäude sind nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.**

**Neu anzulegende Straßen- und Wegebeleuchtungen, auch im privaten Bereich, sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über vorhandenem Gelände mit Abstrahlwinkel nur nach unten, gelblicher Lichtfarbe und nur in LED-Technik zulässig.**

Vorstehende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind über textliche Festsetzungen im erforderlichen Umfang gesichert. Die Umsetzung erfolgt über den Abschluss städtebaulicher Verträge.

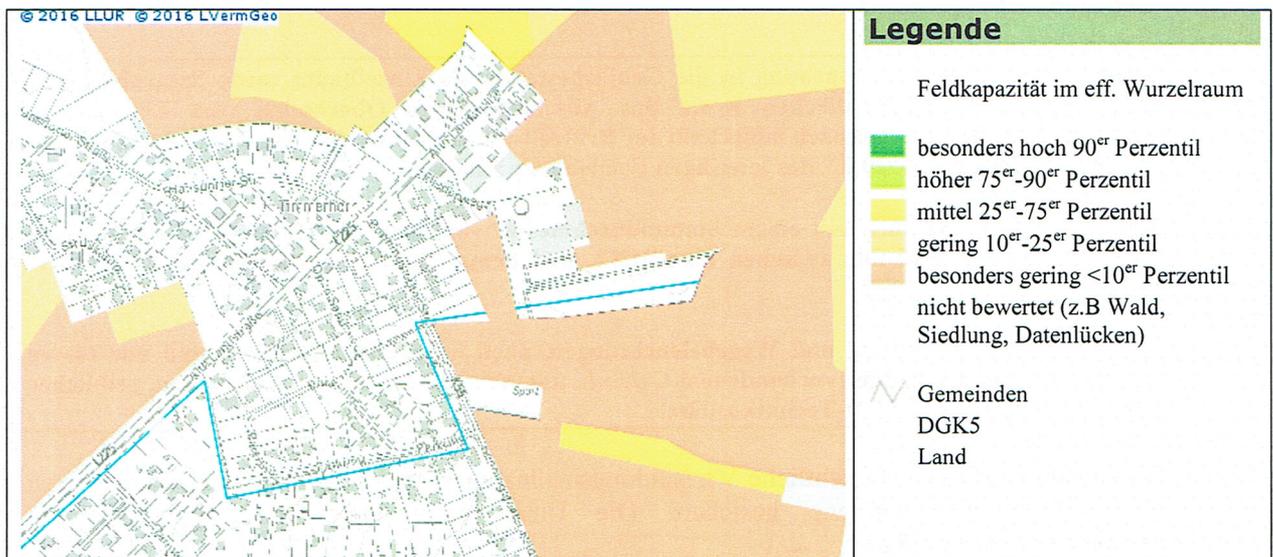
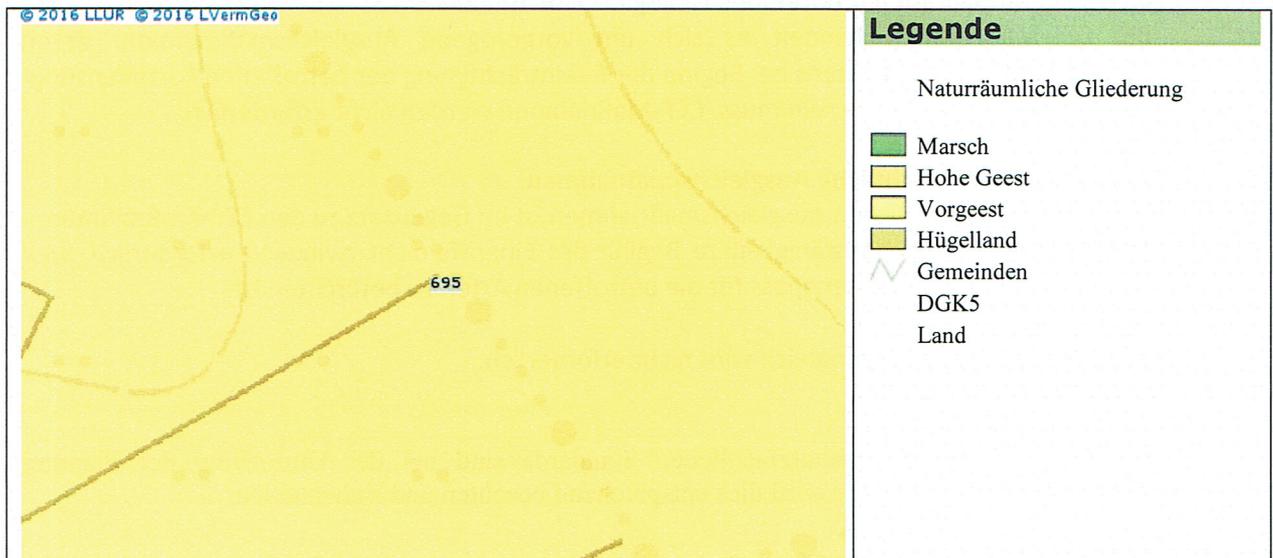
7. Bodenschutz

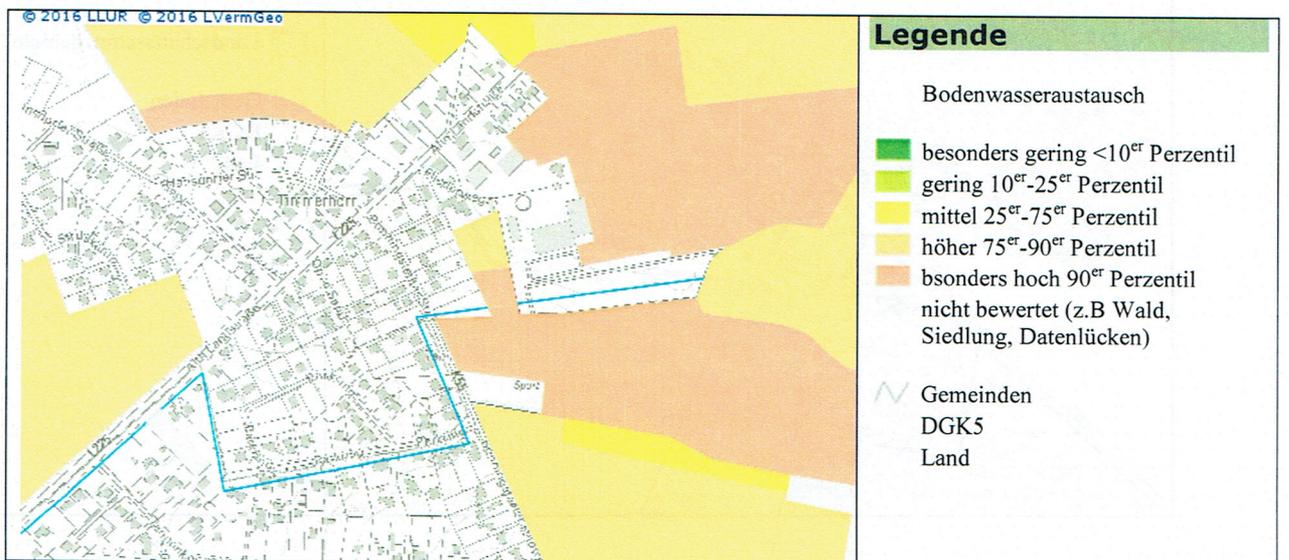
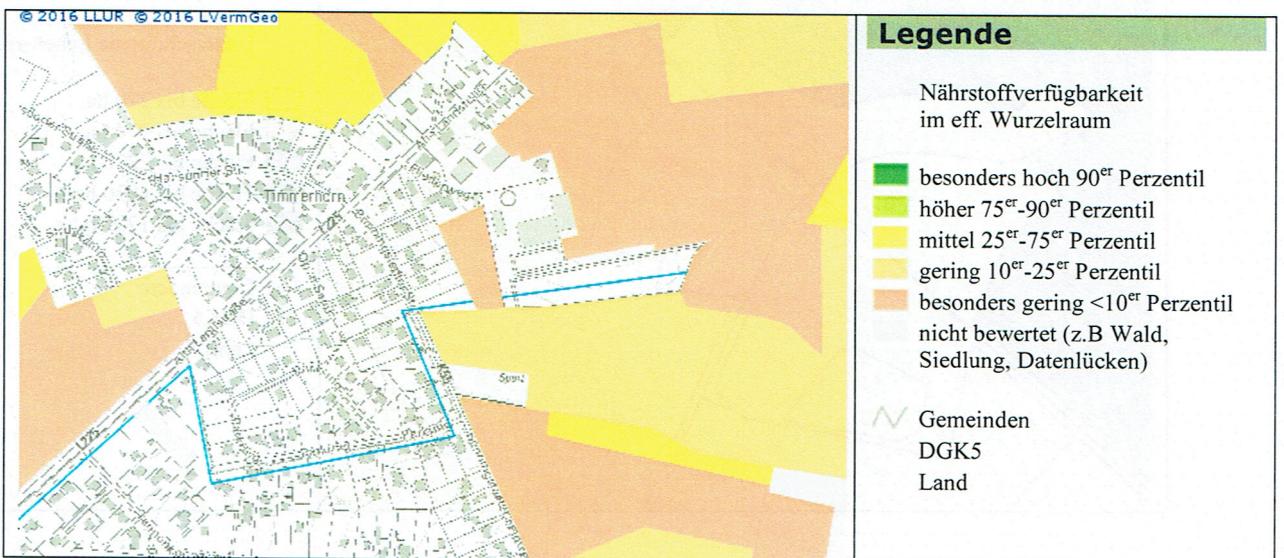
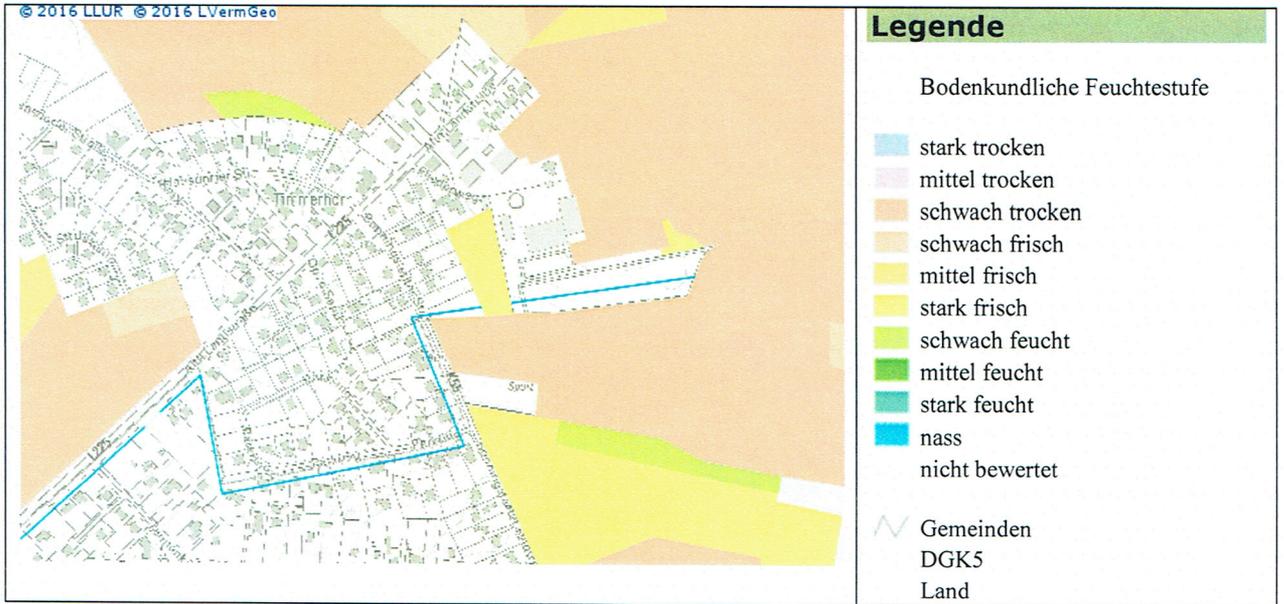
a) Vorsorgender Bodenschutz

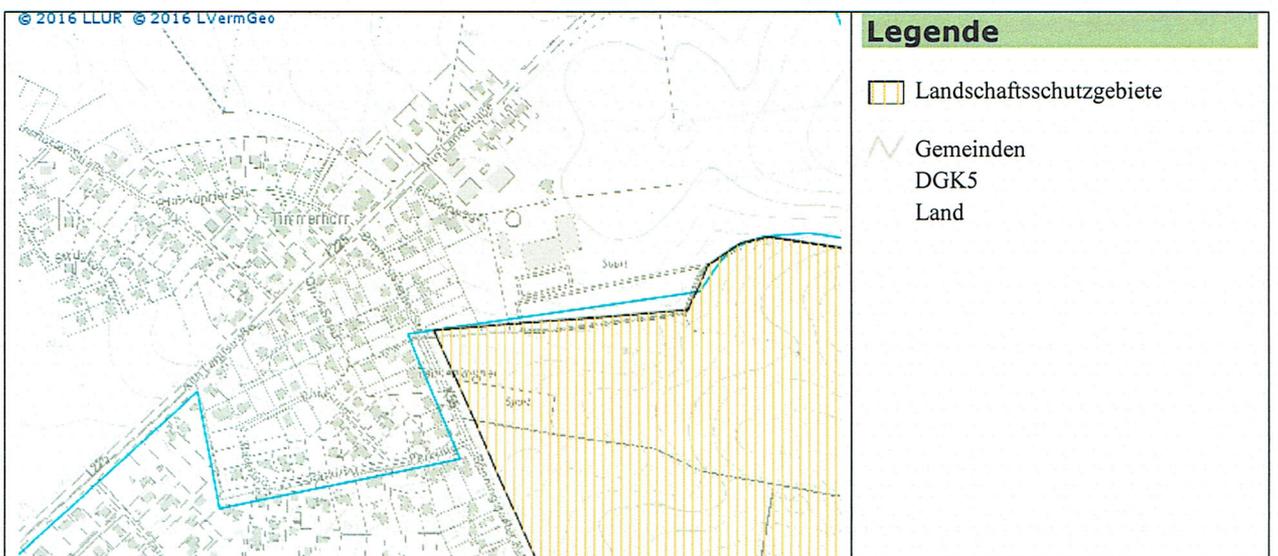
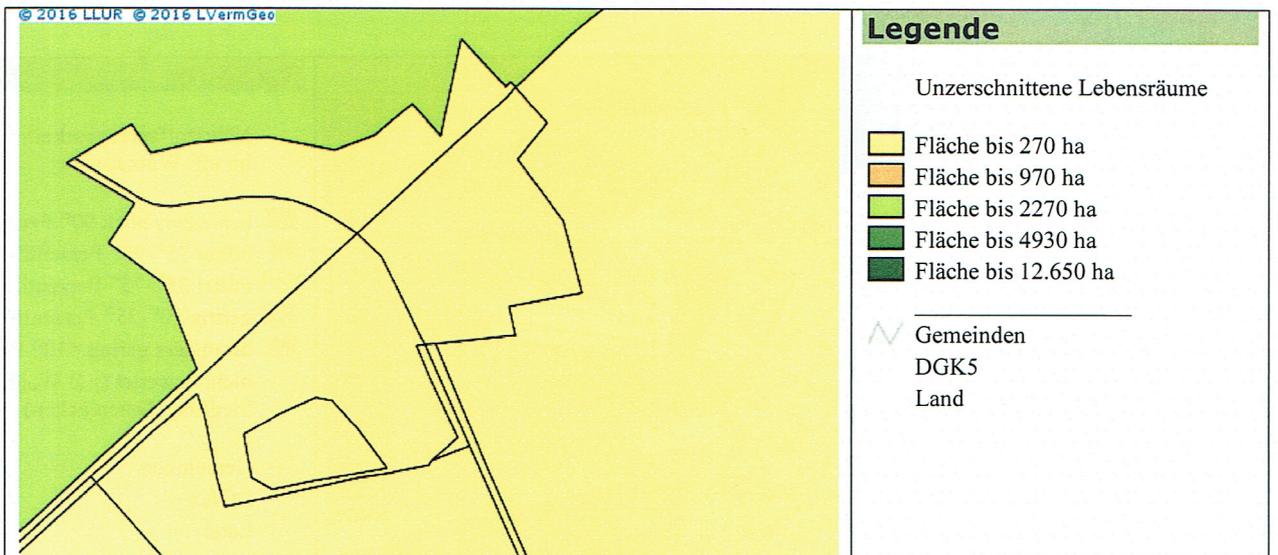
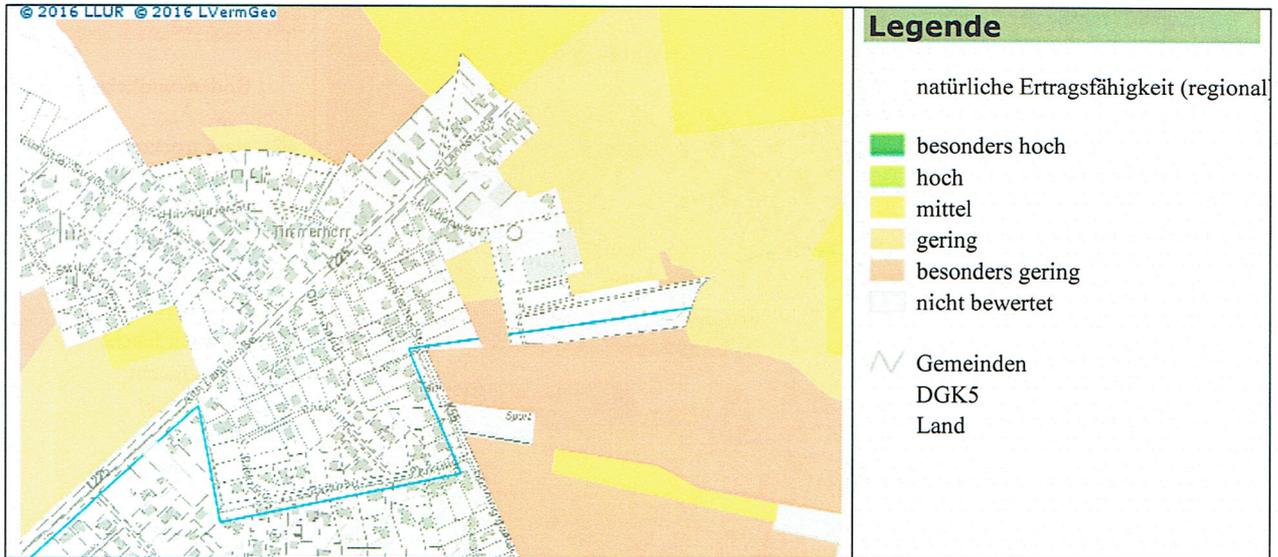
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die verbindliche Überplanung eine weitere Umstrukturierung nach Süden hin über die nördlich liegende Altbebauung hinaus ergibt. Sie stellt hier eine gewollte innerörtliche Nachverdichtung dar, sodass alternative Standorte zu der vorliegenden Planung nicht gegeben sind.

Zur Beurteilung der Auswirkungen zum vorbeugenden Bodenschutz wird auf das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet zurückgegriffen und festgestellt, dass das Plangebiet nur in seinem nördlichen Teil, dem Baufeld 1, von keinen Bewertungen betroffenen ist. Für den Bereich der privaten Grünflächen und das Baufeld 2 liegen somit Aussagen aus dem entsprechenden Kartenmaterial vor.

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







Es ergibt sich nachfolgende Auswirkung für das vorliegende Gebiet

Legende	Bebauungsplan Nr. 23-OT Timmerhorn-
Naturräumliche Gliederung	Hohe Geest „695 Hamburger Ring“
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	besonders gering < 10 <sup>er</sup> Perzentil
Bodenkundliche Feuchtestufe	stark frisch
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	besonders gering < 10 <sup>er</sup> Perzentil
Bodenwasseraustausch	nördlich un bebauter Bereich höher 75 <sup>er</sup> – 90 <sup>er</sup> Perzentil südlich un bebauter Bereich besonders hoch 90 <sup>er</sup> Perzentil
natürliche Ertragsfähigkeit	nördlich un bebauter Bereich gering südlich un bebauter Bereich besonders gering
Unzerschnittene Lebensräume	Fläche bis 270 ha
Landschaftsschutzgebiet	Gemeinde Ammersbek an südlicher Plangebietsgrenze

#### Eignung für landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen – Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF)

B-Plan 23 - OT Timmerhorn	BKF	Bezeichnung	Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung unter den derzeitigen Wasserverhältnissen
nur un bebauter Teilbereich	6	stark frisch	für Acker- und Grünlandnutzung geeignet für intensive Ackernutzung im Frühjahr gelegentlich zu feucht

Insgesamt ist festzustellen, dass es durch die vorliegende Planung zu keinen unververtretbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt. Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht gegeben, da keine höherwertigen Böden unververtretbar umgenutzt werden. Das vorgesehene Plangebiet ist sowohl aus städtebaulicher, landschaftspflegerischer wie auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als vertretbar anzusehen, auch unter Berücksichtigung, dass eine Trennung und Gliederung der beiden Baufelder vorgenommen wird und umfangreiche Freiflächen als private Grünfläche – Park- und Gartenanlage – verbleiben mit Integration baulicher Nebenanlagen, Einrichtungen für die Tierhaltung und Lagerflächen.

7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

**Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Gemeinde Jersbek liegen keine Eintragungen zu Altstandorten/Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich des Plangebietes im Ortsteil Timmerhorn vor. Dies ist mitgeteilt von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn in ihren Stellungnahmen vom 22.03.2019 und vom 27.06.2019.

**Bodenschutz**

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn teilt in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2019 zum Standort Fliederweg 2 folgendes mit:

**„Zitat“**

Beim Standort **Fliederweg 2** handelt es sich um eine sogenannte nicht bewertbare Prüfdatei (Kategorie P1, n.b.). Folgende ehemalige gewerbliche Nutzungen konnten bis dato durch Bauaktenrecherchen weder bestätigt noch belegt werden. Zeitungsdruckerei (1985-1986?) und Bauunternehmen (1900-2000). Anzunehmen ist, dass es sich hierbei um nicht relevante Büroadressen gehandelt hat. Im Rahmen des B-Planverfahrens sollte noch einmal der Versuch unternommen werden, die ehemaligen Nutzungen zu recherchieren (z.B. Zeitzeugen). Eine kurze Stellungnahme vom Planungsbüro ML-Planung wäre hierzu ausreichend. Ein weiterer Gutachter ist zu diesem Zeitpunkt nicht zwingend notwendig.

**„Zitat Ende“**

Aufgrund von zwischenzeitig durchgeführten Recherchen im Zusammenwirken mit dem Bürgermeister der Gemeinde Jersbek als langjähriger Ortsansässiger, den derzeitigen Grundstückseigentümern und der Auswertung von Bauakten durch das Amt Bargtheide-Land ist hierzu Nachfolgendes festzustellen:

**Zeitzeugenbefragung**

Von Herrn Bürgermeister Sczech wird in einer E-Mail vom 28.03.2019 folgendes mitgeteilt: „Von einer Druckerei habe ich nie etwas gehört und gesehen. Das vorhandene Haus diente einem Fliesenleger als Wohnhaus und er hatte dort seine geschäftlichen Büroräume. Der handwerkliche Betrieb hat dort aber nicht stattgefunden. Kein Materiallager, kein Fuhrpark usw.“

Von jetzigem Grundstückseigentümer wird in einer E-Mail vom 28.03.2019 folgendes mitgeteilt:

Amtsgericht Ahrensburg, Grundbuch von Jersbek Blatt 329 Gemarkung Timmerhorn Flur 1 Flurstücke 50/15; 43/4; 50/16

Gebaut von:

NN (damaliger Gemeindevertreter mit NN und NN)

Fliesenlegermeister

Land gekauft von Bauer NN

Hausbau 1969/1970

Hauptgebäude: Wohnraumnutzung

Anbau: Büros + Doppelgarage

Grundstück als Garten, Grünland und Militaryreitplatz

Unterbringung der Pferde beim Bauern NN, Alte Landstr. 3

\* keine Lagerung von Baumaterialien auf dem Gelände \*

keine weiteren Nebengebäude

Nach Verkauf Neubau in Klein Hansdorf

Gekauft von:

NN ungefähr 1990/1991

Bauunternehmer / Wohnungsverwaltung als GbR

Hauptgebäude: Wohnraumnutzung

Anbau: Umbau zu mehreren Büroräumen + Aktenarchiven

\* keine Lagerung von Baumaterialien auf dem Gelände \*

Grundstück: Nutzung als Garten / freier Wuchs / Katzen – u. Hundeauslauf

keine weiteren Nebengebäude

Zwangsversteigerung Beschluss vom 26. Juni 2001 AZ: 71K 28/01

Betreibende Bank Bayerische Hypothekenbank

Umzug NN nach Norderstedt/ Ulzburger Straße

Ersteigert am 19. Juli 2002 – Amtsgericht Ahrensburg von jetzigem Grundstückseigentümer

\* umfangreiche Sanierung des Haupthauses

\* Umbau der Büroräume zur Wohnung / Nutzungsänderung

\* Bau des Pferdestalls + Schuppen + Gänse- u. Hühnerstall

\* Anlegen der Gartenanlagen und Weideflächen

\* 2006 Bau des Schuppens/Werkstatt zur Grenze Stegen

### **Auswertung Bauakten**

Vom Amt Bargteheide-Land - Sachbereich Bauordnung- wird in einer E-Mail vom 29.03.2019 folgendes mitgeteilt:

In unseren Unterlagen gibt es weder einen Hinweis auf eine Zeitungsdruckerei noch auf ein Bauunternehmen.

In der Stellungnahme vom 27.06.2019 wird von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Zum Nachvollzug wird der Inhalt der Stellungnahme nachfolgend zitiert.

### **„Zitat“**

In Kap. 7 werden Recherchen (Zeitzeugen und Bauakte) zum Standort **Fliederweg 2** dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde der Standort als Kategorie A1 klassifiziert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass hier keine altenlastenrelevanten Nutzungen/Tätigkeiten vorliegen/vorlagen. Es gibt somit keine Bedenken.

### **„Zitat Ende“**

### 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 erforderlichen Erschließungsmaßnahmen betreffen nicht mögliche öffentliche Erschließungen, sondern nur Privaterschließungen im Bereich des Privatweges Fliederweg (GFL-Recht) sowie dessen Verlängerung als GFL-Recht nach Süden hin bis zum Baufeld 2. Bodenordnende Maßnahmen sind daher hier nicht erforderlich.

### 9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

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

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden auf den bereits bestehenden privaten Baugrundstücken entwickelt und gesichert.

Die erforderliche Vernetzung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfolgt als Privaterschließung. Dies betrifft auch die Ver- und Entsorgung als Privaterschließung.

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

## 10. Hinweise

### **Erdgas**

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache / Rückfrage bei der Schleswig-Holstein Netz AG, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 oder 04106 – 6489090 oder E-Mail: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com), gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Die in dem „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasleitungen“ (Ausgabe Febr. 1998) enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Planunterlagen können auch über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) angefordert werden. Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

### **Elektrische Energie**

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

### **Television**

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

### **Grundwasser**

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

Erforderliche wasserrechtliche Zulassungen sind vor Erschließungsbeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzuholen.

### **Archäologische Bodendenkmale**

Das Archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 06.02.2019 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Weiter wird aus dieser Stellungnahme nachfolgend zitiert. Die mitgeteilten Hinweise sind bei der baulichen Umsetzung im erforderlichen Umfang zu beachten.

**„Zitat“**

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**„Zitat Ende“**

**ÖPNV**

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 150 m in südwestlicher Richtung an der L 225 (Alte Landstraße) eine Bushaltestelle.

Auf weitere ÖPNV-Angebote kann zurückgegriffen werden in der Stadt Ahrensburg, in der Gemeinde Ammersbek – Ortsteil Hoisbüttel und der Stadt Bargteheide. Hier stehen in Bargteheide und Ahrensburg Bahnanlagen auf der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck zur Verfügung. Im Ortsteil Hoisbüttel kann auf U-Bahn-Verbindungen des Netzes der Hansestadt Hamburg zurückgegriffen werden.

Mit den Bahnhöfen an der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck, in Ahrensburg sowie Bargteheide stehen Bahnstationen zur Verfügung, die mittel- bis langfristig möglicherweise in das Hamburger S-Bahn-System (S4) eingebunden werden. Die Planungen hierfür sind bereits eingeleitet.

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

**Starkregenereignisse**

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

## 11. Tabellarische Ermittlungen

## a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne GR	Fl.f.d. Rückhaltung von Niederschlagswasser Regenwasser-rückhalte-becken	private Grünfläche Park- und Garten-anlage	Fl. für Gemein-schaftsan-lagen -Gemein-schafts-müllgefäß standplatz	gesamt
43/4	73 qm	73 qm	---	63 qm	---	---	10 qm	73 qm
50/15	5.859 qm	5.859 qm	1.581 qm	637 qm	196 qm	3.445 qm	---	5.859 qm
50/16	1.917 qm	1.917 qm	1.917 qm	---	---	---	---	1.917 qm
<b>gesamt</b>		<b>7.849 qm</b>	<b>3.498 qm</b>	<b>700 qm</b>	<b>196 qm</b>	<b>3.445 qm</b>	<b>10 qm</b>	<b>7.849 qm</b>

## 11. Tabellarische Zusammenstellungen

## b) Bisherige Planung - § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	vollversiegelt	gesamt vollversiegelt
43/4	73 qm	73 qm	Grundstückszufahrt - Wegebegleitgrün	---	0,0 qm
50/15	5.859 qm	5.859 qm	Grundstückszufahrt 310 qm Nebenanlagen bis ca. 210 qm	---	310,0 qm 210,0 qm
50/16	1.917 qm	1.917 qm	Wohngebäude ca. 400 qm Terrassen 76 qm Kellergaragenzufahrt 36 qm Nebenanlagen bis ca. 85 qm	---	400,0 qm 76,0 qm 36,0 qm 85,0 qm
<b>gesamt</b>		<b>7.849 qm</b>		---	<b>1.117,0 qm</b>

11. Tabellarische Zusammenstellungen  
 c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 23

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75% vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
43/4	73 qm	63 qm WA unversiegelt 10 qm Gemeinschaftsmüll- gefäßstandplatz versiegelt	---	---	0,0 qm  10,0 qm
50/15	5.859 qm	WA + Grünfläche GR = 180 qm GFL-Recht 496 qm Nebenanlagen bis ca. 210 qm	180,0 qm  ---	135,0 qm  ---	315,0 qm  496,0 qm  210,0 qm
50/16	1.917 qm	WA GR = 400 qm GFL-Recht 92 qm Nebenanlagen bis ca. 85 qm	400,0 qm  ---	300,0 qm  ---	700,0 qm  92,0 qm  85,0 qm
<b>gesamt</b>	<b>7.849 qm</b>		<b>580,0 qm</b>	<b>435,0 qm</b>	<b>1.908,0 qm</b>

Künftige Vollversiegelung	1.908,0 qm
bisherige Vollversiegelung	./ 1.117,0 qm
Zunahme der Vollversiegelung durch den B-Plan Nr. 23	791,0 qm

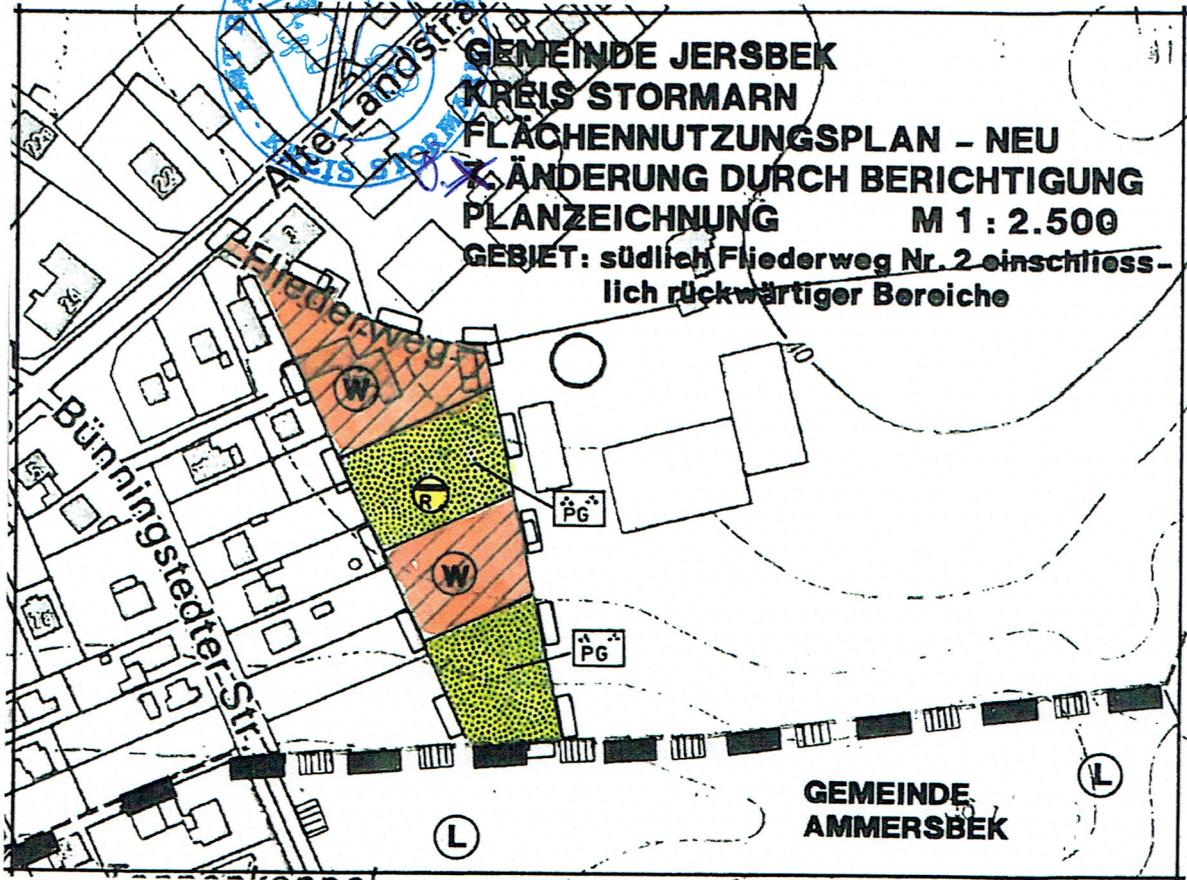
Rein rechnerischer Ausgleichsbedarf:  
 791,0 qm x 0,5 = 395,5 qm

**gerundet**

**~ 400,0 qm**

Aufgrund des § 13a BauGB erfolgt aus städtebaulichen Gründen kein Ausgleich.

12. Flächennutzungsplan – neu- & Änderung- durch Berichtigung



**ZEICHENERKLÄRUNG**

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

**I. DARSTELLUNGEN**

	<b>BAUFLÄCHEN</b> Wohnbaubaufläche (W) gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung	§ 5(2)1 BauGB
--	---	---------------

	<b>FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG</b> Fläche für die Abwasserbeseitigung Regenwasserklär- und Rückhalteanlage	§ 5(2)4 BauGB
--	---	---------------

	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünfläche -Park- und Gartenanlage-	§ 5(2)5 BauGB
--	---	---------------

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes Landschaftsschutzgebiet	§ 5(4) BauGB
--	---	--------------

	Umgrenzung des Bereiches der Berichtigung Grenze des Gemeindegebietes	
--	--	--

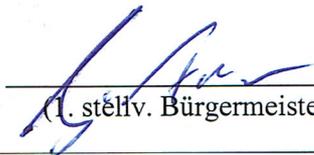
---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 – Ortsteil Timmerhorn - als Bebauungsplan der Innenentwicklung, Gebiet: südlich Fliederweg Nr. 2 einschließlich rückwärtiger Bereiche, wurde von der Gemeindevertretung Jersbek gebilligt in ihrer Sitzung am 05. September 2019.



Jersbek, den 04. Okt. 2019

  
\_\_\_\_\_  
(1. stellv. Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Januar 2019; 24. Januar 2019; September 2019