

Stand: 14.12.2023

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

DER INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE JERSBEK

Gebiet: nordwestlich der Straße Langenreihe,
südwestlich der Straße Isenbek



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
2	Begründung der Planung	7
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	7
2.2	Erschließung	8
2.3	Grünplanung	8
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	8
3	Emissionen und Immissionen	9
4	Ver- und Entsorgung	9
5	Hinweise	9
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Altlasten	9
5.3	Archäologie	10
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
7	Städtebauliche Daten	11
7.1	Flächenbilanz	11
7.2	Bauliche Nutzung	11
8	Kosten für die Gemeinde	11
9	Verfahrensvermerk	11

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

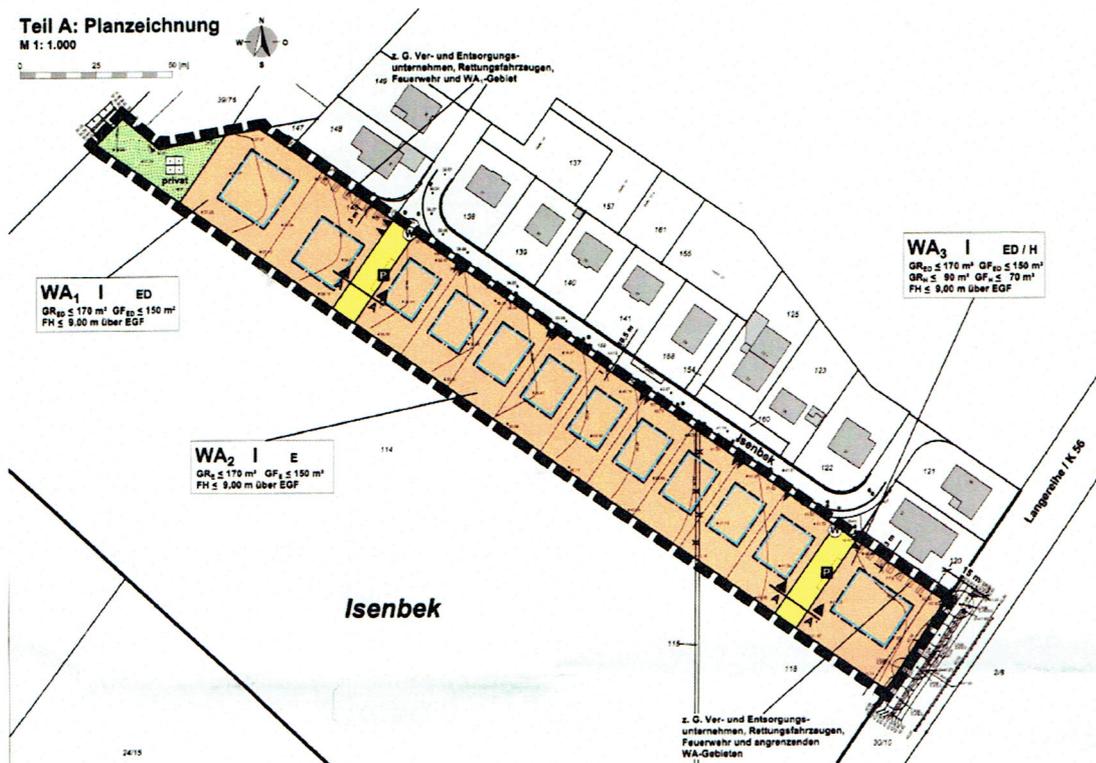
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Anpassung der gestalterischen Festsetzungen dahingehend, dass auch Krüppelwalmdächer und Grasdächer im Plangebiet zulässig sind. Zudem sollen die Dachneigungen von 48 auf 60 Grad für die Hauptgebäude in den WA-1- und -2-Gebieten zugelassen werden bei Beibehaltung der Firsthöhen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt seit dem 14.04.2022 der Bebauungsplan Nr. 25.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 25



Dieser begrenzt als gestalterische Festsetzung nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) die Dachformen der Hauptbaukörper unter Text-Nummer 6.3

- der Hausgruppen als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 35 Grad
- und der Einzel- und Doppelhäuser als symmetrische, gleichschenklige Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 48 Grad.

Ziel der Festsetzung war eine gewisse städtebauliche Harmonie am Ortsrand zu erzeugen.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bzw. dem Verkauf der Einzelgrundstücke wurde deutlich, dass neben Sattel- oder Walmdächern auch Krüppelwalmdächer gewünscht sind. Da diese im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 bereits

zulässig sind, bestehen keine grundsätzlichen städtebauliche Bedenken gegen diese Dachform im Plangebiet.

Zudem sind in den WA-1- und -2-Gebieten höhere Dachneigungen gewünscht. Im Bebauungsplan Nr. 20 sind bereits 51-Grad-Dächer zulässig. Daher greift diese Änderung nicht wesentlich in das Ortsbild ein.

Im Rahmen der Änderung sollen auch Grasdächer ermöglicht werden. Da sich diese Dachmaterialien positiv auf die Verdunstungsfläche im Plangebiet auswirken, bestehen hiergegen keine Bedenken.

Um diese Dachformen bzw. -arten und Dachneigungen zu ermöglichen, bedarf es eine Änderung des Bebauungsplanes.

Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 darf auf Grundlage des Bebauungsplanes bereits bebaut werden. Die Grundstücksvergabe erfolgt zurzeit.

Somit handelt es sich hier um eine reine Anpassungsmaßnahme an die gestalterischen Wünsche der Bauherren bei der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich, bei lebensnaher Betrachtung, in Erwägung ziehen lässt.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich im Bereich der gestalterischen Festsetzungen angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur zu gestalterischen Anpassungen nach der LBO. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht geändert. Somit erfolgen keine Änderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	25.09.2023
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		25.09.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	08.11.2023 – 08.12.2023
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	07.11.2023 – 11.12.2023
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	14.12.2023

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

b) Anwendbarkeit

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, in dem Gebiet nach § 30 BauGB die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung in seinem bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nicht zu verändern und lediglich Festsetzungen nach der LBO abzuändern, um den aktuellen, gestalterischen Anforderungen an die Bebauung nachzukommen.

Zu 1: Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Somit ist das Verfahren nach § 13 BauGB durchführbar.

Zu 2: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn

nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde erst kürzlich aufgestellt. In dem Rahmen sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Begutachtungen erfolgt. Gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen sind nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zurzeit wird das Gebiet einer Bebauung zugeführt.

Zu 3: Anhaltspunkte für Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen: Das Plangebiet dient lediglich als allgemeines Wohngebiet, in dem keine Gewerbebetriebe vorhanden oder möglich sind, von denen Gefahren ausgehen könnten. Ein erkennbares Gefahrenpotential liegt hier nicht vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jersbek wurde mit Erlass vom 03.05.1999, Az.: IV 646-512.111-62.36 (neu) festgestellt und wurde am 09.07.1999 wirksam. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) da. Aus diesem wurde der Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt, der seit dem 14.04.2022 gilt (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan der Gemeinde von 1999 weist das Plangebiet als Gebiet für die langfristige Siedlungsentwicklung aus.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 56 an. Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) gilt zu Kreisstraßen ein 15 m breiter Bauverbotsstreifen, gemessen ab dem Fahrbahnrand. Nach § 30 Abs. 1 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zudem eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet grenzt direkt im Norden an das Siedlungsgebiet Isenbek bzw. der Straße Isenbek und im Osten an die K 56 / Langereihe.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet diente bisher als Fläche für die Landwirtschaft. Es grenzt im Norden an das Siedlungsgebiet Isenbek bzw. der Straße Isenbek, im Osten an die K 56 / Langereihe sowie im Süden und Westen an landwirtschaftliche Flächen.

Zurzeit erfolgt die bauliche Entwicklung dieses Baugebietes.

Das Gelände selbst fällt leicht von Südost nach Nordwest.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Problematische Bodenstationen sind hier nicht bekannt. Daher ist von einer technischen Bebaubarkeit des Gebietes auszugehen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende geänderte Regelungen zur baulichen Gestaltung nach der LBO:

1. Krüppelwalmdächer und Grasdächer im Plangebiet

Planungsziel ist die Anpassung der gestalterischen Festsetzungen dahingehend, dass auch Krüppelwalmdächer und Grasdächer im Plangebiet zulässig sind.

Krüppelwalmdächer sind im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 bereits zulässig. Somit führt diese Änderung zu keiner wesentlichen Veränderung des Ortsbildes.

Gründächer werden stetig beliebter, da diese positiv auf die Verdunstungsfläche im Plangebiet auswirken. Zudem sind sie mit Solarmodulen kombinierbar. Da sich diese Dachart positiv auf die Umwelt auswirkt, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

2. Dachneigungen von 48 auf 60 Grad für die Hauptgebäude in den WA-1- und -2-Gebieten

In den WA-1- und -2-Gebieten sind höhere Dachneigungen gewünscht. Im Bebauungsplan Nr. 20 sind bereits 51-Grad-Dächer zulässig. Daher greift diese Änderung nicht wesentlich in das Ortsbild ein, zumal die festgesetzte Firsthöhe unverändert bleibt.

2.2 Erschließung

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zur Erschließung.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung greift nicht in die Planung des Bebauungsplanes selbst ein.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Es erfolgen keine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.
Somit wirkt sich die Planung nicht auf die Immissionen und Emissionen aus.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Zurzeit erfolgt die Erschließung des Gebietes.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer

schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 10.310 m² (1,0 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht bereits nach dem Bebauungsplan Nr. 25 genehmigungsfähig sind.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Jersbek, *14.02.24*



[Handwritten Signature]
(Herbert Sczech)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 25, 1. vereinfachte Änderung gilt seitdem
26. Feb. 2024