

Stand: 21. März 2022

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25

DER GEMEINDE JERSBEK

Gebiet: nordwestlich der Straße Langenreihe,
südwestlich der Straße Isenbek



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



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

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung	3
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange	3
2.2	Sonstige Umweltbelange	4
2.3	Dokumentation des Planverfahrens	5
3	Gründe des gewählten Planungsstandes	5
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Urte Schlie
Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 2 von 7

Plan: zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Jersbek
Stand: 21.03.2022

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 10.03.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Jersbek so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung bzw. als Erweiterung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 20 als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 - ordnet Jersbek und seine Umgebung als Ordnungsraum „*Ordnungsraum zu Ahrensburg*“ und als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ ein. Ordnungsräumen wird ein Entwicklungsrahmen von 15 %, bezogen auf den jeweiligen Stichtag, zuerkannt.

Der Regionalplan 1998 Planungsraum I beinhaltet die gleichen Aussagen.

Gemäß dem Umweltatlas ist das Plangebiet nicht Bestandteil des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Andere gesetzlich geschützte Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht in der Umgebung.

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.

Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 20 an das Plangebiet.

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

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.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Bei der ackerbaulich genutzten Fläche handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (AAy). Diese hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auch die Straßenverkehrsflächen (Kreisstraße 86 und begleitender Radweg - SVs) und ihre Bankette / Nebenflächen, die regelmäßig gemäht werden, besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine besondere Bedeutung besitzt die Lindenreihe, die parallel dazu verläuft. Bei der ackerbaulich genutzten Fläche handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (AAy). Diese hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auch die Straßenverkehrsflächen (Kreisstraße 86 und begleitender Radweg - SVs) und ihre Bankette / Nebenflächen, die regelmäßig gemäht werden, besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine besondere Bedeutung besitzt die Lindenreihe, die parallel dazu verläuft.

Weitere kleinflächige Gehölzbestände befinden sich an dieser Geltungsbereichsgrenze. Es handelt sich um Schlehen (*Prunus spinosa*) und 2 junge Eichen (*Quercus robur*).

Im Nordosten grenzt die Erschließungsstraße Isenbek an, deren Nordseite bereits als Wohngebiet (Einzelhausbebauung, SBe), mit Ziergärten bebaut ist. Mit ihr ist auch die Erschließung für das neue geplante Wohngebiet vorbereitet.

Südlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“, das fast deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet DE 2227-401 ist. Die Entfernung beträgt ca. 2.500m.

Südlich liegt das NSG „Hansdorfer Brook“ in ca. 2.500 m Entfernung.

Der Bereich Isenbek / Langereihe ist vom Landschaftsschutzgebiet LSG „Jersbek“ umgeben, das 1970 ausgewiesen wurde.

Südöstlich von der Straße Langereihe befindet sich ein Wasserschutzgebiet, das sich zwischen Bargtheide, Delingsdorf und Timmerhorn erstreckt. Es zählt zum Grundwassereinzugsbereich des öffentlichen Wasserwerks von Bargtheide. Im Bereich von Langereihe selbst liegen tiefe Grundwasserkörper vor, die aufgrund der Geologie und Bodenverhältnisse als gefährdet eingestuft werden.

Ein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden.

Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotenzial für geschützte Tier- und Pflanzenarten besitzt.

Werden Maßnahmen an den (sehr kleinflächigen) Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und

Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen.

Bei Beachtung dieser Verbote werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar. Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht berührt.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	15.06.2020 + 01.02.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	08.07.2021 – 23.07.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 08.07.2021
x	Auslegungsbeschluss		10.11.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	29.11.2021 – 29.12.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 29.11.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	10.03.2022

3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Die Gemeinde Jersbek liegt im Nahbereich zu Hamburg und sie verfügt über die Landesstraße L 225 über eine gute Anbindung in diese Richtung. Bedingt durch diese Tatsache und die – im Vergleich zu Hamburg – günstigeren Wohnpreise, wird daher von vielen Pendlern die Gemeinde als Wohnstandort genutzt.

Aufgrund dieser Nachfrage fehlt es in der Gemeinde an kostengünstigen Wohnungen bzw. weiteren Wohnraum. Verfügbare Baulücken sind nicht mehr vorhanden.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 - wird der Gemeinde eine Neubauentwicklung von noch 99 Wohnungen (Stand 12/2020) zuerkannt, die sich auf 15 % der Wohnungen beziehen, die es ab 31.12.2020 gab, und zwar 660 Wohnungen.

Die Gemeinde selbst verfügt über keine eigenen Baulandflächen mehr, die bebaubar sind.

Durch die Nähe zu Hamburg und Bargteheide wurden zwischenzeitlich alle potentiellen Baulücken nach § 34 BauGB bebaut.

Innerörtliche bauliche Verdichtung mit (max.) 25 WE wären nur im Bereich der in der Ortslage angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe im Falle der Aufgabe der Landwirtschaft möglich. In allen Fällen liegt die Absicht einer Aufgabe in einer überschaubaren Zeit erklärtermaßen nicht vor.

Demgegenüber besteht ausweislich der aus dem örtlichen Bereich stammenden Nachfragen ein dringender Bedarf an einer zeitnahen Bereitstellung an Wohnbauland. Um hier der Aufgabe der Gemeinde gerecht zu werden, bereitet sie geeignete Bauflächen planerisch für eine weitere Entwicklung vor.

Erfahrungsgemäß wird im ländlichen Raum bei 1 ha von 20 neue Wohnungen ausgegangen (= 500 m² Bruttobauland). Folglich sind für die Bereitstellung der geplanten ca. 91 bis 116 Wohnungen (mit Stand von 01/2020 bzw. je nach Möglichkeit der Nutzung der Innenverdichtung) ca. 5,0 ha neues Bauland erforderlich.

Zurzeit untersucht die Gemeinde folgende Standort auf die Baulandeignung bzw. deren Verfügbarkeit:

OT Timmerhorn:

Die Gemeinde wünscht eine Arrondierung der Siedlungsflächen an der Gemeindegrenze zu Ammersbek; unmittelbar an der Landesstraße sollte danach die Ausweisung einer Mischgebietsfläche erfolgen, insbesondere, um ortsansässigen Handwerksbetrieben hier eine betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Hier möge es ggf. zu einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ammersbek kommen. = **Fläche 1**

In Erweiterung des gerade erschlossenen Baugebietes An der Streuobstwiese soll sich eine weitere Baugebietsfläche am Heideweg bis zur Gemeindegrenze Ammersbek anschließen. = **Fläche 2**

OT Klein Hansdorf:

Auf der gemeindeeigenen Schulkoppel sollte die baurechtliche Möglichkeit vorgesehen werden, hier künftig Sonnenkollektoren / Photovoltaik-Paneele aufzustellen; denkbar ist, dass die Gemeinde selbst Strom erzeugt = **Fläche 3**

Mittelfristig ist zur siedlungsmäßigen Arrondierung die Möglichkeit einer Bebauung der Wiesenfläche der Hofstelle Offen vorzusehen. = **Fläche 4**

OT Jersbek:

Der Siedlungsgebiet ist überwiegend geprägt durch die historische Gutshofanlage verbunden mit der denkmalgeschützten Lindenallee. Die Gemeinde hat daher im Bereich Allee / Langereihe begonnen, für den Siedlungsgebiet ein Zentrum zu gestalten; dafür ist hier die Freisportanlage errichtet worden, ebenso das Gemeindezentrum verbunden mit dem gerade sehr aufwändig sanierten und neu gestalteten Feuerwehrgerätehaus.

Zur weiteren Arrondierung an der Straße Langereihe wünscht die Gemeinde die Erweiterung der aktuellen Baugebietsausweisung Isenbek. = **Fläche 5**

Mittel- bis langfristig sollte zur weiteren Ortskernbildung die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Alte Dorfstraße / Langereihe / Sportplatzgelände für eine Wohnbebauung vorgesehen werden. = **Fläche 6**

Da die Verfügbarkeit der **Fläche 2** für die Gemeinde gegeben ist, erfolgt zunächst für diese Fläche die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, über die ca. 37 Baugrundstücke planerisch vorbereitet werden.

Die **Fläche 5** ist hingegen bereits durch einen Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. Zudem kann die Gemeinde diese Fläche erwerben.

Auch wurde im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 20 bereits die Erschließung des Plangebietes Nr. 25 mit vorbereitet.

Damit hat die Gemeinde hier die Möglichkeit kurzfristig 12 Baugrundstücke zu schaffen, auf denen maximal 25 neue Wohnungen entstehen können.

Zudem haben die Ausgleichsbilanzierung und der Umweltbericht gezeigt, dass die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegen, dass die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 25 verbundenen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt, insbesondere das Schutzgut Boden, verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 2.025 m² wider. Da der Ausgleich über ein Ökokonto abgegolten werden kann, dass beim Kreis Stormarn unter dem Aktenzeichen 623-86/4-036/3 geführt wird, wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

4 **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN**

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

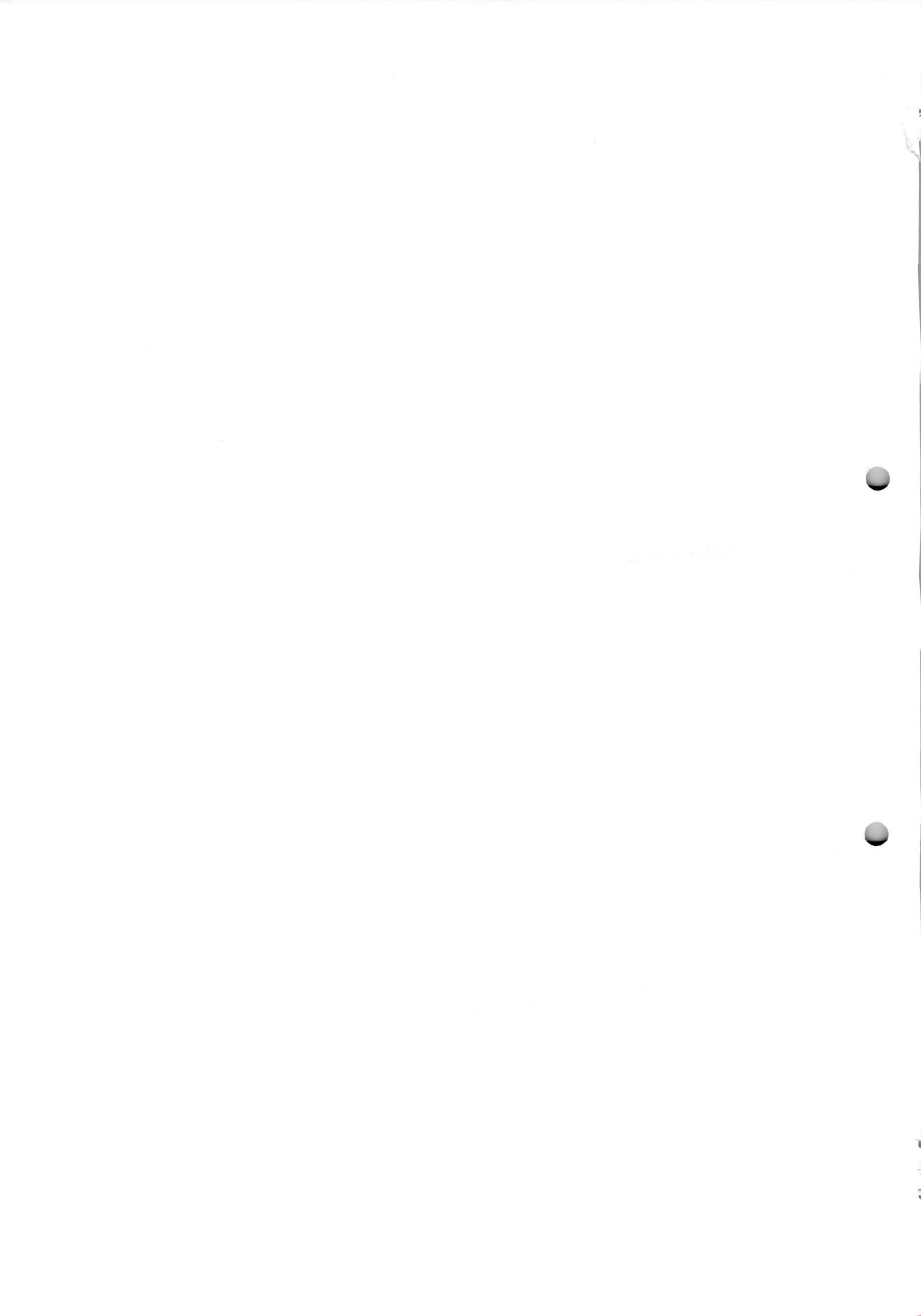
Da keine faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung zur Planung erstellt wurde, können nur die Potentiale aufgrund der vorhandenen Biotoptypen abgeschätzt werden. Die vorliegende Landschaftsstruktur gibt aber hinreichende Hinweise zur faunistischen Bewertung.

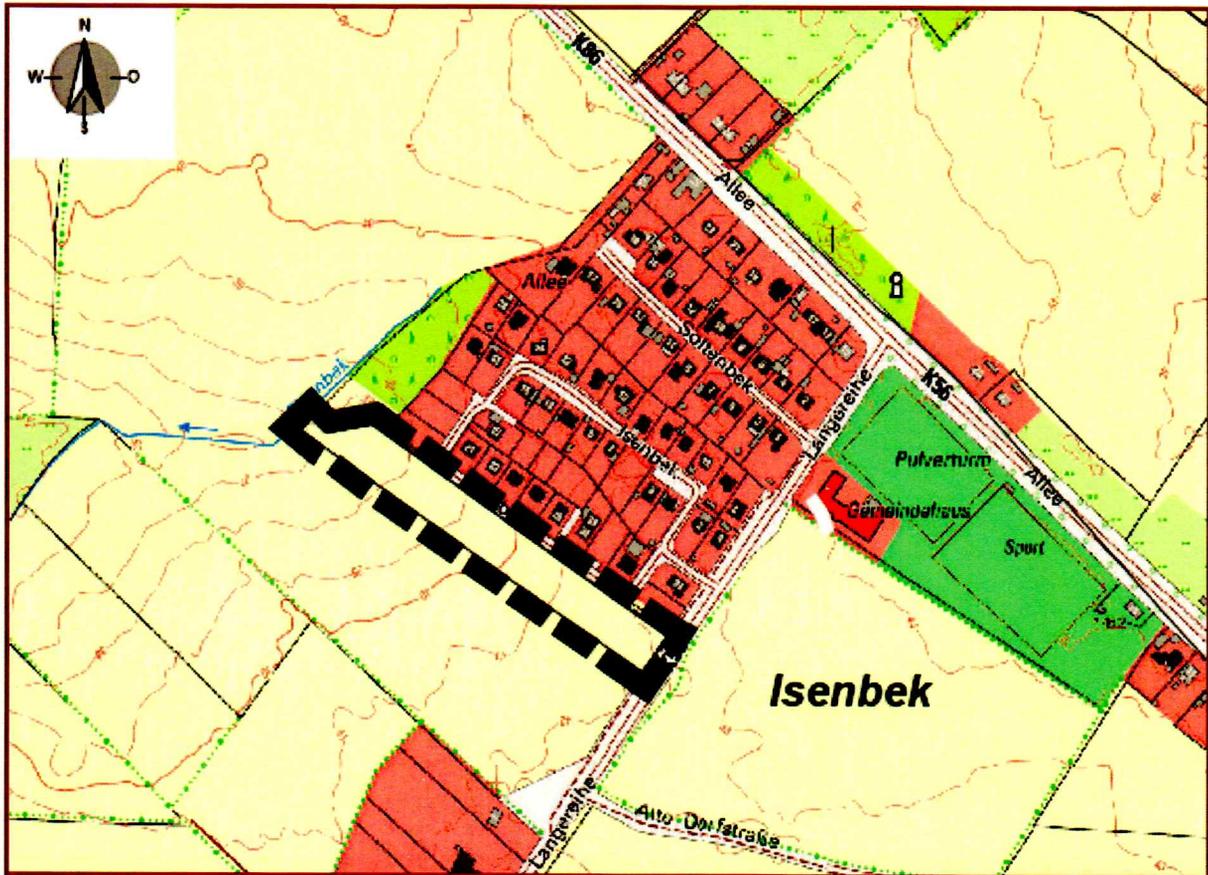
Gemeinde Jersbek,

05. April 2022




(Herbert Sczech)
Bürgermeister





Stand: 10. März 2022

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25

DER GEMEINDE JERSBEK

Gebiet: nordwestlich der Straße Langenreihe,
südwestlich der Straße Isenbek



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



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

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Seite 2 von 31

Plan: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Jersbek
Stand: 10.03.2022



Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der Planung	11
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	14
2.4	Erschließung	14
2.5	Grünplanung	15
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	16
3	Emissionen und Immissionen	17
3.1	Emissionen	17
3.2	Immissionen	17
4	Ver- und Entsorgung	17
4.1	Stromversorgung	17
4.2	Wasserver- und -entsorgung	18
4.3	Löschwasserversorgung	18
4.4	Müllentsorgung	18
4.5	Erdgasversorgung	19
5	Hinweise	19
5.1	Bodenschutz	19
5.2	Altlasten	20
5.3	Archäologie	20
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	21
7	Städtebauliche Daten	30
7.1	Flächenbilanz	30
7.2	Bauliche Nutzung	30
8	Verfahrensvermerk	31

Anlage: Bestandsplan Biotopentypen vom 04.06.2021, erstellt durch Schlie ... Landschaftsarchitektur aus Timmendorfer Strand

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Jersbek so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung bzw. als Erweiterung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 20 als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Gemeinde Jersbek liegt im Nahbereich zu Hamburg und sie verfügt über die Landesstraße L 225 über eine gute Anbindung in diese Richtung. Bedingt durch diese Tatsache und die – im Vergleich zu Hamburg – günstigeren Wohnpreise, wird daher von vielen Pendlern die Gemeinde als Wohnstandort genutzt.

Aufgrund dieser Nachfrage fehlt es in der Gemeinde an kostengünstigen Wohnungen bzw. weiteren Wohnraum. Verfügbare Baulücken sind nicht mehr vorhanden.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 - wird der Gemeinde eine Neubauentwicklung von noch 99 Wohnungen (Stand 12/2020) zuerkannt, die sich auf 15 % der Wohnungen beziehen, die es ab 31.12.2020 gab, und zwar 660 Wohnungen.

Die Gemeinde selbst verfügt über keine eigenen Baulandflächen mehr, die bebaubar sind.

Durch die Nähe zu Hamburg und Bargteheide wurden zwischenzeitlich alle potentiellen Baulücken nach § 34 BauGB bebaut.

Innerörtliche bauliche Verdichtung mit (max.) 25 WE wären nur im Bereich der in der Ortslage angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe im Falle der Aufgabe der Landwirtschaft möglich. In allen Fällen liegt die Absicht einer Aufgabe in einer überschaubaren Zeit erklärtermaßen nicht vor.

Demgegenüber besteht ausweislich der aus dem örtlichen Bereich stammenden Nachfragen ein dringender Bedarf an einer zeitnahen Bereitstellung an Wohnbauland. Um hier der Aufgabe der Gemeinde gerecht zu werden, bereitet sie geeignete Baulflächen planerisch für eine weitere Entwicklung vor.

Erfahrungsgemäß wird im ländlichen Raum bei 1 ha von 20 neue Wohnungen ausgegangen (= 500 m² Bruttobauland). Folglich sind für die Bereitstellung der geplanten ca. 91 bis 116 Wohnungen (mit Stand von 01/2020 bzw. je nach Möglichkeit der Nutzung der Innenverdichtung) ca. 5,0 ha neues Bauland erforderlich.

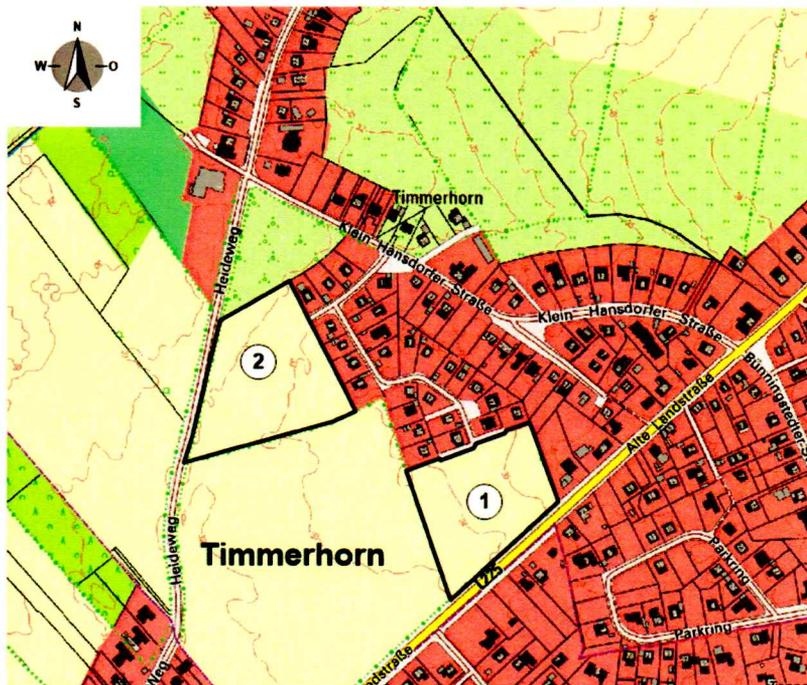
Zurzeit untersucht die Gemeinde folgende Standort auf die Baulandeignung bzw. deren Verfügbarkeit:

OT Timmerhorn:

Die Gemeinde wünscht eine Arrondierung der Siedlungsflächen an der Gemeindegrenze zu Ammersbek; unmittelbar an der Landesstraße sollte danach die Ausweisung einer Mischgebietsfläche erfolgen, insbesondere, um ortsansässigen Handwerksbetrieben hier eine betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Hier möge es ggf. zu einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ammersbek kommen. = **Fläche 1**

In Erweiterung des gerade erschlossenen Baugebietes An der Streuobstwiese soll sich eine weitere Baugebietsfläche am Heideweg bis zur Gemeindegrenze Ammersbek anschließen. = **Fläche 2**

Bild 1: Übersichtsplan Bauflächen 1 und 2

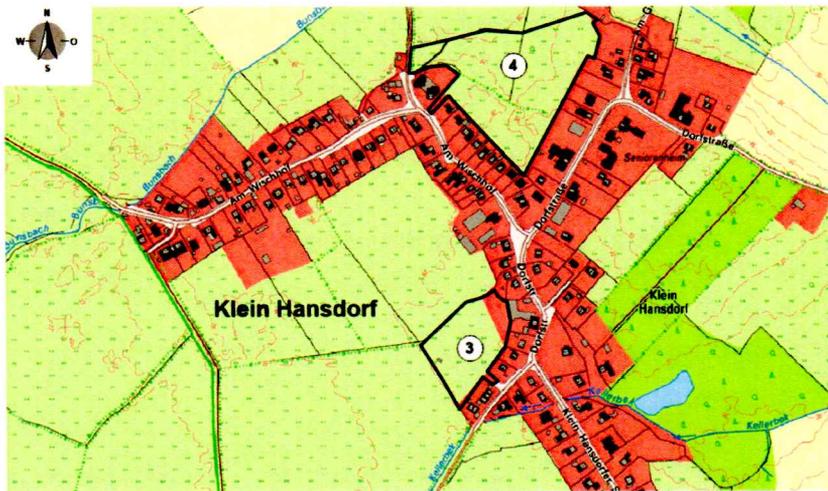


OT Klein Hansdorf:

Auf der gemeindeeigenen Schulkoppel sollte die baurechtliche Möglichkeit vorgesehen werden, hier künftig Sonnenkollektoren / Photovoltaik-Paneele aufzustellen; denkbar ist, dass die Gemeinde selbst Strom erzeugt = **Fläche 3**

Mittelfristig ist zur siedlungsmäßigen Arrondierung die Möglichkeit einer Bebauung der Wiesenfläche der Hofstelle Offen vorzusehen. = **Fläche 4**

Bild 2: Übersichtsplan Bauflächen 3 und 4



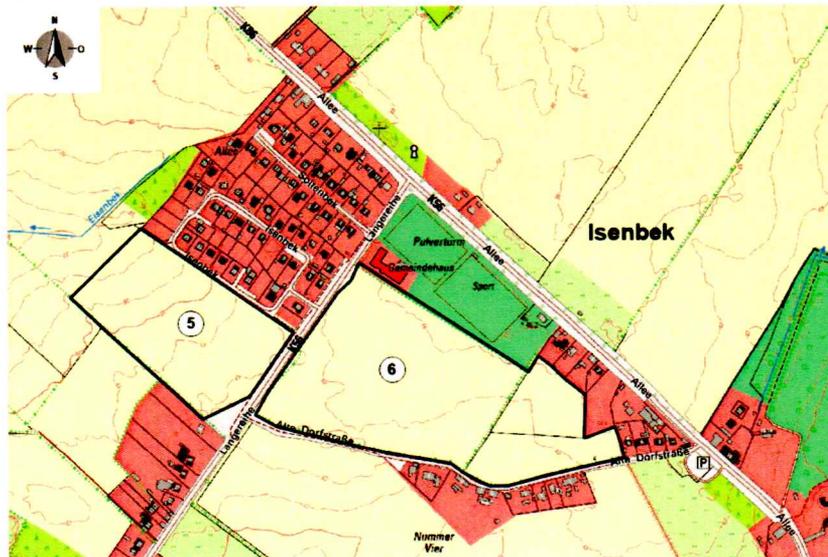
OT Jersbek:

Das Siedlungsgebiet ist überwiegend geprägt durch die historische Gutshofanlage verbunden mit der denkmalgeschützten Lindenallee. Die Gemeinde hat daher im Bereich Allee / Langereihe begonnen, für den Siedlungsgebiet ein Zentrum zu gestalten; dafür ist hier die Freisportanlage errichtet worden, ebenso das Gemeindezentrum verbunden mit dem gerade sehr aufwändig sanierten und neu gestalteten Feuerwehrgerätehaus.

Zur weiteren Arrondierung an der Straße Langereihe wünscht die Gemeinde die Erweiterung der aktuellen Baugebietsausweisung Isenbek. = **Fläche 5**

Mittel- bis langfristig sollte zur weiteren Ortskernbildung die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Alte Dorfstraße / Langereihe / Sportplatzgelände für eine Wohnbebauung vorgesehen werden. = **Fläche 6**

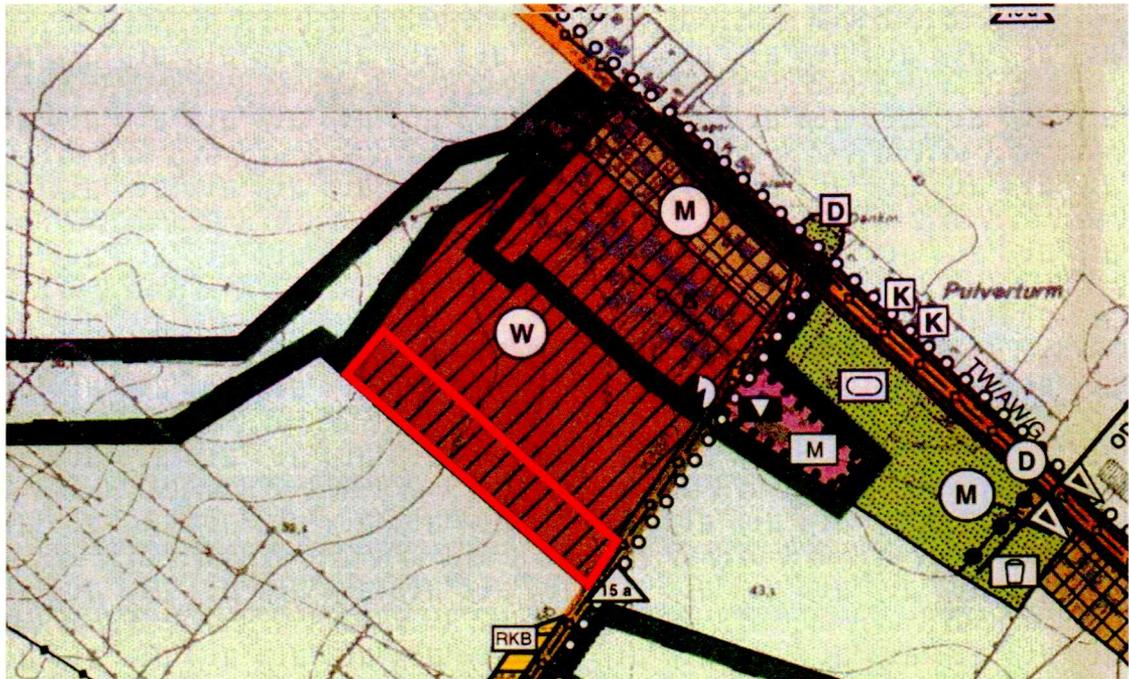
Bild 3: Übersichtsplan Bauflächen 5 und 6



Da die Verfügbarkeit der **Fläche 2** für die Gemeinde gegeben ist, erfolgt zunächst für diese Fläche die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, über die ca. 37 Baugrundstücke planerisch vorbereitet werden.

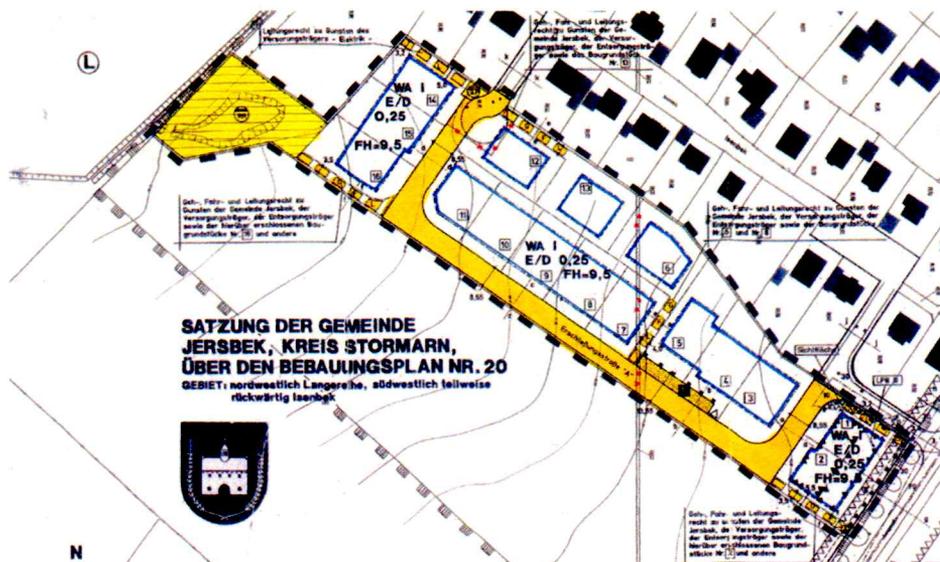
Die **Fläche 5** ist hingegen bereits durch einen Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. Zudem kann die Gemeinde diese Fläche erwerben.

Bild 4: Auszug Flächennutzungsplan



Auch wurde im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 20 bereits die Erschließung des Plangebietes Nr. 25 mit vorbereitet.

Bild 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 20



Damit hat die Gemeinde hier die Möglichkeit kurzfristig 12 Baugrundstücke zu schaffen, auf denen maximal 25 neue Wohnungen entstehen können.

Um die genannten Ziele planungsrechtlich umzusetzen, besteht aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	15.06.2020 + 01.02.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	08.07.2021 – 23.07.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 08.07.2021
x	Auslegungsbeschluss		10.11.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	29.11.2021 – 29.12.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 29.11.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	10.03.2022

1.1.4 Alternativuntersuchung

Der Punkt 1.1.2 stellt alle potentiellen Bauflächen da und begründet, warum mit der Überplanung des Plangebietes begonnen wird. Weitere Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe Umweltbericht).

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

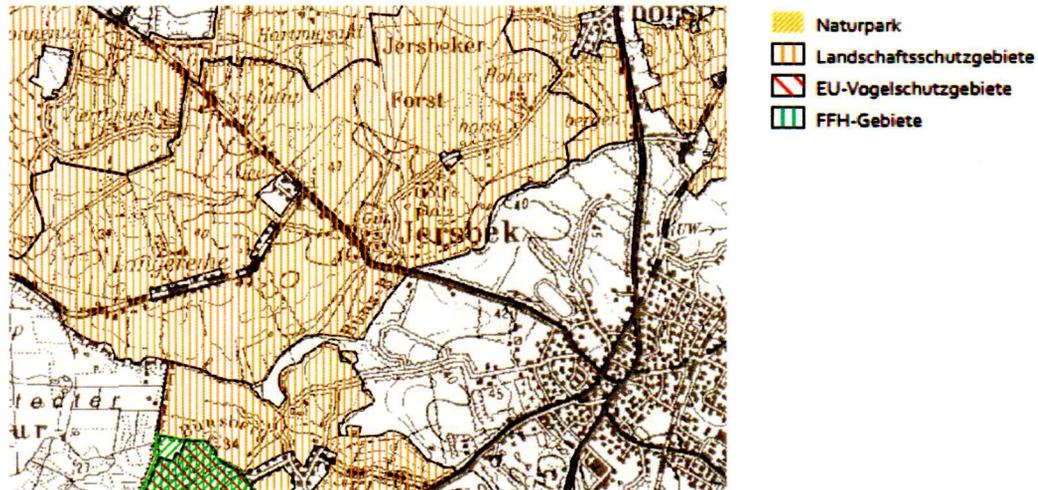
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 - ordnet Jersbek und seine Umgebung als Ordnungsraum „*Ordnungsraum zu Ahrensburg*“ und als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ ein. Ordnungsräumen wird ein Entwicklungsrahmen von 15 %, bezogen auf den jeweiligen Stichtag, zuerkannt.

Der Regionalplan 1998 Planungsraum I beinhaltet die gleichen Aussagen.

Gemäß dem Umweltatlas ist das Plangebiet nicht Bestandteil des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Andere gesetzlich geschützte Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht in der Umgebung.

Bild 6: Auszug Umweltatlas Schleswig-Holstein vom 29.05.2021



1.2.2 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.

Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 20 an das Plangebiet.

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

1.2.3 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.

Bild 7: Eigene Fotos vom 08.05.2020

Blick auf das Plangebiet



1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet dient 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.

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

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Zudem erfolgt die Festsetzung, dass in dem WA-1-Gebiet Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 6 m, gemessen ab der nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze, unzulässig sind, damit der Bereich des Fahrrechtes sowie die angrenzenden Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 20-Gebiet optisch nicht übermäßig stark eingeschränkt werden.

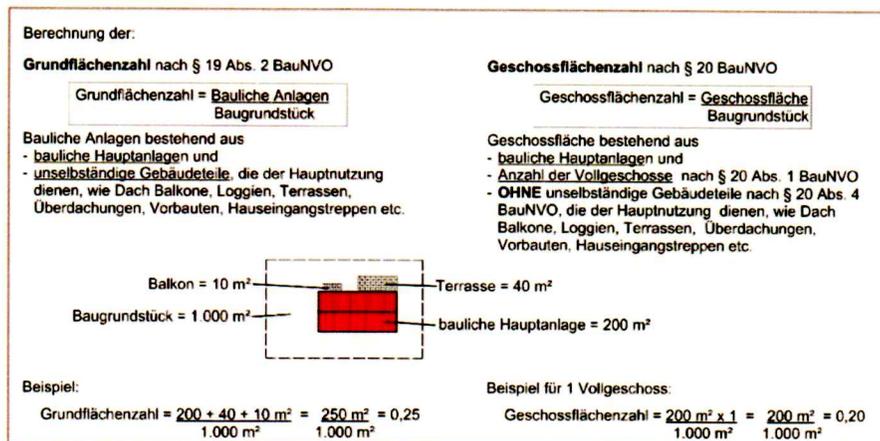
Alle anderen zulässigen Nutzungen regelt der § 4 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um ein Baugebiet zu entwickeln, welches sich in die bestehende Struktur einpasst, aber auch zielgerechte Bauangebote schafft, erfolgen folgende Festsetzungen:

- Im mittleren Teil des Baugebietes soll eine Einzelhausstruktur entstehen. Entsprechend erfolgt in den WA-2-Gebieten die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 170 m² und einer Geschossflächenzahl von 150 m².
- Im westlich gelegenen WA-1-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser geplant, die jeweils ebenfalls eine maximale Grundflächenzahl von 170 m² und einer Geschossflächenzahl von 150 m² haben dürfen.
- Im östlich gelegenen WA-3-Gebiet soll noch zusätzlich auch kleine Hausgruppe entstehen können. Für diesen Fall erfolgt die zusätzliche Festsetzung, dass diese dann mit einer Grundflächenzahl von 90 m² und einer Geschossflächenzahl von 70 m² je Hausteil möglich sind.

Bild 8: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Zudem sind alle Gebäude eingeschossig zu errichten.

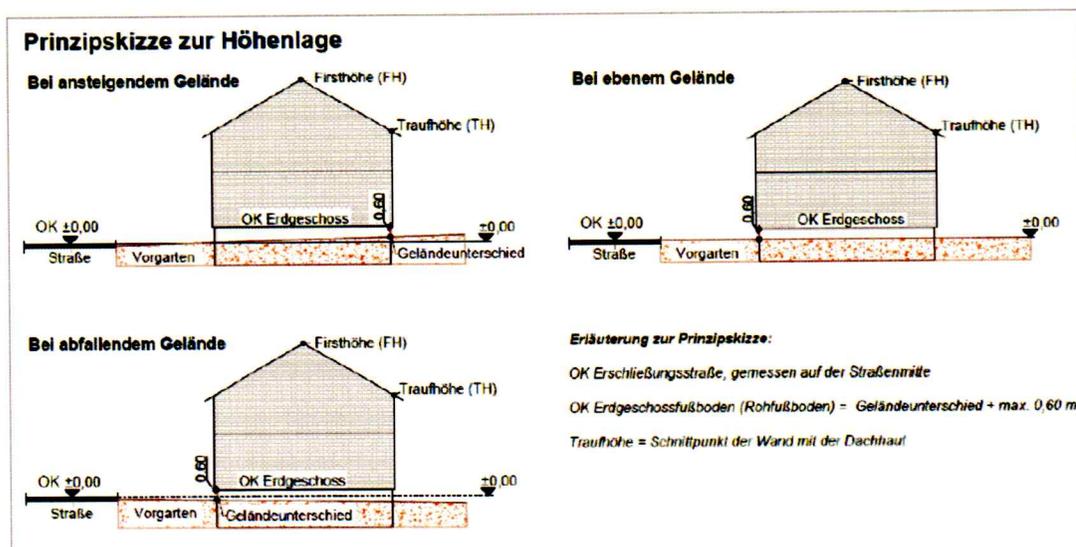
Die Firsthöhe beträgt im Bebauungsplan Nr. 20 maximal 9,5 m bezogen auf Normalnull (NN) bezogen, zuzüglich der im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Bezugshöhe über NN der jeweiligen Baugrundstücke. Darüber wurde die Beibehaltung der ursprünglichen Geländehöhen gesichert.

Zwischenzeitlich entstanden die damals geplanten Straßen. Daher kann die Firsthöhe im Plangebiet nun die angrenzende Straße als Bezugspunkt heranziehen. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Firsthöhe von 9,00 m, die sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) bezieht. Zudem wird geregelt, dass die in den WA-Gebieten festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der zugehörigen Erschließungsstraße liegen darf. Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
- bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
- bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

Dabei wird folgende Systematik bei der Errichtung der Gebäude verfolgt:

Bild 9: Prinzipskizze zur Höhenlage



So beträgt die Gesamfirsthöhe 9,5 m.

Zudem sind künstliche Geländeänderungen nicht gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Zudem erfordern die WA-1- und -3-Gebiete längere Zufahrten zu den Grundstücken. Damit reicht der gesetzlich zulässige Versiegelungsgrad von 50 %, bezogen auf die Grundflächenzahl, nicht aus. Daher erfolgt die Erhöhung der Gesamtversiegelung bis zu einer Gesamtgrundfläche von 250 m² bei einem Einzel- oder Doppelhaus und von 140 m² bei einer Hausgruppe; bestehend aus der Grundflächenzahl und der Versiegelungsfläche für die g. Nebenanlagen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits erläutert, sind in allen Baugebieten Einzelhäuser zulässig. Darüber hinaus sind in den WA-1- und -3-Gebieten auch Doppelhäuser zulässig und in dem WA-3-Gebiet eine Hausgruppe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so kleinteilig festgesetzt, dass tatsächlich nur 12 Gebäude entstehen können mit max. 25 Wohnungen. Eine Erweiterung der überbaubaren Flächen für Terrassen und Balkone ist nicht beabsichtigt, da damit nicht reguliert werden kann, wo die Hauptgebäude entstehen. Stattdessen erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone zulässig ist.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Um ein Wohnungsangebot zu schaffen, welches im Einklang mit der Ortsstruktur und auch den möglichen Entwicklungskapazitäten der Gemeinde steht, erfolgt die Festsetzung, dass in dem WA-1-Gebiet je 450 m² Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist und in dem WA-2-Gebiet je 300 m² Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung.

Zudem soll das Ortsbild erhalten bleiben, in dem die Festsetzung erfolgt, dass Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zu verlegen sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert. Das sind folgende Regelungen:

Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden roten bis rotbraunen oder anthraziten bis schwarze Materialien zulässig. Dächer von Carports und Garagen sind als Gründächer auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Dachformen: Dächer der Hauptgebäude der Hausgruppen sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 35 Grad zulässig und die Dächer der Hauptgebäude der Einzelhäuser nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 48 Grad.

Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen zu den Straßenverkehrsflächen und im WA-1-Gebiet zur nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze sind bis zu 1,20 m zulässig:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- bepflanzte Steinwälle.

Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Stellplätze sind nur als Sickerpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 50 % (= Abflussbeiwert kleiner / gleich 50 %) herzustellen.

Die Landesbauordnung ermöglicht es, die Mindestanzahl von Stellplätzen festzusetzen. Damit die Stellplätze tatsächlich auf den Grundstücken untergebracht werden, und nicht auf den Straßen, erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die K 56 und der Straße Isenbek.

Zudem liegt Isenbek an der Buslinie 8111, die von Bargteheide nach Bargfeld-Stegen vorrangig in den Schulzeiten verkehrt. Von Bargteheide aus besteht ein Zugang an den Bahnverkehr. Zudem besteht das Angebot eines Anruf-Sammeltaxis. Der Gemeinde ist bewusst, dass dieses ÖPNV-Angebot nicht ausreichend ist. Daher ist sie bemüht, zusammen mit dem Kreis Stormarn, das Angebot zu verbessern und reicht daher regelmäßig Verbesserungsvorschläge ein.

Darüber hinaus werden Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der Feuerwehr und WA1- und WA-3-Gebiete festgesetzt, die die Erschließung der Hausgruppen sichert.

Damit sich die Bauherren an die gemeindliche Erschließung bereits in der Planungsphase einstellen könnten, erfolgt für die Baugrundstücke in den WA-2- und -3-Gebieten die Festsetzung von bindenden Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken.

Der Flächennutzungsplan bereitet eine weitere Erweiterung des Wohngebietes nach Süden vor. Entsprechend erfolgt die Vorbereitung der Erschließung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ nach Süden, und zwar als Ringverkehr. In diesen Flächen sind Parkplätze vorgesehen und werden entsprechend festgesetzt.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen.

2.4.2 Parkplätze

In den Gebieten können max. 25 Wohneinheiten entstehen. Für die Besucher des Gebiets muss die Gemeinde einen Anteil an Parkplätzen in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stellen. Wie viele Parkplätze das jeweils sind, hängt von der Region und deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr ab. So empfahl die bis zum Jahr 2006 gültige Richtlinie „Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85/95)“, die dann durch die RASt 06 und EAR 05 ersetzt wurde ohne Aufnahme neuer Empfehlungen, im Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 4 bis (: 3 =) 9 Parkplätze nachzuweisen. Da sich diese „Faustformel“ in der Vergangenheit bewährt hat, und somit in der Planung die erforderlichen Parkplätze gleich mit eingeplant worden sind, wird diese Vorgabe weiterhin angewendet. Folglich werden in den geplanten zwei neuen Nebenstraßen jeweils zwei neue Parkplätze vorgesehen; insgesamt somit 4.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Westen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Hausgarten. Der Erhalt der dort vorhandenen Spazierwege kann außerhalb des B-Plans geregelt werden. Markante Gehölzbestände, Anpflanzungen oder Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht.

Markante Gehölzbestände, Anpflanzungen oder Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht.

Von der Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet wird abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit der Wohngebietsentwicklung ist eine Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen.

Danach werden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Größen der zu erwartenden Eingriffsflächen ermittelt. Diese werden zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

In einem zweiten Schritt wurden analog zur obigen Flächenermittlung die Flächen im Geltungsbereich ermittelt, die nach Abschluss der Umgestaltung einen Wert für den Naturhaushalt besitzen. Auch diesen wurde dem künftigen Biotopwert entsprechend ein Ausgleichsfaktor zugewiesen.

Bestandsflächen			
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m²)	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-be-darf (m²)
AAy, Intensivacker Wohnbauflächen 12 x 170 m² zzgl. ca. 90 m² für Nebenanla- gen	3.120 m ²	0,5	1.560 m ²
AAy, Intensivacker Verkehrsfläche 930 m²	930 m ²	0,5	465 m ²
<u>Summe des Aus- gleichsbedarfes</u>			<u>2.025 m²</u>

Der Ausgleichsbedarf wird über ein Ökokonto abgegolten, das beim Kreis Stormarn unter dem Aktenzeichen 623-86/4-036/3 geführt wird. Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Für Kleinkinder sind nach der LBO Spielflächen auf den eigenen Grundstücken bereit zu stellen. Für größere Kinder steht der öffentliche Spielplatz am Gemeindezentrum zur Verfügung.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren, die auf die Umgebung ausstrahlen.

Im Plangebiet entstehen ca. 26 Wohneinheiten. Bewegen sich die Fahrzeuge 2x am Tag sind das 104 Verkehrsbewegungen. Diese fahren über die Straße Isenbek und verteilen sich ab da in zwei Richtungen.

Dieser Wert im Bereich der Straße Isenbek ist in der Bauleitplanung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf 24 Stunden zu verteilen.

Daraus resultieren:

- tags 6,24 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (104 x 0,06 DTV) und
- nachts 1,14 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (104 x 0,011 DTV).

Diese Verkehrsmengen führen zu keinen wesentlichen Verkehrssteigerung und damit zu keinen erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen im vorhandenen Baugebiet von mehr als 3 dB (A), was eine Verdopplung der jetzigen Lärmimmissionen darstellen würde.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die östlich gelegene K 56 gilt nicht als Immissionsschwerpunkt.

Andere Immissionsquellen befinden sich nicht im Umgebungsbereich.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, in der Gemeinde vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch das Amt Bargteheide-Land als Versorgungsträger. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorzusehen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die Abwasseranlage des Entsorgungsträgers Amt Bargteheide-Land. Die Ableitung erfolgt danach in das Klärwerk Bargteheide.

Die Darstellung der Oberflächenwasserentwässerung wird zur Zeit von der Gemeinde erarbeitet.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Jersbek wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,6 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 klar aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt werden kann.

4.4 Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „*Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen*“.

Das Grundstück WA1 wird lt. Planung über einen Stichweg von der Straße Isenbek erschlossen. Anlieger dieses Grundstückes müssen die Abfallbehälter an der durchgängig befahrbaren Straße „Isenbek“ zur Abholung bereitstellen. Sofern sich eine ähnliche Situation auch für das Grundstück WA3 ergibt, gelten die Vorgaben zur Abfallentsorgung analog. Die Standorte für die Wertstoffsammelbehälter am Abfuhrtag sind in der Planzeichnung als „Darstellung ohne Normcharakter“ gekennzeichnet.

4.5 Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG, Netzcenter Ahrensburg, in der Gemeinde vorgenommen.

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 wieder herzustellen. 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“.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, sind folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung — Freiland — Grünflächen etc.
- Für Bauverkehr sind vorrangig vorhandene oder geplante befestigte Wege und Plätze zu nutzen. Sollen neue angelegt werden, sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später bebaut oder befestigt werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.

- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Es 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.

Einleitung		
<p>Die Gemeinde Jersbek plant die Ergänzung eines Wohngebietes an der Straße Isenbek im gleichnamigen Siedlungsgebiet Isenbek / Langereihe. Das bestehende Wohngebiet ist über die Straße Isenbek ringförmig erschlossen. An der Westseite dieses Rings kann eine einzeilige Bebauung ergänzt werden.</p> <p>Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 10.310 m². Entstehen sollen überwiegend Einzelhäuser auf ca. 600 m² großen Grundstücken. Auf den beiden Randgrundstücken im Nordwesten können auch Doppelhäuser, auf dem im Südosten zusätzlich Hausgruppen, errichtet werden.</p> <p>Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im April 2021.</p>		
Inhalte und Ziele der F-Plan-Änderung, Ziele des Umweltschutzes		
1.1	Größe des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 25	ca. 1,03 ha
1.2	Städtebauliche Ziele	Mit der Erschließung des B-Plans Nr. 25 soll Wohnraum in der Gemeinde Jersbek geschaffen werden.
1.3	Darstellung im Landschaftsplan	Der Landschaftsplan der Gemeinde von 1999 weist den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 als geplantes Siedlungsgebiet aus.
1.4	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.4.1	Natura 2000 Gebiete	Südlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“, das fast deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet DE 2227-401 ist. Die Entfernung beträgt ca. 2.500m.
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhanden. Südlich liegt das NSG „Hansdorfer Brook“ in ca. 2.500 m Entfernung.
1.4.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
1.4.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden. Der Bereich Isenbek / Langereihe ist vom Landschaftsschutzgebiet LSG „Jersbek“ umgeben, das 1970 ausgewiesen wurde.

1.4.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Es sind keine nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.
1.4.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	Südöstlich von der Straße Langereihe befindet sich ein Wasserschutzgebiet, das sich zwischen Bargteheide, Delingsdorf und Timmerhorn erstreckt. Es zählt zum Grundwassereinzugsbereich des öffentlichen Wasserwerks von Bargteheide. Im Bereich von Langereihe selbst liegen tiefe Grundwasserkörper vor, die aufgrund der Geologie und Bodenverhältnisse als gefährdet eingestuft werden. Ein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.
1.4.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 5 (1) und § 5 (2) DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
1.4.8	Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotenzial für geschützte Tier- und Pflanzenarten besitzt.
1.4.9	Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotenzial für geschützte Tier- und Pflanzenarten besitzt. Werden Maßnahmen an den (sehr kleinflächigen) Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen. Bei Beachtung dieser Verbote werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.

1.5	Sonstige Umweltbelange	
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
1.5.2	Abfallerzeugung	Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein.
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der geplanten Wohnnutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	<p>s. Bestandsplan Biotoptypen zum B-Plan Nr. 25</p> <p>Zu a)</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 25 liegt im Siedlungsgebiet Langereihe im Westen der Gemeinde Jersbek, Kreis Stormarn.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans bezieht sich fast ausschließlich auf eine intensiv genutzte Ackerfläche, an dessen Nordostseite eine Bebauung mit Einfamilienhäusern grenzt, im Südosten die K 56 mit begleitendem Geh- und Radweg verläuft und im Nordwesten ein Regenrückhaltebecken liegt, das in die begradigte Isenbek entwässert.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u></p> <p>Bei der ackerbaulich genutzten Fläche handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (AAy). Diese hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.</p> <p>Auch die Straßenverkehrsflächen (Kreisstraße 86 und begleitender Radweg - SVs) und ihre Bankette / Nebenflächen, die regelmäßig gemäht werden, besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine besondere Bedeutung besitzt die Lindenreihe, die parallel dazu verläuft.</p>
-----	---	---

Weitere kleinflächige Gehölzbestände befinden sich an dieser Geltungsbereichsgrenze. Es handelt sich um Schlehen (*Prunus spinosa*) und 2 junge Eichen (*Quercus robur*).



Im Nordosten grenzt die Erschließungsstraße Isenbek an, deren Nordseite bereits als Wohngebiet (Einzelhausbebauung, SBe), mit Ziergärten bebaut ist. Mit ihr ist auch die Erschließung für das neue geplante Wohngebiet vorbereitet.

Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna

Besonderes faunistisches Lebensraumpotenzial ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass aus Arten der Agrarlandschaften zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.

Boden:

Das Bearbeitungsgebiet liegt am Rand der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Die Grundmoräne ist im Geltungsbereich von Geschiebemergel bestimmt, die von glazifluvialen Sanden überlagert sind. Die entstandenen Bodentypen sind Pseudogleye, also Stauwasserböden, die in der Regel als Ackerstandorte gut geeignet sind.

Abtlagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Grundwasser:

Zum Grundwasser liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Die Grundwasserneubildung ist abhängig von der Höhe der Niederschläge, der Verdunstung (Evaporation), den anstehenden Böden, dem Relief und der vorhandenen Vegetation. Boden und Vegetation stellen die Variablen dar, die bei ähnlichen klimatischen Werten zu qualitativen und

	<p>quantitativen Unterschieden hinsichtlich der Grundwasserneubildung führen.</p> <p>Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Bildungen der Grundmoräne (Geschiebelehme und –mergel) die von eiszeitlichen Sandablagerungen überdeckt sind und stauend wirken, also eine geringe Versickerungsleistung besitzen.</p> <p>Je dichter die Vegetation einer Fläche, desto höher ist deren Wasseraufnahme und Verdunstung. Die Menge der Grundwasserneubildung fällt also von Wald über Grünland, Brachen, etc. zu Ackerflächen. Vegetationsbestände, insbesondere Wald, haben eine puffernde Wirkung für Schadstoffe und bewirken die Bildung qualitativ hochwertigen Grundwassers.</p> <p>Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet bei Bargtheide – verbunden mit der ackerbaulichen Nutzung - haben die Flächen eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p><u>Gewässer:</u></p> <p>Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das den Abfluss von Niederschlagswasser aus der Bebauung zurückhält. Mit der geplanten Bebauung wird seine Bedeutung für die Retention steigen.</p> <p><u>Klima:</u></p> <p>Das Gemeindegebiet von Jersbek wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 850 mm. Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartige Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (> 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Das Bioklima in der Gemeinde ist, wie das übergeordnete Bioklima, daher ein mildes Schon- bis Reizklima.</p>
--	---

		<p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Ein Windschutz für die geplante Baufläche ist nicht vorhanden.</p> <p>Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Werden Baumpflanzungen zur Begrünung und Durchgrünung des Gebiets vorgesehen, reduzieren sich die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung ausgedehnter überbauter und versiegelter Flächen.</p> <p><u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u></p> <p>Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in der Gemeinde Jersbek durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO₂), Stickstoffverbindungen (NO, NO₂) Ozon, Schwebstaub etc. gering.</p> <p>Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen.</p>
2.1	b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<p>Zu b)</p> <p>Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.</p>
2.2 a	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Auswirkung der Durchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	<p>Mit der geplanten Erschließung wird neuer Wohnraum geschaffen. Die stärkere Altersdurchmischung der örtlichen Wohnbevölkerung soll auch zur Sicherung der Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen im ländlichen Raum...) und damit der Attraktivität als Wohnstandort beitragen.</p> <p>Mit der Erschließung dieser Ackerfläche wird eine Fläche mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung bebaut. Die damit verbundene Verschiebung des Ortsrandes ist für die landschaftsgebundene Erholung und für das Erleben des Landschaftsbildes kaum relevant. Die nahe der Isenbek vorhandenen Spazierwege liegen in der ausgewiesenen privaten Grünfläche. Ihr Erhalt kann außerhalb des B-Plans gesichert werden.</p>
	- Pflanzen	Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzt wird und daher nur eine allgemeine

		Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzenwelt besitzt, wird es nur zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen kommen.
	- Tiere	Mit der Entwicklung des Wohngebiets ist der Verlust von Ackerfläche verbunden, die nur eine geringe Bedeutung für die Tierwelt besitzt. Die ohnehin nur spärlich ausgeprägten Gehölzbestände werden ggf. zurückgeschnitten.
	- Boden	Durch Überbauung und (Teil-)versiegelung kommt es zum Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Entsprechend ist der Eingriff in den Boden auch als am gravierendsten zu bewerten. Für die Anlage von Wohnbauflächen werden ca. 0,95 ha Fläche in Anspruch genommen. Auf den künftig unversiegelten Flächen werden sich Gartenböden entwickeln.
	- Grundwasser	Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden. Dennoch stellt die Erschließung des Wohngebiets einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird, das in das benachbarte Regenrückhaltebecken eingeleitet wird. Aufgrund der Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.
	- Oberflächenwasser	Im Nordwesten verläuft die begradigte Isenbek, in die das Regenrückhaltebecken entwässert, was keine erhebliche Auswirkung darstellt.
	- Klima	Die durch die Neubebauung zusätzlich versiegelten Flächen führen zu einer sommerlichen Aufheizung und erhöhten Staubeentwicklung. Aufgrund einer Begrünung des Gebiets mit Großbäumen und Strauchpflanzungen kann die Staubbindung erhöht werden.
	- Luft	Aufgrund der Erschließung des Baugebiets kommt es zu einer regelmäßigen Verkehrsbelastung. Insofern ist lokal mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzguts Luft zu rechnen, die in ihrer Intensität aber sehr gering ist.
	- Landschafts- und Ortsbild	Bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes handelt es sich um eine Neugestaltung. Eine landwirtschaftliche Nutzfläche, Teil der freien Landschaft, wird in einen Siedlungsbereich verwandelt. Mit der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild neugestaltet. Die nahe der Isenbek vorhandenen Spazierwege liegen quer die ausgewiesene private

		Grünfläche. Ihr Erhalt kann außerhalb des B-Plans gesichert werden.
2.2 b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:		
	- Mensch	Die Fläche bliebe als Anbaufläche für Nahrungsmittelproduktion sowie als Teil einer Landschaft, die für die landschaftsbezogene Erholung geeignet ist, erhalten.
	- Pflanze	Beim Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe die Vielfalt der Pflanzenarten gering. Allerdings würden auch keine nichtheimischen / Zierpflanzen Einzug in den Landschaftsraum finden. Die regelmäßigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Knicks durch die Landwirtschaft (Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln) hätten Bestand.
	- Tier	Die Tierlebensräume der Agrarlandschaft blieben im aktuellen Zustand erhalten.
	- Boden	Bei Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu regelmäßigen Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden. Der oberste Bodenhorizont wird weiterhin regelmäßig bearbeitet und dadurch gestört. Die großflächige Versiegelung mit irreversibler Überformung des natürlich gewachsenen Bodens unterbleibt allerdings.
	- Grundwasser	Erhalt des Status quo mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate auf den Geschiebelehmen der Grundmoräne.
	- Oberflächenwasser	Trifft nicht zu, im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das angrenzende Regenrückhaltebecken müsste kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen.
	- Klima	Keine geringfügige Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Erhöhung des Versiegelungsgrades infolge der Bebauung.
	- Luft	Erhalt des Status quo.
	- Landschafts- und Ortsbild	Das Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form erhalten, der Ortsrand würde nicht weiter nach Südwesten verschoben werden.

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	<p>Bei den Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wahl einer intensiv genutzten Ackerfläche als Standort für ein neues Wohngebiet. - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden aufgrund eines zu entwickelnden flächensparenden Erschließungssystems (im Nordosten bereits vorgegeben). - Unterbindung glänzender Dachpfannen, die negative Effekte auf die Tierwelt haben (Verwechslung mit Wasserflächen) - Wahl eines geeigneten Zeitraums, sofern Gehölzbestände am südöstlichen Rand / Übergang zum Radweg zurückgeschnitten werden müssen (01.10. – 28.02.) <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich über das Ökokonto mit dem Aktenzeichen 623-86/4-036/3 des Kreises Stormarn (2.025 m²) abgegolten.</p>
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets ist Gegenstand einer langfristigen Planung, deren Bestandteil die Bebauung der im Geltungsbereich liegenden Fläche ist.</p> <p>Aufgrund dieser schlüssigen baulichen Entwicklung werden andere Planungsalternativen nicht betrachtet.</p>
Zusätzliche Angaben		
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	<p>Da keine faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung zur Planung erstellt wurde, können nur die Potentiale aufgrund der vorhandenen Biotoptypen abgeschätzt werden. Die vorliegende Landschaftsstruktur gibt aber hinreichende Hinweise zur faunistischen Bewertung.</p>
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	<p>In der Bauphase ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen des Bodenmanagements zu überwachen, um den Anforderungen an den Bodenschutz gerecht zu werden.</p>
3.3	Zusammenfassung	<p>Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 25 verbundenen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt, insbesondere das Schutzgut Boden, verbunden ist. Dieses spiegelt</p>

		<p>sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 2.025 m² wider.</p> <p>Da der Ausgleich nachgewiesen werden kann, wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.</p>
--	--	---

Überschlägige Gesamteinschätzung:

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	9.220 m ²
Grünfläche	490 m ²
Verkehrsfläche	600 m ²
Gesamt	10.310 m² (1,0 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

In dem WA-2-Gebiet können in den 9 Gebäuden insgesamt zwei Wohnungen entstehen. Das sind insgesamt bis zu 18 mögliche Wohnungen. In dem WA-1-Gebiet werden 4 Wohnungen möglich sein und im WA-3-Gebieten nochmal 3 Wohnungen. Somit bereitet die Planung im Maximalfall den Bau von 25 neue Wohnungen auf 12 Grundstücken vor.

8 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10. März 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Jersbek,

05. April 2022




(Herbert Sczech)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 25 gilt seitdem **14. April 2022**.....
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem 21.03.2022 vor.

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Landschaftsarchitektin, M.A Urban Design

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 31 von 31

Plan: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Jersbek
Stand: 10.03.2022

