



GEMEINDE JERSBEK

KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 - NEUAUFSTELLUNG - - ORTSTEIL TIMMERHORN -

BEGRÜNDUNG

zum
Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung-
–Ortsteil Timmerhorn-
der Gemeinde Jersbek

Gebiet: Alte Landstraße gerade Nrn. 26 bis 38 und Klein Hansdorfer Straße
ungerade Nrn. 7 bis 23

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	5 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	8 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	10 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	
a) Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 13
b) Maßnahmen des Klimaschutzes	14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 23
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen	24 - 26
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes	27 - 31
b) Artenschutzrechtliche Belange	32 - 34
7. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz	35 - 37
b) Nachsorgender Bodenschutz	38
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	39
9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	40
10. Hinweise	41 - 42
11. Tabellarische Zusammenstellungen	
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung	43
b) Bisherige Planung	44
c) Neue Planung	45 - 46
Vermerk: Beschluss über die Begründung	47

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung
zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 7
der Gemeinde Jersbek –Ortsteil Timmerhorn-
Stand: 04. Oktober 2016

Lairm Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide

--

Gemeinde Jersbek
Bebauungsplan Nr. 7 -Neuaufstellung –OT Timmerhorn-
Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung
Stand: 11. Oktober 2016

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

--

Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
Stand: 05. Oktober 2016

Ingenieurbüro Heidel
Bergkoppel 16
24220 Flintbek

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan Nr. 7 –Ortsteil Timmerhorn- ist das Anzeigeverfahren durchgeführt. Die Satzung ist mit Bewirkung der Bekanntmachung zur Durchführung des Anzeigeverfahrens am 19. Juli 1989 in Kraft getreten.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03. Juni 1992 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 28. Oktober 1991 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 –Ortsteil Timmerhorn- aufgehoben.

Die Gemeindevertretung Jersbek hat in ihrer Sitzung am 19. Juli 2016 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7– 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 26. Oktober 2016 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargtheide-Land.

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

Ziel dieser Planung ist die innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung zur Bereitstellung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf sowie für den besonderen Wohnbedarf. Von daher ist eine Umnutzung von bisher Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet erforderlich, um hierüber den vorhandenen städtebaulichen Mangel des bisherigen Plangebietes, festgesetzt als Dorfgebiet, zu beheben.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7 -Neuaufstellung –Ortsteil Timmerhorn- wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Gemeindevertretung Jersbek hat in ihrer Sitzung am 19. Juli 2016 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 genannten Schutzgüter gegeben sind.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 19. Juli 2016 ist der Bebauungsplan Nr. 7 - Neuaufstellung –Ortsteil Timmerhorn-, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, 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.

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2016 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörden nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. Dezember 2016.

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 03. November 2016 bis zum 05. Dezember 2016 einschließlich. Dies ist entsprechend am 26. Oktober 2016 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe bekannt gemacht sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07. Februar 2017 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen ergibt sich das Erfordernis zu inhaltlichen Festsetzungen von Müllgefäßstandplätzen an Einmündungsbereichen von festgesetzten GFL-Rechten. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit Gebäudeentfernungen sowie Einzelbaumfällungen zu sichern. Hierzu sind die Planzeichnung, der Text und die Begründung entsprechend überarbeitet.

Mit Schreiben vom 09. Februar 2017 sind die erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. März 2017.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 02. März 2017 bis zum 17. März 2017 einschließlich. Dies ist entsprechend am 22. Februar 2017 im „Markt“ Bargteheider Ausgabe sowie durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land am 22. Februar 2017 bekannt gemacht.

Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor, die inhaltlich Stellungnahmen entsprechen, über die die Gemeindevertretung bereits früher abgewogen und entschieden hat. Eine weitere Beschlussfassung ist somit nicht durchgeführt worden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 07. Februar 2017 ist der Bebauungsplan Nr. 7 – Neuaufstellung – Ortsteil Timmerhorn-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

Übersicht des Plangeltungsbereiches M 1 : 5.000



GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 7 -Neuaufstellung –Ortsteil Timmerhorn- wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes –neu-. Hierin ist der betreffende Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, was der heutigen tatsächlichen Nutzung entspricht. Unter diesen Voraussetzungen ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan –neu- gegeben.

Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes für den Ortsteil Klein Hansdorf.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000, der durch örtliches Aufmaß umfangreich ergänzt wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 -Neuaufstellung –Ortsteil Timmerhorn- der Gemeinde Jersbek umfasst in der Gemarkung Timmerhorn, Flur 1, eine Vielzahl von Flurstücken ganz bzw. teilweise und sie sind aufgelistet unter Ziffer 11a dieser Begründung.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 21.020 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

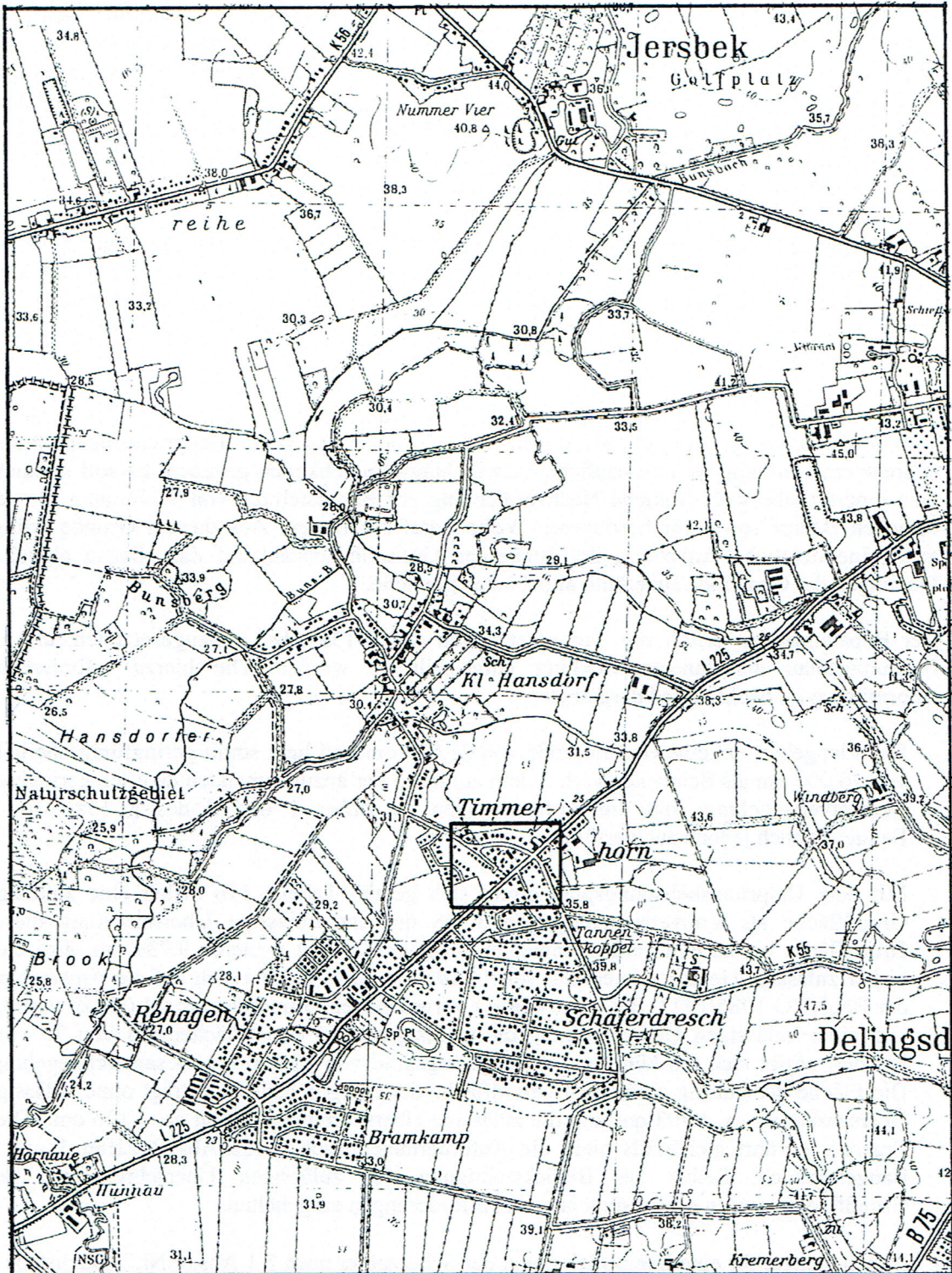
- Als Baufläche –Allgemeines Wohngebiet- (WA)		
mit einer Fläche von ca.	18.311 qm	
WA I o 0,3		2.528 qm
WA I E/D 0,3		15.783 qm
- Als Verkehrsfläche		
mit einer Fläche von ca.		<u>2.709 qm</u>
		21.020 qm

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 wiedergegeben.

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 –Ortsteil Timmerhon- sind die Baugrundstücke, mit Ausnahme der Grundstücke Alte Landstraße 36 und 38, in ihrer baulichen Entwicklung überwiegend abgeschlossen. Die beiden vorbezeichneten Grundstücke an der Alten Landstraße verfügen aufgrund ihrer Größe noch über entsprechenden vertretbaren baulichen Entwicklungsspielraum für eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung. Dies gilt im untergeordneten Umfang auch für die Grundstücke Klein Hansdorfer Straße Nr. 17 und Nr. 19 sowie für einige andere Grundstücke im Plangebiet.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt zu werden. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf den Entwurf des Einführungserlasses zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, -IV 649 510.2.2.1-, Ziffer 2.1.2.1 hingewiesen.

Das Plangebiet ist bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 –Ortsteil Timmerhorn- verbindlich überplant. Mit dem bisherigen Bebauungsplan waren den Baugrundstücken nur in begrenztem Umfang weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Es soll nunmehr eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung zur Bereitstellung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf sowie für besonderen Wohnbedarf stattfinden. Aus diesem Grunde erfolgt auch eine deutliche Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl auf das Niveau aktueller Planungen der Gemeinde außerhalb altbebauter Bereiche.

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 hat eine Gesamtgröße von 21.020 qm und liegt somit geringfügig oberhalb von 20.000 qm als Schwellenwert. Allein aufgrund der anzunehmenden deutlich geringeren Gesamtversiegelung sind die Anforderungen zu Ziffer 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch jedoch auch erfüllt.
- Mit dem Ursprungsbebauungsplan ergibt sich gemäß Tabelle 11b bisher eine zulässige Grundfläche als Vollversiegelung von 3.748 qm und zulässige Überschreitung dieser Grundfläche bis zu einer angenommenen GRZ von 0,8 mit weiteren 9.739 qm; also eine bisher zulässige Gesamtversiegelung von 16.196 qm. Dies bezieht sich auf die Anwendung der BauNVO 1986/1977. Bei einer künftig vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung dieser festgesetzten Grundflächenzahl von 75 vom Hundert ergibt sich ein künftiger Versiegelungsgrad von 12.880 qm Gesamtversiegelung. Die Fläche der künftig zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke beträgt ohne zulässige Überschreitung ca. 5.493 qm und die zulässige Überschreitung beträgt ca. 4.120 qm. Dies Ergebnis berührt gleichfalls nicht die Anforderungen nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 und 2 Baugesetzbuch. Selbst bei Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche werden die entsprechenden Anforderungen eingehalten.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b – Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht.

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass das Plangebiet ca. 600 m deutlich abgesetzt des FFH-Gebietes 2227-303 „Hansdorfer Brook“ liegt.

Aufgrund der vorhandenen Altbebauung des Plangebietes und der weiter vorgesehenen kleinteiligen Umnutzung und Verdichtung der Bauflächen im Plangebiet ist eine Betroffenheit des vorgenannten nächstgelegenen FFH-Gebietes sowie des Vogelschutzgebietes nicht gegeben.

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.
- Im Flächennutzungsplan –neu- sind die betreffenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird daher im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Da das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes –neu- gegeben ist, bedarf es keiner Berichtigung des Flächennutzungsplanes –neu-.

- Zur städtebaulichen Umnutzung und Durchführung einer innerörtlichen wohnbaulichen Nachverdichtung wird der Bebauungsplan aufgestellt.
- Die zu erwartenden Eingriffe durch die Veränderung der Oberflächenversiegelung gegenüber der bereits vorhandenen Nutzung stellen sich wie folgt dar:
 - Entwicklung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet zur städtebaulichen Umstrukturierung und Erhöhung der zulässigen GRZ für wohnbauliche Nutzung im Zusammenhang mit einer innerörtlichen Nachverdichtung
 - Erhöhung der bisher vorhandenen baulichen Nutzung durch Anhebung der zulässigen Grundfläche und deren zulässiger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 75 vom Hundert der zulässigen Grundfläche. Hieraus resultiert eine deutliche Reduzierung der zulässigen Gesamtversiegelung, da die zulässige Überschreitung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan durch die neue Begrenzung deutlich verringert wird.
 - Verlust von vorhandenem innergebietslichen Großgrünbestand mit 11 Einzelbäumen
 - Verlust von sonstigen innergebietslichen Vegetationsflächen im Verhältnis zur Anhebung der zulässigen Grundfläche von bisher 0,2 bzw. 0,25 auf nunmehr 0,3.

Die vorgenannten Eingriffe gelten, soweit sie durch die vorgesehene Planung begründet sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 –Neuaufstellung -Ortsteil Timmerhorn – ist ein nordwestlicher Teilbereich der umfangreichen Altbebauung Timmerhorns an der Kreuzung Alte Landstraße/Bünnigstedter Straße/Klein Hansdorfer Straße und stellt somit die alte Ortslage Timmerhorn dar. Es handelt sich hierbei um vorhandene Altbebauung, überwiegend als Einzel- und Doppelhausbebauung, und ist nicht geprägt von Altbausubstanz ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen.

Die bauliche Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 7 –OT Timmerhorn- war bisher als Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Plangebiet gibt jedoch keine Grundstücksstrukturen her, die der Ansiedlung vorwiegend von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsstellen dienen können. Dies ist von Seiten der Gemeinde als städtebaulicher Mangel des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 7 erkannt. Aus diesem Grunde erfolgt auch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung –Ortsteil Timmerhorn- soll den Grundstücken die Möglichkeit für eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung zur Bereitstellung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf sowie für besonderen Wohnbedarf eröffnet werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen weitere Wohnbauflächen durch Nachverdichtung und Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl generiert und der bestehende örtliche Wohnbaulandbedarf für die Gemeinde Jersbek, insbesondere den beiden Ortsteilen Timmerhorn und Klein Hansdorf, bereitgestellt werden. Hierbei handelt es sich jedoch um Wohnbaugrundstücke in privatem Eigentum. Es ist somit von einer sukzessiven mittel- bis langfristigen Umsetzung auszugehen.

Mit dem überwiegenden Erhalt des in unterschiedlicher Dichte vorhandenen Großgrüns innerhalb des gesamten Plangebietes erfolgt wie bisher eine landschaftsgerechte Einbindung in die vorhandene Landschaftsstruktur dieses altbebauten Bereiches.

Das Plangebiet ist somit Teil des Siedlungsgefüges der Ortslage Timmerhorn, über das in angemessener Weise eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung erreicht werden soll unter Einbeziehung von Teilflächen bisher festgesetzter privater Grünflächen als Parkanlage, die gleichfalls als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Bei diesen bisherigen privaten Grünflächen handelt es sich tatsächlich um private Gartenflächen mit teilweise vorhandenem Baumbestand.

Die verkehrliche Erschließung und Vernetzung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Alte Landstraße, die Klein Hansdorfer Straße sowie der Stichstraße der Klein Hansdorfer Straße, die in die Bauflächen hinein geführt ist. Hierbei sind auch private Erschließungen als GFL-Rechte eingebunden.

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Für die bebaubaren Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Hierbei ist im besonderen Maße Rücksicht auf den überwiegenden Erhalt des auf den Baugrundstücken vorhandenen Großgrünbestandes genommen worden und gleichzeitig sind durch deutliche Erweiterungen der bisherigen überbaubaren Flächen angemessene Möglichkeiten zur innerörtlichen baulichen Nachverdichtung gesichert.

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

Darüber hinaus ist innerhalb der offenen Bauweise bei der Errichtung von Gebäuden mit einem Mansarddach auch eine Zweigeschossigkeit zulässig, jedoch ohne ein weiteres Geschoss oberhalb des zulässigen ersten Obergeschosses.

Die zulässige Firsthöhe ist mit + 9,5 m über angrenzender vorhandener Fahrbahnoberkante der Alten Landstraße, der Klein Hansdorfer Straße bzw. der Stichstraße Kleine Hansdorfer Straße festgesetzt.

Die Bauweise ist überwiegend als nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt. Für einen kleineren Teilbereich an der Alten Landstraße ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um 75 vom Hundert überschritten werden.

Weiter sind gestalterische Festsetzungen getroffen.

Für das altbebaute Plangebiet sind Dächer mit Weicheindeckung gemäß Textziffer 23 unzulässig. Dieser Ausschluss erfolgt zur Sicherung hinreichender innergebietlicher Nachverdichtungen, 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 nicht gewünscht sind.

Allgemein

Schallschutzmaßnahmen, insbesondere aus verkehrlichen Belastungen, aber auch aus möglicher gewerblicher Nutzung, sind durch Festsetzungen von Lärmpegelbereichen bzw. durch Festsetzung von Flächen für schallgedämmte Lüftungen vorgenommen, um eine gebietsverträgliche Nutzung zu sichern und bestehende Beeinträchtigungen, insbesondere aus Verkehrslärm und möglichem Gewerbelärm, zu minimieren. Die Gemeinde hat zum Nachweis eine gutachtliche Untersuchung erstellen lassen. Das Ergebnis ist im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt. Weitergehendes ist unter Ziffer 5 der Begründung aufgeführt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im geringen Umfang randlich vorhandene, verstreut liegende kurze ehemalige Knickstrukturen, die jedoch keinerlei Funktionen mehr haben aufgrund der bereits altbebauten Ortslage. Auf eine gesonderte Festsetzung nach § 9(1)25b BauGB wird verzichtet.

Im Kronentraufbereich der vorhandenen prägenden Einzelbäume, teilweise innerhalb, aber auch randlich außerhalb des Plangebietes gelegen, ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt und an den Kronentraufbereich angepasst. Für diese Bereiche sind weitergehend besondere Schutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei werden auch durch die teilweise Rücknahme von Baugrenzen Minimierungen von Beeinträchtigungen gesichert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

b) Maßnahmen des Klimaschutzes

Regenerative Energieversorgung

Im Zuge der Planerarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Neuaufstellung – OT Timmerhorn - sind verschiedene Möglichkeiten einer regenerativen Energieversorgung abgeprüft.

Eine mögliche Versorgung mit Biogas und der Betrieb eines Satelliten-BHKW's im Nahbereich des Plangebietes ist nicht zu realisieren, weil im Umgebungsbereich keine Biogasanlagen bestehen bzw. derzeit geplant sind, die als alternativer Versorgungsträger in Frage käme.

Eine weitere alternative Energieversorgung für das Plangebiet wäre z.B. ein Holzhackschnitzelheizwerk, das die gesamte Nahwärmeversorgung für die wohnbaulichen Flächen übernehmen würde, scheitert jedoch an dem nicht abschätzbaren Energiebedarf und der Frage der Trägerschaft des Betriebes und seines Standortes außerhalb des Plangebietes, da das Plangebiet bereits altbebaut ist.

Von daher ist davon auszugehen, dass eine Gesamtversorgung mit regenerativer Energie vorwiegend im Wärmelieferungsbereich für das Gesamtgebiet des Plangebietes nicht darstellbar ist.

Unabhängig hiervon ist zu prüfen, inwieweit privatwirtschaftliche Einrichtungen einer Nahwärmeversorgung, zumindest für Teile des Plangebietes, möglich sind. Die Gemeinde wird derartige Lösungen soweit möglich entsprechend fördern.

Energieeffizienz

Weiter ist das Plangebiet mit den überbaubaren Flächen so entwickelt und geschnitten, dass fast alle Grundstücke zur möglichen Ausnutzung von Solarenergie die Stellung der baulichen Anlagen nach Süden bzw. Südwesten ausrichten können. Es wird darauf verzichtet Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, die einem derartigen Ziel nicht entgegenstehen, um auch hierüber ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen. Hier wären dann individuelle Lösungen grundstücksbezogen machbar.

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 Erdwärmennutzung geeignet. Eine Erdwärmennutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 –Neuaufstellung – Ortsteil Timmerhorn – wird vollständig durch die bereits bestehenden Straßen Alte Landstraße (Landesstraße 225), Klein Hansdorfer Straße und „alte“ Klein Hansdorfer Straße (Stichstraße) erschlossen.

Der abschließende Ausbau dieser Straßen ist im Bereich des Plangebietes bereits erfolgt.

Im Bereich der angrenzenden Straßenzüge ist kein zusätzliches Angebot von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Von daher besteht die Notwendigkeit im Zuge der städtebaulich gewollten innerörtlichen Nachverdichtung, vorwiegend durch Wohnnutzung, das erforderliche private Stellplatzangebot im angemessenen Umfang vorzuhalten. Dies ist jedoch den privaten Grundstückseigentümern vorbehalten. Von Seiten der Gemeinde werden hierzu keine weiteren Regelungen vorgegeben.

Von Seiten des LBV S-H wird in seiner Stellungnahme vom 02. November 2016 darauf hingewiesen, dass die Anlegung neuer Zufahrten sowie die Anlegung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von den Grundstücken zur Landesstraße 225 (Alte Landstraße) hin unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlagen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV S-H) abzustimmen sind. Dies ist von den betroffenen Grundstückseigentümern in Eigenverantwortung sicherzustellen.

Zum Nachvollzug der Leistungsfähigkeit der Alten Landstraße und der übrigen angrenzenden Straßen sind beispielhaft Regelquerschnitte aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend mit ihrer Lage markiert. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

- a – a Alte Landstraße (L 225) vor Nr. 26 von Nordwest nach Südost**
1,90 m Straßenbegleitgrün, 2,10 m Fuß- und Radweg, 1,30 m Straßenbegleitgrün, 7,00 m Fahrbahn, 1,90 m Fuß- und Radweg, 1,80 m Straßenbegleitgrün = gesamt 16,00 m
- b – b Alte Landstraße (L 225) vor Nr. 36 von Nordwest nach Südost**
1,60 m Straßenbegleitgrün, 2,20 m Fuß- und Radweg, 1,30 m Straßenbegleitgrün, 7,00 m Fahrbahn, 1,90 m Fuß- und Radweg, 1,80 m Straßenbegleitgrün = gesamt 15,80 m
- c - c Klein Hansdorfer Straße vor Alte Landstraße Nr. 26 von Nord nach Süd**
1,60 m Fußweg, 6,50 m Fahrbahn, 1,60 m Fußweg = gesamt 9,70 m
- d – d Fußweg zwischen Alte Landstraße Nr. 32 und 34**
2,00 m Fußweg
- e – e Klein Hansdorfer Straße (Stichstraße) zwischen Nr. 7a und 15 von Nordost nach Südwest**
1,80 m Fußweg, 3,50 m Fahrbahn, 0,50 m Randstreifen, 2,00 m Straßenbegleitgrün = gesamt 7,80 m
- f - f Klein Hansdorfer Straße (Stichstraße) zwischen Nr. 5a und 21 von Nordost nach Südwest**
2,00 m Fußweg, 3,70 m Fahrbahn, 1,60 m Randstreifen, 5,60 m Straßenbegleitgrün = gesamt 12,90 m
- g – g Klein Hansdorfer Straße zwischen Nr. 18 und 5a von Nord nach Süd**
1,30 m Straßenbegleitgrün, 1,60 m Fußweg, 6,50 m Fahrbahn, 1,70 m Fußweg, 1,80 m Straßenbegleitgrün = gesamt 12,90 m

h – h Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Alte Landstraße Nr. 30
3,50 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

i – i Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Alte Landstraße Nr. 36 sowie auf Nr. 38
4,50 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4. Erschließungsmaßnahmen
b) Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

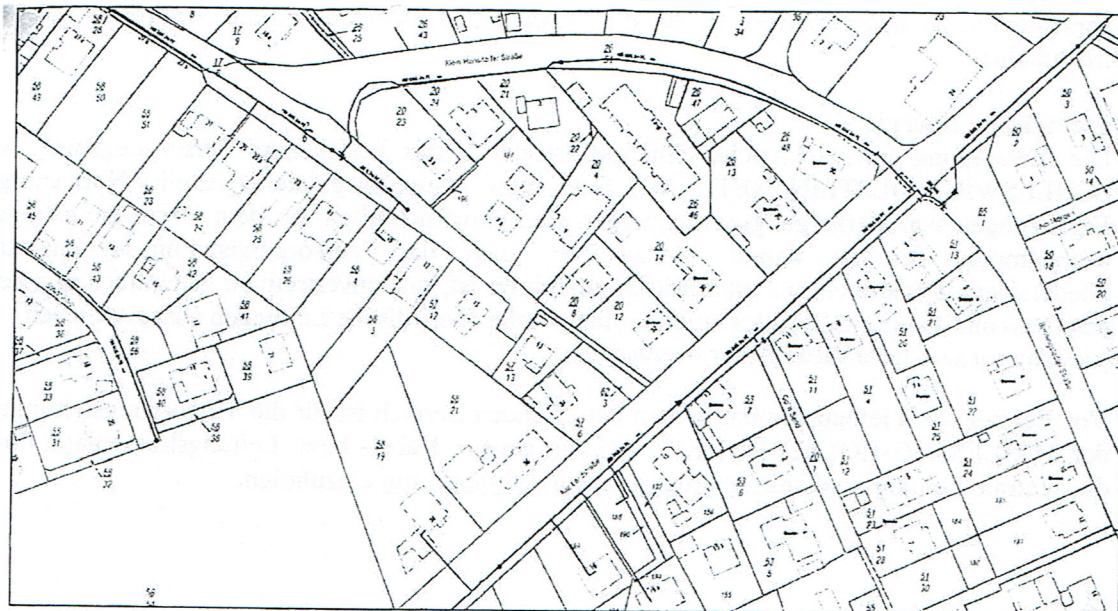
Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 -Neuaufstellung –Ortsteil Timmerhorn- stehen im Ortsteil Timmerhorn zur Ver- und Entsorgung im Wesentlichen hinreichend private, gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Dies ist bei der Weiterentwicklung der altbebauten Bereiche zu beachten, um hierfür die erforderlichen Erschließungen zu ergänzen bzw. 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 bzw. Klein Hansdorfer Straße her.

Der Bereich G 12 – Erschließungen und Baurechtsverfahren – der Hamburg Wasser GmbH macht in einer früheren Stellungnahme darauf aufmerksam, dass vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z.B. Rohrleitungen usw.) erhalten bleiben müssen. 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 Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung der Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.

Nachfolgend wird der unmaßstäbliche Leitungsbestandsplan der Hamburger Wasserwerke GmbH wiedergegeben.



Legende

- | | | | | | |
|---|------------------|-----|-------------------------------|---|--------------------|
| I | Scheber | (D) | Scheber (geschlossen) | — | Trinkwasserleitung |
| + | Anbohrventil | (D) | Klappe (geschlossen) | — | Rohwasserleitung |
| | Klappe | + | Anschlussahn (geschlossen) | — | Kabeltrasse WW |
| | Rückschlagklappe | + | Anbohrventil (geschlossen) | — | Kabeltrasse B5 |
| | Luftmahn | + | Spülungsaustritt | ▭ | Bauprojekt |
| + | Anschlussahn | + | Überlaufaustritt | ▨ | Dienstbarkeit |
| • | Hydrant | [| Abschluss | ▨ | Schutzrohr |
| / | Abchnittswechsel | — | Kathodischer Korrosionsschutz | | |

<p>HAMBURG WASSER</p>	Leitungsbestandsplan Hamburger Wasserwerke GmbH Börsenring Deich 2, 20359 Hamburg 040-7866-32112-17-18 anlageninfo@hamburgwasser.de	K 12 Erschließungen und Baurechtsverfahren
	Klein Hansdorfer Straße B-Plan Jersbek 7	
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. In einem Abstand von 1 m zur Außenkante der Anlagen ist mit Handzeichnung zu arbeiten und der zuständige Netzbezirk ist zu informieren.		Maßstab 1:1.000 Datum 25.10.2016

Brandschutz / Löschwasserversorgung

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

Als weitere Versorgungseinrichtung steht ein Löschwasserbrunnen mit entsprechenden Entnahmeeinrichtungen innerhalb des Plangebietes im Bereich des Stichweges der Klein Hansdorfer Straße zur Verfügung. Als weitere Notversorgung befindet sich rückwärtig des Bürgerhauses am Heideweg ein Regenwasserrückhaltebecken mit in der Regel ständiger Wasserführung. Dieses Regenwasserrückhaltebecken ist jedoch nicht mit entsprechenden Löschwasserentnahmeeinrichtungen ausgestattet. Der Abstand beträgt ca. 500 m zur Klein Hansdorfer Straße und zur Alten Landstraße ca. 700 m.

Ein weiterer Löschwasserbrunnen befindet sich nordwestlich abgesetzt an der Klein Hansdorfer Straße in einem Abstand von ca. 550 m bzw. ca. 750 m.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für den Bereich der neu entstehenden Wohnbauflächen ein Löschwassermindestbedarf von bis zu 96 m³/h für zwei Stunden Löschzeit zur Verfügung steht.

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

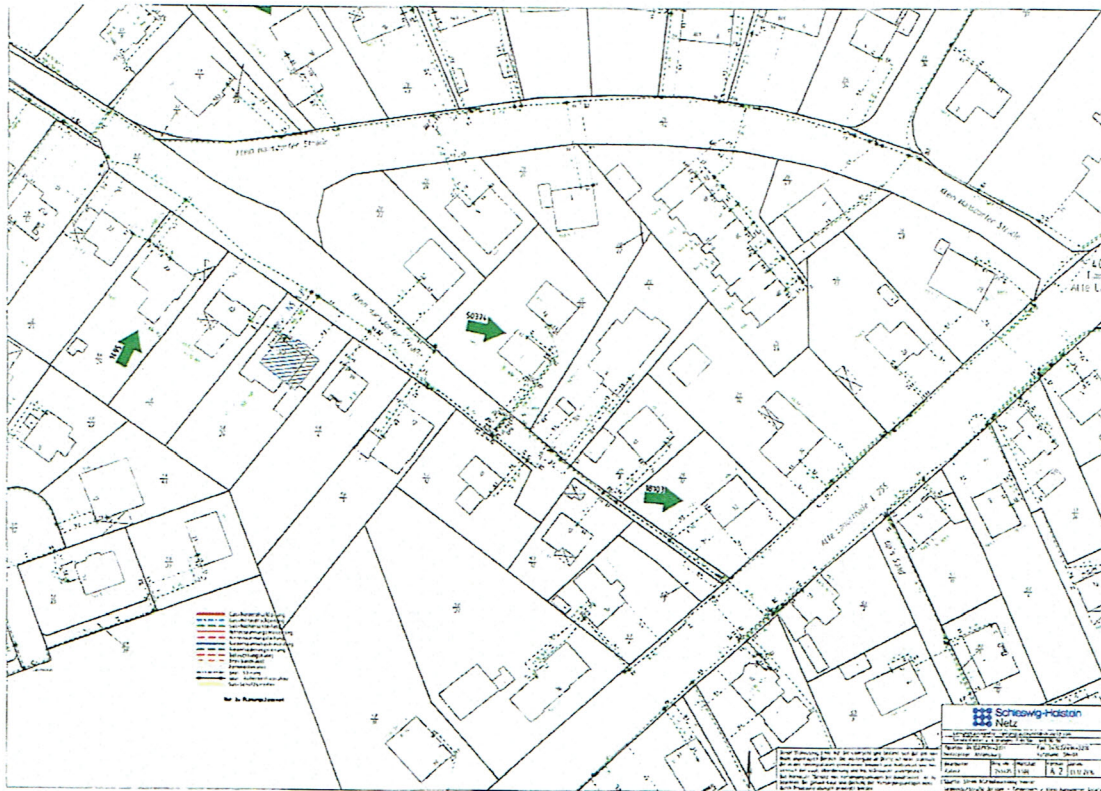
Die Zufahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (festgesetztes GFL-Recht) müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Sie sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, in ihrer jeweils geltenden Fassung, zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, in Stand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr nutzbar freizuhalten.

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).

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betreffenden Bereich ist für die Versorgungsleitungen der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG die genaue Kabel- bzw. Leitungstrassenlage über die zentrale Leitungsauskunft: leitungsauskunft@sh-netz.com einzuholen.

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

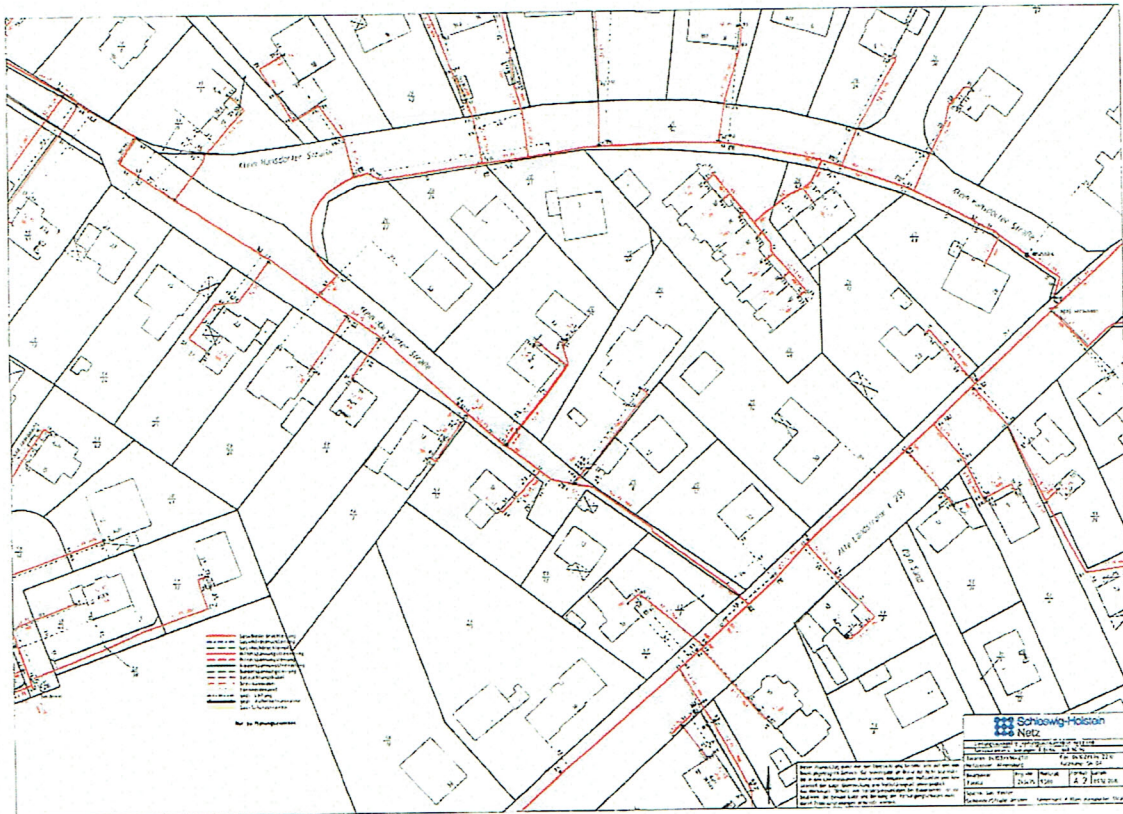


Erdgasversorgung

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

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.

Im Herbst 2016 ist die Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen geplant, sodass voraussichtlich eine zeitnahe Versorgung gesichert werden kann.

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.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 21. November 2016 mit, dass eine Ausbauentscheidung seitens Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Eine Bewertung erfolgt entsprechend von Anfragen. Bei Interesse eines weiteren Ausbaus ist nachfolgend genannte Adresse zu kontaktieren:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15 in 90449 Nürnberg oder per Email: Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de.

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.

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“.

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

Zur Abfallentsorgung besteht im Straßenseitentraum des Stiches der Klein Hansdorfer Straße ein Müllgefäßstandplatz, über den die Entsorgung ohne ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die kurze Sackgasse der Klein Hansdorfer Straße erforderlich ist. In der Planzeichnung ist der Standort des Müllgefäßstandplatzes zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt mit entsprechendem Hinweis der Begünstigten.

Darüber hinaus sind auch Müllgefäßstandplätze für die Grundstücke, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Landesstraße 225 her erschlossen werden festgesetzt, gleichfalls mit Bezeichnung 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

Da das Plangebiet bereits fast vollständig altbebaut ist, wird, wie bisher, das anfallende Oberflächenwasser über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme im Bereich der Alten Landstraße bzw. der Klein Hansdorfer Straße abgeleitet. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems, insbesondere im privaten Bereich der bestehenden und nachzuverdichtenden Baugrundstücke, sind mit der Gemeinde einvernehmlich abzustimmen.

Über die vorhandenen bzw. neu anzulegenden privaten Entsorgungsleitungssysteme werden die anfallenden Oberflächenwasser dem bestehenden Regenwasserrückhaltebecken rückwärtig des Bürgerhauses zugeleitet, soweit eine Entsorgung über die Klein Hansdorfer Straße erfolgt und rückgehalten entsprechend dem vorhandenen Leitungssystem. Sofern erforderlich, ist die Leistungsfähigkeit dieses Regenwasserrückhaltebeckens im erforderlichen Umfang zu erhöhen. Ansonsten erfolgt die Ableitung über Entsorgungsleitungen in der Alten Landstraße.

Zu dieser Thematik liegt aktuell der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag des Ingenieurbüros Peter Heidel, Flintbek, zur Oberflächenentwässerung mit Stand vom 05. Oktober 2016 vor. Er ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Hiernach ist festzustellen, dass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 keine weitergehenden Belange zur Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen sind unter Beachtung der Zunahme der Vollversiegelung durch Anheben der zulässigen Grundflächenzahl und unter Berücksichtigung der deutlichen Reduzierung der zulässigen Gesamtversiegelung durch die Neuplanung, da nunmehr eine Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl festgelegt ist.

Des Weiteren wird hierin angeregt grundstücksbezogene Versickerungen vor Einleitung in das bestehende Entwässerungssystem vorzunehmen, soweit dies technisch realisierbar ist und die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Großräumig wird die weitere Oberflächenwasserableitung durch den GEWÄSSERPFLIEGEVERBAND 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 günstigen Bodenverhältnisse mit nicht bindigem Boden und daher hoher Versickerungsmöglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung, zumindest von Teilen anfallenden Oberflächenwassers, ausgegangen werden kann. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf im Fall einer oberirdischen Versickerung einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde, 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

Zu den Belangen des Schallschutzes ist festzustellen, dass eine Betroffenheit des Plangebietes dem Grunde nach aus Verkehrslärm von der südöstlich angrenzenden Landesstraße 225 (Alte Landstraße), der angrenzenden Klein Hansdorfer Straße und der innergebietlichen Stichstraße (Klein Hansdorfer Straße) gegeben ist.

Bei der Landesstraße 225 handelt es sich um eine übergeordnete klassifizierte Verbindungsstraße, die der großräumigen regionalen Vernetzung dient. Sie nimmt aber auch Ziel- und Quellverkehr aus den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn sowie den benachbarten Siedlungsteilen Ammersbeks auf.

Bei der Klein Hansdorfer Straße handelt es sich um eine untergeordnete Gemeindeverbindungsstraße, über die nur Ziel- und Quellverkehr aus den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn geführt wird auch in Richtung des Bürgerhauses.

Da die Bauflächen überwiegend im Nahbereich der verkehrlich hochbelasteten Alten Landstraße liegen, ist mit relativ hohen Lärmbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

Zur Überprüfung und zum Nachvollzug ist die Schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan durch das Büro Lairm Consult GmbH, mit Datum vom 04. Oktober 2016 zu Verkehrslärm erstellt, die Anlage der Begründung ist.

Eine Betroffenheit anderer Lärmbeeinträchtigungen ist für das Plangebiet nicht gegeben. Schallschutzmaßnahmen sind im erforderlichen Umfang als passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entlang der Alten Landstraße nicht realisierbar.

Nachfolgend wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer „5.1. Begründung“ zitiert.

„Zitat“

5.1. Begründung

a) Allgemeines

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 plant die Gemeinde Jersbek, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche wohnbauliche Nachverdichtung im Ortsteil Timmerhorn zu schaffen. Die Ausweisung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

b) 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 aktuellen

Verkehrszählung und die Straßenverkehrsbelastungen auf der Klein Hansdorfer Straße der lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Jersbek entnommen. 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.

Im vorliegenden Fall sind durch die geplanten Baugrundstücke innerhalb der Plangeltungsbereiche nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, damit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überwiegend im Plangeltungsbereich überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von etwa 55 m zur Straßenmitte der Alten Landstraße überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird bis zu einem Abstand von etwa 70 m zur Straßenmitte der Alten Landstraße überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz ist aufgrund der Grundstückszufahrten (Belegenheitsgründe) nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringende Geräusche (Straßenverkehrslärm). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche (2,0 m ü. Gelände) wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von etwa 55 m zur Straßenmitte der Alten Landstraße um mehr als 3 dB(A) überschritten.

In den Obergeschossen wird der Orientierungswert innerhalb möglicher Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von etwa 68 m zur Straßenmitte der Alten Landstraße mehr als 3 dB(A) überschritten.

Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den von Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) betroffenen Fassadenbereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereiches mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen nicht mehr als 3 dB(A) über dem Orientierungswert für

allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Zu „5.2 Festsetzungen“ aus der Schalltechnischen Untersuchung wird wie folgt ausgeführt:
Die empfohlenen Festsetzungen sind vollständig in der Planzeichnung, dem Text und der Begründung berücksichtigt. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung

Seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, zeitlich begrenzt auftreten können und somit zu einer Vorbelastung führen. Dies trifft insbesondere in Bereichen zu, in denen landwirtschaftliche Nutzflächen direkt an Bauflächenbereiche angrenzen. Das Plangebiet ist hiervon an seiner Westseite betroffen.

Allgemein

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 -Neuaufstellung – Ortsteil Timmerhorn- wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung berührt bzw. beeinträchtigt. Dies wird festgestellt aufgrund der Tatsache, dass sich landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung erst in erheblichen Abständen zum Plangebiet befinden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung- OT Timmerhorn- handelt es sich um einen Bereich nordwestlich der Alten Landstraße, von der Einmündung der Klein Hansdorfer Straße bis zum südlichen Ende der Altbebauung an der Alten Landstraße. Das Plangebiet ist durchgehend altbebauet. Planungsziel ist hier die Umnutzung von bisher Dorfgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet mit gleichzeitiger innerörtlicher wohnbaulicher Nachverdichtung. Aus diesem Grunde erfolgt eine Neuschneidung der überbaubaren Flächen. Hierüber ist es möglich, bauliche Erweiterungen für die Nachverdichtung zu generieren. Hierbei werden auch bisher festgesetzte private Grünflächenbereiche zur seinerzeitigen Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten aufgehoben und gleichfalls als Bauflächen entwickelt. Auch hierüber ergibt sich ein begrenztes Nachverdichtungspotenzial.

Diese Neuordnung der überbaubaren Flächen führt im begrenzten Umfang zu einem Verlust vorhandener Einzelbäume als Obstbäume, Laubbäume bzw. Nadelbäume. Zum Nachvollzug sind alle vorhandenen und eingemessenen Einzelbäume in der Planzeichnung nummeriert und in der nachfolgenden Auflistung zusammengefasst. In der vorliegenden Planung wird darüber hinaus differenziert zwischen vorhandenen, zu erhaltenden und künftig entfallenden Einzelbäumen.

Dies hat zum Ergebnis, dass von den insgesamt 57 erfassten Bäumen innerhalb des Plangebietes liegend bzw. unmittelbar außerhalb angrenzend, insgesamt 20 als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt sind. Für die insgesamt 11 aus städtebaulichen Gründen künftig entfallenden Einzelbäume erfolgt jedoch kein Ausgleich. Es wird davon ausgegangen, dass diese künftig entfallenden Einzelbäume letztendlich erst im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung entfernt werden, so dass dann auch von einem individuellen Nachpflanzen von Einzelbäumen durch die betroffenen privaten Grundstückseigentümer ausgegangen werden kann.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Teil der vorhandenen altbebauten Siedlungsstruktur des Ortsteiles Timmerhorn ist, sind die städtebauliche Vorgaben für die künftige wohnbauliche Nachverdichtung an die vorhandene Gebäudestruktur angepasst, so dass sich hieraus keine grundsätzliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes ergibt. Zur Höhenbegrenzung der künftigen Gebäude sind Firsthöhenbegrenzungen, jeweils bezogen auf die zugehörigen Erschließungsstraßen, getroffen. Dies sichert eine vertretbare Einbindung der neuen Gebäudestrukturen in den Landschaftsraum.

Dies gilt auch für die sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Oberflächenversiegelungen unter dem Ansatz einer Anhebung der bisherigen zulässigen Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,25 auf nunmehr 0,3. Für das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 gilt die Baunutzungsverordnung 1977/1986. Dies ist in der vorliegenden Aufarbeitung der bisher zulässigen Gesamtoberflächenversiegelung in Gegenüberstellung mit der vorliegenden Neuplanung in den Tabellen 11b und 11c ermittelt.

In der Tabelle 11b zur Ermittlung der Eingriffe und der sich ergebenden Oberflächenversiegelung der bisherigen Planung ist eine Gesamtoberflächenversiegelung bis mindestens 80 % angenommen. In der für diese bisherige Planfassung geltenden Baunutzungsverordnung 1977/1986 sind keine Obergrenzenregelungen zusätzlicher Versiegelung durch Nebenanlagen und Sonstiges festgesetzt. Dies heißt, dass hier letztendlich Oberflächenversiegelungsanteile als Gesamtversiegelung mit keiner Obergrenze festgesetzt sind und demnach auch noch deutlich höhere Gesamtversiegelungen als die hier angenommenen 0,8 möglich wären.

Dies hat zum Ergebnis, dass für die bisher zulässige Planung innerhalb des Plangebietes mit einer Gesamtvollversiegelung von ca. 16.196 qm und durch die vorliegende Planung nur noch mit einer Gesamtvollversiegelung von ca. 12.880 qm zu rechnen ist. Dies bedeutet eine deutliche Reduzierung der zulässigen Oberflächenversiegelung und wirkt sich somit positiv für die künftige Siedlungsentwicklung aus.

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

Weitergehende Ausführungen sind in der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b aufgearbeitet.

Gemeinde Jersbek, Kreis Stormarn
 Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung- Ortsteil Timmerhorn
 hier: Einzelbäume; Erhalt: Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit

Flur- stück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer	Kronen- durch- messer	bisherige Planung:		neue Planung:		Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle/ Fällzeit
					innerhalb; außerhalb; der Baugrenzen	vorhandener Einzelbaum	zu erhaltender Einzelbaum	künftig entf. Einzelbaum		
26/48	1	Baum	0,3	6,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
26/13	2	Baum	0,3	6,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	3	Baum	0,7	10,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	4	Obstbaum	0,4	8,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	5	Obstbaum	0,4	10,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	6	Baum	0,3	6,0	innerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	01.12./29.02.
	7	Baum	0,4	8,0	innerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	01.12./29.02.
	8	Baum	0,3	6,0	innerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	9	Baum	0,3	6,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	10	Baum	0,2	5,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	11	Baum	0,5	12,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	12	Baum	0,2	5,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	20/14	13	Obstbaum	0,3	6,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein
	14	Walnuss	0,6	12,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	Kontrolle
20/12	15	Obstbaum	0,4	8,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	01.12./29.02.
197	16	Baum	0,7	15,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	17	Baum	0,5	10,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	18	Baum	3 x 0,4	14,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
58/25	19	Baum	0,5	9,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	20	Buche	0,3	6,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	21	Obstbaum	0,5	11,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	Kontrolle
58/26	22	Birke	0,5	10,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	Kontrolle
	23	Baum	0,5	10,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	Kontrolle
	24	Baum	0,3	7,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	25	Baum	0,3	5,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	26	Baum	0,5	10,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-

Gemeinde Jersbek, Kreis Stormarn
 Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung- Orsteil Timmerhorn
 hier: Einzelbäume; Erhalt; Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit

Flurstück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer	Kronen- durch- messer	bisherige Planung: innerhalb; außerhalb; der Baugrenzen	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum	künftig entf. Einzelbaum	Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle/ Fällzeit
58/4	27	Baum	0,5	9,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	28	Baum	0,4	9,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	29	Baum	0,5	9,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	30	Baum	0,5	9,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	31	Birke	0,5	10,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	32	Ahorn	0,5	12,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
58/3	33	Birke	0,5	10,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	34	Baum	0,4	7,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	35	Baum	0,3	6,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	36	Baum	0,6	12,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
57/12	37	Obstbaum	0,3	8,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	38	Obstbaum	0,5	10,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
58/21	39	Buche	0,4	8,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	01.12./29.02.
	40	Buche	0,4	8,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	01.12./29.02.
	41	Baum	0,3	3,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	42	Baum	1,0	20,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	43	Eiche	0,6	12,0	außerhalb	-	-	künftig entfallend	kein	Kontrolle
58/19	44	Baum	0,8	16,0	außerhalb	-	zu erhalten	-	-	-
	45	Birke	0,6	14,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
	46	Baum	0,7	6,0	außerhalb	vorhanden	-	-	-	-
26/54	47	Baum	0,5	9,0	innerhalb	-	zu erhalten	-	-	-

**Gemeinde Jersbek, Kreis Stormarn
 Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung- Ortsteil Timmerhorn
 hier: Einzelbäume; Erhalt: Abgang; Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch Kontrolle bzw. Einhaltung der Fällzeit**

Flurstück	Nr.	Art	Stamm- durch- messer	Kronen- durch- messer	bisherige Planung: innerhalb; außerhalb; der Baugrenzen	vorhandener Einzelbaum	neue Planung: zu erhaltender Einzelbaum	Ausgleichs- erfordernis durch Ersatzpfl.	artenschutzr. Betroffenheit Kontrolle/ Fällzeit
20/23	48	Baum	0,5	10,0	außerhalb Plangeb.				
	49	Baum	0,5	10,0	außerhalb Plangeb.				
	50	Baum	0,5	10,0	außerhalb Plangeb.				
	51	Baum	0,5	10,0	außerhalb Plangeb.				
	52	Baum	0,5	10,0	außerhalb Plangeb.				
58/54	53	Baum	0,5	9,0	außerhalb Plangeb.				
	54	Eiche	1,2	18,0	außerhalb Plangeb.				
	55	Baum	0,3	6,0	außerhalb Plangeb.				
	56	Baum	0,7	15,0	außerhalb Plangeb.				
	57	Baum	0,6	14,0	außerhalb Plangeb.				

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

b) Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke, Kiel mit Datum vom 11. Oktober 2016 vor und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Aus ihr wird zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf zitiert.

„Zitat“

**Gemeinde Jersbek, Ortsteil Timmerhorn
Bebauungsplan Nr. 7**

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

V-1 Vermeidungsmaßnahmen bei Abriss von Gebäuden:

Gebäudeabriss sind zwischen dem 01.12. bis 29.02. durchzuführen

Ist ein Abriss zu anderen Zeiten vorgesehen, wäre kurz vorher eine Kontrolle auf Fledermaus- und Brutvogelbesatz durchzuführen. Sind keine besetzten Quartiere oder Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig. Mögliche Zugänge zu Quartieren wären direkt nach der Kontrolle zu verschließen, wenn der Abriss nicht sofort erfolgt, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern.

V-2: Vermeidungsmaßnahmen bei Fällarbeiten:

Vor dem Fällen potenzieller winterquartierbäume (Stammdurchmesser mind. 0,5 m) ist wie folgt vorzugehen:

- Im Herbst (September / Oktober) vor dem Eingriff (ggf. mittels Endoskopie) auf Besatz kontrollieren
- Bei unbesiedelten Quartieren unmittelbares Verschließen des Quartieres, um einen Wiedereinflug vor der Baufeldfreimachung zu verhindern
- Bei besiedelten Quartieren:

Abendliche Ausflugskontrolle durchführen, nach Ende des Ausflugs kontrollieren, ob noch Tiere im Quartier sind. Wenn keine Tiere mehr da sind wird das Quartier umgehend verschlossen. Anderenfalls ist das Quartier mit einer Reuse auszustatten, die das Ausfliegen der Tiere erlaubt, aber einen erneuten Einflug verhindert. Tägliche Kontrolle, ob die Tiere das Quartier verlassen haben. Sind nach 2 Nächten immer noch Tiere im Quartier, so ist die Reuse abzubauen, die Tiere sind umzusiedeln.

Einen Stammdurchmesser von mind. 0,5 m besitzen aktuell die im B-Plan als entfallend gekennzeichneten Bäume Nr. 14, 21, 22, 23, 43).

Alle anderen Bäume sind im Winterhalbjahr zwischen 01. Dezember und 29. Februar zu fällen. Es sind dies die im B-Plan als entfallend gekennzeichneten Bäume Nr. 6, 7, 13, 15, 39, 40).

Ein Abweichen von den Vorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Wochenstuben- oder Winterquartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Während der Brutzeit wäre auch ein Negativnachweis für Brutvögel erforderlich.

CEF-Maßnahmen

CEF-1: Vorgezogener Ausgleich für Gebäudeabriss:

Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen / Verschalungen herzustellen.

- 5 Fledermaushöhlen
- 5 Fledermausspaltenkästen
- 2 Verschalungen mit je mind. 1x1 m Größe außen an Gebäuden oder 5 Flachkästen an Bäumen oder Gebäuden

Sonderfall Breitflügel-Fledermaus:

- Verschalung im Dachinnenraum und 2 Fassadenkästen (Ganzjahresquartier)

Die Standorte sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern.

CEF-2: Vorgezogener Ausgleich für Baumfällungen:

Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen / Verschalungen an Bäumen im Umfeld anzubringen.

- 1 Fledermausgroßraumhöhle
- 5 Fledermaushöhlen
- 5 Spaltenkästen

Zur Vermeidung von Meisenbesatz in Fledermaushöhlenkästen werden 11 Meisenkästen im Nahbereich der Höhlenkästen aufzuhängen.

Eine Reduzierung der Maßnahmen wäre möglich, wenn durch eine Fledermauskartierung die tatsächliche Nutzung festgestellt wurde und aufgrund der Ergebnisse ein geringerer Ausgleichsbedarf ermittelt wird.

Es wird insbesondere zum Ausschluss eines Wochenstubenvorkommens der Breitflügel-Fledermaus eine weitere Untersuchung empfohlen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

Die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass im Zuge von Gebäudeabrissen und Rodungen von Gehölzen artenschutzrechtliche Konflikte für Brutvogel- und Fledermausarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten sind. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Dazu zählen Regelungen der Zeiten der Gehölzrodungen und des Abrisses von Gebäuden. Weiterhin ist die Herstellung künstlicher Fledermausquartiere erforderlich.

Hierüber können die artenschutzrechtlichen Belange im erforderlichen Umfang gesichert werden.

Zur Problematik der baulichen Umsetzung der Planung, verbunden mit vollständigen Gebäudeabrissen und Errichtung von Neubauten, können sich Probleme mit einem nicht zeitgerechten vorgezogenen Ausgleich für Gebäudeabrisse als CEF-Maßnahmen ergeben, als dass die Maßnahmen teilweise spätestens im Frühjahr vorgehalten werden müssen. Hierzu liegt eine Stellungnahme des Gutachterbüros (E-Mail vom 31.01.2017) vor, das nachfolgend wiedergegeben wird. In ihm ist ein Lösungsvorschlag dargelegt zur individuellen Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn. Den privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, diesen Lösungsweg der vorherigen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu gehen.

Zitat:

ML Planung

Von: BBS Büro Greuner-Pönicke <bbs.greuner-poenicke@t-online.de>
Gesendet: Dienstag, 31. Januar 2017 16:08
An: Barkmann, W. - ML-Planung
Betreff: Timmerhorn

Hallo Herr Barkmann,

bezügl. der gerade am Telefon besprochenen Problematik habe ich Folgendes mit meinem Chef besprochen:

Wir könnten Ihnen die Erstellung eines Kurzgutachtens anbieten, in welchem wir begründen, dass der Verlust einer Quartier-Saison von daher hinnehmbar ist, dass Breitflügelfledermäuse i.d.R. in einem Quartierverbund leben und für einen Sommer ein anderes Quartier nutzen könnten. Das müssten wir dann aber auch darlegen können (z.B. durch Fotos von Häusern im Umfeld mit geeigneten Strukturen (Zugänge...)). Dies könnte der Bauherr dann auf der Bauantragsebene vorlegen, sofern so etwas gefordert wird. Zu empfehlen wäre in diesem Zusammenhang auch das Einfügen einer konkretisierenden Darstellung der Maßnahmen mit Bauskizze o.ä., so dass deutlich wird, dass die Maßnahmen dann auch wirklich fachgerecht und zügig durchgeführt werden.

Dies Gutachten müsste dann natürlich gesondert abgerechnet werden (Größenordnung: 2 Tage Arbeit).

Ich hoffe, dass wir Ihnen damit weiterhelfen können.

Viele Grüße von Maike Freund

--

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel. 0431 698845
www.BBS-Umwelt.de

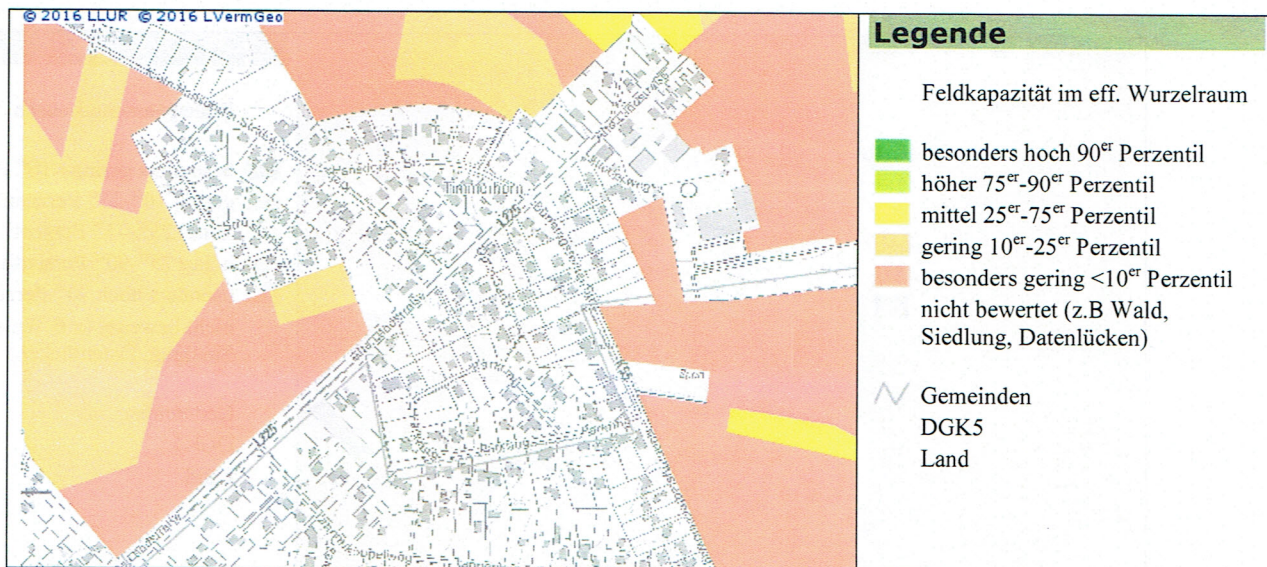
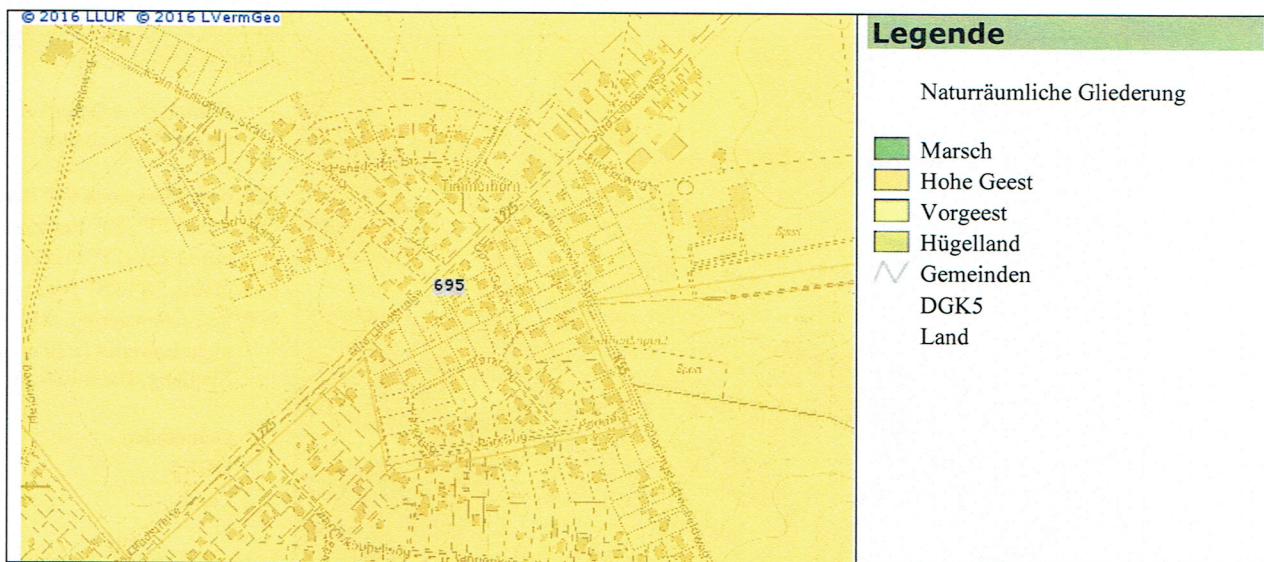
7. Bodenschutz

a) Vorsorgender Bodenschutz

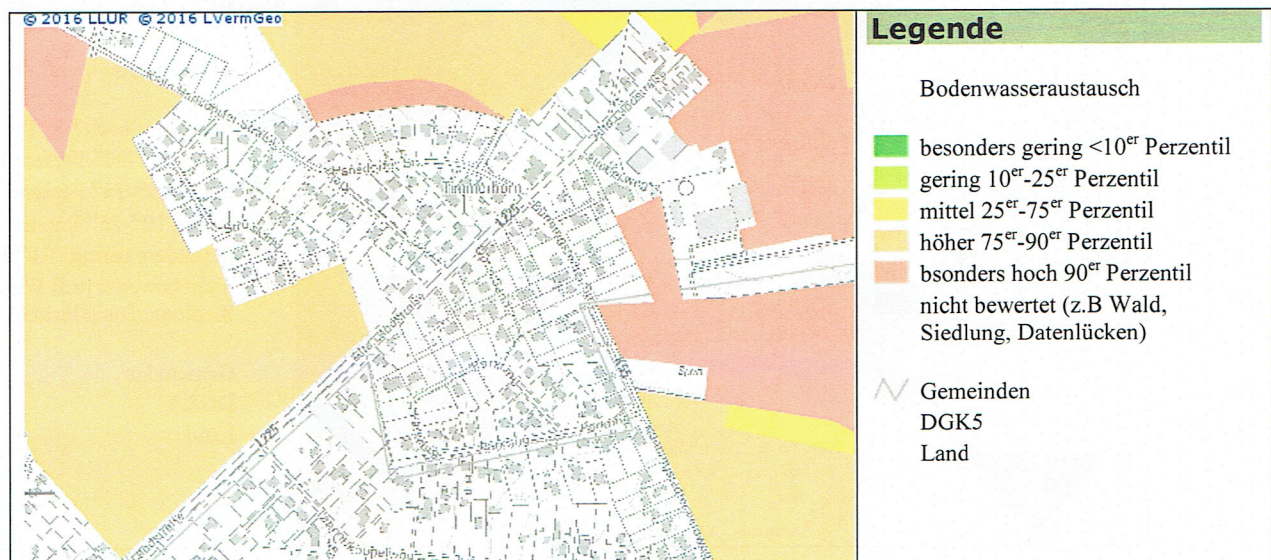
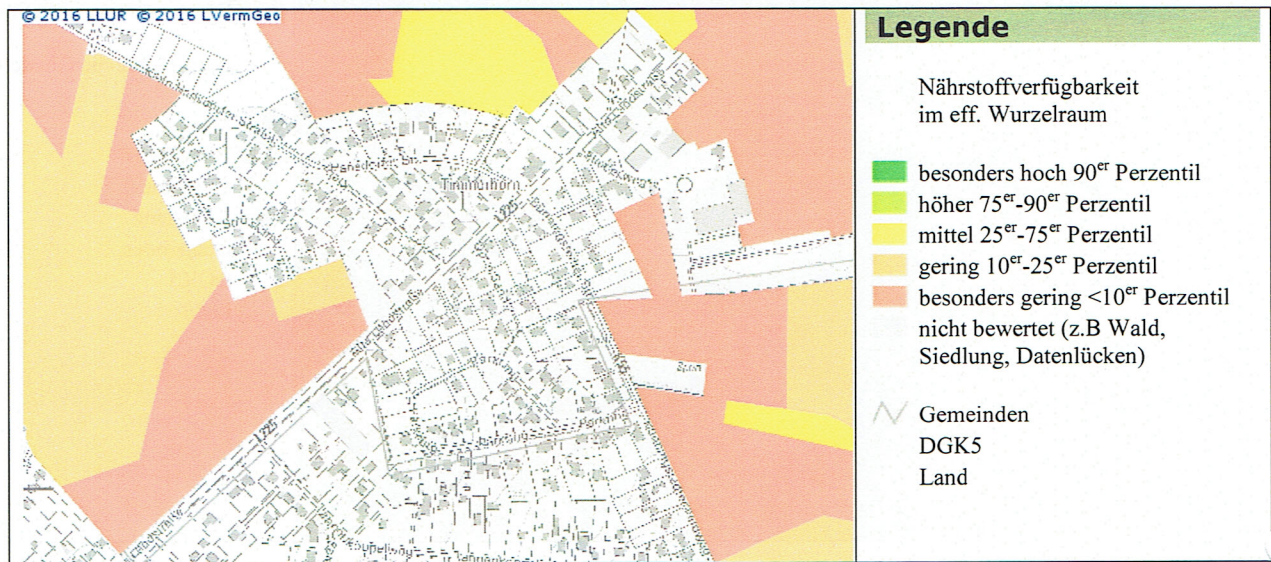
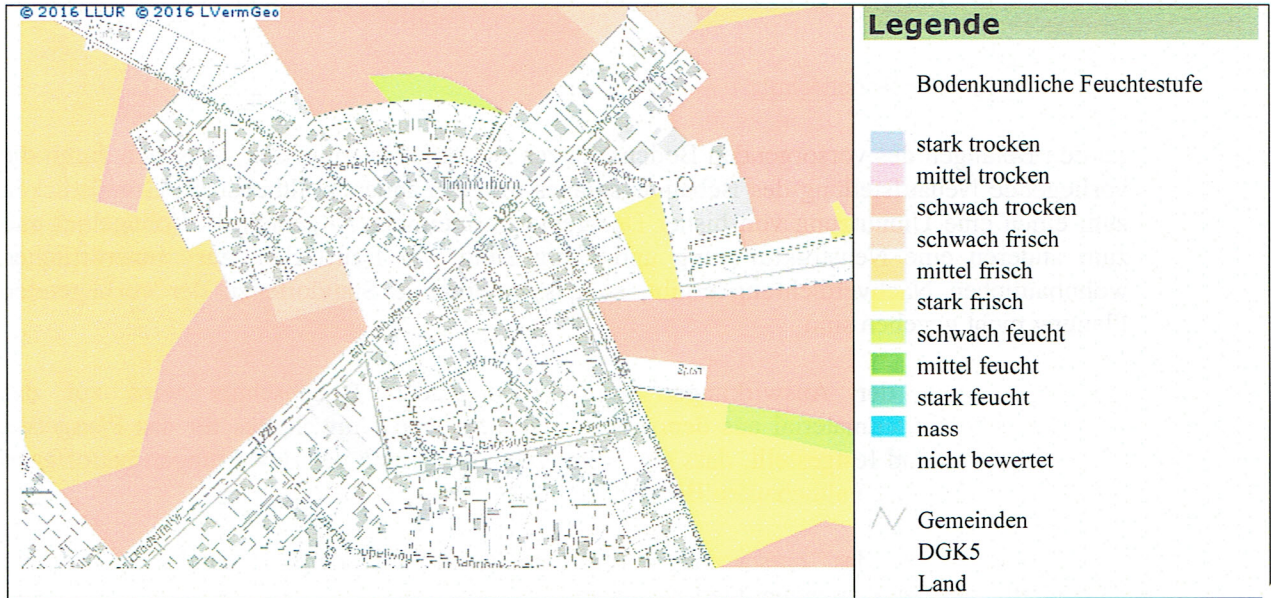
Zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit vorhandenen altbebauten Grundstücken zum einen eine Umnutzung von bisher Dorfgebiet in nunmehr Allgemeines Wohngebiet und zum anderen eine Neustrukturierung und Umnutzung von Bauflächen zur innerörtlichen wohnbaulichen Nachverdichtung ergibt, so dass 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 von keinen der Bewertungen betroffen ist, da es sich um einen altbebauten Bereich handelt.

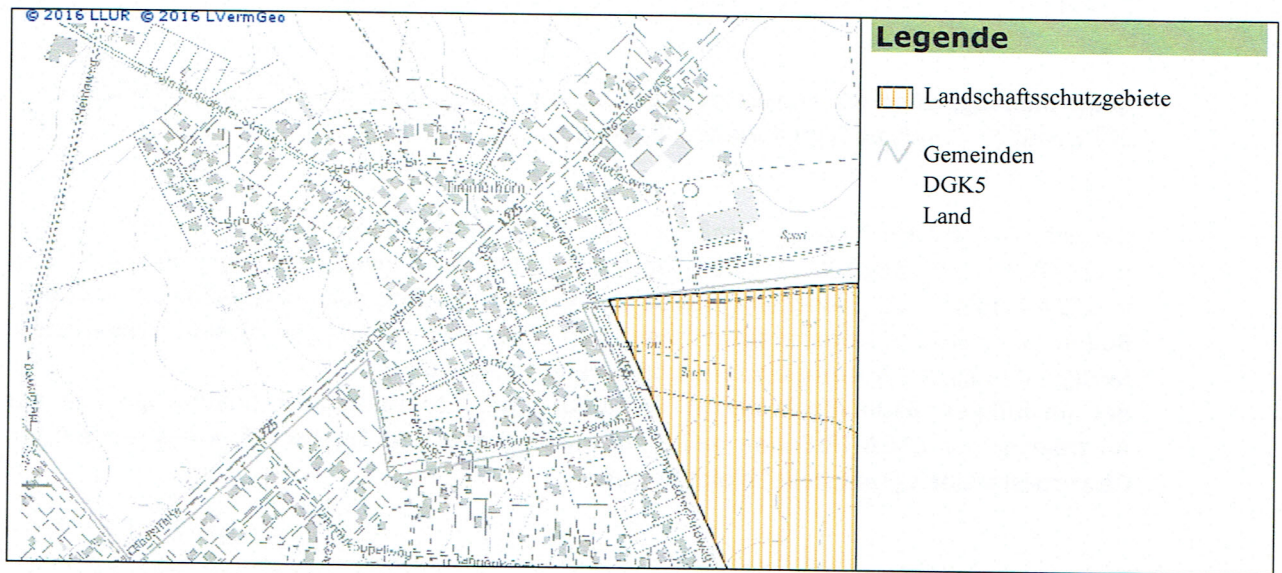
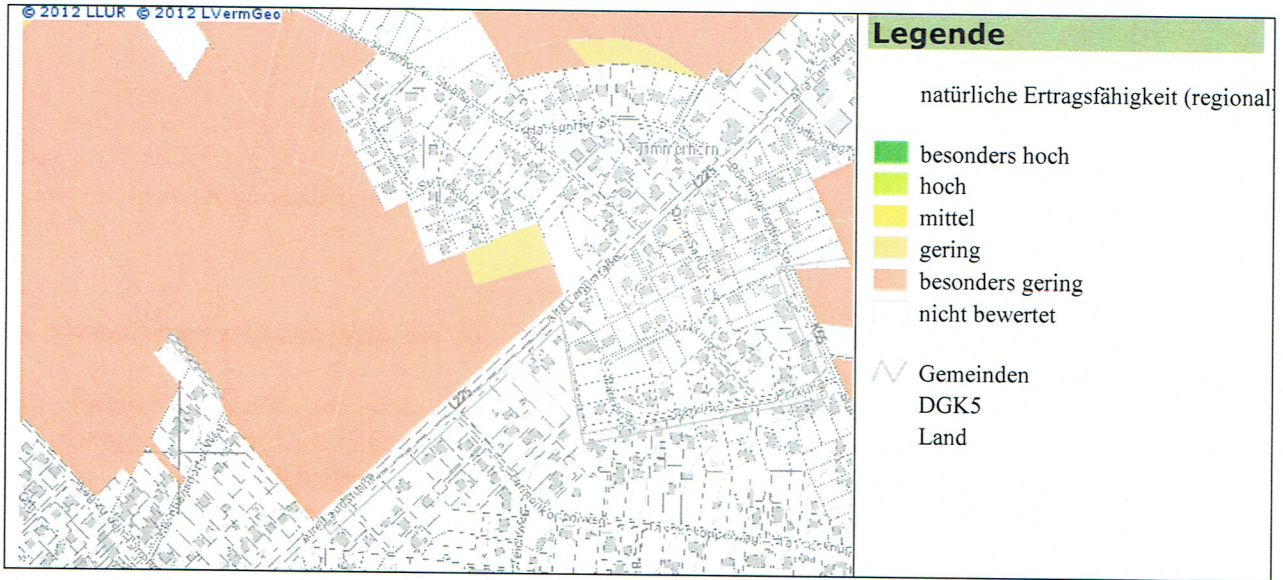
Nachfolgend wird das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas für das Plangebiet wiedergegeben.



GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-



GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-



7. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Aufgrund der gesonderten Mitteilung des Kreises Stormarn, untere Bodenschutzbehörde, vom 27. Juli 2016 wird Nachfolgendes ausgeführt:

Zitat

Unter der Adresse „Alte Landstraße 34“ befindet sich ein Altstandort, welcher derzeit im Archiv des Kreises Stormarn als A2-Fläche geführt wird.

Diese ehemalige Tankstelle wurde im Jahr 2014 untersucht, eine Gefährdung der Wirkungspfade oder ein Handlungsbedarf wird mit der derzeitigen Nutzung nicht gesehen.

Bei einer Nutzungsänderung muss die Fläche neu bewertet werden. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn ist dabei für eine Stellungnahme heranzuziehen.

Weitere Informationen zu altlastenrelevanten Flächen liegen der unteren Bodenschutzbehörde zur Zeit nicht vor.

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn, untere Bodenschutzbehörde, vom 05. Dezember 2016 wird Nachfolgendes ergänzend mitgeteilt:

Zitat

Bei dem Grundstück Alte Landstraße 34 (Az.: 652-43-10-036/0009) handelt es sich um eine Archivfläche der Kategorie A2. Eine orientierende Untersuchung der ehemaligen Tankstelle ist in 2014 erfolgt. Das Grundstück wurde auf Grund der Untersuchungsergebnisse aus dem Boden- und Altlastenkataster ausgetragen. Kap. 7 der Begründung gibt diesen Sachverhalt in Bezug auf mögliche Nutzungsänderungen bereits richtig wieder.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen in Verbindung mit Erdarbeiten ist unabhängig von der Austragung der LAGA-TR-Boden weiterhin anzuwenden. Die Eigenschaft eines ehemaligen Gewerbestandorts (Tankstelle) bleibt bestehen.

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.

Da das Plangebiet altbebaut ist, ergeben sich im Grundsatz keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der verbindende Fußweg zwischen der Stichstraße Klein Hansdorfer Straße und der Alten Landstraße tatsächlich teilweise auf dem privaten Flurstück 62/3 liegt. Hierfür empfiehlt sich eine bodenordnende Maßnahme.

9. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Für das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ergeben sich keinerlei Erschließungskosten im öffentlichen Bereich. Eine Umgestaltung der vorhandenen Straßenzüge bzw. öffentliche Wegebeziehungen, außerhalb bzw. innerhalb des Plangebietes gelegen, ist nicht vorgesehen.

Es ergeben sich hiernach keine Kostenansätze für noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen im Sinne der Regelungen des Baugesetzbuches.

Weitergehendes zu den Belangen der privaten Erschließung ist nicht zu berücksichtigen.

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, 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 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 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).

Archäologische Bodendenkmale

Westlich abgesetzt des Plangebietes im bisher unbebauten Bereich zwischen Klein Hansdorfer Straße und Heideweg sowie westlich, rückwärtig des Bürgerhauses besteht ein archäologisches Interessengebiet.

Das archäologische Landesamt S-H teilt in seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2016 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden können.

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 dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich an der Alten Landstraße eine Bushaltestelle.

Starkregenereignisse

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

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

11. Tabellarische Ermittlungen

a) Flächenermittlung /Flächenverteilung

Flurstück	Größe	Größe im Plangebiet	WA I E/D 0,3	WA I o 0,3	Verkehrsfläche	Gesamt
26/54 tlw. (Kl. H. Str.)	3.120 qm	791 qm	-	-	791 qm	791 qm
26/48	1.074 qm	1.074 qm	1.074 qm	-	-	1.074 qm
26/13	1.119 qm	1.119 qm	1.119 qm	-	-	1.119 qm
20/14	1.568 qm	1.568 qm	1.568 qm	-	-	1.568 qm
20/12	874 qm	874 qm	874 qm	-	-	874 qm
20/8	567 qm	567 qm	567 qm	-	-	567 qm
20/4	1.043 qm	1.043 qm	1.043 qm	-	-	1.043 qm
20/22	7 qm	7 qm	7 qm	-	-	7 qm
197	1.240 qm	1.240 qm	1.240 qm	-	-	1.240 qm
196	27 qm	27 qm	27 qm	-	-	27 qm
17/6 (Kl. H. Str.)	12 qm	12 qm	-	-	12 qm	12 qm
62/6 tlw. (Kl. H. Str.)	4.127 qm	1.906 qm	-	-	1.906 qm	1.906 qm
58/25	909 qm	909 qm	909 qm	-	-	909 qm
58/26	1.011 qm	1.011 qm	1.011 qm	-	-	1.011 qm
58/4	990 qm	990 qm	990 qm	-	-	990 qm
58/3	1.011 qm	1.011 qm	1.011 qm	-	-	1.011 qm
57/12	804 qm	804 qm	804 qm	-	-	804 qm
57/13	495 qm	495 qm	495 qm	-	-	495 qm
57/6	681 qm	681 qm	681 qm	-	-	681 qm
62/3	149 qm	149 qm	149 qm	-	-	149 qm
58/21	2.422 qm	2.422 qm	1.218 qm	1.204 qm	-	2.422 qm
58/19	2.320 qm	2.320 qm	996 qm	1.324 qm	-	2.320 qm
gesamt		21.020 qm	15.783 qm	2.528 qm	2.709 qm	21.020 qm

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

11. Tabellarische Ermittlungen

b) bisherige Planung B-Plan Nr. 7 (BauNVO 1977/1986)

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung bis 0,8 GRZ vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
26/54 tlw. (Kl. H. Str.)	791 qm	Straße	-	-	791,0 qm
26/48	1.074 qm	MD 0,25	268,5 qm	590,7 qm	859,2 qm
26/13	1.119 qm	MD 0,25	279,8 qm	615,4 qm	895,2 qm
20/14	1.568 qm	MD 0,25	392,0 qm	862,4 qm	1.254,4 qm
20/12	874 qm	MD 0,25	218,5 qm	480,7 qm	699,2 qm
20/8	567 qm	MD 0,25	141,8 qm	311,8 qm	453,6 qm
20/4	1.043 qm	MD 0,25	260,8 qm	573,6 qm	834,4 qm
20/22	7 qm	MD 0,25	1,8 qm	3,8 qm	5,6 qm
197	1.240 qm	MD 0,25	310,0 qm	682,0 qm	992,0 qm
196	27 qm	MD 0,25	6,8 qm	14,8 qm	21,6 qm
17/6 (Kl. H. Str.)	12 qm	Straße	-	-	12,0 qm
62/6 tlw. (Kl. H. Str.)	1.906 qm	Straße	-	-	1.906,0 qm
58/25	909 qm	MD 0,2	181,8 qm	545,4 qm	727,2 qm
58/26	1.011 qm	MD 0,2	202,2 qm	606,6 qm	808,8 qm
58/4	990 qm	MD 0,2 884 qm Grünfläche 106 qm	176,8 qm -	530,4 qm -	707,2 qm -
58/3	1.011 qm	MD 0,2 757 qm Grünfläche 254 qm	151,4 qm -	454,2 qm -	605,6 qm -
57/12	804 qm	MD 0,2	160,8 qm	482,4 qm	643,2 qm
57/13	495 qm	MD 0,2	99,0 qm	297,0 qm	396,0 qm
57/6	681 qm	MD 0,2	136,2 qm	408,6 qm	544,8 qm
62/3	149 qm	MD 0,2	29,8 qm	89,4 qm	119,2 qm
58/21	2.422 qm	MD 0,2 1.951 qm Grünfläche 471 qm	390,2 qm -	1.170,6 qm -	1.560,8 qm -
58/19	2.320 qm	MD 0,2 1.699 qm Grünfläche 621 qm	339,8 qm -	1.019,4 qm -	1.359,2 qm -
gesamt	21.020 qm		3.748,0 qm	9.739,2 qm	16.196,2 qm

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

11. Tabellarische Ermittlungen

c) Neue Planung – Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung- Ortsteil Timmerhorn –

Flurstück	Größe im Plangebiet	Art und Nutzung	zulässige GR vollversiegelt	zulässige Überschreitung 75 % vollversiegelt	Gesamt vollversiegelt
26/54 tlw. (Kl. H. Str.)	791 qm	Straße	-	-	791,0 qm
26/48	1.074 qm	WA 0,3	322,2 qm	241,7 qm	563,9 qm
26/13	1.119 qm	WA 0,3	335,7 qm	251,8 qm	587,5 qm
20/14	1.568 qm	WA 0,3 GFL-Recht Müllgefäßstandplatz	470,4 qm	352,8 qm	823,2 qm 112,0 qm 5,0 qm
20/12	874 qm	WA 0,3	262,2 qm	196,7 qm	458,9 qm
20/8	567 qm	WA 0,3	170,1 qm	127,6 qm	297,7 qm
20/4	1.043 qm	WA 0,3	312,9 qm	234,7 qm	547,6 qm
20/22	7 qm	WA 0,3	2,1 qm	1,6 qm	3,7 qm
197	1.240 qm	WA 0,3	372,0 qm	279,0 qm	651,0 qm
196	27 qm	WA 0,3	8,1 qm	6,1 qm	14,2 qm
17/6 (Kl. H. Str.)	12 qm	Straße	-	-	12,0 qm
62/6 tlw. (Kl. H. Str.)	1.906 qm	Straße Müllgefäßstandplatz	- -	- -	1.906,0 qm -
58/25	909 qm	WA 0,3	272,2 qm	204,5 qm	477,2 qm
58/26	1.011 qm	WA 0,3	303,3 qm	227,5 qm	530,8 qm
58/4	990 qm	WA 0,3	297,0 qm	222,8 qm	519,8 qm
58/3	1.011 qm	WA 0,3	303,3 qm	227,5 qm	530,8 qm
57/12	804 qm	WA 0,3	241,2 qm	180,9 qm	422,1 qm
57/13	495 qm	WA 0,3	148,4 qm	111,4 qm	259,9 qm
57/6	681 qm	WA 0,3	204,2 qm	153,2 qm	357,5 qm
62/3	149 qm	WA 0,3	44,7 qm	33,5 qm	78,2 qm
58/21	2.422 qm	WA 0,3 GFL-Recht Müllgefäßstandplatz	726,6 qm	545,0 qm	1.271,6 qm 218,3 qm 20,0 qm
58/19	2.320 qm	WA 0,3 GFL-Recht Müllgefäßstandplatz	696,0 qm	522,0 qm	1.218,0 qm 193,5 qm 9,0 qm
gesamt	21.020 qm		5.493,3 qm	4.120,3 qm	12.880,4 qm

GEMEINDE JERSBEK BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – NEUAUFST. – OT TIMMERH.-

In Gegenüberstellung der bisher zulässigen Bodenversiegelungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 –Ortsteil Timmerhorn- zur vorliegenden Neuaufstellung ergibt sich folgendes, rein rechnerisches Ergebnis zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden:

künftige gesamt zulässige Vollversiegelung:	12.880,4 qm
bisherige gesamt zulässige Vollversiegelung:	<u>16.196,2 qm</u>
rein rechnerischer Überschuss - Vollversiegelung	<u>3.315,8 qm</u>

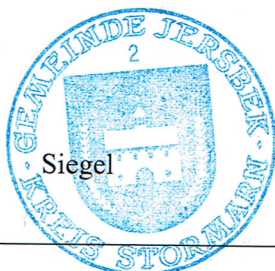
Hiernach ist festzustellen, dass aufgrund der Anwendung der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung bezüglich des Maßes der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GFZ eine deutliche Reduzierung der möglichen Oberflächenversiegelung durch die neue Planung gesichert wird. Von daher ergibt sich eine Entlastung zu Gunsten des Schutzgutes Boden und des Wassers sowie des Kleinklimas.

Verlust von Einzelbäumen	11 Einzelbäume
- davon mit einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit (Nr. 14, 21, 22, 23 und 43)	5 Einzelbäume
Erforderlicher Knickdurchbruch	keiner

Auf Grund des § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB erfolgt **kein** Ausgleich zum Schutzgut Boden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 –Neuaufstellung - Ortsteil Timmerhorn-, Gebiet: Alte Landstraße gerade Nrn. 26 bis 38 und Klein Hansdorfer Straße ungerade Nrn. 7 bis 23, wurde von der Gemeindevertretung Jersbek gebilligt in ihrer Sitzung am 07. Februar 2017.



Jersbek, den 06. April 2017

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Oktober 2016; Febr. 2017; April 2017

