

## BEGRÜNDUNG

### **Bebauungsplan Nr. 9 „Lange Reihe Nordost“ im Ortsteil Langereihe der Gemeinde Jersbek**

für das Gebiet:

„beiderseits der Langereihe, K56, Hausnummern 2 – 38a und 3 - 21  
im Ortsteil Jersbek“



Endgültige Planfassung

01.06.2006

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumansweg 69 • 22087 Hamburg

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
<b>2. Anlass und Ziele.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
3.1. Raumordnung.....	3
3.2. Flächennutzungsplan .....	3
<b>4. Bestand .....</b>	<b>4</b>
4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft.....	4
4.2. Bestandsanalyse .....	4
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen .....	6
5.4. Zahl der Wohnungen .....	7
5.5. Städtebauliche Daten .....	7
<b>6. Verkehr .....</b>	<b>8</b>
6.1. Verkehrliche Erschließung .....	8
6.2. Ruhender Verkehr.....	8
<b>7. Emissionen / Immissionen .....</b>	<b>8</b>
7.1. Lärm .....	8
7.2. Geruch .....	9
<b>8. Altlasten .....</b>	<b>10</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
9.1. Wasserversorgung .....	10
9.2. Schmutzwasser.....	10
9.3. Oberflächenentwässerung .....	10
9.4. Stromversorgung.....	10
9.5. Gas .....	10
9.6. Abfallbeseitigung.....	11
9.7. Feuerlöscheinrichtungen .....	11
9.8. Telekommunikation.....	11
<b>10. Natur und Landschaft.....</b>	<b>11</b>
10.1. Landschaftsschutz.....	11
10.2. Bodenversiegelung .....	12
10.3. Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen .....	12
<b>11. Denkmalschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>12. Gestaltung .....</b>	<b>12</b>
<b>13. Finanzierung und Bodenordnung .....</b>	<b>13</b>

Anhang: Analyseplan 1:2.000

Anlage: - Lärmtechnische Stellungnahme, Lairm Consult, 09.09.2006

- Geruchsimmissionsprognose, Lairm Consult, 24.03.2006

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 25.02.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 "Langereihe Nordost" für das Gebiet Langereihe Nordost, beiderseits der K 56, im Ortsteil Langereihe aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
- in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Sprick und Teetzmann, Ahrensburg.

Der Bebauungsplan Nr. 9 überplant den bestehenden B-Plan Jersbek Nr. 1 vom 10.03.1964, der mit der Rechtswirksamkeit des B-Planes Nr. 9 aufgehoben wird.

### **1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

Folgende Fachplanungen und Gutachten wurden erarbeitet:

- Lärmtechnische Stellungnahme und Geruchsimmissionsprognose:  
Lairm Consult GmbH, Hammoor

## **2. Anlass und Ziele**

In der Gemeinde Jersbek ist seit einigen Jahren der Strukturwandel von einem ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem Wohndorf auszumachen. In Jersbek ist gegenwärtig ein hoher Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Das schlägt sich in zahlreichen Anfragen bei der Amtsverwaltung und der Gemeinde nieder. Ursache ist die attraktive, verkehrsgünstige Lage in einer intakten Landschaft nahe der Stadt Hamburg.

Gleichzeitig verliert die Landwirtschaft in Jersbek an Bedeutung. Im Ortsteil Langereihe zeigt sich dieser Strukturwandel in einem sich wandelnden Ortsbild. In den vergangenen Jahren wurde historische, zum Teil wertvolle Bausubstanz abgerissen oder dorfuntypisch umgebaut. Neubauten passen sich in Dimension und Gestaltung nicht den dörflichen Strukturen an.

Bisher werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dadurch kann es zu Entwicklungen kommen, die die dörflichen Strukturen weiterhin verfremden. Es dürfen Gebäude entstehen, die baulich und gestalterisch nicht dem historischen Dorfbild entsprechen und dorfuntypische Materialien verwendet werden. Außerdem kann durch ein "Heranrücken" von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Stellen der Betrieb und

die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft erschwert werden. Die Neuansiedlung oder Reaktivierung alter Hofstellen wird ggf. problematisch.

Trotz der aufgezeigten Entwicklung zeigt sich das Ortsbild des Straßendorfes Langereihe insgesamt noch in einem erhaltenswerten, dorftypischen Zustand. Es wird vor allem durch die erhaltenen historischen landwirtschaftlichen Gebäude, eine aufgelockerte Einzelhausbebauung und einige Großbäume geprägt.

Die Gemeinde Jersbek hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 das Ziel gesetzt, die historischen Baustrukturen zu erhalten und die mögliche stärkere Verdichtung der Wohnbebauung mit dorfuntypischen Bauformen zu verhindern. Gleichzeitig soll die Landwirtschaft innerhalb des Dorfes gestärkt werden, so dass bestehende Betriebe erhalten werden können sowie Erweiterungen und Neuansiedlungen ermöglicht werden. Des Weiteren soll für die Eigentümer eine Planungssicherheit erreicht werden, da zzt. im Gebiet noch der Bebauungsplan Nr. 1 vom 10.03.1964, beschlossen am 15.11.1963, besteht, der aufgrund rechtlicher Mängel jedoch keine Anwendung mehr findet. Mit der Rechtswirksamkeit des neuen B-Planes wird der Bebauungsplan von 1964 aufgehoben und damit Rechtsklarheit geschaffen.

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Raumordnung**

Aus Gründen der Gleichbehandlung orientieren sich die Festsetzungen an dem benachbarten B-Plan 10a, der ebenfalls an der Langereihe westlich des Geltungsbereiches eine ähnliche städtebauliche und Nutzungssituation überplant. Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe. Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen.

Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Eine Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen ist nicht vorgesehen. Wesentliches Ziel ist u.a. die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft. Der mit dem Bebauungsplan angestrebte Erhalt der dorftypischen baulichen Strukturen steht im Einklang mit dem regionalplanerischen Ziel, eine über den Eigenbedarf hinausgehende bauliche Entwicklung in Jersbek zu verhindern.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der 1999 genehmigte Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Dorfgebiete dar. Er fordert dazu auf, den landwirtschaftlichen Charakter des Straßendorfs Langereihe und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Einbindung in die freie Landschaft und ein klarer Grenzverlauf zwischen bebauter und unbebauter Fläche gesichert werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe und eine Reihenhausbauung soll vermieden werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Bestand

### 4.1. Abgrenzung des Plangebiets und Nachbarschaft

Das Plangebiet bildet den nord-östlichen Teil des Ortsteiles Jersbek-Langereihe. Die Grenze westlich und östlich wird durch den hinteren Siedlungsrand der einreihigen Straßenbebauung entlang der Langereihe gebildet. Im Norden endet der Bebauungsplan an der Ortsdurchfahrtsgrenze am Siedlungsrand.

Richtung Süden endet der B-Plan in Anschluss an den prägenden landwirtschaftlichen Hof. Im südwestlichen Bereich schließt ein Regenrückhaltebecken an das Plangebiet an.

### 4.2. Bestandsanalyse

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bestand, der die vorhandenen ortsbildprägenden positiven Merkmale aufgreift und durch gestalterische und bauliche Festsetzungen für das gesamte Plangebiet in seiner zukünftigen Entwicklung stärkt, wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt. Die Stärken und Mängel in Ortsbild und Gestaltung werden im Folgenden zusammengefasst (vgl. Anlage: Plan "Bestandsanalyse"):

#### Stärken

- Die typische Form des Straßendorfes Jersbek ist an dieser Stelle der Langereihe noch erhalten. Die dörfliche Nutzungsmischung ist durch die beiden aktiven Vollerwerbs-Landwirte sowie weitere Nebenerwerbsbetriebe im Vergleich zu anderen Dörfern weitgehend intakt, auch wenn die Wohnnutzung überwiegt.  
Trotz der räumlichen Nähe von intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohngebäuden treten keine Immissionsbelastungen auf, die über das zulässige Maß hinausgehen.
- Städtebaulich wird das Ortsbild durch einige historische und zum Teil gut erhaltene Ensembles und Gebäude mit attraktiven Fassaden und Bauformen geprägt. Neben den landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist vor allem der ehemalige Dorfgasthof in der früheren Zigarrenmanufaktur (Langereihe Nr. 36) als städtebaulich exponierte Stelle zu nennen. Insgesamt wirkt das Dorf durch den Wechsel von landwirtschaftlichen Gebäuden, die zum Teil inzwischen zum reinen Wohnen umgenutzt wurden, Hofstellen mit entsprechenden Freiflächen und verschiedenen Einfamilienhäusern dörflich aufgelockert.
- Hervorzuheben ist eine städtebaulich und gestalterisch gelungene Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken im Bereich Langereihe Nr. 5. Städtebaulich beispielgebend ist die Anordnung der südlichen Doppelhaus-Neubauten deutlich zurückgesetzt, um so das historische Gebäude freizustellen und zu betonen.
- Eine Reihe von Großbäumen (vor allem Eichen) im öffentlichen und privaten Bereich entlang der Langereihe spiegelt den direkten Bezug des Dorfes zur Landschaft und umgekehrt wider.

- Westlich der Fahrbahn ist der Gehwegbereich des Straßenraumes mit einem ländlichen Profil abwechslungsreich und dorftypisch gestaltet.
- Bei einigen historischen Hofstellen sind z.T. traditionelle Einfriedungen in Form von Laubhecken zu finden.

### **Mängel**

- Negativ wirkt sich vor allem die Belastung durch den Durchgangsverkehr auf der K 56 aus.
- Der Straßenraum wird dominiert durch die überdimensionierte Fahrbahn. Die Kfz-orientierte Gestaltung führt dazu, dass häufig mit überhöhten Geschwindigkeiten durch den Ort gefahren wird. Positive Ansätze zur Verbesserung sind, soweit es die übergeordnete Funktion der Straße zulässt, durch die Einrichtung von Einengungen mit Pflanzflächen bereits durchgeführt worden. Langfristig werden die dort gepflanzten ortstypischen Linden mit einem größeren Wuchs auch tatsächlich zu einer Verkehrsberuhigung und zur Straßengestaltung beitragen.
- Zum Teil wird der Straßenraum durch hohe, standortfremde Nadelgehölze begrenzt.

## **5. Planinhalt**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das dörfliche Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen im Ort zu sichern und Konflikte zwischen den Nutzungen zu vermeiden. Deshalb werden alle Baugebiete als Dorfgebiete festgesetzt, um so die vorhandene gemischte Struktur und Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung wird dem Ziel gerecht, eine dorftypische Nutzungsvielfalt und Vitalität zu ermöglichen.

Die in dem Text Teil B benannten Ausschlüsse von Vergnügungsstätten und Tankstellen in den Dorfgebieten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den meisten Baugebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Mit diesem relativ geringen Wert soll auch weiterhin die aufgelockerte, dörfliche Bebauungsstruktur erhalten bleiben. Vorherrschend ist ebenso die eingeschossige Bebauung, so dass vorwiegend eine Eingeschossigkeit festgesetzt wird.

Abgewichen von diesen beiden Festsetzungen wird bei vorhandenen, das historische Ortsbild prägenden Gebäuden und zum Teil bei den landwirtschaftlichen oder ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben. Hier sorgt auf teilweise sehr großen Grundstücken die Festsetzung einer Grundfläche dafür, dass ausgewogene Proportionen entste-

hen und die Gebäude in ihrer Kubatur erhalten werden können. Das Maß der baulichen Nutzung darf zur Förderung der Landwirtschaft in den mit A gekennzeichneten Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung bis zu einem Maß von 80% der überbaubaren Flächen (Baufenster) überschritten werden. Die Geschossigkeit wird dem Bestand entsprechend festgesetzt, weil auf diese Weise einerseits die besondere Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe erhöht sowie andererseits die ortsbildprägenden Gebäude betont und langfristig gesichert werden sollen.

Um die Höhe der möglichen Gebäude dörflich angepasst zu erhalten, wird die Firsthöhe in der Regel bei Eingeschossigkeit auf maximal 8,50 m, bei Zweigeschossigkeit auf 10,0 m festgesetzt. Nur die historischen Gebäude erhalten hier abweichende Festsetzungen, die die Trauf- und Firsthöhe regeln. Sie orientieren sich ebenfalls am Bestand. Aufgrund der ortsbildprägenden Bedeutung wird außerdem an den historischen Gebäuden die vorhandene Firstrichtung festgesetzt.

### **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen**

Um der aufgelockerten dörflichen Baustruktur gerecht zu werden, sind je nach vorhandenem Bestand entweder nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bezogen auf die überbaubaren Flächen unterliegen die als historisch und ortsbildprägend eingestuften Gebäude einer besonderen Behandlung. Damit die ortsbildprägende Bedeutung auch bei einem Ersatz- und Neubau erhalten bleibt, orientieren sich hier die Baugrenzen sehr stark an den bestehenden Gebäuden. Der Abstand zu den Baugrenzen möglicher benachbarter Gebäude wird dabei vielfach bewusst größer gewählt als die Landesbauordnung vorgibt.

Im Dorfgebiet MD 10 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (vgl. Kapitel 7.2). Sollte langfristig der intensive Betrieb aufgegeben oder verlagert werden, bietet hier der Bebauungsplan im Sinne der Bebauungsplan-Ziele die Option, Mehrfamilienhäuser in hofähnlicher Anordnung nicht zuletzt zur Wahrung des Ortsbildes zu realisieren. Aufgrund der Ergebnisse der anliegenden Geruchsimmissionsprognose wird jedoch darauf hingewiesen, dass zurzeit diese Nutzung nicht möglich ist. Das Grundstück kann nur bei Reduzierung der Tierhaltung für eine allgemeine Wohnnutzung in Betracht kommen. Ein entsprechender Nachweis wäre im Bauantragsverfahren zu führen.

Ansonsten werden durchgehende Baufenster festgesetzt.

Das Grundstück Langereihe 36, auf dem das ehemalige Gasthaus steht, ist sehr klein und das erhaltenswerte Haus ist nach vorn und seitlich direkt an die Grenzen gebaut. Damit dieses stark ortsbildprägende Gebäude erhalten bleibt, wird über eine abweichende Bauweise geregelt, dass die Grenzbebauung auch zukünftig in Abweichung von der Bestimmung der LBO zulässig ist.

Die Vorgartenzone wird durch die vordere Baugrenze auf die für die dörfliche Struktur in Jersbek Langereihe übliche Tiefe von nördlich 10 m und südlich 5 m festgesetzt, mit Ausnahme der historischen Gebäude, die durch dieses "Hervorspringen" in der Bauflucht zusätzlich betont werden.

Zur Förderung der Landwirtschaft wird bei den beiden aktiven Vollerwerbsbetrieben die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils durch ein Baufenster bis an die hintere Grundstücksgrenze heran ermöglicht. Allerdings sind durch textliche Festsetzung

in den mit "A" gekennzeichneten Bereichen nur der Landwirtschaft dienende Wirtschaftsgebäude zulässig. Die Baufenster sind bewusst an die Baugebietsgrenzen herangezogen worden, damit die landwirtschaftlichen Gebäude ggf. auf den angrenzenden Flächen als privilegierte bauliche Anlagen im Außenbereich fortgesetzt werden können. Hierbei ist § 6 (13) Landesbauordnung S.-H. beachtlich: „Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen, bei deren Ausschöpfung sich geringere Abstandsflächen ergeben, so können Ausnahmen gestattet werden, wenn Brandschutz, Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet bleiben.“

Durch die Festsetzung einer Mindest-Grundstücksgröße von 900 qm bei Einzelhäusern und 400 qm je Doppelhaushälfte in Zusammenhang mit der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (s.u.) und der Bauweise soll erreicht werden, dass die Struktur der Einzelhausbebauung mit nur wenigen Doppelhäusern erhalten bleibt.

Von der Mindest-Grundstücksgröße ausgenommen bleiben bestehende Grundstücke, die kleiner sind. Diese dürfen allerdings nicht durch Teilung weiter reduziert werden. Im Baugebiet MD1 wird eine schmale Fläche als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt, um so die Zuwegung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sichern.

#### 5.4. Zahl der Wohnungen

Damit die eher kleinteilige, dörfliche Einzelhausstruktur erhalten bleibt und keine dorf-untypischen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig und Reihenhäuser / Hausgruppen unzulässig. Entwicklungen in anderen Teilen der Gemeinde als Folge des erheblichen Siedlungsdrucks in der Metropolregion haben gezeigt, dass ohne eine Begrenzung der Wohneinheiten in Kombination mit der Festsetzung von Einzel- / Doppelhäusern Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorstädtischer Form entstehen. Insofern sieht die Gemeinde in diesen Festsetzungen eine maßgebliche Stellschraube, um die Ziele zum Erhalt des dörflichen Ortsbildes tatsächlich zu erreichen.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird dort erhöht, wo bestehende landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden können und die Bausubstanz so erhalten werden kann, bzw. auch bei Abgang der Bausubstanz dörfliche Kubaturen wieder errichtet werden sollen. Die jeweils zulässigen Wohneinheiten richten sich etwa nach dem Bauvolumen des Bestandes.

#### 5.5. Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 6,1 ha. Hiervon entfallen auf:

	Fläche in ha
Dorfgebiet	5,27
Straßenverkehrsfläche	0,79
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6,06</b>

## 6. Verkehr

### 6.1. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Jersbek-Langereihe hat die Struktur eines Straßendorfes. Die Kreisstraße K56 führt Richtung Westen über Wiemerskamp nach Hamburg-Duvenstedt. Richtung Osten führt die Straße zum Ortsteil Pulverturm und mündet dort in die Kreisstraße zwischen Bargfeld-Stegen und Bargteheide.

Im Plangebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke nach wie vor über die bestehenden Straßen Langereihe, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Öffentliche straßenbauliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Erschließung sind nicht nötig.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle in der Langereihe. Die Buslinie bindet den Ortsteil Langereihe an Bargteheide an.

### 6.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Eigentümer sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Detaillierte Aussagen über öffentliche Parkplätze sind nicht nötig, da die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Abstellen von Kfz bietet.

## 7. Emissionen / Immissionen

### 7.1. Lärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer Kreisstraße und ist von Verkehrsimmissionen betroffen.

Die anliegende lärmtechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen. Die Ergebnisse erscheinen als entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung. Diese Festsetzungen gelten auch für die Altbebauung, wenn über den Bestandsschutz hinaus z.B. Gebäudeerweiterungen, Ausbauten etc. vorgenommen werden.

Für die Ermittlung der Beurteilungspegel ist ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) für den Prognosehorizont 2020 von 2600 Kfz/24 h angenommen worden. Der Lkw-Anteil liegt bei etwa 5%. Bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und Asphaltbeton als Straßenoberfläche ergeben sich Emissionspegel von 55,9 dB(A) tags und 48,5 dB(A) nachts.

Die Emissionen von der Ortsdurchfahrt führen in straßenzugewandten Außenwohnbereichen und an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der ausgewiesenen Baugrenzen in der 1. Baureihe am Tage zur Überschreitung des Orientierungswertes für Dorfgebiete von 60 dB(A) und in der Nacht zur Überschreitung des MD-Orientierungs- und Immissionsgrenzwertes von 50 bzw. 54 dB(A). Orientierungswert-Überschreitungen ergeben sich am Tage bzw. in der Nacht bis zu in einem Abstand von 14 bzw. 24 m (Angabe für das lauteste Geschoss) von der Straßenmitte der Ortsdurchfahrt. Der nächtliche Grenzwert wird bis zu einem Abstand von 10 m (Angabe für das lauteste Geschoss) von der Straßemitte der Ortsdurchfahrt überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwert- Überschreitungen betroffenen Bereiche sind auf Grund der vorhandenen Bebauung sowie der Erschließung der Grundstücke über die Ortsdurchfahrt (Lange-reihe, K56) nicht möglich (Belegenheitsgründe) und städtebaulich nicht gewollt.

Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaß-nahmen für Außenbauteile festgesetzt. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurtei-lungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallge-dämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise si-chergestellt werden kann.

Schallimmissionen durch die landwirtschaftlichen oder sonstige gewerbliche Nutzun-gen führen nicht zu Überschreitungen der in Dorfgebieten zulässigen Grenzwerte.

## 7.2. Geruch

Im Geltungsbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit emittierender Tierhaltung. Für eine sach- und fachgerechte Beurteilung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen wurde eine Geruchsimmissionsprognose erarbeitet (vgl. Anlage), die im Sinne der Planungsziele auch Planungssicherheit für den Landwirt und die be-nachbarten Anwohner bzw. Eigentümer schaffen soll.

Die Immissionsprognose kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die vorlie-gende Planung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Jersbek mit dem Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen verträglich ist.

Die Beurteilung nach GIRL hat ergeben, dass der grundsätzlich geltende Immissions-wert von 0,15 (entspricht 15% der Jahresstunden) auf den angrenzenden Grundstücken teilweise überschritten wird. Die Obergrenze von 20% für eine Bewertung landwirt-schaftlicher Betriebe in Dorfgebieten wird jedoch an den vorhandenen Wohngebäuden oder auf den geplanten Baugrenzen nicht erreicht.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Überplanung einer vorhandenen Situation. Aufgrund der bereits seit langem bestehenden Nachbarschaft zwischen landwirtschaftlichen Be-trieben und Wohnbebauung ist daher von einer Ortsüblichkeit einer Geruchswahr-nehmung aus Tierhaltung auszugehen. Mit der Einhaltung eines Immissionswertes von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden) als Obergrenze für die Abwägung ist daher ein hinreichender Ausgleich zwischen dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Geruchsimmissionen und dem Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes gegeben.

Lediglich auf dem betriebseigenen Grundstück sind Geruchshäufigkeiten von mehr als 20% der Jahresstunden möglich, so dass hier eine (fremde) Wohnnutzung nicht zuläs-sig wäre. Die festgesetzten Baugrenzen sind für weitere Wohnbebauung ohnehin nur bei einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes anzusehen, da die entsprechen- den Flächen für den landwirtschaftlichen Betrieb benötigt werden. Sofern jedoch eine Teilaufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeiten und eine (fremde) Neubebauung ge-plant werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Schutz der Neube-bauung vor Geruchsimmissionen nachzuweisen (vgl. Kapitel 5.3)

## **8. Altlasten**

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

In der ehemaligen Zigarrenmanufaktur (Lange Reihe 36) wurden in den 20er und 30er Jahren Zigarren gerollt, jedoch nicht gelagert. Die Manufaktur hat ihren Betrieb in den 30er Jahren eingestellt; Beeinträchtigungen durch Altablagerungen sind hier nicht zu erwarten.

Sollten sich Verdachtsmomente ergeben, ist nach dem gemeinsamen Altlastenerlass vom Innenministerium IV 63-511.55- und dem Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten –V 52-5821.12.-1- vom 05. März 2001 vorzugehen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt zentral durch das Amt Bargtheide-Land.

### **9.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH angeschlossen.

### **9.3. Oberflächenentwässerung**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll auf den privaten Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht möglich, kann dies in der gemeindlichen Vorflut dem Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes zugeführt werden. Die vorgesehenen Bauflächen führen nicht zur Verschärfung im Vorflutsystem der Sielbek (Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau). Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die untere Wasserbehörde

Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidlich, so ist der Bau einer so genannten „Wanne“ der ständigen Ableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Grundwasserschutzgründen vorzuziehen.

### **9.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

### **9.5. Gas**

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und

Benutzungszwang besteht nicht.

### **9.6. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn wahrgenommen. Die Mülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

### **9.7. Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

### **9.8. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Im Geltungsbereich befinden sich Breitbandkommunikations-Anlagen der Kabel Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.

## **10. Natur und Landschaft**

Die mögliche Errichtung von baulichen Anlagen stellt aufgrund der möglichen Zunahme von versiegelten Flächen effektiv einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dennoch sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar möglicherweise sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes statt, diese ist aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig.

Die Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes nur als gering einzuschätzen. Durch die Festsetzungen wird vielmehr verhindert, dass eine dorfuntypische Verdichtung erfolgt, die sowohl zu einer übermäßigen Versiegelung als auch am Ortsrand zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen kann. Vielmehr werden die innerörtlichen Landschaftselemente und -bezüge planungsrechtlich gesichert.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **10.1. Landschaftsschutz**

Das Plangebiet ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Jersbek" nach § 18 Landesnaturschutzgesetz. Gegenwärtig wird ein Gutachten zur Überprüfung der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Gemeinde Jersbek (beauftragt durch das Amt Bargtheide-Land in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) erarbeitet, das in ein Verfahren zur Neuanpassung der LSG-Grenzen münden soll. Der Bebauungsplan Nr. 9 stellt die zukünftig geltende LSG-Grenze dar, so wie sie auch der wirksame Landschaftsplan der Gemeinde vorschlägt. Mit dieser LSG-Anpassung sollen die offensichtlichen Widersprüche im Bereich der bebauten Grundstücke Lange Reihe 34-34a behoben werden.

## 10.2. Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen des Fußweges sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungsbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sollen in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

## 10.3. Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen

Die vorhandenen wertvollen Laubbäume<sup>1</sup> auf privatem und öffentlichem Grund sind ortsbildprägend. Dies gilt in besonderem Maße für die zum Straßenraum orientierten Bäume sowie den Baumbestand des Grundstückes Langereihe Nr. 21. Sie stellen eine wirksame Begrünung des bebauten und erlebbaren Siedlungsbereiches da und gliedern den Straßenraum. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes, zum Kleinklima und zur Verkehrsberuhigung und werden daher als zu erhalten festgesetzt. Bei Fortfall sind Ersatzpflanzungen im öffentlichen Raum bzw. auf den Grundstücken an geeigneten Standorten, möglichst im der Straße zugewandeten Bereich zu leisten. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume, 3x verpflanzt, mind. 14 /16 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Versiegelungen und Bebauungen im Wurzel- und im Kronentraufbereich grundsätzlich vermieden werden sollen, da sie die Bäume gefährden. Sollten dennoch Bauarbeiten erforderlich sein, sind im Bereich von Bäumen die RAS LP 4 und DIN 18920 zu berücksichtigen.

Im Norden des Plangebietes hat sich auf zwei Baulücken ein Gehölzbestand entwickelt, der bei einer möglichen Bebauung im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf landschaftsprägende Bäume zu untersuchen ist; die untere Naturschutzbehörde ist in dem Fall dann zu beteiligen.

## 11. Denkmalschutz

Das Gebäude Lange Reihe 2 ist gem. § 1 (2) DSchG als einfaches Kulturdenkmal in der Denkmalkartei des Kreises Stormarn aufgeführt. In der Planzeichnung ist dieses nachrichtlich übernommen.

Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

## 12. Gestaltung

Damit sich das Ortsbild möglichst an die vorhandenen historischen und ortstypischen Vorgaben anpasst, sind gestalterische Festsetzungen erforderlich. Neu zu errichtende Gebäude sollen sich harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einpassen. Ortsfremde und untypische Materialien und Formen sollen vermieden werden.

Damit die besonders zu fördernden landwirtschaftlichen Betriebe nicht unter den besonderen Einschränkungen bezüglich der Gebäudegestaltung leiden, werden eine Reihe von Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen für landwirtschaftliche Gebäude

---

<sup>1</sup> Als wertvoll und standortheimisch werden folgende Arten eingestuft:  
Ahorn, Akazie, Buche, Eiche, Erle, Hainbuche, Rosskastanie, Linde und Esche.

formuliert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind begrünte Dächer generell zulässig. Dadurch kann die Verdunstungsrate heraufgesetzt und das Kleinklima verbessert werden. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora. Da begrünte Dächer nur bei flacheren Dachneigungen dauerhaft Bestand haben können, gestattet der Bebauungsplan abweichend von den allgemein festgesetzten 30° - 60°, für deren Errichtung ausnahmsweise eine Neigung von mindestens 15°, um die Entwicklung ökologischer Bauweisen zu fördern. Auch Solaranlagen sind als Bestandteil einer ökologischen Bauweise zulässig.

### 13. Finanzierung und Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Gemeinde Jersbek. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

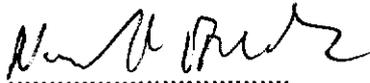
---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek am 01.06.2006 gebilligt.

Jersbek, den 10. JUL. 2006  
(Datum)



(Siegel)

  
.....  
2-stellv. Bürgermeister