



**GEMEINDE  
JERSBEK  
KREIS STORMARN**



**BEGRÜNDUNG  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
4. ÄNDERUNG  
- ORTSTEIL JERSBEK -**

**BEGRÜNDUNG**

zur 4. Änderung  
des Flächennutzungsplanes –Ortsteil Jersbek-  
der Gemeinde Jersbek

Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
0. Abprüfung von Alternativstandorten .....	4 - 6
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	7 - 8
b) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz .....	9 - 10
2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung	
a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung .....	11
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	12
3. Inhalt der vorliegenden Planung .....	13 - 14
4. Bodenschutz	
a) Vorsorgender Bodenschutz .....	15 - 19
b) Nachsorgender Bodenschutz .....	19
5. Hinweise	
a) Besondere Hinweise .....	20 - 23
b) Allgemeine Hinweise .....	24 - 25
6. Flächenermittlung / Flächenverteilung .....	26
7. Umweltbericht .....	26
Vermerk: Beschluss über die Begründung .....	27
Anlage: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Jersbek im Kreis Stormarn Stand: 24. Juli 2012	

Lärmkontor GmbH  
Altonaer Poststraße 13b  
22767 Hamburg

### 0. Abprüfung von Alternativstandorten

In der Gemeinde Jersbek besteht ein Bedarf zur Bereitstellung von Flächen als Lagerflächen bzw. zur Errichtung einer Geräte- und Maschinenhalle zur Unterbringung von Maschinen und Geräten zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung des vorhandenen Golfplatzes am Oberteicher Weg.

Es besteht ein Flächenbedarf um ca. 3.000 qm, nach Möglichkeit mit Anbindung an das öffentliche Straßennetz, aber auch an den Golfplatz.

Ausgehend von den ortsplanerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes –neu- der Gemeinde Jersbek bezüglich des bestehenden Golfplatzes kommen hier voraussichtlich nur drei Standortalternativen in Betracht.

#### **Alternativstandort I**

Der Alternativstandort I befindet sich im Bereich des bestehenden Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Golf- am südlichen Ende des Oberteicher Weges. Diese dargestellte Baufläche umfasst den Bereich des Vereinsgebäudes nebst zugehörigen Infrastrukturflächen, wie Stellplätze für Funktionsträger und Mitarbeiter des Vereins. Die umfangreiche Besucherstellplatzanlage befindet sich südöstlich außerhalb der dargestellten Baufläche und grenzt hier an südlich liegende Waldflächen an. Die Driving Range als weitere größere Anlage liegt gleichfalls außerhalb der dargestellten Bauflächen und zwar hieran nördlich angrenzend. Die Bahnen der bestehenden Golfanlage sind darüber hinaus mit dem Bereich des 1. Abschlags aber auch mit Loch 18 unmittelbar auf den vorhandenen Gebäudebestand des Vereinsgebäudes ausgerichtet.

Die Bereitstellung der erforderlichen Flächen würde zwingend eine wesentliche Veränderung im Bereich der bestehenden Driving Range, dem Bereich der bestehenden Besucherparkplätze und dem Bereich des Abschlags bzw. letzten Loches der Golfbahn bedingen. Darüber hinaus wäre der Hallenneubau in seiner erforderlichen Größe ein erheblicher Eingriff in den Landschaftsraum und nur schwer in den vorhandenen Gebäudebestand integrierbar. Von daher erscheint eine Erweiterung des bereits dargestellten Sonstigen Sondergebietes zur Entwicklung einer weiteren überbaubaren Fläche als wenig geeignet.

#### **Alternativstandort II**

Entlang des nach Norden bzw. Nordosten verlaufenden Oberteicher Weges grenzt jeweils der bestehende Golfplatz gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den Oberteicher Weg an. Hier befinden sich jedoch keine baulichen Vorbelastungen als Altgebäudebestand, so dass aus städtebaulicher Sicht es nicht als vertretbar anzusehen ist, in diesem Bereich inselartig eine neue Baufläche zu entwickeln.

Erst in der Nordecke des Golfplatzes befindet sich die Hof- und Gebäudefläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, für den bereits jetzt eine Anbindung an den Oberteicher Weg, aber auch durch vertragliche Regelungen gesichert, eine Zufahrtnahme zum südöstlich liegenden Golfplatz besteht.

Diese umfangreichen Hof- und Gebäudeflächen einschließlich Zufahrt und großzügigen Freiflächen erfüllen die Grundvoraussetzungen, als dass hier eine Vorbelastung durch einen umfassenden Gebäudebestand besteht, eine direkte Anbindung an den Oberteicher Weg und eine Verbindung als Zufahrt zum angrenzenden Golfplatz besteht. Auf den Freiflächen dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle kann der Flächenbedarf für die Lager- und Gebäudeflächen in der erforderlichen Größe bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist diese alte Hofstelle durch randlichen Knickbestand bereits landschaftsverträglich eingebunden.

Dieser Alternativstandort erfüllt die grundlegenden städtebaulichen Voraussetzungen.

**Alternativstandort III**

Nordöstlich des Alternativstandortes II liegt ein weiterer Bereich am Oberteicher Weg, der durch Altgebäudebestand vorbelastet ist. Es handelt sich hier zum einen um ein vorhandenes Wohngebäude mit der Verwaltung des neu entstandenen Waldfriedhofes und zum anderen um ein weiteres Grundstück im Außenbereich.

Hier besteht die Möglichkeit in etwa bis zu ca. 2.000 qm Baufläche bereitzustellen. Ansonsten ist auch die erforderliche Anbindung an den Oberteicher Weg und die Möglichkeit zur Verbindung mit den südöstlich liegenden Golfplatzflächen gegeben.

Das vorhandene Flächenpotenzial von ca. 2.000 qm einschließlich angrenzender Knickstrukturen und Schutzflächen zum Erhalt dieser Knicks ermöglicht nicht den Bau und die Anlage der erforderlichen Lagerflächen bzw. Hallenbauten. Von daher erscheint der Alternativstandort III wenig geeignet.

**Allgemein**

Alle drei Alternativstandorte befinden sich innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes Jersbek. Hierzu ist ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz für den gesamten Bereich des Golfplatzes sowie angrenzende Flächen am Oberteicher Weg gestellt.

Bei Entwicklung des Alternativstandortes II besteht bereits eine erforderliche landschaftsgerechte Eingrünung, hinreichende Schutzflächen können für die vorhandenen linearen Grünstrukturen in der baulichen Umsetzung gesichert werden.

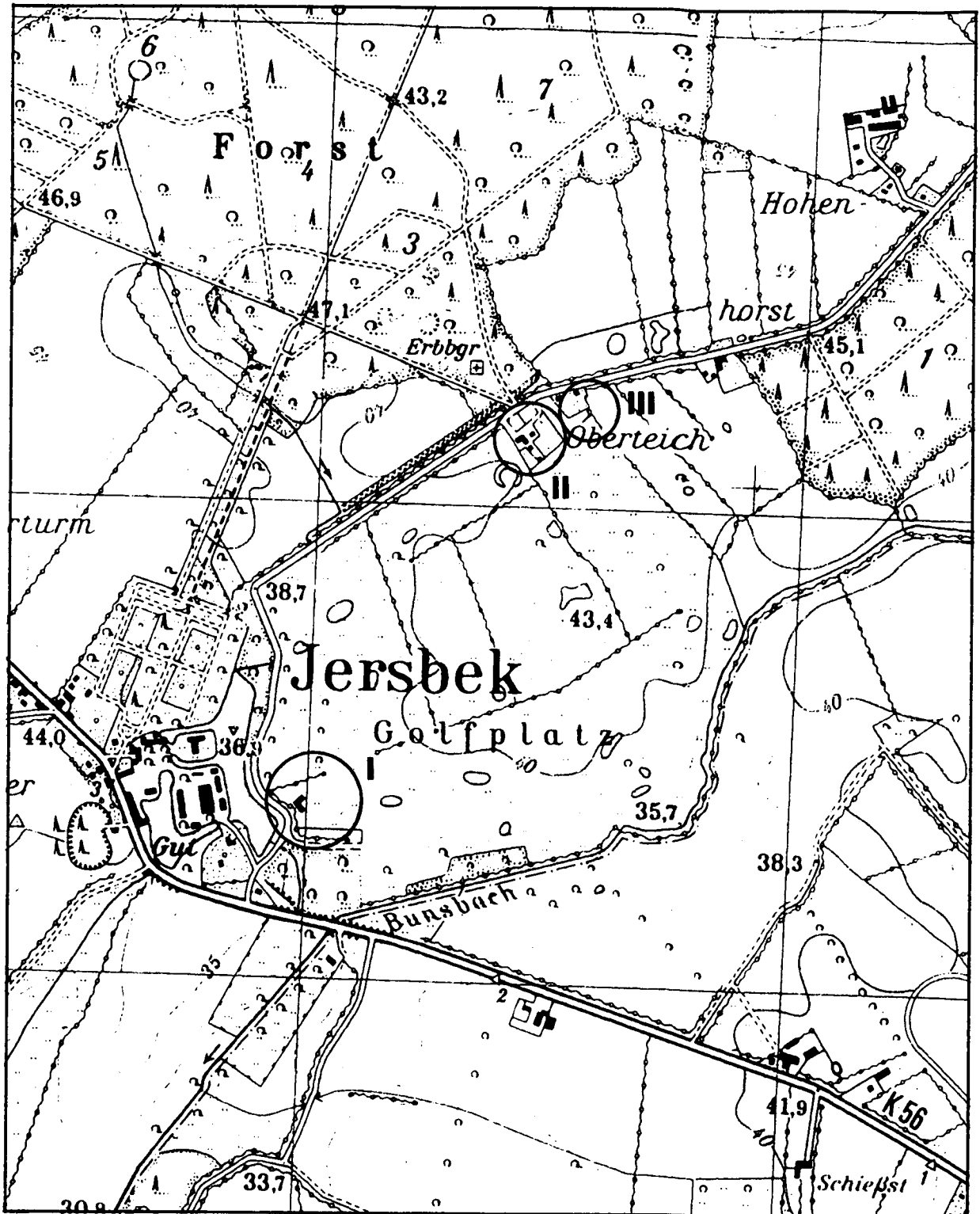
Am Alternativstandort I wären umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen des bestehenden Golfplatzes sowie Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Des Weiteren befinden sich sowohl nördlich als südlich des Vereinsgebäudes Waldflächen, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind und zu denen der Waldschutzstreifen mit mindestens 30 m einzuhalten ist.

Auch unter Berücksichtigung des Ergebnisses unter Ziffer 4a der Begründung zum vorsorgenden Bodenschutz ist der Alternativstandort II sowohl aus städtebaulicher, landschaftspflegerischer als auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als vertretbarer Standort anzusehen. Die Planung wird daher inhaltlich auf den Alternativstandort II festgelegt.

Auch aus dem Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen ergibt sich kein hinreichender Sachverhalt zur Änderung der Standortentscheidung.

Nachfolgend wird eine Übersicht im Maßstab 1 : 12.500 mit Markierung der Alternativstandorte wiedergegeben.

Übersicht im Maßstab 1 : 12.500 mit Markierung der Alternativstandorte



1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jersbek wurde mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 03. Mai 1999, Az.: IV 646 – 512.111 – 62.36 (neu) genehmigt. Der Flächennutzungsplan wurde mithin am 09. Juli 1999 wirksam.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jersbek wurde mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 20. August 2003, Az.: IV 647 – 512.111 – 62.36 (01.Änd.) mit Hinweisen genehmigt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 14. Oktober 2003 wirksam.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jersbek wurde mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 15. Juni 2011, Az.: IV 267 – 512.111 – 62.36 (2.Änd.) mit Hinweisen genehmigt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 15. Juli 2011 wirksam.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jersbek umfasst einen Bereich an der Klein Hansdorfer Straße im Ortsteil Timmerhorn und befindet sich im Aufstellungsverfahren.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01. September 2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht am 29. September 2011.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01. September 2011 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07. Oktober 2011 bis zum 21. Oktober 2011 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 29. September 2011.

Mit Schreiben vom 22. September 2011 sind die Verfahren zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses, zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. Oktober 2011. Hierbei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert worden.

Über die vorliegenden Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 06. Februar 2012 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06. Februar 2012 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 24. Februar 2012 bis zum 26. März 2012 einschließlich. Dies ist am 16. Februar 2012 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 10. Februar 2012 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 2.9.11 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26. März 2012.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25. April 2012 abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung am 25. April 2012 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –OT Jersbek-, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, abschließend gebilligt.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum, Flächenbilanz

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine ca. 0,28 ha große Fläche südöstlich rückwärtig des Oberteicher Weges 2b die Darstellung als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- erhalten. Hierbei handelt es sich um die teilweise Umnutzung einer Fläche für die Landwirtschaft, die als Hof- und Gebäudeflächen bisher genutzt worden sind.

Die Sonderbaufläche grenzt unmittelbar südöstlich an den bestehenden Golfplatz Jersbek an, der hier als Grünfläche –Golfplatz- dargestellt ist. Die Bereiche der baulichen Anlagen des Golfplatzes mit einem umfangreichen Vereinsgebäude, der in der Nähe befindlichen Driving Range und umfangreichen Parkplätzen befinden sich am südwestlichen Rand des Golfplatzes gleichfalls am Oberteicher Weg.

Eine Erweiterung dieses bereits bebauten Bereiches des Golfplatzes ist aufgrund der bestehenden Gebäudeanordnung und vorhandenen Golfbahnen sowie angrenzenden umfangreichen Großgrünbereichen nicht vertretbar. Aus diesem Grunde wird aus Sicht der Gemeinde der gewählte Standort der neu dargestellten Sonderbaufläche am Oberteicher Weg 2b als geeignet angesehen.

Hierbei stützt sich die Gemeinde auch auf die unter Ziffer 0 –Abprüfung von Alternativstandorten- gemachten Aussagen und dem Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen.

Die übrigen Flächen der hier vorhandenen ehemaligen Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes verbleiben in ihrer Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Gemeinde geht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn davon aus, dass die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Umnutzung von Teilen der ehemaligen Hofstelle und der Gesamtanlage des Golfplatzes mit den Zielen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes nicht vereinbar ist. Es bestand somit die Notwendigkeit zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz. Im Zuge des hierfür durchgeführten Verfahrens ist von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf die Entlassung des Bereiches des Golfplatzes verzichtet worden. Das Entlassungsverfahren ist somit nur für den umgebenden Altbaubereich und dem an den Oberteicher Weg angrenzenden Waldparkplatz durchgeführt worden.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass Waldflächen im Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung unmittelbar an den Oberteicher Weg angrenzen. Auswirkungen zur Beachtung des erforderlichen Waldschutzstreifens sind jedoch nicht zu berücksichtigen, da die Änderungsflächen mit den künftigen baulichen Anlagen außerhalb dieser Schutzflächen liegen und die erforderliche verkehrliche Anbindung an den Oberteicher Weg über hier vorhandene Zufahrten erfolgt.

Als Kartengrundlage der Flächennutzungsplanänderung dient die Montage der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 für das Gemeindegebiet Jersbek aus neuerer Zeit. Eine topographische Ergänzung der Karten ist nicht vorgenommen worden.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend eine Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 wiedergegeben, innerhalb der der topographische Ausschnitt der Kartengrundlage der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist.



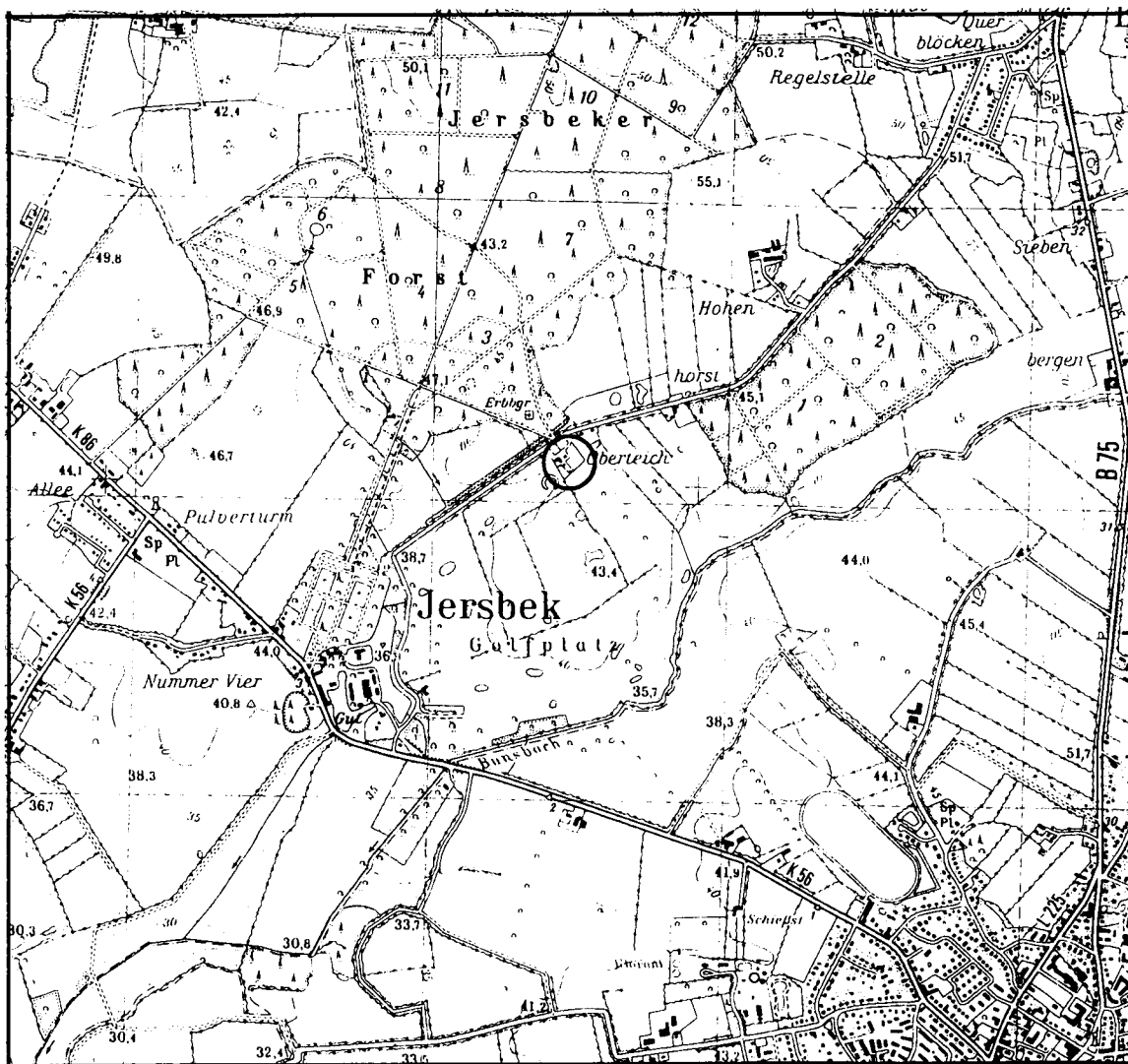
Innerhalb des Deckblattausschnittes sind Änderungen vorgenommen, die sich auf die Darstellung einer Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- bezieht.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz der Neudarstellungen:

- Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen
- Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- ca. 0,28 ha.

Unter Ziffer 6 der Begründung befindet sich eine detaillierte Auflistung der betroffenen Flurstücke.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



## 2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung

### a) Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Jersbek beabsichtigt durch die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplanes für einen kleinen Bereich südöstlich des Oberteicher Weges und nördlich an den vorhandenen Golfplatz angrenzend an künftige Veränderungen anzupassen, die hier die Errichtung einer Lagerfläche und den Bau einer Geräte- und Maschinenhalle für den Betrieb, die Unterhaltung und die Pflege des angrenzenden Golfplatzes ermöglicht. Hierbei folgt die Gemeinde nach eingehender Prüfung dem Wunsch des derzeit mit der Pflege und der Unterhaltung des Golfplatzes beauftragten Unternehmens.

Eine umfangreiche und vielschichtige Abprüfung eines geeigneten Standortes für die erforderlichen baulichen Anlagen wird von Seiten der Gemeinde nicht vorgenommen, da aus städtebaulicher Sicht als mögliche Standorte nur Bereiche in Frage kommen, die zum einen durch bauliche Anlagen bereits vorbelastet sind und zum anderen direkt über vorhandene Straßen angebunden werden können und einen direkten Zugang zum Golfplatz haben.

Hiernach wird der nunmehr vorgesehene Bereich am nordöstlichen Golfplatzrand, südöstlich rückwärtig des Oberteicher Weges, als geeigneter Standort angesehen, weil hier eine bauliche Vorbelastung durch die Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bestehen, geeignete große Erweiterungsflächen für die geplanten baulichen Anlagen zur Verfügung stehen und eine direkte Anbindung an den Oberteicher Weg wie auch zum Golfplatz bereits besteht.

Zur Sicherung der Übersichtlichkeit und Einordnung in das Gemeindegebiet ist die Darstellungsweise mit einem Deckblattausschnitt gewählt, in dem über den tatsächlichen Änderungsumfang hinaus noch angrenzende Darstellungsinhalte des Ursprungsflächennutzungsplanes sowie der 2. Änderung wiedergegeben sind, damit der Änderungsinhalt auch deutlich in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang erkannt werden kann.

Der Deckblattausschnitt stellt den aktuellen Planungsstand dar.

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Ziele des Änderungsbereiches aufgezeigt und deren Auswirkungen knapp beschrieben. Auf weitergehende Ausführungen zu den Gründen, Zielen und Auswirkungen der vorliegenden Planung wird verzichtet, da unter Ziffer 3 dieser Begründung „Inhalt der vorliegenden Planung“ zu dem Änderungsbereich weitere umfangreiche Erläuterungen wiedergegeben sind.

#### **Deckblattausschnitt**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Deckblattausschnitt ein Bereich südöstlich rückwärtig des Oberteicher Weges im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle für eine Teilfläche eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- dargestellt.

Es ist beabsichtigt, hier erforderliche Lagerflächen sowie den Bau einer Geräte- und Maschinenhalle für den Betrieb, die Unterhaltung und die Pflege des angrenzenden Golfplatzes zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund bestehender Rechtsbeziehungen zwischen dem Grundstückseigentümer und deren Betrieb zur Golfplatzpflege können die Bauflächen auf einfache Weise den Investoren zur Verfügung gestellt werden, so dass auch eine kurzfristige bauliche Umsetzung möglich ist.

2. Gründe für die Aufstellung und Auswirkung der Planungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits zu den frühzeitigen Beteiligungen ein Umweltbericht erarbeitet, der unter Ziffer 7 eingestellt ist.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird der gesamte Änderungsumfang der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinem Änderungsanteil in der nachfolgenden vereinfachten Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile auf der Grundlage der Flächenermittlung / Flächenverteilung (Ziffer 6 dieser Begründung) zusammengefasst.

	<u>Gesamtanteil</u>	<u>nur Änderungsanteil</u>
Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen -Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle-	0,28 ha	0,28 ha

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung ist über die Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen, bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den betreffenden Bereich der Änderung ergibt.

Hierfür ist die Ziffer 18.7 –Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlage- der UVP-G-Liste heranzuziehen. Hieraus ist abzuleiten, dass die vorgesehene Maßnahme der Einrichtung einer Lagerfläche sowie einer Geräte- und Maschinenhalle keine UVP-G-Pflicht begründet, weil die zulässige Grundfläche von ca. 687 qm deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen zulässigen Überschreitung von 1.100 qm für Umfahrungen und Lagerflächen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 1.787 qm und eine zusätzliche Versiegelung für eine Privaterschließung als GFL-Recht von weiteren 440 qm. Dies bezieht auch das Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes mit ein.

### 3. Inhalt der vorliegenden Planung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält südöstlich des Oberteicher Weges im Bereich des Grundstückes 2b eine Darstellung als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- in einer Größe von 0,28 ha. Die Fläche liegt rückwärtig des Oberteicher Weges mit unmittelbarem Anschluss an den Golfplatz. Hierbei handelt es sich um die Vorbereitung der zukünftigen Nutzung als Lagerfläche sowie Fläche für die Errichtung einer Geräte- und Maschinenhalle zur Unterbringung von Maschinen und Geräten zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung des angrenzenden Golfplatzes am Oberteicher Weg.

Diese Sonderbaufläche wird eingebunden in den hier vorhandenen Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsfläche mit zugehörigen umfangreichen Freiflächenbereichen.

Hierüber kann sichergestellt werden, dass diese für die Unterhaltung des Golfplatzes erforderlichen Flächen zum einen in die hier vorhandene Altbebauung eingebunden werden, aber auch unmittelbar direkt an den vorhandenen Golfplatz angrenzen.

Die Fläche war bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, ohne jede weitere Nutzungsvorgaben. Südöstlich angrenzend besteht die Darstellung als Grünfläche –Golfplatz-. Die übrigen umgebenden Flächen sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Erschließung erfolgt vom Oberteicher Weg her über die hier vorhandene Hof- und Gebäudefläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und wird direkt mit den Flächen des Golfplatzes verbunden.

Vorgesehen sind hier die Entwicklung von Lagerflächen und einem Hallenneubau, in dem die Maschinen und Gerätschaften untergestellt und in Stand gehalten werden sollen. Dies bedingt auch entsprechende Stellflächen und Flächen für notwendige Umfahrungen der Halle.

Diese neu entwickelten Bauflächen mit den künftigen baulichen Einrichtungen sind somit Grundbestandteil der Gesamtanlage des Golfplatzes.

Zur Sicherung der Nutzungsverträglichkeit dieser neu entwickelten betrieblichen Einrichtungen ist eine gutachtliche Untersuchung für die Ebene des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 19 erstellt. Hierin sind die hier zusammenkommenden Problematiken umfassend aufgearbeitet und dargelegt mit dem Ergebnis, dass für den Bereich der Sonderbaufläche im Zuge der verbindlichen Überplanung durch Text Emissionskontingente festzusetzen sind, die hierüber eine Nutzungsverträglichkeit sicherstellen.

Zum Nachvollzug wird aus diesem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- zitiert. Es handelt sich um den Abschnitt bezüglich der durch den Bebauungsplan zu sichernden Festsetzungsempfehlungen. Die Gemeinde wird dies im Zuge der noch ausstehenden Überarbeitung des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang berücksichtigen. Das Zitat aus dem Gutachten wird unter Ziffer 5a der Begründung wiedergegeben.

Für den Änderungsbereich besteht aus Sicht der Gemeinde keine besondere Betroffenheit zu den Belangen des Denkmalschutzes wengleich sich im Nahbereich auf der Nordwestseite des Oberteicher Weges in den Waldflächen bereits Denkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. archäologische Bodendenkmale befinden.

Diese Sonderbaufläche liegt neben den bereits vorhandenen Grünflächen des Golfplatzes und dem Vereinsgebäude mit den zugehörigen Anlagen der Driving Range und Besucherparkplätze bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Jersbek. Dies war jedoch mit den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr vereinbar. Aus diesem Grunde ist ein Entlassungsverfahren für den Bereich des gesamten Golfplatzes und der gesamten Altbebauung sowie des Waldparkplatzes am Oberteicher Weg eingeleitet worden. In der endgültigen Fassung der Kreisverordnung zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist der Golfplatz jedoch nicht berücksichtigt.

Die 2. Kreisverordnung vom 20. Juni 2012 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970“ ist am 06. Juli 2012 in Kraft getreten. Es wurden ausschließlich der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der angrenzende Gebäudebestand und der nördlich des Oberteicher Weges gelegene Waldparkplatz entlassen.

Die Gemeinde wird bei der Umsetzung der Planung die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards einhalten.

## 4. Bodenschutz

## a) Vorsorgender Bodenschutz

Unter Ziffer 0 der Begründung sind nach Vorprüfung drei mögliche alternative Standorte zur Entwicklung einer Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- ausgewählt worden. Sie erfüllen alle drei die grundlegenden Kriterien der unmittelbaren Zuordnung zum Golfplatz und der Erreichbarkeit über vorhandene Straßensysteme. Sie sind in der nachfolgenden Übersicht als Alternativstandort I für den Bereich des bestehenden Vereinsgebäudes mit Driving Range und zugehörigen Stellplatzanlage, für den Bereich II am Nordrand des bestehenden Golfplatzes und südöstlich rückwärtig des Oberteiches Weges 2b gelegen dargestellt. Der Alternativstandort III umfasst den Bereich des Nachbargrundstückes Oberteicher Weg 6.

Für diese drei möglichen Standorte werden nachfolgend in Tabellenform die Informationen zu den aufgelisteten verschiedenen Kriterien gemäß dem Landwirtschaft- und Umweltatlas S-H wiedergegeben.

Legende	Alternativstandort I	Alternativstandort II	Alternativstandort III	Bewertung
Naturräumliche Gliederung	Vorgeest	Vorgeest	Vorgeest	gleiche naturräumliche Gliederung
Feldkapazität im eff. Wurzelraum	nicht bewertet	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	für II und III gleiche mittlere Feldkapazität im eff. Wurzelraum
Bodenkundliche Feuchtestufe	nicht bewertet	stark frisch	stark frisch	für II und III gleiche stark frische bodenkundliche Feuchtestufe
Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum	nicht bewertet	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	für II und III gleiche mittlere Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum
Bodenwasseraustausch	nicht bewertet	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	mittel 25 <sup>er</sup> – 75 <sup>er</sup> Perzentil	für II und III gleicher mittlerer Bodenwasseraustausch
natürliche Ertragsfähigkeit	nicht bewertet	mittel	mittel	für II und III gleiche mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
Landschaftsschutzgebiet, bisher	innerhalb	innerhalb	innerhalb	alle Alternativstandorte bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebietes
<b>Bewertung</b>	nicht möglich, da überwiegend keine Angaben vorhanden	für den Standort ergibt sich eine mittlere Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien	für den Standort ergibt sich eine mittlere Betroffenheit zu den verschiedenen Kriterien	

Aufgrund der großräumig ähnlichen Bodenstrukturen ist davon auszugehen, dass für den Alternativstandort I tatsächlich auch von ähnlichen Ergebnissen zur Feldkapazität im eff. Wurzelraum bis hin zur natürlichen Ertragsfähigkeit auszugehen ist. Unter vorstehender Annahme ergeben alle 3 Alternativstandorte aus Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes dann ein gleiches Bewertungsergebnis. Von daher sind die anderen Gründe, und hier insbesondere die städtebaulichen Gründe, entscheidend für die Standortauswahl.

Bei der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein für alle 3 Alternativstandorte um einen unzerschnittenen Lebensraum bis 970 ha.

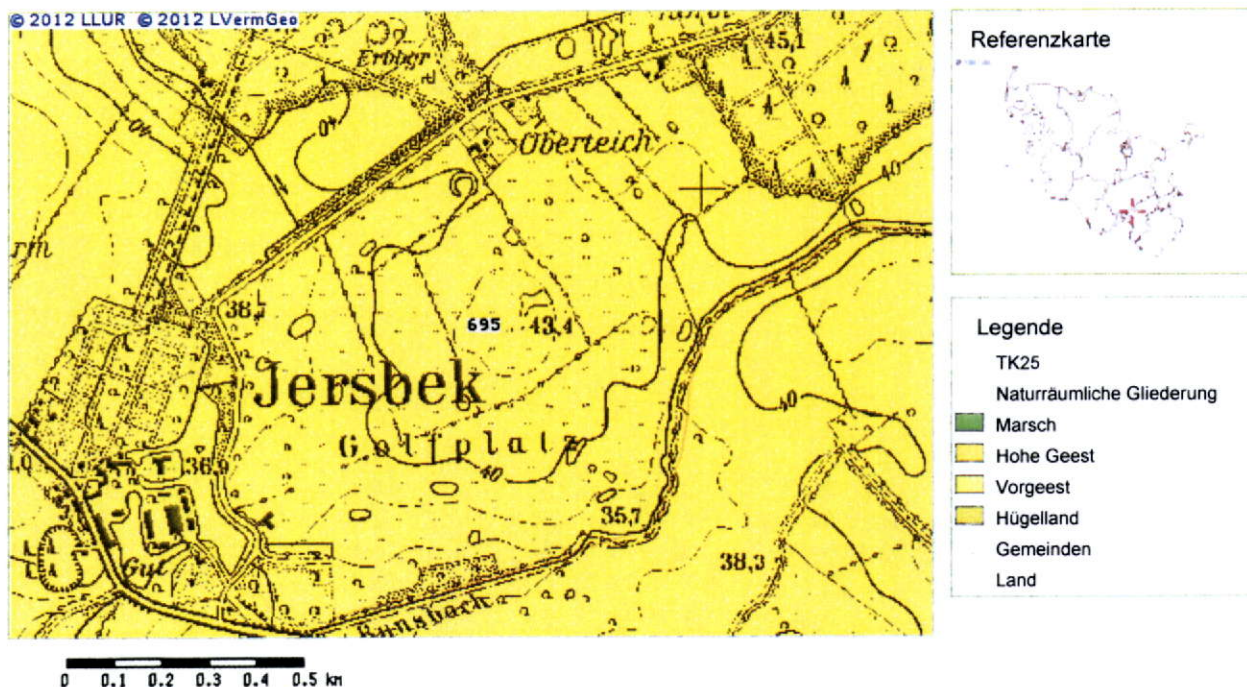
Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung es zu keinen unvermeidbaren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt.

Besondere Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind für alle 3 Alternativstandorte nicht gegeben. In Bezug auf die unter Ziffer 0 –Abprüfung von Alternativstandorten-erarbeiteten Ergebnisse ist der Alternativstandort II, sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftspflegerischer, wie auch aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes, als vertretbar anzusehen. Die Planung wird daher inhaltlich auf den Alternativstandort II festgelegt.

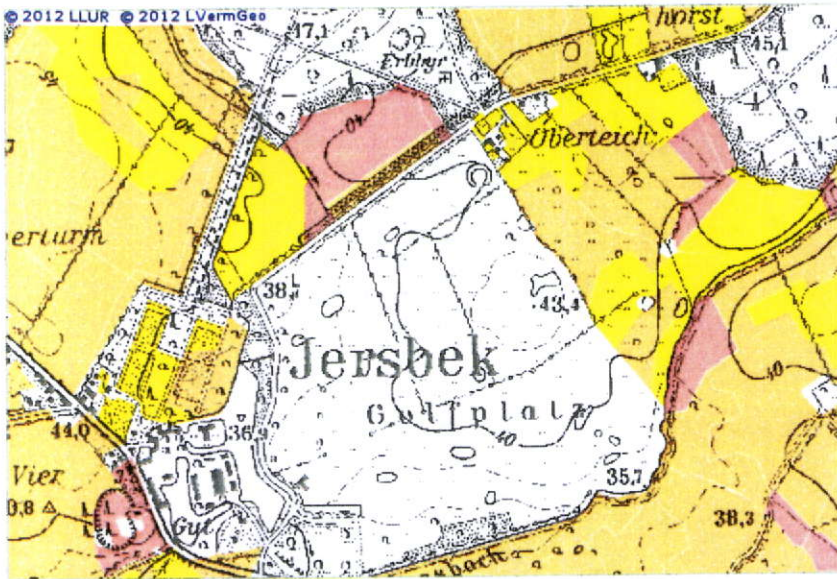
Zu weitergehenden Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer 7 der Begründung verwiesen. Hier werden plangebietsbezogenen Ausführungen aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein aufgeführt und bewertet mit dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung in angemessenem Umfang die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes berücksichtigt unter der Prämisse, dass keiner der Alternativstandorte in der Bewertung besonders zu berücksichtigen ist.

Nachfolgend wird zum vorbeugenden Bodenschutz das entsprechende Kartenmaterial aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas wiedergegeben.

### Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



Legende

TK25

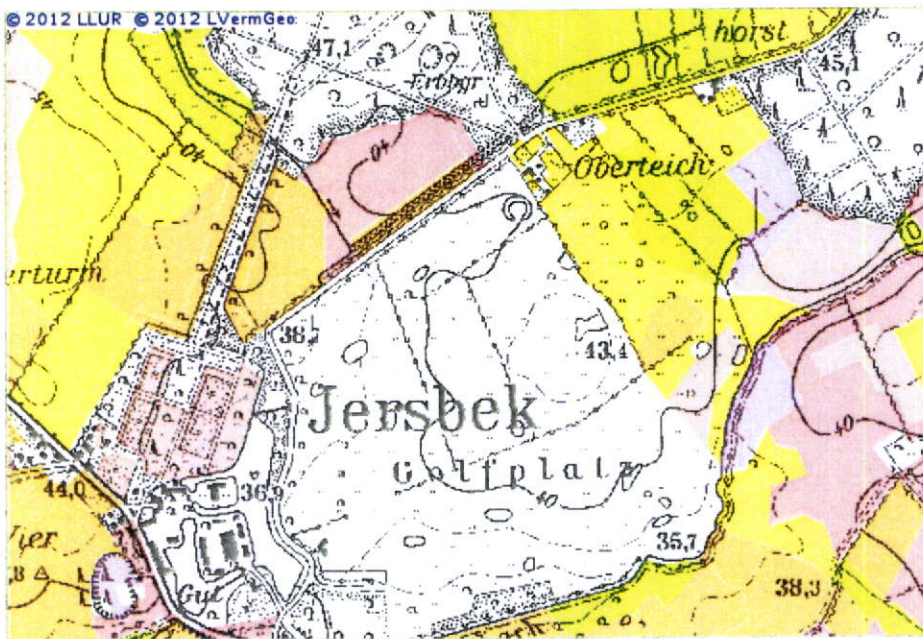
Feldkapazität im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

- Gemeinden
- Land

0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 km

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Legende

TK25

Bodenkundliche Feuchtestufe

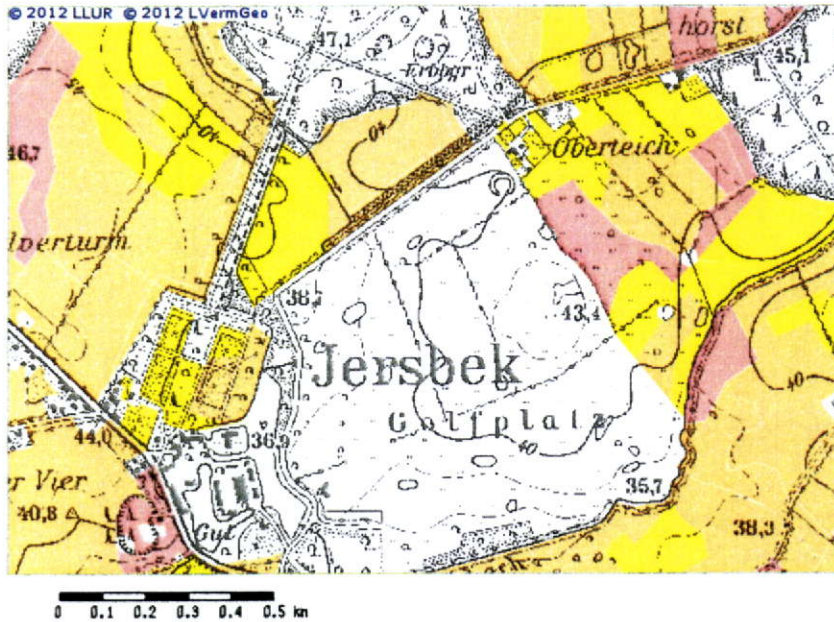
- stark trocken
- mittel trocken
- schwach trocken
- schwach frisch
- mittel frisch
- stark frisch
- schwach feucht
- mittel feucht
- stark feucht
- nass
- nicht bewertet

- Gemeinden
- Land

0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 km



Landwirtschafts- und Umweltatlas



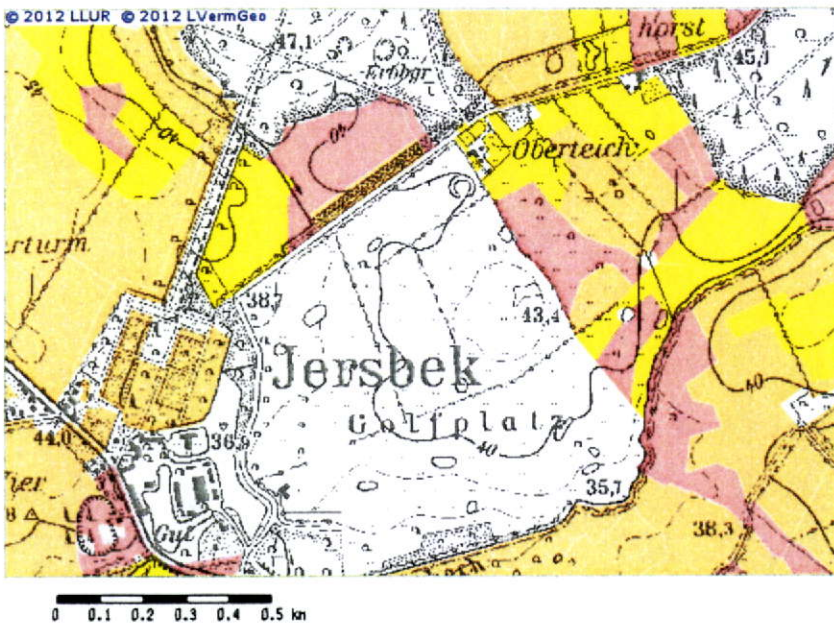
**Legende**  
TK25

Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum

- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden  
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



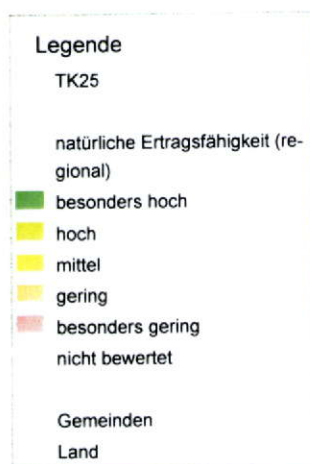
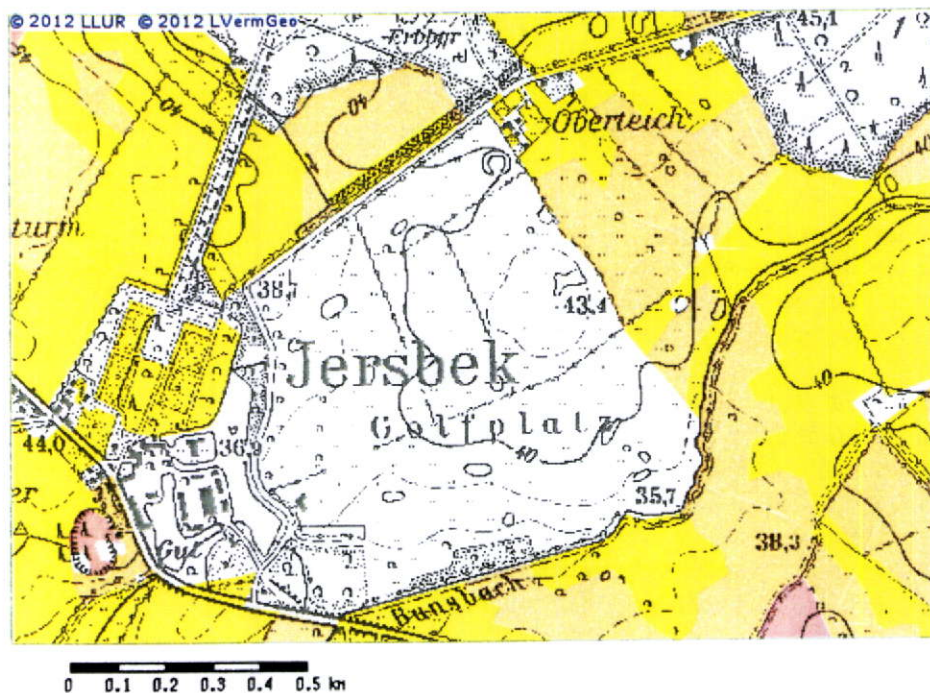
**Legende**  
TK25

Bodenwasseraustausch

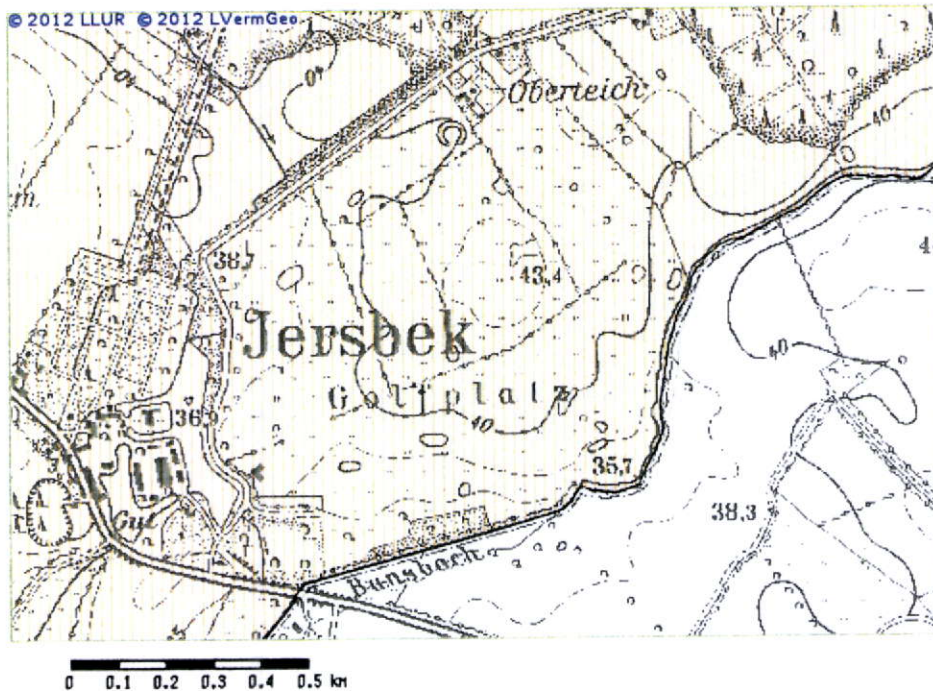
- besonders gering <10<sup>er</sup> Perzentil
- gering 10<sup>er</sup>-25<sup>er</sup> Perzentil
- mittel 25<sup>er</sup>-75<sup>er</sup> Perzentil
- höher 75<sup>er</sup>-90<sup>er</sup> Perzentil
- besonders hoch 90<sup>er</sup> Perzentil
- nicht bewertet (z.B Wald, Siedlung, Datenlücken)

Gemeinden  
Land

Landwirtschafts- und Umweltatlas



Landwirtschafts- und Umweltatlas



4. Bodenschutz

b) Nachsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde Jersbek liegen keine Informationen zu Altstandorte / Altablagerungen / schädliche Bodenverunreinigungen für den Bereich der Änderungsfläche vor.

## 5. Hinweise

### a) Besondere Hinweise

Im näheren Umgebungsbereich befinden sich Denkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Bodendenkmale, alle auf der West- bzw. Nordwestseite des Oberteicher Weges gelegen.

#### **Denkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen**

Bedeutendes Denkmal ist die Gutsanlage mit der barocken Parkanlage (1726-1740) und zahlreichen Einzelgebäuden aus der Zeit zwischen 1650 und dem ausgehenden 18. Jahrhundert, die ca. 950 m südwestlich abgesetzt des Plangebietes liegt.

Die barocke Parkanlage (ca. 650 m südwestlich) einschließlich Küchengarten mit der dazugehörigen vierreihigen Lindenallee (ca. 600 m westlich) und dem Wald liegt abgesetzt des Änderungsbereiches. Dies trifft auch auf die Cosselsche Grabstätte, am Oberteicher Weg gelegen, zu, die ca. 150 m nordwestlich liegt.

Die betreffenden Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind zum besseren Nachvollzug in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

#### **Archäologische Bodendenkmale**

Zu einer vorgezogenen Abfrage zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Archäologischen Landesamt zu den archäologischen Denkmälern im Plangeltungsbereich wurde mit einer Stellungnahme vom 23. August 2010 mitgeteilt, dass innerhalb des Jersbeker Forstes mittelalterliche Ackerstrukturen noch sichtbar und als Kulturdenkmal nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Bei diesen Ackerstrukturen handelt es sich um ca. 10 m breite sehr lange Ackerschläge. Dieser Bereich liegt mehr als 200 m nordwestlich des jetzigen Plangebietes.

#### **Waldschutzstreifen**

Eine Betroffenheit zum einzuhaltenen Waldabstand von 30 m gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist nicht gegeben, da der Änderungsbereich von den betroffenen Waldflächen deutlich südöstlich abgesetzt liegt.

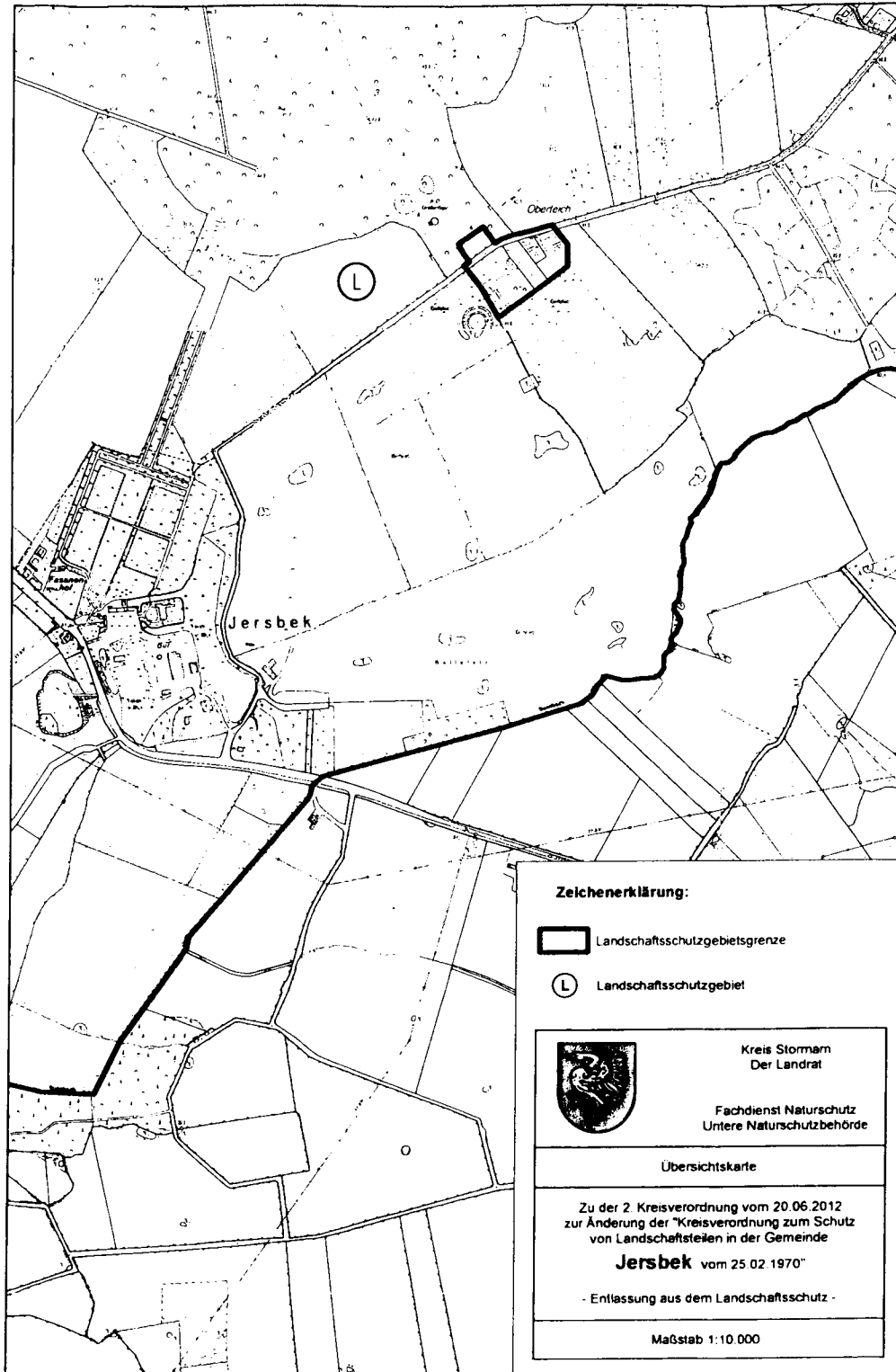
#### **Landschaftsschutz**

Der vorliegende Plangeltungsbereich zur Entwicklung einer Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- liegt, wie auch der zugehörige Golfplatz selbst und der Bereich des Vereingebäudes mit Driving Range und Parkplatzanlage, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Jersbek. Dies betrifft auch den Bereich des vorhandenen gegenüberliegenden Waldparkplatzes am Oberteicher Weg außerhalb des Änderungsbereiches.

Eine Entlassung der vorgenannten Bereiche aus dem Landschaftsschutz ist mit Schreiben vom 08. Dezember 2011 bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn beantragt. Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Fachbehörde. Nach Durchführung des Entlassungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ist jedoch nur der Bereich der Altbebauung sowie der Waldparkplatz am Oberteicher Weg aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt der Übersichtskarte zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz wiedergegeben. Diese Abgrenzung ist in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung entsprechend berücksichtigt.

Unmaßstäbliche Übersichtskarte



**Emissionskontingentierung und Lärmschutz**

Für den Änderungsbereich sowie dem Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Nr.19 – Ortsteil Jersbek- Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b, ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Jersbek im Kreis Stormarn mit Datum vom 24. Juli 2012 vom Lärmkontor GmbH, Hamburg, erstellt, über die die hier zu beachtenden Lärmimmissionen ermittelt und abgeprüft sind. Als Ergebnis ist festzustellen, dass eine Nutzungsverträglichkeit des Bereiches der Sonderbaufläche gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung bzw. sonstigen, schützenswerten Nutzungen sichergestellt werden kann, wenn über die verbindliche Überplanung Emissionskontingente festgesetzt werden, die in der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten sind.

Die Schalltechnische Untersuchung ist aus informellen Gründen dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Zum Nachvollzug der Nutzungsverträglichkeit wird aus der Schalltechnischen Untersuchung zu Ziffer 8 „Fazit und Empfehlungen“ zitiert:

**8 Fazit und Empfehlungen**Kontingentierung

In der vorliegenden Untersuchung wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 /1/ für die Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Jersbek durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung auf der geplanten Sondergebietsfläche emissionstechnisch eingeschränkt werden muss, um schalltechnische Konflikte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld zu vermeiden.

Die Festsetzung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Geräuschkontingente im Bebauungsplan kann mit folgenden Festsetzungsvorschlägen (*kursiver Text*) erfolgen:

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ /1/ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.*

**Tabelle: Emissionskontingente in dB, Emissionshöhe 1 m**

Fläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO	64	50

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.*

*Zu den Kontingenten im Nachtzeitraum kann folgender Richtungszuschlag addiert werden:*

Fläche	in Richtung Nordost Nacht
SO	10

*Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte sind im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.*

Zu vorstehenden Festsetzungsempfehlungen ist nachfolgender Hinweis mit aufzunehmen:

*Es ist zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.*

#### Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente und der Einhaltung der TA Lärm Richtwerte

Durch den geplanten Betrieb werden die angegebenen Emissionskontingente sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum eingehalten.

Die Maschinenhalle beim Golfclub GC Jersbek e.V. im Geltungsbereich des Bebauungsplans 19 der Gemeinde Jersbek ist aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig, weil die zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft...

- ... zusammen mit der Vorbelastung aus dem Betrieb des Golfplatzes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten oder die Immissionsanteile der Maschinenhalle die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten,
- ... die im Bebauungsplan möglichen festzusetzenden Kontingente einhalten und darüber hinaus der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) (Wohnen im Außenbereich) z.T. um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird.
- ... und durch den Betrieb sind keine Spitzenpegel zu erwarten sind, die zu schalltechnischen Konflikten an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen.

## 5. Hinweise

### b) Allgemeine Hinweise

Bei der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Bereich der Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz - Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- Betroffenheiten zu Trink- und Brauchwasser, elektrische Energie, und Oberflächenentwässerung.

#### **Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung stehen im Wesentlichen hinreichend private, gemeindliche bzw. überörtliche Einrichtungen zur Verfügung. Dies ist insbesondere bei der Neuentwicklung bisher un bebauter Bereiche zu beachten, um die für diesen Bereich erforderlichen Erschließungen zu sichern.

#### **Trink- und Brauchwasser / Brandschutz**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an bestehende Versorgungseinrichtungen des Amtes Bargtheide-Land von der Versorgungsleitung im Oberteicher Weg her.

Der Bedarf an Brauchwasser zum Betrieb der Lagerflächen sowie der Geräte- und Maschinenhalle soll durch Anschluss an das vorhandene Bewässerungssystem des angrenzenden Golfplatzes erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Brauchwasser im erforderlichen Umfang über die vorhandenen Leitungssystem zur Verfügung steht.

Der Bedarf an Brauchwasser zu Feuerlöschzwecken ist gebietsbezogen in den weitergehenden Planungen 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. Ein weiterer Teil könnte auch aus dem Brauchwassersystem der Bewässerungsanlage des Golfplatzes gedeckt werden.

Als weitere Notversorgung stehen auf dem Grundstück Oberteicher Weg 2b ein kleiner Teich zur Verfügung sowie ein weiterer Teich auf der Nordseite des Oberteicher Weges gelegen in einem Abstand von ca. 300 m. Die Gemeinde geht davon aus, dass für die vorliegende Planung über diese vier Möglichkeit der Löschwasserentnahme ein hinreichender Brandschutz gesichert werden kann.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für den Bereich der neu entstehenden Sonderbaufläche ein Löschwassermindestbedarf von 48 cbm/Std. für 2 Stunden Löschzeit zur Verfügung zu stellen ist.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Außenbereich handelt, für den die Gemeinde den Grundschutz nicht zwingend sicherstellen muss, sondern als Objektschutz durch den Investor sicherzustellen ist.

#### **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. Dies ist bei der verbindlichen Überplanung sicherzustellen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist für Versorgungsleitungen der SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG die genaue Kabellage bzw. Leitungstrassen beim Regionalcenter Ahrensburg, Telefon Service-Center 0180 16 166 16 zu erfragen. Dies ist insbesondere in der verbindlichen Überplanung für diesen Bereich zu beachten.

**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Da es sich bei der Anlage jedoch um einen Gewerbebetrieb handelt, ist die Abfallentsorgung durch den Betrieb selbst auf geeignete Art und Weise sicherzustellen.

**Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung muss über eine dezentrale Anlage erfolgen, da in diesem Bereich keine öffentliche Abwasserleitung vorhanden ist. Die Abwasserbeseitigung ist, soweit die neu entstehenden baulichen Anlagen dies erfordern, über eine eigene Schmutzwasserreinigungsanlage sicherzustellen.

**Oberflächenentwässerung**

Anfallendes, gefasstes unbelastetes Dachflächenwasser wird über Versickerungseinrichtungen als Sickermulden versickert, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Hierbei ist zu beachten, dass die Planung, der Bau und der Betrieb von Versickerungsanlagen nach dem DWA-A 138 (a.a.R.d.T.) zu erfolgen hat. Im Sinne dieses Arbeitsblattes kann unter einem „Sickergraben/Sickermulde“ nur eine Mulde mit einer max. Einstauhöhe von 0,3 m verstanden werden. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung und deren konkreter Umsetzung zu beachten. Soweit eine Versickerungsmöglichkeit nicht in hinreichendem Umfang gegeben ist, soll alternativ auch eine Ableitung in die Vorflutsysteme außerhalb der Betriebsfläche erfolgen.

Anfallendes gefasstes Hofflächenwasser kann, soweit es unbelastet ist, gleichfalls den künftigen Versickerungseinrichtungen zugeleitet werden, ansonsten ist es zuvor einer Vorbehandlung zuzuleiten.

Anfallendes Brauchwasser von erforderlichen Reinigungseinrichtungen für die Geräte und Maschinen wird gefasst und über hinreichend leistungsfähige Reinigungseinrichtungen und Leichtflüssigkeitsabscheidungen der im Nahbereich befindlichen Oberflächenentwässerung am Oberteicher Weg zugeleitet. Bei einem möglichen Funktionsausfall der Reinigungseinrichtungen ist auf geeignete Art und Weise sicherzustellen, dass kein ungereinigtes Brauchwasser in das Verbandsgewässer 2.9 eingeleitet wird. Hierbei ist der anerkannte Stand der Technik zu berücksichtigen und die notwendigen Maßnahmen und Einrichtungen im Zusammenhang mit den erforderlichen Baugenehmigungen und sonstigen Erlaubnissen sicherzustellen.

Aufgrund der sicherzustellenden Belange ist es empfehlenswert für die Investorenplanung eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn vorzunehmen. Darüber hinaus sind die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse vor Erschließungsbeginn einzuholen. Auch ist eine Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband AMMERSBEK-HUNNAU herbeizuführen.



6. Flächenermittlung / Flächenverteilung

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Jersbek, Flur 6 die Flurstücke 102 und 8/5 je teilweise mit einer Gesamtgröße von ca. 3.378 qm.

7. Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht ist mit eigenen Seitenzahlen versehen.

# **GEMEINDE JERSBEK**

## **KREIS STORMARN**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **4. ÄNDERUNG**

### **- ORTSTEIL JERSBEK -**

# **BEGRÜNDUNG – ZIFFER 7**

## **HIER: UMWELTBERICHT**

**Seiten: I bis XV**

Stand: September 2011; Februar 2012; Juli 2012

<b>Gliederungen</b>	II
<b>a) Einleitung</b>	III
a <sub>1</sub> ) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	III
a <sub>2</sub> ) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung.....	III - VI
<b>b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen</b>	VI
b <sub>1</sub> ) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete.....	VI
b <sub>2</sub> ) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern.....	VII - XII
b <sub>3</sub> ) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	XII
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	XII
b <sub>4</sub> ) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	XIII
b <sub>5</sub> ) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches.....	XIII
<b>c) Zusätzliche Angaben</b>	XIV
c <sub>1</sub> ) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben .....	XIV
c <sub>2</sub> ) Maßnahmen zur Überwachung .....	XIV
<b>d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben</b> .....	XIV - XV

**7. Umweltbericht****a) Einleitung****a<sub>1</sub>) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschreibung der Darstellungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine ca. 0,28 ha große Fläche als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- neu dargestellt werden. Hierbei handelt es sich um die Vorbereitung einer zukünftigen langfristigen Nutzung als Lagerfläche und einer Fläche zur Errichtung einer Halle für Geräte und Maschinen zur Pflege und Unterhaltung des unmittelbar angrenzenden Golfplatzes. Zusammen mit dem bereits bestehenden Golfplatz und dem zugehörigen Vereinsgebäude und Nebeneinrichtungen bildet diese Fläche dann eine wirtschaftliche Einheit.

Die Fläche ist Teil einer bisher im Außenbereich liegenden Hof- und Gebäudefläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und stellt sich tatsächlich als Grünlandfläche dar.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Umnutzung mit den Zielen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes nicht vereinbar ist. Aus diesem Grunde ist für den Gesamtbereich des Golfplatzes einschließlich des Parkplatzes am Oberteicher Weg eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn beantragt worden. Die zwischenzeitig erfolgte Entlassung aus dem Landschaftsschutz umfasst jedoch nur den Bereich der Altbebauung und den Waldparkplatz am Oberteicher Weg ohne den Bereich des Golfplatzes.

**Deckblattausschnitt**

In dem Änderungsbereich südöstlich rückwärtig des Oberteicher Weges und nördlich des bestehenden Golfplatzes wird eine Teilfläche des hier vorhandenen Außenbereichsgrundstücks nunmehr als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- neu dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Einbindung einer Lagerfläche und eines Hallenneubaus in einem altbebauten Bereich am Oberteicher Weg.

Die vorgenommene Änderung bezieht sich nur auf die Darstellung der Baufläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen. Andere Änderungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 0,28 ha.

**a<sub>2</sub>) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung**

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

**Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)**  
**Regionalplan Planungsraum I**  
**Gemeinsames Datenprofil 2007**  
**Flächennutzungsplan 1999**

**Landschaftsprogramm**  
**Landschaftsrahmenplan**  
**bestehende und gemeldete FFH-Gebiete**  
**Landschaftsplan (1999)**

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind in der Flächennutzungsplanänderung im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne, und damit auch die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass Landschaftspläne bei Bedarf fortzuschreiben sind. Hierzu ist festzustellen, dass kein Fortschreibungsbedarf für den Landschaftsplan besteht. Die Beurteilungsgrundlage für den Bereich der Sonderbaufläche ist der Landschaftsplan 1999.

Für den Änderungsbereich sind im Landschaftsplan –Planung- Inhalte aufgenommen, die eine neuerliche Fortschreibung nicht begründen. Für das Außenbereichsgrundstück ist die Fläche in ihrer Nutzung als Ackerfläche dargestellt mit in der Fläche vorhandenem Altbaubestand. An der Südostseite befindet sich ein geringwertiger Knick und an seiner Nordostseite ein mittelwertiger Knick ohne jede weitere Vorgaben. Die erforderlichen Inhalte und Regelungen werden daher allein mit der Flächennutzungsplanänderung aufgearbeitet und gesichert, zumal es sich um eine Änderungsfläche handelt, die unmittelbar an den auch im Landschaftsplan dargestellten Golfplatz angrenzt.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierzu ist festzustellen, dass sich durch die Umnutzung der hier als Ackergrasland genutzten Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche nur geringe Eingriffe in den Boden ergeben und zur verkehrlichen Anbindung, zur Schaffung von Durchfahrten auch ein Knickdurchbruch erforderlich ist, der jedoch durch die gleichzeitige Schließung einer Knicklücke kompensiert wird. Hierfür sind in der weitergehenden Planung, insbesondere in der verbindlichen Überplanung, entsprechende Ausgleiche zu sichern.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

#### **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und Regionalplan I**

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches und der Lage nördlich abgesetzt der Ortslage Jersbek ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt außerhalb des Siedlungsgebietes der Ortsteile der Gemeinde Jersbek im Außenbereich am Oberteicher Weg.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

**Gemeinsames Datenprofil 2007 für die Kreisentwicklungskonzepte (KEK)**

In diesem Datenprofil werden ein effizientes Flächenmanagement zur Unterstützung einer ökologisch sinnvollen Innenentwicklung und die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven empfohlen, um eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Die vorliegende Planung ist von diesen Vorgaben nicht betroffen.

**Flächennutzungsplan 1999**

Für den Änderungsbereich (Deckblattausschnitt) gelten die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die betreffende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft und entlang der Südostseite des Oberteicher Weges mit der Darstellung eines Hauptwanderweges bezeichnet. Die Änderungsfläche selbst ist nur als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ohne jede weitere Kennzeichnung versehen. Südöstlich und Südwestlich angrenzend ist eine Grünfläche –Golfplatz- dargestellt. Nordwestlich des Oberteicher Weges befindet sich die Walddarstellung des Jersbeker Forstes mit verschiedenen Kennzeichnungen, insbesondere zum Denkmalschutz bezogen auf Kulturdenkmale, aber auch archäologische Bodendenkmale, versehen. Darüber hinaus ist ein vorhandener Waldweg als Hauptwanderweg dargestellt. Andere Nutzungsvorgaben bestehen aus dem Flächennutzungsplan nicht.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- versehen. Andere Änderungen und Inhalte umfasst die vorliegende Planung nicht. Für diesen Änderungsbereich ist eine verbindliche Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- vorgesehen, der parallel aufgestellt wird.

**Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan sowie bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete**

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches und der Lage nördlich abgesetzt der Ortslage Jersbek ist festzustellen, dass die Belange aus diesen Plänen im erforderlichen Umfang berücksichtigt sind und nichts Weitergehendes zu beachten ist. Der Bereich liegt außerhalb des Siedlungsgebietes der Ortsteile der Gemeinde Jersbek.

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungsinhalte für den Bereich wird verzichtet.

Zu den bestehenden und gemeldeten FFH-Gebieten sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist festzustellen, dass der Änderungsbereich südlich abgesetzt des FF-Gebietes 2227-304 „Neunteich und Binnenhorster Teiche“ und deutlich abgesetzt des an den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn liegenden FFH-Gebietes 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“ liegt. Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Umnutzung als Sonderbaufläche ist eine Betroffenheit der FFH-Gebiete nicht gegeben.

**Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Jersbek besteht der Landschaftsplan seit 1999, bekannt gemacht Juni 2000. In ihm sind Nutzungsvorgaben, insbesondere im Blatt 11A, entwickelt, die sich auf die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft beziehen und südlich angrenzend gleichfalls die Vorgabe als Grünfläche –Golfplatz- berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Kleinteiligkeit und der bestehenden Nutzungsvorgaben die vorgesehene Nutzung zulässig ist, da die Zuordnung zum bestehenden Golfplatz erhalten werden kann. Da es sich in diesem Fall um eine kleinteilige Umstrukturierung handelt, ist festzustellen, dass der Landschaftsplan dem Darstellungsinhalt der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht.

Diese Annahme erfolgt unter dem Ansatz einer nicht parzellenscharfen Betrachtung, wie sie für einen Flächennutzungsplan gegeben ist.

Das Erfordernis einer neuerlichen Teilfortschreibung zum Landschaftsplan ist nicht ableitbar.

#### **Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden berücksichtigt. Die geringen Abweichungen von Darstellungsinhalten werden als vertretbar angesehen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Zielvorgaben bezogen auf den hier prägenden Golfplatz auch weiterhin für diesen Bereich.

Für das Gemeindegebiet besteht die Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek (ehemals) vom 25. Februar 1970. Die in dieser Kreisverordnung im § 2 bis § 4 festgelegten Schutzanforderungen werden durch die vorliegende Planung beeinträchtigt, so dass die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn davon ausgeht, dass diese Planung innerhalb des bisher geltenden Landschaftsschutzgebietes nicht zulässig ist. Aus diesem Grunde ist ein Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutz für den Gesamtbereich des Golfplatzes einschließlich angrenzender Flächen am Oberteicher Weg bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt worden. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgte jedoch nur für den Bereich der Altbebauung und den Waldparkplatz am Oberteicher Weg, ohne den Bereich des Golfplatzes selbst. Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist als Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommen.

#### **b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **b<sub>1</sub>) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem wesentlichen Inhalt des betroffenen Bereiches des Flächennutzungsplanes 1999.

Im Änderungsbereich ergeben sich bezüglich der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft dahingehend Veränderungen, als dass eine Teilfläche dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle im Außenbereich als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- dargestellt ist. Dies ist der einzige Änderungsinhalt.

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich somit Umnutzungen im hier bisher vorhandenen Ackergraslandbereich als Teil der Hof- und Gebäudeflächen. Dies führt zu einer Veränderung des Umweltzustandes in diesem begrenzten Bereich.

Zu den Belangen des Umweltschutzes sind keine grundlegenden Problematiken zu erkennen, die auf besondere Art und Weise aufgearbeitet und dargelegt werden müssen. Bereits jetzt wird die Fläche sehr intensiv im Zusammenhang mit den Hof- und Gebäudeflächen genutzt. Derzeit erfolgt für diese Teilfläche eine Nutzung als Ackergrasland.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Planung ergibt sich eine Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes, als dass für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Golfplatzes weitere Betriebsflächen bereitgestellt werden. Eine wesentliche Veränderung der Umweltmerkmale, sowohl zum altbebauten Bereich der ehemaligen Hofstelle, als auch zur freien Landschaft des Golfplatzes hin, ist nicht gegeben.

**b<sub>2</sub>) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern****Schutzgut Mensch**

Für den Änderungsbereich liegt eine Betroffenheit zum Schutzgut Mensch vor, als dass neben der bisherigen vorhandenen Außenbereichsnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle nunmehr auch die Einrichtung eines Lagerplatzes und einer Geräte- und Maschinenhalle hinzukommt, die dem angrenzenden Golfplatz zwecks Unterhaltung und Pflege zugeordnet ist. Dies betrifft insbesondere die hier auf den Außenbereichsgrundstücken vorhandene Wohnnutzung, als dass über den Betrieb dieser Sonderbaufläche zusätzliche Beeinträchtigungen durch den anlagetypischen Gewerbelärm entstehen.

Die Erholungs- und Freizeitfunktion des angrenzenden Golfplatzes wird jedoch nur untergeordnet beeinträchtigt, als dass dieser nunmehr am Nordrand des Golfplatzes entstehende Gewerbelärm nur nach dort verlagert wird.

**Bewertung**

Wesentliche negative Auswirkungen zum Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen. Für die Belange der Lärmbeeinträchtigungen aus den Lagerflächen sowie Geräte- und Maschinenhallennutzung ist festzustellen, dass sich keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen für die im Umgebungsbereich befindlichen Wohnnutzungen ergeben. Der überwiegende Betrieb mit den Geräten und Maschinen findet ohnehin wie bisher auf dem Golfplatz statt und nur zum Lagern, Abstellen und zur Geräte- und Maschinenunterhaltung werden die Frei- und Hallenflächen genutzt.

Es ist festzustellen, dass sich nach den vorliegenden Ergebnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben werden.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Änderungsfläche liegt in der Südostecke der hier vorhandenen Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und ist mit Ausnahme des übrigen Altbaugrundstückes unbebaut. Die wesentlichen Flächen des Plangebietes werden bisher ackerbaulich als Ackergrasland genutzt und sind daher bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung berührt. Diese ackerbaulich genutzten Flächen werden nord- und südöstlich durch Knicks abgegrenzt. Nach Süd- und Nordwesten schließt sich Altbaubestand der ehemaligen Hoffläche an.

Hier grenzen somit Wohnbau- und Wirtschaftsflächen mit ihren bestehenden, bereits versiegelten Hof- und Gebäudeflächen an der Nordwest- und Südwestseite dieser noch freien Teilfläche aneinander.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach vorwiegend die altbebauten Randbereiche im Süd- und Nordwesten des Änderungsbereiches sowie die nordöstlich und südöstlichen Bereiche der freien Landschaft des hier vorhandenen Golfplatzes in Frage, bei der es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche handelt, die im Bereich des Golfplatzes in eine wenig strukturierte Fläche übergeht.

Die diesen Bereich begrenzenden vorhandenen Knicks sind unterschiedlicher geringer bis mittlerer Wertigkeit. In ihnen befinden sich nur im begrenzten Umfang Überhälter, die durch die vorliegende Planung erhalten werden.

Wenig ausgeprägt ist hier die bodennahe Kraut- und Strauchschicht. Sie bildet mit dem angrenzenden Golfplatz ein relativ wenig strukturreichen Lebensraum, erfüllt jedoch unterschiedliche Habitatsansprüche.



Die Artenzusammensetzung der Flora dieser Flächen ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst. Bezüglich der Fauna handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen den nordwestlich liegenden Waldflächen und den wenig strukturreichen Flächen des Golfplatzes.

Zur Aufarbeitung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird auf vorliegende artenschutzrechtliche Untersuchungen für ähnlich strukturierte Plangebiete und deren angrenzende Bereiche zurückgegriffen. In diesen Untersuchungen liegt das Schwergewicht der Betrachtungen in der Bewertung als Tierlebensraum und die damit zu erwartenden Einwirkungen aus der vorgesehenen Planung und Bewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.

An den Gebäuden des vorhandenen Altbaubestandes der Außenbereichsgrundstücke können einige typische Vogel- und Fledermausarten dieses Übergangsbereiches zwischen Wald und Golfplatz vorkommen, wie zum einen Mehl- und Rauchschnalben, Haussperling und Bachstelze und zum anderen Fledermausarten.

Auf den nördlich abgesetzt liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Vorkommen von Reh oder Feldhase, aber auch von Fasan und Rebhuhn möglich. Aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen ist dieses Vorkommen jedoch wenig wahrscheinlich und nicht auf den vorliegenden kleinen Änderungsbereich zu beziehen.

In den vorhandenen Knicks finden z.B. Stieglitz, Heckenbraunelle und Zaunkönig geeignete Lebensräume. Es sind auch Arten des nahen Waldbereiches möglich. In den wenigen Überhältern der Knicks können Nischen- und Höhlenbrüter ihren Lebensraum finden. Diese einzelnen alten Bäume bieten aber auch Fledermäusen einen ausreichenden Lebensraum, die diese linearen Gehölzstrukturen als Flugstraßen nutzen.

### **Bewertung**

In dem Änderungsbereich werden durch die Neuplanung wenig strukturierte Ackergrasland einer baulichen Entwicklung zugeführt, so dass hierdurch von einem Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen ist. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die intensiv genutzten Ackerflächen und im begrenzten Umfang auf die Knickstruktur mit ihren vorhandenen Überhältern.

Für die erforderlichen Eingriffe in die vorhandene Knickstruktur zur Schaffung von Zufahrtnahmen erfolgt eine Umsetzung der zu entfernenden Knickteile innerhalb des Änderungsbereiches zur Schließung einer Knicklücke. Hierdurch kann der erforderliche Ausgleich für den neu entstehenden Knickdurchbruch nicht vollständig erbracht werden. Darüber hinaus bestehen im Änderungsbereich keine weiteren Kompensationsmöglichkeiten. Aufgrund des bestehenden geringen Ausgleichdefizits wird dies als vertretbar angesehen, zumal innerhalb des Änderungsbereiches über die verbindliche Überplanung eine Heckenneuanpflanzung entwickelt wird, die zumindest knickähnliche Landschaftsstrukturen aufweist.

Damit kann die Landschaftsstruktur mit ihren gliedernden Knickelementen erhalten werden. Da auch die Vernetzung der Knickstrukturen wie bisher sichergestellt ist, ergibt sich nur ein geringer Verlust der bisherigen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, die auf die Knickstruktur angewiesen sind. Darüber hinaus wird entlang der südwestlichen Seite des Änderungsbereiches die Neuanpflanzung einer Laubholzhecke vorgenommen, die hier gleichfalls eine Verbesserung für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt, als dass sie eine Vernetzung linearer Grünstrukturen für den Gesamtbereich sichert.

Die intensiv genutzten Ackergraslandflächen des Änderungsbereiches haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies trifft auch auf die angrenzenden

vorhandenen Siedlungsränder der Außenbereichsgrundstücke zu. Eine mittlere Bedeutung haben dagegen die vorhandenen bzw. neu entstehenden linearen Knickstrukturen und Laubholzhecken. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz.

Mit der Durchführung des Vorhabens zur Entwicklung der Sonderbaufläche führt dies zu einem Verlust von Ackergraslandflächen und damit zu einem Totalverlust der dort vorhandenen Lebensräume der Flora und Fauna. Da jedoch in dem Änderungsbereich eine relativ hohe Vorbelastung besteht, zum einen aus der Altbebauung und zum anderen aus der Golfplatznutzung, ist von überwiegend toleranten Arten auszugehen, für die in dem umliegenden Landschaftsraum ausreichend Habitate zum Ausweichen zur Verfügung stehen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mit der Neuplanung ergibt sich eine deutliche Veränderung der versiegelten Flächenanteile, insbesondere aufgrund der neuen Bauflächen und zugehörigen Umfahrungen. Dies führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen mit geringerer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen gegenüber den bisherigen Bedingungen der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackergraslandflächen. Diese Veränderungen sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der städtebaulichen Zielvorgaben zur Entwicklung notwendiger Wirtschaftsflächen für den angrenzenden Golfplatzbereich nicht weiter zu minimieren. Sie führen jedoch auch nur aufgrund der geringen Gebietsgröße zur Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Die klimatischen Bedingungen entsprechen somit denen wie in den im Nordwesten und Südwesten vorhandenen Altbaubereichen des Außenbereichs.

### **Bewertung**

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer Veränderung durch Bebauung und der damit verbundenen hohen Oberflächenversiegelung. Es kommt hier zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas in diesem Bereich. Aufgrund des wesentlichen Erhalts der einfassenden und gliedernden Knickstrukturen sowie deren erforderlicher Ergänzung durch Knickversetzungen und Anpflanzung von Laubholzhecken werden die Veränderungen geringer ausfallen.

Aufgrund der Begrenztheit der Veränderungen in diesem bebauten Außenbereich wird jedoch von nicht erheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen ausgegangen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Altbebauung des Außenbereiches mit ihren vorhandenen Eingrünungen als typischer besiedelter Außenbereich dar. Er liegt als Übergangsbereich zwischen dem prägenden Wald im Nordwesten und der großen freien Fläche des Golfplatzes.

Die mit der Planung einhergehende Erweiterung von bebauten Flächen im Außenbereich mit entsprechender Integrierung in die vorhandenen Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und der wesentliche Erhalt der vorhandenen linearen Grünstrukturen einschließlich deren Ergänzung führt zu keiner bedeutenden Veränderung des Landschaftsbildes. Auch die neuen Bauflächen werden in die vorhandene Grünstruktur eingebunden und wie bisher durch vorhandenen Großgrünbestand zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, als dass durch die vorliegende Planung auch keine neuen andersartigen Baustrukturen entstehen. Darüber hinaus sind entsprechende Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen vorgesehen.

### **Bewertung**

Durch die Umsetzung der Planung verbleibt es im Wesentlichen beim Erhalt der vorhandenen Landschaftsstruktur. Darüber hinaus werden die neu entstehenden Bauflächen in die

vorhandene Altbausubstanz der Altbaugrundstücke eingebunden. Durch den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen einschließlich der geplanten Ergänzungen und der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Zuge der verbindlichen Überplanung kann eine Landschaftsverträglichkeit gesichert werden, die sich angemessen in den vorhandenen Landschaftsraum einfügt.

**Schutzgut Boden**

Bei dem Schutzgut Boden ist von wesentlichen Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Bauflächen mit ihren erforderlichen verkehrlichen Umfahrungen auszugehen. Bei den hier bisher unbebauten Flächen handelt es sich um Ackergraslandflächen.

Der Änderungsbereich liegt auf der Hohen Geest.

Das Gelände ist bis zur letzten Vegetationsperiode ausschließlich ackerbaulich bzw. als Ackergrasland genutzt und wird wie bisher an seiner Nordost- und Südostseite durch einen Knick abgegrenzt.

Angaben aus der Bodenschätzung zu den Böden liegen nicht vor. Dies betrifft auch fehlende Aussagen zur Bodenbeschaffenheit.

**Bodenkundliche Feuchtestufe**

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit stark frischer bodenkundlicher Feuchtestufe zu finden.

**Bodenteilfunktion Bodenwasseraustausch**

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einem mittleren Bodenwasseraustausch zu finden.

**Bodenteilfunktion Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum**

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einer mittleren Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum zu finden.

**Bodenteilfunktion Feldkapazität im eff. Wurzelraum**

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einer mittleren Feldkapazität im eff. Wurzelraum zu finden.

**Bodenteilfunktion natürliche Ertragsfähigkeit**

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas sind im Änderungsbereich hauptsächlich Böden mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit zu finden.

**Bewertung**

Durch die geplanten Baumaßnahmen der privaten Erschließungsanlagen und der Sonderbaufläche ergibt sich voraussichtlich eine gesamtzulässige Oberflächenversiegelung als Vollversiegelung bei einer angenommenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 mit ca. 687 qm zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 1.100 qm, also einer Gesamtvollversiegelung von ca. 1.787 qm. Hierzu ergeben sich weitere Versiegelungen für die zu befestigende private Zufahrtnahme vom Oberteicher Weg zu der Sonderbaufläche mit ca. 440 qm.

Für die vorliegende Neuplanung begründet dies ein Ausgleichserfordernis zum Schutzgut Boden von voraussichtlich ca. 1.115 qm für die Vollversiegelung. Hiervon sind die umzurechnenden Ausgleichsanteile aus den bereits vorhandenen voll- bzw. teilversiegelten Flächen abzuziehen. Dies macht für die Vollversiegelung eine Minderung von ca. 100 qm und für die Teilversiegelung eine Minderung von ca. 82 qm.

Somit verbleibt ein Ausgleichserfordernis von ca. 933 qm.

Hieraus ist abzuleiten, dass sich eine wesentliche Veränderung zum Schutzgut Boden ergibt, was durch erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde gesichert wird. Hierfür sollen entsprechende Flächen für ein Öko-Konto der Gemeinde bereitgestellt werden. Hierüber soll es auch privaten Investoren ermöglicht werden, Ausgleichserfordernisse zu verrechnen.

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit erheblich beeinträchtigt.

Die hiervon betroffenen Böden weisen eine stark frische bodenkundliche Feuchtstufe, einen mittleren Bodenwasseraustausch, eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit im eff. Wurzelraum, eine mittlere Feldkapazität im eff. Wurzelraum sowie eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf. Durch die im Plangebiet vornehmlich herrschende mittlere bis geringere Leistungsfähigkeit der betrachteten Bodenfunktionen ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit des Eingriffes für den Boden auszugehen.

#### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Kleingewässer vorhanden. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein hoftypischer Teich. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es als unbelastetes Dachflächen- und Hofflächenwasser anfällt, gefasst und randlichen Sickermulden zugeleitet einschließlich ggf. erforderlicher Vorbehandlung.

Anfallendes betriebliches Brauchwasser wird gefasst und über eine Reinigungs- und Leichtflüssigkeitsabscheidung Vorflutsystemen entlang des Oberteicher Weges zugeleitet.

Anfallendes Schmutzwasser wird gefasst und über ein Klärsystem gereinigt.

Für diese Entwässerungsmaßnahmen sind die wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zeitgerecht durchzuführen.

#### **Bewertung**

Aufgrund der Versickerungsmaßnahmen unbelasteten Niederschlagswassers und den Reinigungsmaßnahmen des Brauch- und Schmutzwassers mit anschließender Weiterleitung in vorhandene Vorflutsysteme, wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Änderung sind Kulturgüter, und hier insbesondere denkmalgeschützte Kulturgüter sowie archäologische Bodendenkmale nur indirekt betroffen. Sie liegen teilweise deutlich abgesetzt des Änderungsbereiches. Hierzu wird auf Informationen zurückgegriffen, wie sie bereits im Zusammenhang mit der Planung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde von den zuständigen Fachbehörden mitgeteilt worden sind. Dieser Sachverhalt ist an anderen Stellen der Begründung aufgeführt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine unvermeidbaren Eingriffe in diese Kulturgüter gegeben. Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

#### **Bewertung**

Da die vorgegebenen Schutzanforderungen zu den Kulturgütern, und hier die Kulturdenkmale und archäologischen Bodendenkmale, eingehalten und sichergestellt werden, werden sich keine Verschlechterungen bezogen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben.

#### **Wechselwirkungen**

Für den Flächennutzungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich durch die baulichen Erweiterungen und die damit verbundenen künftigen Oberflächenversiegelungen. Dies führt zu Verschlechterungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere, der Luft und des Kleinklimas sowie der Bodenstruktur, indem sich Verringerungen der Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben. Dies wird jedoch teilweise kompensiert, indem randlich Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes unbelastetes Wasser über Sickermulden erfolgen sollen.

Für die übrigen Schutzgüter Mensch, Landschaft, Wasser und Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich teilweise grundlegende Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Planung letztendlich auch zu keiner Verbesserung der bisherigen Umweltsituation führt. Die insgesamt negativen Auswirkungen der Planung sind städtebaulich erforderlich, um notwendige Betriebsflächen zur Pflege, zur Unterhaltung und zum Betrieb des angrenzenden Golfplatzes zu sichern. Aus Sicht der Umwelt sind sie jedoch nur teilweise als erheblich zu bewerten.

### **b<sub>3</sub>) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung und der damit verbundenen gesamt zulässigen Oberflächenversiegelung ergibt sich keine Verbesserung der Lebensräume von hier vorhandenen Tieren und Pflanzen. Lediglich in den Randbereichen der bestehenden bzw. neu entstehenden Knick- und Heckenstrukturen erfolgt eine begrenzte Verbesserung für Tiere und Pflanzen, indem ihnen hier weitere geschützte Bereiche bereitgestellt werden in Vernetzung mit den übrigen vorhandenen linearen Grünstrukturen der Landschaft.

Durch die Planung kommt es zu einer wesentlichen Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktion und zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Für das gefasste bzw. zu fassende Oberflächenwasser ergeben sich durch die Planung nicht wesentliche nachteilige Veränderungen.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung der gewerblich genutzten Bauten und zugehörigen Lagerflächen im Verhältnis zu der umgebenden Siedlungsstruktur eines offen bebauten Außenbereichs nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich auch keine Gebäudestrukturen, die sich nicht in die vorhandene Struktur der angrenzenden Altbebauung einbinden lassen. Das Landschaftsbild wird gleichfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da mit der teilweise neu entstehenden linearen Eingrünung vorhandene Landschaftselemente aufgenommen und neu entwickelt werden. Dies bezieht auch den überwiegenden Erhalt der bestehenden Knicks mit ein.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den bisher nicht verbindlich überplanten Außenbereich verbleibt es in diesem Fall bei ackerbaulich intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit ihren vorhandenen strukturellen Gliederungen durch Knicks und der Zuordnung zu den Hof- und Gebäudeflächen dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle.

#### b<sub>4</sub>) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung und den damit verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes besteht das Erfordernis zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung erforderlicher Lager- und Bauflächen für den Bedarf des benachbarten Golfplatzes, ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen nur begrenzt möglich. Eine Verringerung und der Ausgleich unvermeidbarer nachteiliger Auswirkungen sind im erforderlichen Umfang in der Planung aufgeführt und werden bei der verbindlichen Überplanung berücksichtigt und gesichert.

Als weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen sind der hohe Anteil künftiger Oberflächenversiegelungen sowie der Fortfall von vorhandenen Knickstrukturen im begrenzten Umfang zu bezeichnen. Hierfür werden Ausgleiche für die Oberflächenversiegelungen nach Möglichkeit über ein einzurichtendes Öko-Konto der Gemeinde bereitgestellt. Der erforderliche Knickausgleich kann nur teilweise im Zuge der verbindlichen Überplanung innerhalb des Änderungsbereiches bereitgestellt werden.

Dies sind die wesentlichsten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nachfolgend wird eine Aufstellung der Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Ausgleichserfordernis</u>	<u>Ausgleichsleistung</u>
Schutzgut Boden	ca. 933 qm	ca. 933 qm außergebietlich über Öko-Konto
ca. 5 lfdm zu versetzender Knick	7,5 lfdm	3,5 lfdm innergebietlich verbleibendes Defizit: 4 lfdm
		<u>zusätzlich</u> 27 lfdm freiwachsende Hecke

Unter diesem Ansatz der vorstehend aufgeführten Ausgleichsleistungen innergebietlich sowie außergebietlich als Ersatzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden Auswirkungen erkennbar und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

#### b<sub>5</sub>) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Für die vorgesehene Entwicklung der Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen – Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- zur Bereitstellung erforderlicher Lager- und Bauflächen zur Unterbringung und Unterhaltung von Maschinen und Geräten zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung des angrenzenden Golfplatzes sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nur in den an den Golfplatz angrenzenden Bereichen möglich. Diese Alternativenprüfung ist umfangreich unter Ziffer 0 der Begründung aufgearbeitet mit dem Ergebnis, dass keine vertretbaren anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches möglich sind.

**c) Zusätzliche Angaben****c<sub>1</sub>) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

**c<sub>2</sub>) Maßnahmen zur Überwachung**

Für die vorliegende Planung ergibt sich kein besonderes Erfordernis für Maßnahmen zur Überwachung. Für die Pflanzungen der zu versetzenden Knicks und der neu anzupflanzenden Hecke sind jährliche Anwachskontrollen vorgesehen und bei Bedarf auch eine neuerliche Ersatzpflanzung.

Durch Begehungen in angemessenen Zeiträumen wird geprüft, dass im Bereich der festgesetzten Knickrandstreifen keine zusätzlichen Bodenversiegelungen vorgenommen worden sind und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Planungen durchgeführt wurden.

Diese Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der verbindlichen Überplanung gesichert. Diese mögliche Überwachung ist somit an Ereignisse gebunden und nicht in einen Zeitablauf einzubinden.

**d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt südöstlich des Oberteicher Weges am Nordrand des hier vorhandenen Golfplatzes. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha eines rückwärtigen Teiles einer ehemaligen Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich. Zum Nachvollzug wird auf die Ziffer 6 der Begründung verwiesen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel, in diesem kleinen Teilbereich, nördlich an den bestehenden Golfplatz angrenzend, eine kleine Sonderbaufläche zu entwickeln, um hier Lagerflächen und Bauflächen zur Unterbringung von Gerätschaften zur Pflege und den Betrieb des Golfplatzes zu sichern.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm im begrenzten Umfang gegeben, die jedoch nicht als erheblich zu bezeichnen sind.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich erhöhte Beeinträchtigungen durch umfangreiche Oberflächenversiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Kleinklimas bezüglich Luftfeuchtigkeit und Temperaturen. Da es sich jedoch um eine sehr kleine Fläche handelt, sind diese Veränderungen nicht als erheblich anzusehen.

Für die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da diese schützenswerten Anlagen teilweise deutlich abgesetzt des Änderungsbereiches liegen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich negative Beeinträchtigungen aus den umfangreichen zulässigen Oberflächenversiegelungen. Durch die getroffenen Maßnahmen des Ausgleichs können diese jedoch im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden aufgrund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Verdunstung über Sickermulden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich höhere Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher intensiv genutzter Ackergraslandflächen innerhalb der ehemaligen Hofstelle

eines landwirtschaftlichen Betriebes. Mit den randlichen neuen Begrünungsmaßnahmen und dem wesentlichen Erhalt der linearen Grünstrukturen unter Vernetzung mit dem bestehenden Außenbereich und dem offenen Landschaftsraum, ergibt sich eine erforderliche Minimierung der Beeinträchtigungen. Besondere artenschutzrechtliche Belange sind nicht gegeben.

Durch die Konzentrierung und Einbindung der neu entstehenden Lager- und Bauflächen in die vorhandene Hof- und Gebäudestruktur der ehemaligen landwirtschaftliche Betriebsstelle und der über die verbindliche Überplanung zu sichernden Höhenbegrenzung der künftigen baulichen Anlagen sowie dem Erhalt der randlichen Grüneineinfassungen erfolgt eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Außenbereiches zwischen umfangreichen Forstflächen und großen Grünflächen als Golfplatz.

Für die ermittelten Eingriffe sind, soweit erforderlich, die notwendigen Ausgleichs innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes festgelegt bzw. gesichert. Die Gemeinde wird dies im Zuge der verbindlichen Überplanung sicherstellen.

Aus den Beteiligungsergebnissen zum Aufstellungsverfahren ist abzuleiten, dass Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes den Anforderungen des Baugesetzbuches entsprechen.

## **ML-PLANUNG**

**Lübeck, d. 19. September 2011; 08. Februar 2012; Juli 2012**



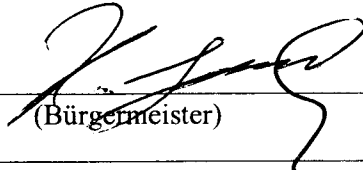
---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –Ortsteil Jersbek- der Gemeinde Jersbek für das Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Jersbek am 25. April 2012.

Jersbek, den 07. Aug. 2012



  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: September 2011; Februar 2012; Juli 2012