

Stand: 31. Januar 2022

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE JERSBEK



OT Timmerhorn - Gebiet: südlich der Straße Zur Streuobstwiese, westlich der Straße Timmerhornskamp und östlich des Heidewegs im Ortsteil Timmerhorn

Schlie ... Landschaftsarchitektur

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



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

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung	2
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange.....	3
2.3	Dokumentation des Planverfahrens.....	4
3	Gründe des gewählten Planungsstandes	5
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design

Ninette Hoppe

M.A. Landschaftsarchitektur

Gemäß § 5 Abs. 5 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 10.11.2021 wurde der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet der Fläche Flurstück 60/19, Flur 1, Gemarkung Timmerhorn, so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 2 von 8

Plan: Zusammenfassende Erklärung zur 9. Änderung des F-Planes der Gemeinde Jersbek
Stand: 31. Januar 2022

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet Timmerhorn und seine Umgebung als Ordnungsraum „*Ordnungsraum zu Ahrensburg*“ und als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ ein. Ordnungsräumen wird ein Entwicklungsrahmen von 15 %, bezogen auf den jeweiligen Stichtag, zuerkannt.

Der Regionalplan 1998 Planungsraum I beinhaltet die gleichen Aussagen.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in und in der Umgebung des Plangebietes keine geschützten Gebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jersbek wurde mit Erlass vom 03.05.1999, Az.: IV 646-512.111-62.36 (neu) festgestellt und wurde am 09.07.1999 wirksam. Er stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Daher ist nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde von 1999 weist den Geltungsbereich der 9. F-Plan-Änderung als Gebiet für die langfristige Siedlungsentwicklung aus.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet dient als Fläche für die Landwirtschaft. Sie ist im Westen durch einen Knick begrenzt. Im Norden und Osten schließt eine Wohnbebauung an. Im Rahmen dessen Planungen sind Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Plangebiet vorbereitet worden.

Das Gelände selbst ist eben. Allerdings liegt die Fläche erkennbar höher. Als die im Westen – hinter dem Knick liegende – Erschließungsstraße.

Westlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 2227-303 „Hansdorfer Brook mit Ammersbek“, das fast deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet DE 2227-401 ist. Die Entfernung beträgt ca. 1.000m.

Innerhalb des Schutzgebiets sollen ausgedehnte Grünlandflächen erhalten und wiederhergestellt sowie als Lebensraum für Wiesenvögel extensiv gepflegt werden. Aufgrund der 9. F-Plan-Änderung ist nicht mit einer Beeinträchtigung dieses Ziels zu rechnen (große Entfernung vom Schutzgebiet, kein Grünlandverlust, keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Wasserregime); die Ziele des Managementplans können unabhängig von der beplanten Fläche realisiert werden.

Östlich von Timmerhorn befindet sich ein Wasserschutzgebiet, das sich zwischen Bargtheide, Delingsdorf und Timmerhorn erstreckt. Es zählt zum Grundwassereinzugsbereich des öffentlichen Wasserwerks von Bargtheide.

Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

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

Die im Geltungsbereich der 9. FPÄ vorhandenen alten Eichen mit ~ >40 cm Stammdurchmesser bieten ein Potenzial für Fledermausquartiere, was bei evtl. notwendig werdenden Fällungen zu berücksichtigen ist. Alle Gehölzbestände haben als Jagdquartiere ein mittleres Potenzial für Fledermäuse. Diese gelten aber nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten und unterliegen daher nicht den Bestimmungen des § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG.

Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen (Knicks) vorgenommen, z. B. Knickrodung oder der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen.

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

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

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	05.09.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	13.08.2020 – 14.09.2020
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	13.08.2020 – 16.09.2020
x	Auslegungsbeschluss		01.02.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	10.06.2021 – 14.07.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	10.06.2021 – 12.07.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	10.11.2021

GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

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

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

Zugleich wird zur Zeit der Regionalplan neu aufgestellt. Über diesen wird der Gemeinde eine Neubauentwicklung von noch 118 Wohnungen (Stand 31.12.2017) zuerkannt, die sich auf 15 % der Wohnungen beziehen, die es am 31.12.2017 gab, und zwar 789 Wohnungen. Mit Stand vom 01/2020 kann die Gemeinde noch maximal 99 Wohneinheiten errichten. Dieser Entwicklungsrahmen gilt bis zum Jahr 2030.

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

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

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

Demgegenüber besteht ausweislich der aus dem örtlichen Bereich stammenden Nachfragen ein dringender Bedarf an einer zeitnahen Bereitstellung an Wohnbauland. Um hier der Aufgabe der Gemeinde gerecht zu werden, eine erforderliche Vorsorge an Wohnbauland dahingehend, dass die hier folgenden potentiell geeigneten Baulflächen planerisch für eine weitere Entwicklung vorbereitet werden.

Erfahrungsgemäß wird im ländlichen Raum bei 1 ha von 20 neue Wohnungen ausgegangen (= 500 m² Bruttobauland). Folglich sind für die Bereitstellung der geplanten 99 Wohnungen (mit Stand von 01/2020) ca. 5,0 ha neues Bauland erforderlich.

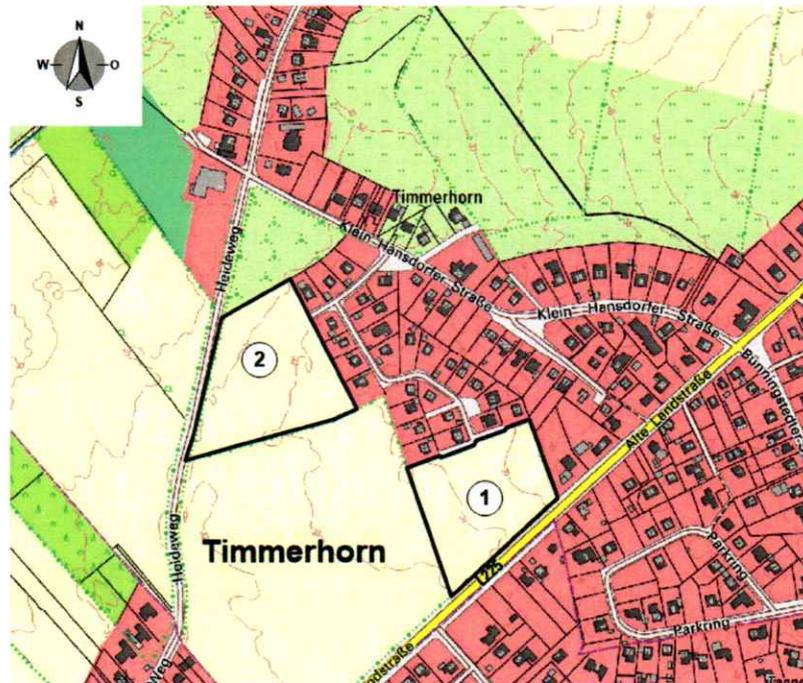
Zurzeit untersucht die Gemeinde folgende Standort auf die Baulandeignung bzw. deren Verfügbarkeit:

OT Timmerhorn:

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

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

Bild 1: Übersichtsplan Bauflächen 1 und 2

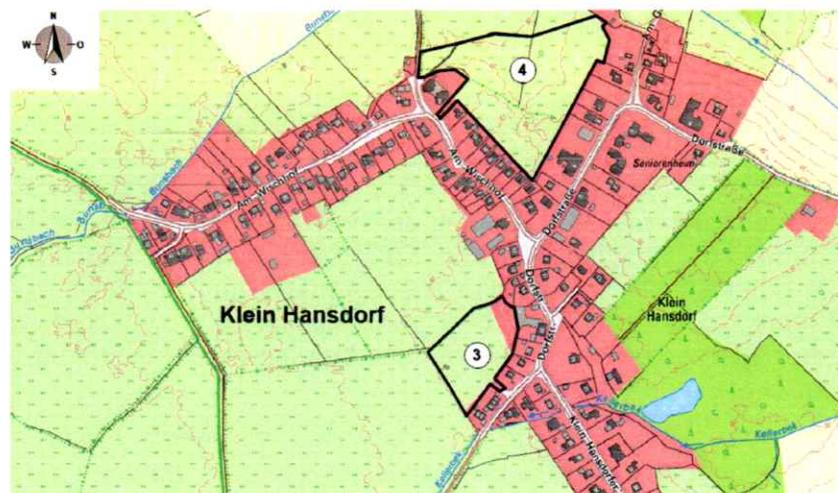


OT Klein Hansdorf:

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

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

Bild 2: Übersichtsplan Bauflächen 3 und 4



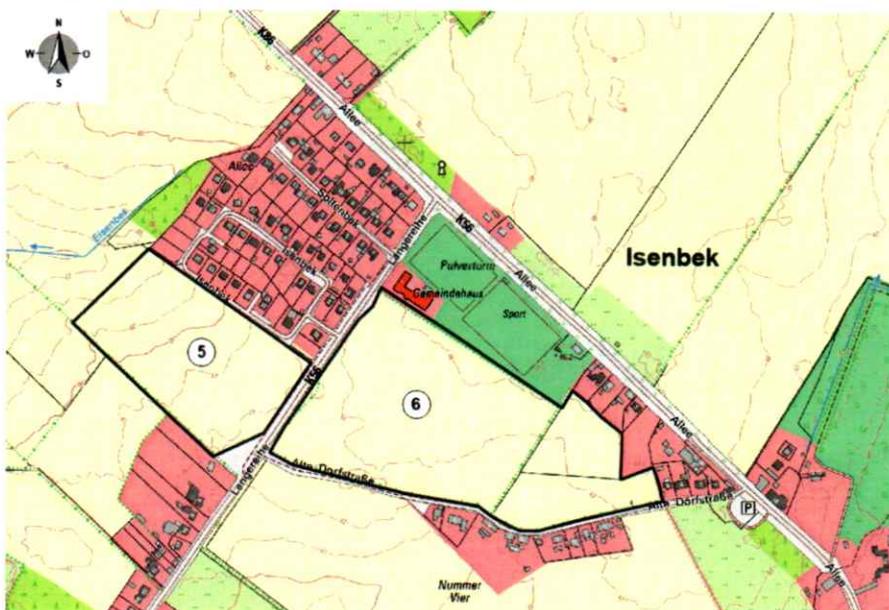
OT Jersbek:

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

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

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

Bild 3: Übersichtsplan Bauflächen 5 und 6



Da die Verfügbarkeit der Fläche 2 für die Gemeinde gegeben ist, soll mit deren Sicherung im Flächennutzungsplan zuerst begonnen werden. Die Bauleitplanung folgt, wenn konkrete gemeindliche Planungskonzepte vorliegen.

Bei einer Größe von ca. 1,75 ha können hier ca. 37 Baugrundstücke entstehen.

Um die genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern und entwickeln zu können, besteht aus gemeindlicher Sicht ein städtebaulicher Planungsbedarf.

4

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung liegen noch keine konkreten städtebaulichen Konzepte vor, weshalb Eingriffs- und Minimierungsmaßnahmen nur empfohlen, aber nicht konkret beschrieben werden können. Insofern ist auch die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen als überschlägig zu betrachten.

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



Gemeinde Jersbek,

05. April 2022


(Herbert Sczech)
Bürgermeister