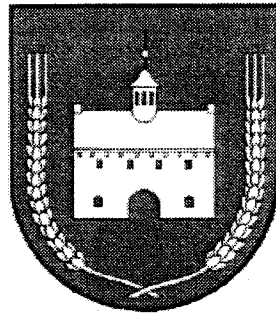


# ERLÄUTERUNGSBERICHT

---

## Flächennutzungsplan 1. Änderung der Gemeinde Jersbek



Endgültige Planfassung  
28.04.2003

---

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziele und Abwägung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Inhalte .....</b>	<b>5</b>
4.1. Gemeinbedarfsfläche „Gemeinschaftshaus“ .....	5
4.2. Grünfläche „Parkanlage / Bolzplatz“ .....	5
<b>5. Verkehr .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Emissionen / Immissionen .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Natur und Landschaft .....</b>	<b>6</b>
<b>9. Flächenbilanz .....</b>	<b>7</b>

## 1. Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 02.12.2002 beschlossen, die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für eine Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünflächen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Timmerhorn aufzustellen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Fläche der Bebauungsplan Nr. 14 "Bürgerhaus Klein Hansdorf / Timmerhorn" aufgestellt.

Der 1. Änderung liegen das BauGB, die BauNVO und die PlanzV 1990 in den zur Zeit des Billigungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen zugrunde. Als Kartengrundlage dient die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000.

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, beauftragt worden.

## 2. Ziele und Abwägung

### Anlass und Bedarf

Die Gemeinde Jersbek setzt sich aus den drei Ortsteilen Jersbek, Klein Hansdorf und Timmerhorn zusammen. Sie ist 1978 durch den Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Gemeinden entstanden. Der Ortsteil Jersbek liegt räumlich getrennt von den übrigen Ortsteilen im Norden des Gemeindegebietes.

Während im Ortsteil Jersbek im Bereich Sportplatz / Langereihe schon seit ein paar Jahren durch den Bau eines modernen Bürgerhauses die Ansprüche und Bedarfe an Dorfgemeinschaftseinrichtungen abgedeckt sind, zeigt sich in den südlichen Ortsteilen eine wachsende Unterversorgung. Bisher wird das Feuerwehrhaus an der Klein Hansdorfer Straße 29 in günstiger Lage quasi zwischen den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn gleichzeitig als Bürgerhaus genutzt.

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Jersbek ist in den vergangenen Jahren im Rahmen der Eigenentwicklung gewachsen. Vor allem im Ortsteil Timmerhorn sind östlich des Änderungsbereiches durch die Erschließung des Neubaugebietes im Rahmen des B-Planes Nr. 12 eine Reihe neuer Bürger nach Jersbek gezogen. Dieses Wachstum zeigt sich auch in einem größeren Nutzungsdruck auf das genannte dorfgemeinschaftliche Feuerwehr- und Bürgerhaus. Die Räumlichkeiten reichen insbesondere nach Gründung der Jugendfeuerwehr nicht mehr für die örtlichen Vereine und Verbände sowie gemeindlichen Gremien. Deshalb hat sich die Gemeinde entschieden, ein neues Bürgerhaus zu bauen und damit auch die Raumsituation im Feuerwehrhaus zu entspannen. Gleichzeitig soll sich die Möglichkeit ergeben, dass die Bürger die Räumlichkeiten für private Feiern mieten.

Neben den gestiegenen Bedarfen an die Räumlichkeiten für (Dorf-) Gemeinschaftseinrichtungen sind durch das Wachstum ebenfalls die Ansprüche für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen insbesondere Spielplatzflächen in den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn gestiegen. Deshalb sind die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke mit in den Änderungsbereich einbezogen worden. Es sollen dort Grünflächen für eine öffentliche Nutzung so gesichert werden, dass gleichzeitig die Ansprüche an ein ruhiges Wohnen in Nachbarschaft zu den Spiel- und Bolzplatzflächen gewährleistet werden.

## Standortfindung

Für das neue Bürgerhaus wurden mehrere Standortvarianten in Betracht gezogen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeinde aus folgenden Gründen für den dargestellten Standort entschieden:

Grundsätzlich sieht die Gemeinde den bisherigen Standort des Feuerwehr- und Bürgerhauses mit seiner zentralen geografischen Lage genau zwischen den Ortsteilen Timmerhorn und Klein Hansdorf quasi als „Scharnier“ auch im Sinne einer ortsteilübergreifenden Identifikation der Bürger mit dem Dorfgemeinschaftshaus als ideal an. Alternative Standorte in den Ortsteilen Klein Hansdorf und Timmerhorn scheiden neben der ungünstigeren Lage auch auf Grund mangelnder Verfügbarkeit aus:

- Das Mischgebiet an der Klein Hansdorfer Straße innerhalb des B-Planes Nr. 12 ist bereits vollständig bebaut.
- Die im Strukturplan Timmerhorn zur Bebauung vorgesehenen und im F-Plan dargestellten Bauflächen nordwestlich der B 434 sollen später, im Sinne einer gleichmäßigen und langfristig angelegten Wohnbauentwicklung erschlossen werden.
- Der Siedlungsbereich im Ortsteil Klein Hansdorf ist bereits überwiegend bebaut und / oder befindet sich in Privatbesitz, so dass sich hier keine geeigneten Flächen finden lassen.

Ein wesentlicher Grund für den gewählten Standort neben dem bisherigen Feuerwehr- und Bürgerhaus ist außerdem der im alten Gebäude wohnende Hausmeister, der in direkter Nachbarschaft auch für das neue Bürgerhaus verantwortlich sein kann. Auf diese Weise kann der (Kosten-) Aufwand für Reinigung, Pflege und Wartung der öffentlichen Gebäude und Flächen erheblich reduziert werden.

Im Bereich des bisherigen Feuerwehr- und Bürgerhauses selbst wurden **zwei Alternativen** für den Neubau untersucht.

1. Südlich des Feuerwehr- und Bürgerhauses am Heideweg auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche
2. Nordwestlich des Feuerwehr- und Bürgerhauses im rückwärtigen Bereich auf der als Bolzplatz genutzten öffentlichen Grünfläche

Durch die Alternative 2 würde eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen, die für diesen Bereich des Straßendorfes Timmerhorn nicht typisch ist. Bei den angrenzenden Grundstückseigentümern würden durch eine solche Standortentscheidung Begehrlichkeiten für eine Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile geweckt, die nicht im Sinne der ansonsten angestrebten dorfgerechten Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie Gestaltung sind.

Eine Erschließung und Bebauung des Bolzplatzes für ein Bürgerhaus würde dazu führen, dass die ruhigen Gartenbereiche im Westen der Grundstücke an der Klein Hansdorfer Straße nicht nur durch Veranstaltungen im neuen Bürgerhaus sondern auch durch den Kfz-Verkehr der Besucher belastet würden. Für den gut genutzten Spiel- und Bolzplatz müssten zumindest für Teilflächen Ersatz geschaffen werden.

## Abwägung

Die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Veränderungen der Bodennutzung beinhalten die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche. Diese neu be-

baubaren Flächen gehen aufgrund ihres Flächenbedarfes und der erforderlichen Bodenversiegelungen zu Lasten der Belange der Landwirtschaft, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Mit dem Standort am Heideweg wird am stärksten den Anforderungen an die nachbarliche Ruhe entsprochen, da er quasi „hinter“ dem bisherigen Feuerwehr- und Bürgerhaus die größte Entfernung zu den Wohnhäusern an der Klein Hansdorfer Straße einhält und die kostengünstige Erschließung direkt vom voll ausgebauten Heideweg ermöglicht.

Grundsätzlich sprechen zwar vor allem die Belange von Natur und Landschaft gegen diesen Standort, da er in Nachbarschaft zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet als wichtige Landschaftsverbinding im gemeindlich beschlossenen Landschaftsplan als Eignungsfläche für den Naturschutz dargestellt ist. Unter Abwägung der zuvor genannten Belange hält die Gemeinde es jedoch für vertretbar, die Fläche mit einem Bürgerhaus zu bebauen, sofern

- das Gebäude im Norden der Fläche im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung errichtet wird und
- der Übergang zur Landschaft sowie die geplante Landschaftsverbinding, die zwischen den Siedlungsbereichen freigehalten werden soll, durch geeignete Maßnahmen im Süden und Westen des Gebäudes erkennbar bleibt.

Existenz gefährdende Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen dadurch nicht, weil die Fläche aufgrund ihrer relativ geringen Größe und landwirtschaftlichen Wertigkeit keine große Bedeutung für die Landwirtschaft hat.

### **Ziele**

Die Gemeinde verfolgt mit der F-Plan-Änderung das Ziel den gestiegenen Bedarf an Dorfgemeinschaftseinrichtungen zu decken und den Bau eines Bürgerhauses inklusive Erweiterungspotenzial bauleitplanerisch vorzubereiten, auch um den Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu genügen. Außerdem soll im rückwärtigen Bereich der Änderungsfläche die öffentliche Frei- und Grünflächenversorgung langfristig gesichert werden. Hierbei soll in erster Linie der vorhandene Spielplatz erweitert werden. Bei der Umsetzung beider Ziele soll der vorhandene Gehölzbestand weit gehend erhalten bleiben und der Übergang zu den benachbarten sensiblen Landschaftsteilen beachtet werden.

### **Vermeidbarkeit**

Die Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt für den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen der Gemeinde. Eingriffe in den Naturhaushalt sind daher unvermeidbar.

### **Ausgleich und Ersatz**

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Kompensation der Eingriffe wird gewährleistet.

### 3. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg im Achsenzwischenraum am Westrand der Siedlungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe. Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen.

Die Achsenzwischenräume sind grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur zu erhalten. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll jedoch eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden. Sie sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten werden. Zu diesen Funktionen gehört auch die Ausstattung mit soziokulturellen Einrichtungen wie eines Bürgerhauses. Ein Bürgerhaus trägt dazu bei, das dörfliche Leben zu erhalten und wirkt einem reinen „Schlafdorf“ entgegen.

### 4. **Inhalte**

#### 4.1. **Gemeinbedarfsfläche „Gemeinschaftshaus“**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wurde bisher als Grünland entsprechend genutzt. Zukünftig wird im Bereich am Heideweg eine Gemeinbedarfsfläche „Gemeinschaftshaus“ dargestellt, um dem formulierten Ziel, ein Bürgerhaus bauleitplanerisch vorzubereiten, gerecht zu werden.

#### 4.2. **Grünfläche „Parkanlage / Bolzplatz“**

Außerdem wird im F-Plan nördlich und westlich der Gemeinbedarfsfläche eine Grünfläche „Parkanlage / Bolzplatz“ dargestellt. Auch hier war bisher Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Grünfläche „Bolzplatz“ kann der vorhandene Spielplatz erweitert und die geräuschträchtigere Nutzung des Bolzplatzes weiter von der Wohnnutzung entfernt angeordnet werden.

Hinter dem neuen Bürgerhaus kann eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ in Form einer Rasenfläche für vielfältige Nutzungen im Zusammenhang und als Freiraumergänzung zu den Nutzungen des Bürgerhauses entstehen.

### 5. **Verkehr**

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Heideweg. Die nötigen Stellplätze sind im Süden der Gemeinbedarfsfläche anzuordnen, um die benachbarte Wohnnutzung vor den Geräuschemissionen des Kfz-Verkehrs zu schützen.

## 6. Emissionen / Immissionen

Aufgrund des Kfz-Verkehrs und ggf. durch Veranstaltungen im Bürgerhaus ist grundsätzlich eine Emissionsbelastung auf die schützenswerte Wohnbevölkerung im Norden des Plangebietes zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen und gutachterlich nachzuweisen, dass die Nachbarschaft durch die Nutzung des Gemeinschaftshauses, insbesondere durch Lärmimmissionen, nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen entlang der Gemeindestraßen sichergestellt werden. Vorhandene Rohrleitungen dürfen durch Neubebauungen nicht überbaut werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann ökologisch sinnvoll im Plangebiet selbst durch Sickerrigolen zur Versickerung gebracht werden. Die Sickerrigolen leiten dann das Restwasser in die Vorflut ab. Ist dies nicht möglich, kann dies der gemeindlichen Vorflut über die Regenrückhaltung nordwestlich des Plangebietes zugeführt werden. Die Kapazitäten für die durch die F-Plan-Änderung vorbereitete relativ geringe zusätzliche Versiegelung wären hierfür ausreichend.

## 8. Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes und des damit möglichen Vorhabens zu erwarten (Verlust von Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, Verlust an unbebauten Flächen und des Struktureichtums, etc.). Der Ausgleichsbedarf für eingriffsbezogene Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. § 8 BNatSchG) ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Bürgerhaus Klein Hansdorf / Timmerhorn", bzw. des parallel vom Büro Bendfeldt-Schröder-Franke, Kiel erarbeiteten Grünordnungsplans ermittelt worden. Vorschläge zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind entwickelt worden.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass der Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf wird auf internen und externen Ausgleichsflächen geschaffen.

Die Darstellungen weichen vom am 05.02.1999 in Kraft getretenen Landschaftsplan der Gemeinde Jersbek ab. Im Grünordnungsplan wird diese Abweichung begründet. Im B-Plan sind deshalb Festsetzungen zu treffen, die eine Einbindung in das Landschaftsbild garantieren. Bei der Aufstellung des B-Plans ist besonderer Wert auf den weit gehenden Erhalt der Landschaftsverbinding in Ost-Westrichtung sowie eine klare Definition des südlichen Siedlungsabschlusses in Richtung des Landschaftsschutzgebietes „Klein Hansdorf“ bzw. des Naturschutzgebietes „Klein Hansdorfer Brook“ zu legen.

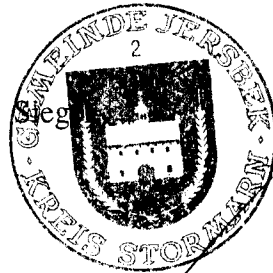
## 9. Flächenbilanz

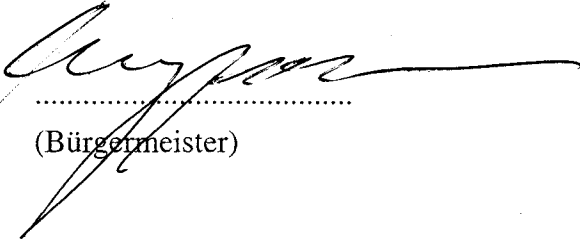
Durch die Planung ergeben sich gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Änderungen:

Bisherige Darstellung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,7
Zukünftige Darstellung	Fläche in ha
Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeinschaftshaus“	0,7
Grünfläche "Parkanlage / Bolzplatz"	1,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,7</b>

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat den Erläuterungsbericht in der Sitzung am **28.04.2003** gebilligt.

Jersbek, den 14. JUL. 2003



  
.....  
(Bürgermeister)