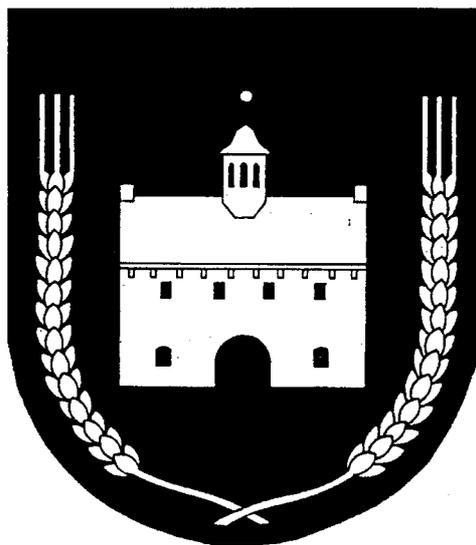


# Gemeinde Jersbek

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Erläuterungsbericht

Stand: 31. Mai 1999  
genehmigte Planfassung

Auftraggeber: **Gemeinde Jersbek**  
über Amt Bargteheide-Land  
Eckhorst 34  
22941 Bargteheide

Planverfasser: **Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Weidenallee 26a  
20357 Hamburg  
Tel.: 040 / 44 14 19  
Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Patrick Rodeck

# INHALTSVERZEICHNIS

## Inhaltsverzeichnis

## Tabellenverzeichnis

- 1. Veranlassung, Allgemeines, Rechtsgrundlagen**
- 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
- 3. Bestandsaufnahme**
  - 3.1 Lage im Raum
  - 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten
  - 3.3 Historische Entwicklung
  - 3.4 Siedlungsstruktur heute
  - 3.5 Sozioökonomische Struktur und Entwicklung
    - 3.5.1 Bevölkerungsentwicklung
    - 3.5.2 Beschäftigten- und Betriebsstruktur
    - 3.5.3 Situation der Landwirtschaft
- 4. Inhalt des Flächennutzungsplans**
  - 4.1 Siedlung und Wohnen
    - 4.1.1 Wohnbauflächen
    - 4.1.2 Gemischte Bauflächen
    - 4.1.3 Dorfgebiete
    - 4.1.4 Bebauung im Außenbereich
  - 4.2 Sondergebiet
  - 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf
    - 4.3.1 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen
    - 4.3.2 Soziale und kulturelle Einrichtungen
    - 4.3.3 Kirchen und kirchliche Einrichtungen
    - 4.3.4 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit
  - 4.4 Verkehr
    - 4.4.1 Straßen
    - 4.4.2 Fußgänger, Radwege
    - 4.4.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)
    - 4.4.4 Bahn
  - 4.5 Ver- und Entsorgung
    - 4.5.1 Wasser / Abwasser
    - 4.5.2 Energie
    - 4.5.3 Windkraftanlagen
    - 4.5.4 Abfallentsorgung

- 4.6 Grünflächen
- 4.7 Wasserflächen und Flächen für den Wasserschutz
  - 4.7.1 Wasserflächen
  - 4.7.2 Wasserschutzgebiet
- 4.8 Flächen für die Landwirtschaft
- 4.9 Flächen für Wald
- 4.10 Flächenbilanz
- 5. Natur und Landschaft**
- 6. Emissionen / Immissionen**
- 7. Nachrichtliche Übernahmen**
  - 7.1 Ortsdurchfahrtsgrenzen
  - 7.2 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
  - 7.3 Richtfunktrasse
  - 7.4 Denkmalschutz
    - 7.4.1 Denkmale, einfache Kulturdenkmale
    - 7.4.2 Archäologische Denkmale
  - 7.5 Altlasten

## **Quellenverzeichnis**

## TABELLENVERZEICHNIS

- 1a Bevölkerungsentwicklung (Fortschreibungen)
- 1b Bevölkerungsentwicklung (Volkszählungen)
- 2 Altersstruktur der Gemeinde Jersbek
- 3 Altersstruktur des Kreises Stormarn
- 4 Privathaushalte
- 5 Anzahl der Wohnungen
- 6 Erwerbstätige Einwohner der Gemeinde Jersbek nach Wirtschaftsbereichen
- 7 Erwerbstätige Einwohner des Kreises Stormarn nach Wirtschaftsbereichen
- 8 Arbeitsstätten und Erwerbstätige (ohne Landwirte)
- 9 Arbeitsstätten nach der Zahl der Beschäftigten 1987
- 10 Ein- und Auspendler (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)
- 11 Beschäftigte in der Landwirtschaft
- 12 Voll- und Nebenerwerbsstellen
- 13 Betriebsgrößen 1995
- 14 Landwirtschaftliche Betriebe nach Größenklassen
- 15 Wohnraumbedarf
- 16 Neue Bauflächen und ihre Einwohner
- 17 Bilanz der Darstellungen des alten und neuen Flächennutzungsplans

# 1. Veranlassung, Allgemeines, Rechtsgrundlagen

## Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jersbek hat in ihrer Sitzung am 08.10.1996 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde datiert aus den 60er und 70er Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen an die Planung. Die Entwicklung dieser beiden Jahrzehnte hat in allen drei Ortsteilen zu großen Veränderungen in Siedlungs- und Nutzungsstruktur geführt.

Nach der Gemeindereform von 1976 schlossen sich die bis dahin unabhängigen Gemeinden Jersbek, Klein Hansdorf und Timmerhorn mit Wirkung vom 01.01.1978 zusammen. Einen gemeinsamen Flächennutzungsplan gibt es allerdings noch nicht.

Der in den letzten Jahren gewachsene Siedlungsdruck, vor allem durch den wachsenden Eigenbedarf der Gemeinde, hat der Planung zusätzliche Bedeutung verliehen. Notwendige Flächen für vermehrt geforderte Nachverdichtung in bebauten Ortslagen sowie die erforderliche Ausweisung neuer Baugebiete erfordern die Aufstellung von Bebauungsplänen. Der Flächennutzungsplan bildet dabei die Grundlage für eine abgestimmte und geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Anpassung an die neue Situation erfordert eine Neuorientierung in der Planung. Sie dient dem Schutz bestehender Nutzungen und soll möglichen Konflikten vorbeugen. Für die Neuformulierung gemeinsamer Planungsziele ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans orientiert sich an folgenden Zielen:

- Entwicklung eines tragfähigen Entwicklungskonzeptes mit Aussagen über Baulandausweisungen,
- Stärkung und Entwicklung der Landwirtschaft,
- Vermeiden bzw. Korrigieren städtebaulicher Fehlentwicklungen oder Mildern der Auswirkungen,
- Erhalt wertvoller und historisch bedeutsamer Strukturen und Bausubstanz,
- Beheben landschaftlicher und ökologischer Schäden,
- Förderung der Naherholung in der Gemeinde.

Hierbei geht es der Gemeinde vor allem um die Stabilisierung und Steuerung der durch Wanderungsgewinne unkontrollierten Bevölkerungsentwicklung. Die Siedlungsschwerpunkte sollen in den Ortsteilen Jersbek und Timmerhorn liegen. Die Baulandausweisung wird dabei in erster Linie Flächen für den Wohnungsbau berücksichtigen. Timmerhorn bietet sich aufgrund seiner Lage neben der Wohnnutzung m.E. auch für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe und für die Entwicklung von Arbeitsstätten an. Jersbek wird sich weiter als Wohnstandort und Schwerpunkt der Landwirtschaft entwickeln. Ziel des Ortsteils Jersbek ist außerdem der denkmalpflegerische Erhalt der Gutsanlage.

Durch die Lage am Stadtrand von Hamburg erwachsen der Gemeinde wichtige Funktionen, die den Bestand und die Entwicklung der Metropole gewährleisten. Das betrifft vor allem die Naherholung, die Frischluftzufuhr und potentiell vorhandene Wohnalternativen.

Die Änderung des § 35 BauGB durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) privilegiert die Errichtung von Windenergieanlagen. Seit Inkrafttreten dieser Regelung am 01. Januar 1997 sind Windenergieanlagen im Außenbereich allgemein zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dieser Tatbestand nährt die Befürchtung vieler Gemeinden, das schließt Jersbek ein, eines Wildwuchses solcher Anlagen im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan trifft auch Aussagen zur Windenergienutzung.

Die Flächennutzungspläne der drei Teilgemeinden, rechtswirksam seit dem

19.07.1968 für die ehemalige Gemeinde Jersbek,

14.05.1964 für die ehemalige Gemeinde Klein Hansdorf,

16.06.1961 für die ehemalige Gemeinde Timmerhorn

sowie sämtliche Änderungen werden mit Wirksamwerden dieser Neuaufstellung aufgehoben und vollständig ersetzt. Sollte der Flächennutzungsplan keine Rechtsgültigkeit erlangen, gelten sie unverändert fort.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) sowie
- BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889)

in den zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### Abwägung

Die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verbundenen Veränderungen der Bodennutzung des Gemeindegebiets beinhalten im wesentlichen die Ausweisung neuer Bauflächen sowie die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie dienen vor allem dem Wohl der Allgemeinheit. Für ihre Durchsetzung besteht ein großes öffentliches Interesse (vgl. Ziele der Gemeinde).

Die Ausweisung neuer Bauflächen geht aufgrund ihres Flächenbedarfs und der erforderlichen Bodenversiegelungen zu Lasten der Belange der Landwirtschaft, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Existenzgefährdende Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen dadurch nicht, worauf auch die Verkaufsbereitschaft der Besitzer hindeutet. Die Flächen im Bereich von Timmerhorn sind außerdem grenzerträglich. Sie werden lediglich extensiv genutzt oder dienen als Stilllegungsfläche. Die Flächen südlich des Baugebiets Soltenbek sind Bestandteil des großen Gutsbetriebs. Ihr Fortfall aus der landwirtschaftlichen Produktion stellt daher keinen bedeutenden Einschnitt des nutzenden Betriebs dar.

Der Eingriff ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung relativ gering. Die Sicherung von Wohnbauflächen ist von großem öffentlichen Interesse, da sie für die Entwicklung der Gemeinde von großer Bedeutung ist. Außerdem besteht ein großes privates Interesse an der Bereitstellung von Bauland seitens der Bauwilligen. Um die Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben, sind Eingriffe unvermeidbar.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die dafür erforderlichen Flächen und Maßnahmen gehen teilweise zu Lasten der Landwirtschaft, indem die Produktion bestimmten Einschränkungen unterworfen wird. Für die Kompensation der Eingriffe besteht die gesetzliche Verpflichtung, so daß sie nur begrenzt der Abwägung unterliegt. Da die Kompensationsmaßnahmen dazu beitragen, die vorhandenen und neuen Schäden im Naturhaushalt und im Landschaftsbild zu mindern, besteht an ihrer Umsetzung ein großes öffentliches Interesse.

### Vermeidbarkeit

Die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt für die Eigenentwicklung der drei Teilgemeinden. Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten, noch un bebauten Bauflächen reichen längerfristig nicht mehr aus, um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Die Frage der Vermeidbarkeit stellt sich hier nicht.

### Standortalternativen

Alternativen innerhalb des Gemeindegebiets werden im Kapitel 4.1 untersucht.

### Ausgleichbarkeit

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind kompensierbar. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Genaue Angaben über die Bilanzierung von Ausgleich und Ersatz sowie die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen im Landschaftsplan und in der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der Ausarbeitung der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde das Büro für Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Weidenallee 26a, 20357 Hamburg, beauftragt.

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan vom Büro Bendfeldt • Schröder • Franke, Kiel, aufgestellt.

## 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Aussagen des Flächennutzungsplans sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Raumordnerische Vorgaben bestehen für das Gemeindegebiet nicht. Die übergeordneten Planungen sind die Landes- und Regionalplanung.

Im Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein (Stand: Entwurf 30.08.1995) werden folgende Ziele formuliert, die das Plangebiet betreffen:

Zentralörtliche Gliederung: Die Stadt Bargteheide ist als Unterzentrum aufgeführt.

Allgemeine Ziele der Raumordnung für Gebiete mit überwiegend ländlicher Raumstruktur:

- Ordnungsraum um Hamburg,
- Raum mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Erholung,
- Raum mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Der Regionalplan (1997) für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein hält an der Entwicklung des Raumes im Rahmen des Ordnungskonzepts von Achsen fest. Die Gemeinde Jersbek liegt im Achsenzwischenraum am Westrand der Aufbauachse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe. Den Schwerpunkt für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung sollen die zentralen Orte und die Achsen bilden.

Mit Ausnahme der Siedlungsflächen von Timmerhorn ist das gesamte Gemeindegebiet als regionaler Grünzug festgelegt. Der Regionalplan weist den Bereich des Naturschutzgebiets Hansdorfer Brook als Schwerpunktbereich für die Erholung aus. Der im Norden angrenzende Bereich ist als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems festgelegt.

Der Kreisentwicklungsplan 1996 - 2000 des Kreises Stormarn (*festgestellt 1997*), präzisiert die Aussagen des Regionalplans. Die Achsenzwischenräume sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten und als Lebensraum für die Bevölkerung sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume erhalten werden. Besonders aufgrund der Nähe zu Hamburg soll in diesen Räumen die Naherholung weiterentwickelt werden zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der dichtbesiedelten Räume um Hamburg.

Eine Erhöhung des Auspendlerüberschusses durch Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden der Achsenzwischenräume über den Eigenbedarf hinaus ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar.

Für die Gemeinde Jersbek, die im Achsenzwischenraum liegt, bedeutet die Umsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben, die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen. Dabei ergeben sich vorrangig folgende Maßnahmen:

- Sicherung der Land- und Forstwirtschaft,
- Schaffung und Sicherung von Arbeits- / Ausbildungsplätzen auch im nichtlandwirtschaftlichen Bereich,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Freiraumschutzes,
- Stärkung des Fremdenverkehrs und der Naherholung als ergänzende Erwerbsgrundlage.

Die Ziele der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Jersbek befinden sich in Übereinstimmung mit den Aussagen der übergeordneten Planung. Sie dienen der Strukturverbesserung im ländlichen Raum sowie der Sicherung der Eigenentwicklung, ohne in Konkurrenz zum Unterzentrum Bargteheide zu treten.

### weitere Planungsgrundlagen:

- Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK); Hamburg, Hannover, Kiel (Leitbild und Orientierungsrahmen - 1994; Handlungsrahmen - 1996),
- Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte,
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I 3/1996 (Entwurf),
- Landschaftsplan, Parallelaufstellung zum Flächennutzungsplan.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Jersbek befindet sich im Kreis Stormarn an der Grenze zu Hamburg. Sie ist im Zuge der Gemeindereform 1978 entstanden und umfaßt die drei vormals eigenständigen Ortsteile Jersbek, Klein Hansdorf und Timmerhorn. Die Gemeinde Jersbek hat eine Fläche von 1792 ha und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Amt Bargtheide-Land. Die Nachbargemeinden sind Elmenhorst, die Stadt Bargtheide, Ahrensburg, Ammersbek, Hamburg, Tangstedt und Bargfeld-Stegen.

Jersbek liegt im Achsenzwischenraum westlich der Entwicklungsachse Hamburg - Ahrensburg - Bargtheide - Bad Oldesloe.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch relativ gut erschlossen. Wichtigste überörtliche Verkehrsverbindung ist die B434, die die Gemeinde mit Hamburg verbindet. In kurzer Entfernung verlaufen außerdem die B75 Hamburg - Lübeck sowie die A1, die über die L89 erreichbar ist.

Der Anschluß an das Netz des ÖPNV ist nur über Buslinien gewährleistet. Er ist in den drei Ortsteilen von unterschiedlicher Qualität und muß verbessert werden (s. Kapitel 4.4.3 ÖPNV).

#### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Jersbek liegt in einem Bereich wertvoller landschaftlicher und morphologischer Besonderheiten. Dies drückt sich in der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten aus, die einen Großteil des Gemeindegebiets überdecken.

Der Einfluß naturräumlicher Gegebenheiten auf die Siedlungsentwicklung wird besonders am Beispiel Klein Hansdorf deutlich. Dieser Ort entstand auf einer Geländekuppe, umgeben von dem Bunsbach und seiner Zuläufe. Heute ist die weitere Entwicklung des Ortes begrenzt durch die unmittelbar angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete der feuchten Niederungen.

Auch Jersbek ist von Landschaftsschutzgebieten umgeben und in seiner Entwicklung dadurch begrenzt. Timmerhorn besitzt die größten Entwicklungspotentiale, da die den Ort umgebenden Flächen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und einen relativ großen Abstand zu wertvollen und geschützten Gebieten aufweisen.

Genauere Angaben über Morphologie, Topographie, Geologie, Schutzgebiete und geschützte bzw. schützenswerte Biotope und Landstriche enthält der Landschaftsplan.

#### 3.3 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung nachzuzeichnen heißt städtebauliche Strukturen und Werte herauszukristallisieren, an denen sich die Planung orientiert. Die Rückschau soll Fehlentwicklungen erkennen, die korrigiert und in Zukunft vermieden werden sollen. Dabei kann die historische Struktur als städtebauliches Gerüst der zukünftigen Entwicklung herangezogen werden.

Der Zusammenschluß der drei Gemeinden markierte einen Wendepunkt in der Geschichte. Timmerhorn und Klein Hansdorf konnten sich dabei auf bereits vorhandene räumliche und soziale Zusammenhänge beziehen. Jersbek hingegen besaß eine davon unabhängig verlaufende Entwicklung durch seine Lage abseits der beiden Mitgliedsortschaften.

##### Ortsteil Jersbek

Die Entwicklung der Ortschaft Jersbek vollzog sich in drei großen Zeitabschnitten und begann als Rodungsdorf vermutlich im 13. Jh. in der Nähe der heutigen Gutsanlage. Von der ersten Besiedlung ist heute nichts erkennbar. 1588 wurde Jersbek selbständiges, adliges Gut, das in der zweiten Siedlungsphase wahrscheinlich an der Stelle des ersten Dorfes entstand und den Namen des ehemaligen Dorfes weiterführte. Aus dieser Zeit stammen die herausragenden kulturhistorischen Zeitzeugen (Herrenhaus von 1617-20, Torhaus von 1678 etc.).

Ab 1774 begann die erste systematische Besiedlung der Gemeinde auf den Koppeln des Jersbeker Hof-

feldes mit Erbpachtstellen. Sie steht im Zusammenhang mit der dänisch-gottorfischen Agrarreform (heute bekannt als "Verkoppelung") und der damit verbundenen Aufhebung der Leibeigenschaft.

In Jersbek siedelten 18 neue Familien weiträumig vor allem im Bereich der Langreihe. Diese Straße verband das Gut Jersbek mit der Alster bei Wulksfelde, das damals zum Gutsbezirk Jersbek gehörte. Weitere Siedlerstellen entstanden entlang der Allee, in Schlutup, Oberteich, Hohenhorst und Hartwigsahl (heute außerhalb des Gemeindegebiets), an deren Stelle noch heute Hofstellen bzw. Siedlungssplitter vorhanden sind.

Bis in die Nachkriegszeit hinein entwickelte sich Jersbek langsam im Rahmen der vorhandenen Siedlungsteile durch Lückenschließung. Deutlich verändert hat sich die Gemeinde erst nach dem Krieg als im Zuge der Bodenreform Land zur Besiedlung freigegeben wurde (ab 01.01.1950) sowie vor allem durch den Bauboom der 60er und 70er Jahre. In dieser Zeit entstand das Gebiet Soltenbek, das durch die atypische Erschließung (Stichstraße mit Wendehammer), Bebauung, Dimensionierung und Struktur den Charakter einer vorstädtischen Schlafstadt aufweist.

#### Ortsteil Klein Hansdorf

Die im Jahre 1389 als "Johannestorpe" erstmals urkundlich erwähnte Siedlung wurde, anders als das mittelalterliche Kolonisationsdorf Jersbek, bereits als Bauerndorf gegründet. Klein Hansdorf weist heute als einziger der drei Ortsteile eine historische Kontinuität bäuerlicher Entwicklung auf. Dadurch gewinnt es seine städtebauliche Bedeutung. Der Ort ist sehr wahrscheinlich älter als Jersbek und entstand als Rundplatzdorf auf einer trockenen Geländekuppe zwischen zwei in den Bunsbach entwässernden Bächen. Der Siedlungskern befindet sich im Kreuzungsbereich der Dorfstraße und der Straße Glindfeld und war, eingebettet in drei Niederungsbereiche, nur durch den heutigen "Redder" mit der Straße zwischen Hamburg und Lübeck (heutige B434) verbunden.

Bis ins 20. Jh. hinein nahm Klein Hansdorf eine stete aber sehr langsame Entwicklung entlang der Dorfstraße, die das städtebauliche Gerüst des historischen Ortskerns bildet. Bis Anfang der 60er Jahre noch war Klein Hansdorf sehr stark landwirtschaftlich geprägt. Der Strukturwandel der Landwirtschaft nach dem Krieg zwang viele Bauern zu Teilverkäufen ihres Landes, das vor allem in den 60er und 70er Jahren besiedelt wurde. Durch diesen Bauboom veränderte sich das Gesicht der Ortschaft deutlich und entwickelte sich die bandartige Neubebauung entlang der Erschließungsstraßen.

#### Ortsteil Timmerhorn

"Tymmershorne" findet als Flurname im 14. Jahrhundert eine erste urkundliche Erwähnung. Eine Siedlung unter dem gleichen Namen entwickelte sich allerdings erst ab dem 18. Jahrhundert. Aus dem Jahr 1601 datiert die erste Gastwirtschaft an der Straße von Hamburg nach Lübeck auf der Höhe des heutigen Timmerhorn. Erst Mitte des 18. Jh. aber siedelten sich die ersten Hofstellen dort an.

Bis in das 20. Jahrhundert hinein nahm Timmerhorn die Entwicklung eines Bauerndorfes. 1930 zählte der Ort 24 Wohnhäuser, in den darauffolgenden 60 Jahren hat sich die Zahl der Wohngebäude mehr als verfünffacht (fast 140 Wohnhäuser). Ursache war auch hier der Bauboom der 60er und 70er Jahre, nachdem die Bauern die notwendige Anpassung an die Technisierung der Landwirtschaft durch Landverkäufe zu finanzieren suchten. Seitdem wuchs Timmerhorn rasch zu einer Wohnsiedlung vor allem aus der Stadt ziehender Hamburger heran. Mit der Entwicklung zur Wohnstadt verschwanden auch die bäuerlichen Siedlungsformen, die in Timmerhorn heute kaum mehr zu finden sind.



Historische Karte von 1790

### 3.4 Siedlungsstruktur heute

Die in der Gemeinde Jersbek liegenden Ortsteile weisen hinsichtlich ihrer Baustruktur und Funktion große Unterschiede auf.

Die Besiedlung der Ortsteile Jersbek und Klein Hansdorf folgt in erster Linie Verkehrswegen, Timmerhorn hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Haufensiedlung entwickelt. Natürliche Besiedlungsgrenzen hat allein Klein Hansdorf, das eingebettet in den Niederungsbereichen des Bunsbach liegt. Die Landschaft ist relativ frei von Bebauung. Eine Zersiedlung droht entlang der Kreisstraßen in Jersbek und der Straßen in Klein Hansdorf sowie im Übergang der Ortschaften Klein Hansdorf und Timmerhorn. Störend auf das Landschaftsbild wirken sich die weithin sichtbare Bebauung Soltenbek sowie die Bebauung an der Klein Hansdorfer Straße in Timmerhorn aus.

Aufgrund der räumlichen Nähe der Gemeinde Jersbek zur Hansestadt Hamburg vollzog sich in den vergangenen Jahrzehnten ein Verstärkerungsprozeß, der weitreichende Struktur- und Funktionsveränderungen mit sich brachte, die sich auch im Erscheinungsbild der Ortsteile widerspiegeln. Insbesondere der Ortsteil Timmerhorn hat sein dörfliches Erscheinungsbild weitgehend verloren. U.a. kennzeichnen folgende Merkmale diese Entwicklung:

- Bedeutungsverlust der Landwirtschaft,
- Bedeutungszuwachs der Wohnfunktion. Indikatoren hierfür sind steigende Zuzugszahlen und wachsendes Pendleraufkommen,
- Steigendes Verkehrsaufkommen, Ausbau der Hauptstraßen,
- Übernahme von städtisch geprägten Lebens- und Arbeitsgewohnheiten,
- Errichtung von Neubauten mit z.T. dorfuntypischen gestalterischen Mitteln,
- Verlust lokaler Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Lediglich die Einwohner Timmerhorns können Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufszentrum Rehagen) fußläufig erreichen.

#### Ortsteil Jersbek

Jersbek besteht aus mehreren Siedlungsschwerpunkten. Diese Struktur geht auf die Siedlungspolitik des damaligen Gutsherrn Ende des 18. Jh. zurück. Außerdem befinden sich im unmittelbaren Umfeld Siedlungssplitter, die teils historischen Ursprungs sind (Schlutup, Oberteich, Hohenhorst) oder auf die Siedlungspolitik der Nachkriegszeit zurückgehen (hofähnliche Bebauung an der Straße nach Hartwigsahl).

Aus kulturhistorischer und städtebaulicher Sicht kommt dem Ortsteil Jersbek eine herausragende Rolle innerhalb der Gesamtgemeinde zu. Städtebaulich bedeutsam ist hier besonders die Gutsanlage (16./17. Jahrhundert). Der angrenzende Park, angelegt in den Jahren 1726-1740, zählt heute zu einer der bedeutendsten barocken Gartenanlagen Schleswig-Holsteins. Zum Ensemble der Gutsanlage gehört weiter die rund 25 m breite, vierreihige Lindenallee. Das Gut Jersbek bildet mit seinen angrenzenden Waldflächen einen touristischen Anziehungspunkt mit regionalem Einzugsbereich.

Neben der Gutsanlage sind traditionelle Bauformen außerdem an der Alten Dorfstraße erkennbar, in der einige Arbeiterhäuser ("Nummer Vier") vom Beginn des 19. Jh. erhalten sind sowie vereinzelt entlang der Langereihe.

Die traditionelle Landwirtschaft ist innerhalb der Ortschaft fast vollständig aufgegeben worden. Lediglich zwei Hofstellen an der Langereihe sowie eine innerhalb der Gutsanlage werden heute noch bewirtschaftet. Weitere Höfe befinden sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Neben der Hauptfunktion Landwirtschaft existieren kaum gewerbliche Aktivitäten.

Einen Siedlungskern besitzt der Ortsteil Jersbek heute nicht. Im Kreuzungsbereich Jersbeker Allee / Langereihe wurde das Gemeindehaus mit einer angrenzenden Sportplatzanlage gebaut. Die Funktion eines zentralen Platzes konnte dieser Standort aber nicht übernehmen.

Die Einbindung Jersbeks in die freie Landschaft bedarf einer Verbesserung. Vor allem neuere Bauungen wie Soltenbek oder das Gemeindezentrum fügen sich nicht in das Landschaftsbild ein. Sie besitzen darüber hinaus keine städtebauliche Einbindung in das Dorf. Der Ortsteil Langereihe läßt einen Ortsrand mit harmonischem Übergang in die freie Landschaft ebenfalls vermissen.

### Ortsteil Klein Hansdorf

Klein Hansdorf ist relativ geschlossen und klar gegenüber der umgebenden Landschaft abgegrenzt. Der Ort ist heute ein bevorzugter Wohnstandort mit einer kleinteiligen, bandartigen Parzellierung und einer Einfamilienhausbebauung von überdurchschnittlich hohem Standard entlang der Dorfstraße und der Straße Am Wischhof. Seine landwirtschaftliche Funktion hat der Ort zum größten Teil eingebüßt. Viele bedeutende, den Ort über Jahrzehnte prägende landwirtschaftliche Gebäude sind dabei seit den 60er Jahren dem Abriß zum Opfer gefallen. Lediglich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, die bereits im 16. Jh. bewirtschaftet wurden, haben sich bis heute erhalten. Einige der aufgegeben Hofstellen haben aber die traditionelle Bauform bewahrt und tragen zum ländlich geprägten Charakter des historischen Ortskerns bei. Die Weiterentwicklung als Straßendorf und die starke Durchgrünung verleihen dem Ort in weiten Teilen noch heute ein ländliches Gepräge. Die Ortseingänge sind sämtlich gut eingegrünt und bilden einen guten Übergang in die freie Landschaft. Einige Bereiche der neuen Bebauung lassen allerdings eine Eingrünung vermissen.

Klein Hansdorf liegt etwas abseits der Hauptverkehrswege. Dieser Umstand stellt gleichzeitig eine erhaltenswerte städtebauliche Qualität dar, die nicht durch den Ausbau des Verkehrswegenetzes (z.B. nach Jersbek) aufgegeben werden sollte.

Klein Hansdorf besitzt außer der landwirtschaftlichen Nutzung keine weitere Wirtschaftsfunktion. Im Ort bestehen weder Einkaufsmöglichkeiten, noch öffentliche Einrichtungen.

### Ortsteil Timmerhorn

Während in Jersbek (mit Ausnahme des Neubaugebietes Soltenbek) und in Klein Hansdorf ein dörflich geprägter Charakter erhalten blieb und die Muster der bestehenden Bebauungs- und Erschließungsstrukturen weiterverfolgt wurden, entwickelte sich in Timmerhorn ein typisch vorstädtisch geprägtes Siedlungsbild. Anfang der 60er Jahre begann die rapide Erschließung neuen Baulandes und der Wandel vom Bauerndorf zur vorstädtischen Wohngemeinde.

Die mit dieser Entwicklung verbundene Siedlungsflächenausdehnung hat zu einem räumlichen Zusammenwachsen mit dem Ammersbeker Gemeindeteil Rehagen geführt. Auch die Ortsteile Klein Hansdorf und Timmerhorn sind zusammengewachsen. Die einzige erfahrbare Zäsur zwischen beiden Ortsteilen befindet sich innerhalb Timmerhorns selbst (Klein Hansdorfer Straße).

Die bis in die 50er Jahre dominierende Landwirtschaft ist aus Timmerhorn fast vollständig verdrängt worden. An der B434 existiert noch ein Hof, auf dem eine Pferdepenion betrieben wird. An der Klein Hansdorfer Straße wird auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ebenfalls eine Pferdepenion sowie eine Geflügelfarm betrieben. Neben der fast ausschließlichen Wohnnutzung existieren nur noch wenige Geschäfte entlang der B434. Die Abwanderung der einst vorhandenen Läden und die Entwicklung zu einer Schlafstätte ehemals Hamburger Bürger hat zu einem Vitalitätsverlust Timmerhorns geführt.

Aufgrund des Zusammenwachsens mit Rehagen (Ammersbek) existiert kein Ortseingang im Süden entlang der B434. Von Norden kommend fehlt die Einbindung in die Landschaft. Die Eingangssituation ist nicht dörflich. Verantwortlich für diesen Eindruck ist die mangelnde Eingrünung sowie die Schneisenwirkung der B434, die wiederum durch fehlendes Straßengrün verstärkt wird.

## **3.5 Sozioökonomische Struktur und Entwicklung**

Die Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der privaten Haushalte und der Erwerbspersonen liefern wesentliche Eckwerte für die Planung. Die Bevölkerungsentwicklung bestimmt den Bedarf an Wohnbauflächen, die außerdem durch die Haushaltsstruktur maßgeblich beeinflusst wird. Die Beschäftigtenstruktur gibt Aufschluß über Bedarfe und Defizite von Arbeitsstätten innerhalb der Gemeinde. Die Landwirtschaft nimmt als traditioneller Wirtschaftszweig des ländlichen Raumes Anteil an der zukünftigen Entwicklung wie der Fremdenverkehr, der Teile der Landwirtschaft ersetzt, Teile davon nutzt und einen eigenen Wirtschaftszweig im ländlichen Raum einnimmt.

### 3.5.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Jersbek leben 1729 Einwohner (Stand: 19.07.1996, mit Nebenwohnsitzen), davon 867 weibliche und 862 männliche Bürger. Die Bevölkerung verteilte sich auf die drei Ortschaften wie folgt (Stand: 26.06.1996):

Jersbek: 758 Einwohner

Klein Hansdorf: 375 Einwohner

Timmerhorn: 584 Einwohner

Seit 1939 (714 Einwohner) hat sich die Bevölkerung mehr als verdoppelt. Einen ersten sprunghaften Anstieg verzeichnete die Gemeinde durch die Zuwanderung von Flüchtlingen nach dem Kriegsende. Umsiedlungsprogramme führten jedoch dazu, daß sich die Situation schon 1961 wieder normalisierte. Eine weitere und diesmal dauerhafte Zunahme der Bevölkerung stellte sich zwischen 1961 und 1975 aufgrund der einsetzenden Stadtrandwanderung ein. Die einzelnen Ortsteile waren allerdings unterschiedlich stark von dem Bevölkerungswachstum betroffen. Die nachfolgenden Tabellen verdeutlichen die Bevölkerungsentwicklung. Durch die unterschiedliche Art der Erfassung ergeben sich Differenzen zwischen den einzelnen Zählweisen. Zur besseren Vergleichbarkeit sind sie getrennt aufgeführt.

**Tabelle 1a: Bevölkerungsentwicklung (Fortschreibungen)**

Jahr	Jersbek	Klein Hansdorf	Timmerhorn	Gesamt	Wachstumsrate in %
1872	419	ca. 160	ca. 60	ca. 640	
1946	988	287	259	1534	139,7
1975				1263	-17,7
1980				1424	12,7
1990				1529	7,4
1993				1595	4,3
1995				1642	2,9
1996	758	375	584	1717	4,6
31.03.1998				1647	-4,1

Quellen: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein. "Chronik Jersbek", S. 203, 360, 372 und 443. Regionalplan, Entwurf 1995. 1996: Einwohnermeldeamt Bargteheide. Eigene Berechnungen. Für die Jahre 1975 bis 1995 waren keine nach Ortsteilen getrennten Daten mehr zu erhalten.

**Tabelle 1b: Bevölkerungsentwicklung (Volkszählungen)**

Jahr	Jersbek	Klein Hansdorf	Timmerhorn	Gesamt	Wachstumsrate in %
1939	468	142	104	714	
1950	919	251	233	1403	96,5
1961	555	142	160	810	-42,3
1970	569	210	237	1016	25,4
1987				1521	49,7

Quellen: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volkszählungen. Eigene Berechnungen.

Seit 1978 sind separate Zahlen für die drei Ortsteile nachträglich nicht mehr zu erlangen

Seit 1987 verzeichnet das Hamburger Umland einen rapide gestiegenen Außenwanderungsgewinn. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist negativ. Für die Gemeinde Jersbek wird ein positives Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2010 angenommen, da die Gemeinde ein überdurchschnittlich hohes Wachstum in den vergangenen Jahren verzeichnete und die Anziehungspunkte wie Nähe zu Hamburg, gute verkehrliche Anbindung und reizvolle landschaftliche Lage auch in Zukunft Gültigkeit haben werden. Für das Wachstum wird eine etwas abgeschwächte Tendenz angenommen, da es sich auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre nicht halten können. Ein ungebremstes Bevölkerungswachstum ist von der Gemeinde außerdem nicht gewollt.

Jersbek verfolgt heute das Ziel einer behutsamen Entwicklung, die in erster Linie auf den Eigenbedarf ausgerichtet ist. Das entspricht den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, nach denen die Bevölkerungsentwicklung in erster Linie auf die zentralen Orte und die Achsen zu konzentrieren ist. Den Gemeinden in den Achsenzwischenräumen soll eine angemessene Eigenentwicklung eingeräumt werden.

Prognosen der Wanderungsbilanz sind nach den jüngsten politischen Entwicklungen spekulativ, seit der Zusammenhang Außenwanderung und Binnenkonjunktur durch Krisen in den Herkunftsländern aufgelöst ist.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren negativ. Die Bevölkerungsstruktur weist ein Übergewicht der älteren Bevölkerungsgruppen auf, die Zahl der jüngeren Bevölkerung nimmt kontinuierlich ab. Ein positives natürliches Bevölkerungswachstum ist daher auch für die kommenden Jahre nicht zu erwarten.

Auch die Struktur des Kreises hat ein Übergewicht der älteren Bevölkerungsgruppen. Daran wird deutlich, daß der Kreis und die meisten seiner Mitgliedsgemeinden in hohem Maße von den Wanderungsgewinnen - in erster Linie aus Hamburg - profitieren.

Die folgenden Tabellen veranschaulichen die Altersstruktur der Bevölkerung Jersbeks und im Vergleich dazu die Werte des Kreises Stormarn.

**Tabelle 2: Altersstruktur der Gemeinde Jersbek**

Jahr	unter 6	6 - 17	18 - 44	45-64	über 64	gesamt
1970	118	209	366	194	129	1.016
in %	11,6	20,6	36,0	19,1	12,7	
1987	76	222	624	406	152	1.480
in %	5,1	15,0	42,2	27,4	10,3	
1996	90	212	696	518	213	1.729
in %	5,2	12,3	40,3	30,0	12,3	

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volks- und Berufszählungen 1970 und 1987. 1996: Einwohneramt Bargtheide-Land

**Tabelle 3: Altersstruktur des Kreises Stormarn**

Jahr	unter 6 J.	6 - 18	18 - 45	45-65	über 65	gesamt
1970	16.457	26.791	59.533	33.003	21.259	157.043
in %	10,5	17,1	37,9	21,0	13,5	
1987	10.539	24.681	76.901	53.037	27.378	192.536
in %	5,5	12,8	39,9	27,5	14,2	
1995	10.900	25.257	80.328	61.302	31.074	208.861
in %	5,2	12,1	38,5	29,4	14,9	

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volks- und Berufszählungen 1970 und 1987; 1995: Fortschreibung

### Wohnstruktur

Die Haushaltsstruktur und die jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche gibt weiteren Aufschluß über die Entwicklung des Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde. Bei einem weiter abnehmenden Verhältnis der Personen pro Haushalt wird trotz einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde durch die Nachfrage der ansässigen Bevölkerung steigen (Nachholbedarf - s. Bedarfsberechnung). Gleiches gilt für die Wohnfläche/Einwohner.

Jersbek verfügt über eine relativ hohe Belegungsdichte bei den Privathaushalten. In der Gemeinde wurde 1993 ein Wert von 2,8 Ew/WE ermittelt. Im Bereich Stormarn-Mitte liegt die durchschnittliche Belegungsdichte bei 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit (Ew/WE). Für die Zukunft wird eine Angleichung an das Kreisniveau angenommen, so daß sich für die Gemeinde Jersbek ein Baulandbedarf ergibt.

**Tabelle 4: Privathaushalte**

Jahr		Haushalte	Personen	davon Haushalte mit ... Personen				
				1	2	3	4	> 4
1970	Anzahl	327	1022	51	79	72	64	61
	in %	100,0		15,6	24,2	22,0	19,6	18,7
1987	Anzahl	554	1491	111	153	133	116	41
	in %	100,0		20,0	27,6	24,0	20,9	7,4

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volkszählungen 1970 und 1987

Rechnerisch stand in der Gemeinde Jersbek jedem Einwohner 40 qm Wohnfläche zur Verfügung. Mit diesem Wert liegt die Gemeinde Jersbek über dem Kreis- und Bundesdurchschnitt (Kreis Stormarn: 38,0 qm, Bundesdurchschnitt: 39,5 qm - Quelle: Entwicklungsstudie).

**Tabelle 5: Anzahl der Wohnungen**

Anzahl im Jahr	1970	1975	1980	1986	1987	31.12.1993	31.12.1997
	343	442	506	588	536	563	603
abs. Zuwachs		70/75	75/80	80/86	86/87	87/93	93/97
		99	64	82	-52	27	40
rel. Zuwachs		70/75	75/80	80/86	86/87	87/93	93/97
		28,86	14,48	16,21	-8,84	5,04	7,1

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volkszählungen 1970 und 1987; Fortschreibungen

Anmerkung: die geringere Anzahl an Wohnungen 1987 im Vergleich zu 1986 erklärt sich durch die unterschiedliche Form der Erfassung. 1986 ist per Fortschreibung ermittelt, 1987 durch die Volkszählung

Ein Großteil des Wohnraums verfügt über eine gute Ausstattung. Die Ursache für den modernen Wohnstandard liegt vor allem in dem relativ geringen Durchschnittsalter der Gebäude begründet. Die verstärkte Siedlungstätigkeit seit dem Ende der 60er Jahre führte dazu, daß heute über die Hälfte der Häuser weniger als 30 Jahre alt sind.

### 3.5.2 Beschäftigten- und Betriebsstruktur

#### Beschäftigtenstruktur

Die Struktur der Erwerbstätigen hat sich in der Gemeinde Jersbek deutlich hin zum Dienstleistungssektor verschoben. Die Zahl der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft ist stark gesunken, die Beschäftigtenentwicklung im sekundären Wirtschaftssektor bleibt deutlich hinter den übrigen Wirtschaftsbereichen zurück.

Die Landwirtschaft hat von ihrer schon 1970 geringen Bedeutung für die Erwerbstätigkeit der Gemeindebevölkerung weiter eingebüßt. Verantwortlich zeichnet hier der Strukturwandel in der Landwirtschaft hin zu einer zunehmenden Automatisierung und Bewirtschaftung immer größer werdender Flächen mit immer weniger Personal.

**Tabelle 6: Erwerbstätige Einwohner der Gemeinde Jersbek nach Wirtschaftsbereichen**

Wirtschaftsbereiche	1970		1987	
	Beschäftigte	in %	Beschäftigte	in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	112	26,2	45	6,3
Produzierendes Gewerbe	162	37,9	203	28,2
Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung	78	18,3	201	27,9
übrige Wirtschaftsbereiche	75	17,6	271	37,6
Erwerbstätige gesamt	427	100,0	720	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volkszählungen 1970 und 1987

Verglichen mit dem Kreisdurchschnitt ergeben sich die größten Unterschiede in der Landwirtschaft und im produzierenden Gewerbe. In Jersbek liegt die Erwerbsquote der in der Landwirtschaft Beschäftigten trotz der nur noch geringen Bedeutung deutlich höher als im Kreisdurchschnitt. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ist entsprechend niedriger. In der ländlich geprägten Gemeinde Jersbek ist die Landwirtschaft in Zukunft weiterhin zu stärken. Diese Vorgabe entspricht den übergeordneten Zielen der Regional- und Landesplanung.

**Tabelle 7: Erwerbstätige Einwohner des Kreises Stormarn nach Wirtschaftsbereichen**

Wirtschaftsbereiche	1970	1987	1993
	in %	in %	in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	7,5	3,3	2,8
Produzierendes Gewerbe	41,8	33,0	45,0
Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung	23,9	24,2	22,0
übrige Wirtschaftsbereiche	28,4	39,6	31,0
Erwerbstätige gesamt	101,6	100,1	100,8

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Kreisstatistik ländliche Räume, Kreis Stormarn; Volkszählungen 1970 und 1987; 1993: Erwerbstätigenrechnung des Bundes und des Landes

### Betriebsstruktur

Stormarn liegt in der Entwicklung der Beschäftigten der vergangenen Jahre deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug in den Jahren 1980-1993 +34,7%. Überproportional sind die Dienstleistungen angestiegen (+65,7%), verarbeitendes Gewerbe +21,8%. Ursache ist die Randwanderung Hamburger Betriebe. In Zukunft wird dieser Trend in abgeschwächter Form anhalten und der Bereich weiterhin überdurchschnittlich wachsen. Grund ist die wachsende Konkurrenz aus Ostdeutschland und Osteuropa.

**Tabelle 8: Arbeitsstätten und Erwerbstätige (ohne Landwirte)**

Wirtschaftsbereiche	1970			1987		
	Betriebe	Beschäftigte	in %	Betriebe	Beschäftigte	in %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0	0	0,0	2	3	2,1
Produzierendes Gewerbe	7	35	45,5	20	50	35,5
Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung	13	32	41,6	22	46	32,6
übrige Wirtschaftsbereiche	6	10	13,0	20	42	29,8
Summe	26	77	100,0	64	141	100,0
Zunahme in % (zu 1970)				146,2	83,1	

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volkszählungen 1970 und 1987

**Tabelle 9: Arbeitsstätten nach der Zahl der Beschäftigten 1987**

Beschäftigte	Arbeitsstätten	%	Beschäftigte	davon Frauen	%
1	29	45,3	29	9	31,0
2-4	30	46,9	75	27	36,0
5-9	4	6,3	25	5	20,0
10-19	1	1,6	12	11	91,7
20-49	-	-	-	-	-
50-99	-	-	-	-	-
100 und mehr	-	-	-	-	-
Summe	64	100,0	141	52	36,9

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volkszählung 1987

Jersbek ist traditionell ein Standort für Kleinbetriebe. Industrielle Großbetriebe haben sich hier nie angesiedelt. Die Entwicklung der vergangenen drei Jahrzehnte zu einem bevorzugten Wohnstandort hat daran nichts geändert. Um mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt zu halten und die Wirtschaftsstruktur weiterhin zu stärken, muß sich die Gemeinde um die Ansiedlung neuer Betriebe bemühen und sind Flächen vorzuhalten, auf denen die Ansiedlung neuer Kleinbetriebe möglich ist.

#### Pendler

Steigende Pendlerzahlen sind Ausdruck einer Entwicklung der vergangenen 30 Jahre, in denen sich Schlafstädten im nahen Umfeld von Großstädten gebildet haben. Jersbek hat diese Entwicklung durch die Randlage zu Hamburg auch durchlebt und viel von der vormals dörflichen Struktur eingebüßt. Dokument dieser Entwicklung ist der Verlust von Arbeitsstätten vor Ort, der Mangel an Versorgungseinrichtungen sowie die Zunahme einer Wohnbevölkerung, die ihren Arbeitsplatz nicht mitgebracht hat. Planerische Aufgabe ist es, Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu ermöglichen durch die wirtschaftliche Stärkung auch der kleineren Gemeinden.

Entsprechend der Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde ist die Zahl der Auspendlerquote von 1970 bis 1987 gestiegen. Wichtigster Zielort der Erwerbstätigen ist damals wie heute Hamburg. Die Schüler pendeln nach Bargteheide.

**Tabelle 10: Ein- und Auspendler (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)**

		1970	1987
Auspendler	Erwerbstätige <sup>1</sup>	258	559
	Schüler und Studierende <sup>2</sup>	157	235
Einpender	Erwerbstätige <sup>1</sup>	30	31
	Schüler und Studierende <sup>2</sup>	-	-

1 einschließlich erwerbstätige Schüler und Studierende, 2 ohne erwerbstätige Schüler und Studierende

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Volks- und Berufszählungen 1970 und 1987

### Fremdenverkehr

Die Naherholung erlangte in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung. Die Gemeinde Jersbek ist aufgrund ihrer Nähe zu Hamburg und der landschaftlichen Vorzüge für die Naherholung besonders geeignet. Sie bildet einen Teil des Naherholungsgebiets Oberalster, das Reste der eiszeitlich entstandenen Naturlandschaften (Hansdorfer Brook), bewegtes Gelände und eine artenreiche Flora und Fauna aufweist. Besonders die Einwohner der Stadt nutzen Jersbek als Naherholungsraum. Ein weiterer wichtiger Anziehungspunkt für den Tourismus und die Naherholung sind die Denkmale (vgl. Kapitel 13. Denkmalschutz).

Die Bedeutung als Naherholungsraum ist im Regionalplan festgehalten durch die Ausweisung fast des gesamten Gemeindegebiets als Schwerpunktbereich für die Erholung.

### **3.5.3 Situation der Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft spielt auch in Jersbek nur noch eine untergeordnete Rolle.

**Tabelle 11: Beschäftigte in der Landwirtschaft**

	1971	1991
Zahl der Betriebe	44	34
Beschäftigte ges	105	50
Vollbeschäftigte	37	14

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: 1971: Gemeindestatistik Schleswig-Holstein; 1991: Agrarstruktur in Schleswig-Holstein

1949 waren allein im Ortsteil Jersbek 214 Personen in der Landwirtschaft tätig, 1991 nur noch 98 im gesamten Gemeindegebiet. Analog zu dieser Entwicklung ist die Zahl der landwirtschaftlichen Vollerwerbs-Betriebe von 30 im Jahr 1971 auf elf (1995) gesunken. Laut Fachgutachten (Agrarstruktureller Fachbeitrag zum Landschaftsplan Jersbek, 1996) sind hiervon zehn als entwicklungsfähig einzustufen. Als Vollerwerbs-Betriebe werden Betriebe bezeichnet, deren landwirtschaftliches Betriebseinkommen größer als das außerbetriebliche ist. Eine Hofstelle befindet sich noch in Bargtheide, soll aber an die Stelle seines bereits ausgesiedelten Kuhstalles im Gemeindegebiet Jersbek ausgesiedelt werden. Sie taucht daher im Fachbeitrag als in Jersbek ansässig auf, ist aber in der Gemeindestatistik nicht erfaßt.

**Tabelle 12: Voll- und Nebenerwerbsstellen**

	1971	1974	1991	1995
Vollerwerb	30	24	18	11
Nebenerwerb	14	*	16	20

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: 1971: Gemeindestatistik Schleswig-Holstein; 1991: Agrarstruktur in Schleswig-Holstein; 1995 Agrarberichterstattung. 1974, 1995: Agrarstruktureller Fachbeitrag.

\* Die Zahl der Nebenerwerbsstellen für 1974 ist nicht bekannt.

Zwei Hofstellen wirtschaften mit intensiver Schweinehaltung, acht halten Milchkühe, zwei haben sich auf die Pensionspferdehaltung eingerichtet. Fünf der elf Betriebe liegen innerhalb der bebauten Ortslage.

Die Größe der bewirtschafteten Flächen ist relativ konstant geblieben. Das bedeutet, daß in Jersbek eine Flächenkonzentration stattgefunden hat. Die durchschnittliche Betriebsfläche ist zwischen 1974 und 1995 von rd. 50 ha auf rd. 94 ha angewachsen (Agrarstruktureller Fachbeitrag, 1996).

**Tabelle 13: Betriebsgrößen 1995**

Betriebsgrößengruppe ha	Anzahl der Betriebe	Fläche insgesamt ha	durchschnittl. Betriebsgröße ha
unter 50	2	60	30
50-100	5	377	75
über 100	4	600	150
Summe	11	1037	94

Quelle: Agrarstruktureller Fachbeitrag

**Tabelle 14: Landwirtschaftliche Betriebe nach Größenklassen**

Jahr	Anzahl	Fläche (ha)	< 2 ha	2-10 ha	10-20 ha	20-50 ha	> 50 ha
1971	44	1807	6	6	6	20	6
1979	33		*0	*11	5	10	7
1991	34	1451	*0	*20	1	4	9
1995	31	1394	*2	*18	1	2	8

Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Gemeindestatistik 1970, 1991, 1995; Landwirtschaftszählungen

\* 1979, 1991, 1995 < 1 ha + 1-10 ha

In den Daten der Gemeindestatistik sind sogenannte "Hobbybetriebe" erfaßt. Die meisten von ihnen bewirtschaften unter 10 ha. Die für eine Hamburger Randgemeinde typische Pferdehaltung fällt unter einen landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die Koppel über einen Hektar groß ist. Der agrarstrukturelle Fachbeitrag betrachtet nur Vollerwerbs-Betriebe mit einer Größe von 20 ha.

Die weitreichenden Strukturveränderungen in der Landwirtschaft haben einerseits zu einem hohen Verlust an Arbeitsplätzen geführt, andererseits jedoch die wirtschaftliche Lage der Betriebe stabilisiert. Das relativ niedrige Durchschnittsalter der Betriebsleiter von 41 Jahren und die gute Flächenausstattung mit durchschnittlich 94 ha machen kurz- oder mittelfristige Betriebsaufgaben unwahrscheinlich. Allerdings bedarf der Fortbestand einiger Betriebe u.U. der Erweiterung auf die Schweinehaltung. Die damit verbundenen Emissionen sind in der Ausweisung von Bauland zu berücksichtigen, um die Entwicklung und den Fortbestand der Landwirtschaft in der Gemeinde nicht zu gefährden.

Die Bedeutung der Landwirtschaft als Rohstofflieferant für die Nahrungsmittelindustrie ist naturgemäß ungebrochen hoch. Um Arbeitsplätze zu sichern, muß die Planung das Ziel verfolgen, die Landwirtschaft in den Gemeinden weiterhin zu stärken.

Einen wichtigen Standortfaktor für den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe bildet die Qualität der Bodentypen. Laut Agrarstrukturellem Fachbeitrag sind in der Gemeinde die Bodentypen Parabraunerde, Rosterde-Podsol und Niedermoor mit den Bodenarten sandiger Lehm, lehmiger Sand und Niedermoor vertreten. Sie werden mit 35 - 45 Bodenpunkten bewertet, sind gut zu bewirtschaften und haben eine "befriedigende Ertragsleistung". Die Grundlage für eine kostendeckende Bewirtschaftung ist damit gegeben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Lärm- und Geruchsimmissionen zu berücksichtigen und die Unbedenklichkeit einer Wohnnutzung nachzuweisen. In den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind diese Aspekte bereits mit Priorität für notwendige Erweiterungsflächen für die Landwirtschaft eingearbeitet.

## 4. Inhalt des Flächennutzungsplans

### 4.1 Siedlung und Wohnen

Um zu angemessenen und den Zielen der Gemeinde entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan zu gelangen, soll zunächst eine Bedarfsermittlung der Neubauflächen erfolgen. Sie orientiert sich an der Regionalplanerischen Entwicklungsstudie für Stormarn-Mitte, wo Jersbek liegt.

Der Bedarf an Bauland äußert sich heute in erster Linie in der Nachfrage nach Wohnbauland. Deshalb werden in der Untersuchung zunächst Wohnbauflächen betrachtet. Kleingewerbliche u.a. Nutzer sind in der Gemeinde erwünscht und planerisch gewollt. Sie können meist in bestehenden Bauflächen oder aber in den neu ausgewiesenen gemischten Bauflächen angesiedelt werden. Dem regionalplanerischen Ziel einer Versorgung der Gemeinden mit Gewerbe und Dienstleistungen von örtlicher Bedeutung wird damit Rechnung getragen.

Gewerbliche Bauflächen sind in der Gemeinde weder vorhanden noch erwünscht, da sie nicht in ihre städtebauliche Struktur passen. Die Ansiedlung neuer landwirtschaftlicher Betriebe ist unwahrscheinlich.

Eine Gegenüberstellung mit dem gültigen F-Plan soll untersuchen, ob alte Darstellungen der Realität und den heutigen Ansprüchen und Zielen noch entsprechen.

#### Bedarfsermittlung

In der Gemeinde Jersbek herrscht eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen. Nachfrager ist in erster Linie die zweite Generation der während des Baubooms der 60er und 70er Jahre in die Gemeinde gezogenen Neubürger. Dadurch entsteht eine Nachfrage nach Wohnbauland der eigenen Bevölkerung trotz eines negativen natürlichen Wachstums. Um die junge Bevölkerung in der Gemeinde zu halten, muß Bauland bereitgestellt werden.

Ein weiterer Anstieg der Nachfrage der ansässigen Bevölkerung an Wohnbauland wird trotz einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch ein weiter abnehmendes Verhältnis der pro Haushalt lebenden Personen sowie den steigenden Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner angenommen.

Durch die aufs Land strebende Stadtbevölkerung entsteht ebenfalls ein Siedlungsdruck auf die Gemeinde Jersbek. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Freien und Hansestadt Hamburg, der relativ günstigen öffentlichen Verkehrsanbindung und der landschaftlich reizvollen Lage ist auch zukünftig von einer positiven Entwicklungstendenz durch Zuwanderungen auszugehen.

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung orientiert sich an den Zielvorgaben des Regionalplans. Die rechnerische Ermittlung basiert auf Daten und Berechnungen der Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte aus dem Jahr 1993. Die Studie benutzt die im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzepts für die Metropolregion Hamburg zugrunde gelegte kleinräumige Bevölkerungsprognose für das Hamburger Umland in Anlehnung an die 8. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung des Bundes und der Länder.

Der Wohnbaulandbedarf errechnet sich aus den Bestimmungsgrößen Ersatzbedarf, Nachholbedarf und Neubedarf. Sie werden im folgenden erläutert und ermittelt. Diese Methode erlaubt den Rückgriff auf gemeindebezogene Daten und gebraucht nicht nur für Kreis- oder Landesebene bezogene Prognosen.

#### Gebäudebezogener Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf durch Umnutzung, Abriß oder Zusammenlegung bestehender Wohnungen wird in der Stormarn-Mitte-Studie mit 4% bis zum Jahre 2010 veranschlagt. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 0,25%. Gegenüber dem veranschlagten Wert (0,3%) der Landesplanung erscheint der geringere Wert angesichts des hohen Anteils an Wohnungen in Einfamilienhäusern im Untersuchungsraum gerechtfertigt. Bei dieser Bauform ist die Abrißquote sehr gering. Die Zweckentfremdung von Wohnungen beschränkt sich primär auf die urbaneren Räume und die Zusammenlegung von Wohnungen ist aufgrund des hohen Anteils von großen Wohnungen nicht relevant.

Beim Ersatzbedarf ist davon auszugehen, daß mindestens 50% der Wohnungen auf bestehenden Wohnbauflächen gebaut werden können. Bei 563 Wohnungen in Jersbek im Jahr 1993 beträgt der für die Ausweisung neuen Baulandes relevante Ersatzbedarf bis zum Jahr 2010 etwa 11 Wohneinheiten.

Nachholbedarf

Der Nachholbedarf gibt die Zahl neu zu errichtender Wohnungen an, die zu einer ausgeglichenen und damit funktionsfähigen Wohnraumversorgung fehlen. Bestimmende Größe für die Bedarfsermittlung ist die Wohnflächenversorgung je Einwohner. Sie beträgt in Jersbek 40,0 qm/Ew bei einer durchschnittlichen Größe der Wohneinheiten von 113,32 qm (Stand: 1993). Damit liegt die Gemeinde über dem Kreis- und Bundesdurchschnitt (Stormarn-Mitte: 38,0 qm/Ew, Bundesrepublik: 39,5 qm/Ew). Für Jersbek wird dennoch eine Verbesserung von 2% angestrebt. Dies entspricht dem Wert, der durchschnittlich in allen Gemeinden des Bereichs Stormarn-Mitte notwendig ist, um eine Angleichung der Versorgung zu erreichen. Darin sind auch Gemeinden berücksichtigt, die über dem Kreisdurchschnitt liegen, aber dennoch einen Trend zu einer sinkenden Wohnungsbelegungsquote aufweisen. Der für Jersbek angestrebte Wert für das Jahr 2010 liegt demnach bei 40,8 qm/Ew. Das entspricht einem Nachholbedarf von 11 Wohneinheiten (1.276 qm Wohnflächenbedarf / 113,32 qm durchschnittliche Größe der Wohneinheiten).

Neubedarf

In Anlehnung an o.g. Prognose und dem regionalplanerisch vertretbaren Maß wird für Jersbek bis zum Jahr 2010 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 250 Einwohnern ermittelt. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit einem Neubedarf von 104 Wohneinheiten. Bei 2,4 Einwohnern je Wohneinheit liegt die durchschnittliche Belegung der Haushalte im Bereich Stormarn-Mitte. In Jersbek bewohnen jede Wohneinheit rechnerisch 2,8 Personen. Da die Prokopf-Versorgung in Stormarn-Mitte unter dem Bundesdurchschnitt lag, wird eine Angleichung bis zum Jahr 2010 angenommen.

Reserveflächen

Um die angestrebte Wohnungszahl realisieren zu können, sollte die Wohnbaulandausweisung in der Regel über dem errechneten Bedarf liegen, damit eine fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken oder mangelnde Baubereitschaft der Eigentümer ausglich werden können. Aus diesem Grund wurde seitens des Stormarn-Mitte-Gutachtens eine Reserve von 30 % des ermittelten Bedarfs an Wohneinheiten veranschlagt. Dieser Wert ist im Flächennutzungsplan übernommen worden.

**Tabelle 15: Wohnraumbedarf**

Ersatzbedarf (Eigenbedarf)	Nachholbedarf (Eigenbedarf)	Neubedarf (Leitbild)	Summe der Bedarfe	Bauflächen Reserve (30 %)	Wohneinheiten insgesamt
11 WE	11 WE	104 WE	126 WE	38 WE	164 WE

Quelle: Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn-Mitte. Freie Planungsgruppe Berlin. Eigene Berechnungen

Dem oben ermittelten Wohnraumbedarf sind die vorhandenen Bauflächenreserven gegenüberzustellen, um das Ausmaß neu auszuweisener Bauflächen zu bestimmen. Die vorhandenen Reserveflächen setzen sich zusammen aus:

- Baulücken (unbebaute Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 BauGB),
- Bauerwartungsland aus dem Flächennutzungsplan (dargestellte Bauflächen),
- Bauland in Bebauungsplänen (§§ 30, 33 BauGB).

Die Kategorie "Baulücken", wozu auch kleinere Vorhaben wie Dachausbauten gehören, ist in der Bedarfs-ermittlung - Reserveflächen bereits abgegolten.

In der Gemeinde Jersbek steht als Baulandreserve nur das im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Jersbek dargestellte Dorfgebiet südlich der Straße "Soltenbek" zur Verfügung. Bei der Ermittlung der Wohneinheiten wird davon ausgegangen, daß sich die Bebauungsstruktur dem angrenzenden Wohngebiet Soltenbek anpaßt. Die Reserve liegt unter dieser Prämisse bei rund 26 Wohneinheiten.

## Ergebnis

Wird der Wohnraumbedarf den vorhandenen Flächenreserven für Wohnraum gegenübergestellt, ergibt sich für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein zusätzlicher Bedarf von 138 WE einschließlich der Reserve. Dieser Wert liegt deutlich über den von der Regionalplanung veranschlagten 20 % (rund 120 WE), die einer Gemeinde im Achsenzwischenraum für den Zeitraum von 1995 bis 2010 zuerkannt werden. Der ohne eine Reserve ermittelte Wert von 126 WE liegt nur wenig über den genannten 20 %. Da die Berechnung für Jersbek auf Grundlage der Daten von 1993 erfolgte und in dieser Zahl eine Reserve nicht berücksichtigt ist, wird die geringfügige Überschreitung der regionalplanerischen Vorgaben als angemessen angesehen (vgl. hierzu Tabelle 16).

## **Standortalternativen**

### Jersbek

Die Siedlungserweiterungsmöglichkeiten im Ortsteil Jersbek sind aus denkmal- und landschaftspflegerischer Sicht eingeengt. Eine Siedlungserweiterung im Bereich der Gutsanlage verbietet sich aufgrund der herausragenden kulturhistorischen Bedeutung der denkmalgeschützten Anlage. Eine Besiedlung nördlich der Allee oder im Bereich der Alten Dorfstraße scheidet ebenfalls an denkmalpflegerischen Belangen sowie an den Belangen von Natur und Landschaft.

Eine bandartige Fortsetzung der Bebauung entlang der Langreihe führte zur Zersiedlung der freien Landschaft. Die Zäsur zwischen beiden Ortsbereichen ist aus städtebaulicher wie naturschutzfachlicher Sicht beizubehalten, da anderenfalls die Erlebbarkeit der Landschaft erheblich gemindert und die Eigenart und Schönheit dieses Landschaftsabschnittes gestört würde. Eine Erweiterung in zweiter Reihe würde die Struktur des historisch entwickelten Straßendorfes aufheben und ist folglich ebenfalls nicht für die Ausweisung von Bauflächen geeignet.

Für die bauliche Entwicklung ist der Bereich um Soltenbek geeignet. Die Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und haben für Natur und Landschaft einen untergeordneten Wert. Die Ausweisung der Bauflächen knüpft an einen Siedlungsteil an, der erst in den 70er Jahren dieses Jahrhunderts entstanden ist. An dieser Stelle schließt sie eine Beeinträchtigung des historischen Siedlungsgefüges aus.

Für eine Bebauung sind sowohl die Flächen im Süden der bestehenden Siedlung Soltenbek als auch südlich des Sportplatzes denkbar. Letztere bliebe aber ohne Anbindung an die bestehenden Ortsteile und scheidet daher aus.

### Klein Hansdorf

Dieser Ortsteil ist eingebettet in Natur- und Landschaftsschutzgebiete teilweise feuchter Standorte und für eine weitere bauliche Entwicklung nur sehr begrenzt geeignet. Die ehemalige 'Schulkoppel' ist die einzige Bauerweiterungsfläche.

### Timmerhorn

Timmerhorn ist umgeben von großen teils intensiv genutzten Ackerflächen. Infolge des Strukturwandels sind traditionelle Elemente aus diesem Ortsteil fast vollständig verdrängt worden. Vor dem Hintergrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung ist Timmerhorn aus regionalplanerischer, städtebaulicher sowie denkmal- und landschaftspflegerischer Sicht am besten für eine Siedlungserweiterung geeignet.

Potentielle Erweiterungsflächen sollen an den Ortsmittelpunkt anknüpfen und liegen folglich zu beiden Seiten der Klein Hansdorfer Straße. Im Süden und Osten ist der Ortsteil bereits mit der Gemeinde Ammersbek zusammengewachsen. Hier soll zunächst der Siedlungsschwerpunkt gebildet werden.

## Planungsziele und -vorgaben der Gemeinde

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder Dorfgebiete. Dabei sind folgende Planungsziele berücksichtigt worden:

- Abstand neuer Wohnbauflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben, um die Erweiterung der Betriebe zu ermöglichen und Nutzungskonflikte zu vermeiden,
- Unterbinden einer weiteren bandartigen Entwicklung entlang der Straßen,
- Erhalt der bestehenden Zäsuren zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne der gewachsenen Nachbarschaften,
- Einbinden der Orte in die Landschaft sowie der Neubaugebiete in die bestehenden Orte,
- keine Darstellung kleiner Flächen, die einer Zersiedlung der Landschaft Vorschub leisten. Zusammenhängende Bauflächen stellen eine ressourcenschonende Alternative dar,
- Orientierung an Knicks.

### 4.1.1 Wohnbauflächen

#### Bestand

Innerhalb der wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinde Jersbek sind keine Wohnbauflächen dargestellt.

#### Entwicklung

Der Wohnungsneubau in einer Größenordnung von 20 % des vorhandenen Wohnungsbestandes, der laut übergeordneter Planung Gemeinden des Achsenzwischenraums zugestanden wird, bedeutete einen Bevölkerungszuwachs um rund 330 auf fast 2000 Einwohner. Im Hinblick auf die zu erwartende geringere Wohnungsbelegungsdichte, soll in der Gemeinde Jersbek diese Zuwachsrate nicht voll ausgeschöpft werden. Damit soll einer weiteren Zersiedlung entgegengewirkt werden. Den gemeindlichen Zielen einer Eindämmung des Zuzugs von außerhalb steht diese Entwicklung ebenfalls entgegen. Die Bautätigkeit soll weitgehend im Rahmen der Eigenentwicklung des örtlichen Bedarfs erfolgen. Eine Übernahme überörtlicher Versorgungsfunktionen ist außerdem nicht vorgesehen. Mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende schrittweise Bereitstellung von Bauland sicherzustellen, daß sich der Zuwachs in dem gesteckten Rahmen bewegt.

Die Gemeinde Jersbek liegt im unmittelbaren Randbereich der Stadt Hamburg und verfügt über eine relativ gute verkehrliche Anbindung. Dazu gehört auch der Einbezug in das Verkehrsnetz des HVV. Weiterhin ist die Nachfrage nach Bauplätzen von der Gemeindebevölkerung (der kurzfristige Wohnbaulandbedarf wird für die Ortsteile Jersbek und Timmerhorn auf je rund 30 Wohneinheiten beziffert) hoch und die bauliche Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht verträglich. Berücksichtigt man neben der landschaftlich reizvollen Lage darüber hinaus, daß sich die Gemeinde Jersbek direkt an der Achse Hamburg-Bargtheide-Oldesloe befindet, wird ein Wachstum von rund 15 % als angemessen erachtet.

Den Ortschaften muß eine ausreichende Flächenreserve für deren Entwicklung zugestanden werden. Zunächst ist jedoch der Schwerpunkt auf den Erhalt und die Nutzung bestehender Substanz zu legen. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 1 BauGB.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde soll sich auf Jersbek und Timmerhorn konzentrieren. Aufgrund der o.g. Standortfaktoren soll Timmerhorn den zukünftigen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde bilden. Der Wohnraumbedarf ist allerdings aus zwei Gründen in Jersbek zur Zeit höher als in Timmerhorn: 1. Der Ortsteil weist eine deutlich höhere Einwohnerzahl auf, 2. Aufgrund des eher eingesetzten Baubooms in Jersbek ist die zweite Generation bereits Nachfrager nach Bauland. Eine Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt deshalb auch dort.

#### Darstellung

Bei der Darstellung der neuen Bauflächen ist die landesplanerische Vorgabe zu berücksichtigen, daß auf einem Hektar mindestens 12 Wohneinheiten errichtet werden sollen.

Eine Überprüfung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ist in einigen Bereichen der Gemeinde notwendig, in denen der Bestand von den Darstellungen deutlich abweicht. Der Flächennutzungsplan stellt daher für eine Reihe bereits bebauter Flächen anstelle der Dorfgebiete Wohnbauflächen dar. Bauflächen, die (fast) ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden oder der Neuschaffung von Wohngebäuden dienen, sind als Wohnbauflächen dargestellt.

#### Ortsteil Jersbek

In Jersbek sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Dorfmittelpunktes im Bereich Soltenbek/Gemeindehaus geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden durch die Ansiedlung von Bewohnern im vorgesehenen zentralen Bereich. Der ÖPNV-Anschluß, die Nähe zum Gemeindehaus und Sportplatz sowie die geometrisch zentrale Lage zwischen Gut und dem Siedlungsbereich Langereihe machen die Ausbildung des neuen Dorfmittelpunktes an dieser Stelle sinnvoll. Die Konzentration von Nutzungen und Einwohnern im Dorfmittelpunkt ist wünschenswert und sollte städtebaulich untermauert werden. Diese Zielsetzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und zu sichern.

Südlich der Bebauung Soltenbek und der schon als Dorfgebiet dargestellten Flächen stellt der Flächennutzungsplan zusätzlich rund 1,9 ha Wohnbauflächen dar. Gemessen an der bestehenden Bebauungsstruktur ist auf diesen Flächen die Erschließung von rund 45-50 neuen Bauplätzen möglich. Durch die unmittelbare Nähe zum vorgesehenen neuen Dorfmittelpunkt ist die Fläche für das Wohnen gut geeignet.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, daß eine Bebauung in zweiter Reihe und eine Reihenhausbauung verhindert werden, um den Charakter der Ortschaft nicht zu beeinträchtigen. Die Einbindung in die freie Landschaft ist ebenfalls in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern wie auch ein klarer Grenzverlauf zwischen bebauten und unbebauten Flächen.

*Der Sportplatz der Gemeinde Jersbek befindet sich in rund 100m Entfernung zu den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (kürzeste Entfernung Spielfeldrand/Wohnbebauung). An den Wochenenden finden außerhalb der Ruhezeiten (13.00-15.00Uhr) maximal zwei Punktspiele statt, die von maximal 40 Zuschauern besucht werden. Aus der Erfahrung aus anderen Gutachten ist davon auszugehen, daß durch den Sportplatz in den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen keine Beeinträchtigungen entstehen. Die Emissionen sind im näher gelegenen, bestehenden Wohngebiet bisher nicht Anlaß von Beschwerden.*

Die neuen Wohnbauflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Für ihre Darstellung im Flächennutzungsplan müssen sie aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Das Verfahren dazu wird vom Amt Bargteheide-Land eingeleitet (vgl. Kap. 5. Natur und Landschaft).

Im Bereich der bestehenden Bebauung in Soltenbek stellt der Flächennutzungsplan im Unterschied zur bisherigen Ausweisung eines Dorfgebiets Wohnbauflächen dar. Die Flächen sind ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Ein Dorfgebiet ist an dieser Stelle, abseits der Langereihe, weder vorhanden noch planerisch gewollt. Gleiches gilt für die noch unbebaute, bisher als Dorfgebiet dargestellte Fläche südlich dieser Bebauung. Auch sie ist im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist in dem genannten Bereich nicht mehr vorhanden und für die Zukunft nicht vorgesehen. Der Einflußbereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe reicht nicht bis nach Soltenbek, so daß Nutzungskonflikte nicht zu erwarten und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

#### Ortsteil Klein Hansdorf

Die Straße Am Wischhof ist fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Das charakteristische Dorfgebiet mit einer Mischung aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben hat es hier nicht gegeben, da die Flächen im wesentlichen erst nach dem Strukturwandel in der Landwirtschaft ab 1960 bebaut wurden. Der vorhandenen Situation entsprechend sind diese Flächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Die bisher geltende Darstellung als Dorfgebiet entfällt.

Gleiches gilt für die Bebauung der südlichen Dorfstraße. Auch hier ist die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe weder wahrscheinlich noch gewollt, so daß die bisherige Darstellung als Dorfgebiet zugunsten von Wohnbauflächen geändert wird.

Der Spiel- und Bolzplatz der Gemeinde Jersbek grenzt an die Wohnbauflächen. Die Emissionen sind bisher nicht Anlaß von Beschwerden. Die Zahl der Nutzer des Spiel- und Bolzplatzes ist in Anbetracht der

geringen Größe der Gemeinde entsprechend klein. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist auch aufgrund der Weitläufigkeit der Fläche nicht zu erwarten.

Klein Hansdorf ist aufgrund seiner Lage am Rande des Naturschutzgebiets und umgeben von Niederungen für eine Erweiterung der Wohnbauflächen nur in sehr geringem Maße geeignet. Die Gemeinde möchte die 'Schulkoppel' für eine Bebauung erschließen, um einen kleinen Beitrag zur Eigenentwicklung zu leisten. Die Fläche ist aufgrund der sehr reizvollen landschaftlichen Lage für das Wohnen sehr gut geeignet. Die 'Schulkoppel' ist im Flächennutzungsplan daher überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Knick im Westen und Süden der Weide bildet die natürliche Grenze für die Bebauung. Auf der rund 1 ha großen Fläche sind ca. 12 Bauplätze möglich. Diese Größenordnung kann die Eigenentwicklung auf lange Sicht nicht befriedigen.

Die Darstellung als Wohnbaufläche widerspricht dem Regionalplan, der an dieser Stelle Biotopverbundflächen darstellt. Laut Landschaftsrahmenplan ist durch die Darstellung der "Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung" weiter südwestlich eine Bebauung der Schulkoppel möglich. Auch der Landschaftsplan stellt die Fläche als zukünftige Baufläche dar.

Die Schulkoppel wird heute landwirtschaftlich genutzt und hat nicht den ökologischen Wert ihrer unmittelbaren Umgebung. Das Erfordernis, die Schulkoppel in den Biotopverbund einzunehmen wird deshalb nicht gesehen. Die Bebauung der Fläche für den Eigenbedarf des Ortsteils Klein Hansdorf ist von großem Interesse für die Gemeinde und wird in Anbetracht der sehr begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten für Klein Hansdorf an dieser Stelle höher bewertet als ein noch zu entwickelnder Biotopverbund.

In rund 100m Entfernung nördlich der Weide befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dessen Bestand an Rindern ist sehr klein, deren Emissionen sind gering und in dieser Entfernung vernachlässigbar. Der Betrieb ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten bereits eingeschränkt. Ein Abstand von 100m wird auch von der Landwirtschaftskammer als ausreichend angesehen.

Für die Bebauung der Koppel muß die Fläche aus dem LSG entlassen werden. Das förmliche Verfahren wird das Amt Bargteheide-Land auch hier einleiten.

Klein Hansdorf hat sich den Charakter eines Straßendorfs erhalten. Der Landschaftsbezug ist durch die Bebauung hindurch immer erkennbar. An dieser Struktur soll festgehalten, eine Bebauung in zweiter Reihe und eine Reihenhausbauung sollen vermieden werden. Diese städtebaulichen Merkmale sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

#### Ortsteil Timmerhorn

In Timmerhorn soll ein Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Jersbek herausgebildet werden. Dieser Ortsteil verfügt über einen ÖPNV-Anschluß, der ihn mit dem Hamburger U-Bahnnetz verbindet, ist in fußläufiger Entfernung des Einkaufszentrums in Ammersbek-Rehagen und befindet sich in einer nach Westen sehr reizvollen landschaftlichen Lage. Aufgrund dieser Qualitäten ist Timmerhorn für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sehr gut geeignet.

Ein Großteil des bebauten Bereichs in Timmerhorn westlich der B434 und südlich der Klein Hansdorfer Straße wird fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Eine weitere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen ist weder gegeben noch gewollt, um die Wohnqualität in diesem Bereich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu beeinträchtigen. Tendenzen einer zukünftigen Rückkehr zu gemischten Nutzungen können nicht festgestellt werden. Der vorhandenen Situation entsprechend sind diese Flächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen erlaubt die Erschließung von rund 50 neuen Bauplätzen. Mit dieser Größenordnung kann der Bedarf befriedigt und die Entwicklung Timmerhorns für die nächsten rund 15 Jahre abgedeckt werden.

Die Emissionen des Reiterhofs an der Klein Hansdorfer Straße sind gering und stellen für die umgebende Wohnbebauung keine Beeinträchtigung dar. Eine Nutzungserweiterung mit intensiver Schweinehaltung ist aufgrund der Orts(rand)lage nicht gewollt und nicht realistisch. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind durch die bestehende Wohnbebauung außerdem begrenzt. Die Wohnbebauung befindet sich abseits der Hauptwindrichtung. Die temporär auftretenden Geruchsimmissionen sind für eine Wohnbebauung im Achsenzwischenraum, der für die Entwicklung und Sicherung der Landwirtschaft vorgesehen ist, hinnehmbar.

Nachteilig ist die Lage an der B434 durch Verlärmung. Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden oder die Errichtung von Wänden oder Wällen werden zum Schutz der Wohnnutzung erforderlich (s. Kapitel 6. Emissionen/Immissionen).

Der Straßenraum der B434 bedarf einer gestalterischen Verbesserung. Die Bundesstraße hat zur Zeit eine deutlich trennende Wirkung und läßt die Zusammengehörigkeit der Bebauungen auf beiden Seiten der Straße nicht erkennen. Die Bebauungsplanung sollte durch entsprechende Festsetzungen dafür Sorge tragen, daß der Straßenraum seine trennende Wirkung verliert.

Südlich der Dorfstraße in Klein Hansdorf entwickelte sich im Laufe der Zeit eine Bebauung, die einen klaren räumlichen Zusammenhang mit Klein Hansdorf besitzt, politisch jedoch dem Gemeindeteil Timmerhorn zugerechnet wird. Dieser Umstand bekräftigt einige Bewohner in dem Wunsch nach einem Zusammenwachsen beider Ortsteile. Aus stadtplanerischer und landespflegerischer Sicht muß das Zusammenwachsen aber vermieden werden.

#### **4.1.2 Gemischte Bauflächen**

##### **Bestand**

Gemischte Bauflächen sind im geltenden Flächennutzungsplan ausschließlich im Bereich Langereihe dargestellt. An der Klein Hansdorfer Straße in Timmerhorn ist ein Grundstück als Mischgebiet dargestellt, da sich dort über Jahre ein Gewerbebetrieb befand. Der Betrieb ist heute nicht mehr ansässig. Das Grundstück wird, ebenso wie die meisten Grundstücke in dessen Umgebung, zu Wohnzwecken genutzt.

##### **Entwicklung**

Für die künftige Entwicklung der Ortschaften der Gemeinde Jersbek ist die Verbesserung der Grundversorgung und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Die nächsten Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen (mittel- bis langfristiger Bedarf) befinden sich in Ammersbek-Rehagen und in Bargtheide. Die Entwicklung der zentralen Versorgungsfunktion als Standort von Läden sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben ist insbesondere im Ortsteil Timmerhorn voranzutreiben, da hier die Voraussetzungen durch die Ansiedlung neuer Bewohner und der Lage an der B434 gegeben sind. Dies ist u.U. erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn die Gemeinde eine entsprechende Größe erreicht hat und ein gewisses Kaufkraftpotential vorhanden ist.

Im Ortsteil Jersbek ist die Grundversorgung der Bevölkerung durch fußläufig erreichbare Einkaufseinrichtungen unrealistisch. Die Tragfähigkeit kleiner Betriebe, die auf fußläufigen Kundenverkehr angewiesen sind, ist in einem Ort dieser Größenordnung nicht mehr gewährleistet. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann nur mit dem Fahrrad oder dem Auto gesichert werden.

Jersbek eignet sich aufgrund seiner Nähe zu Hamburg besonders als Zielgebiet der Kurzzeiterholungsbedürfnisse der großstädtischen Bevölkerung. Über die Großstadtnähe hinaus gewinnt die Gemeinde ihre Eignung für die Naherholung aus ihrer landschaftlichen Lage und der denkmalgeschützten Gutsanlage. Voraussetzung der Verbesserung des Fremdenverkehrsangebots ist der Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsbezogene Erholung durch Rad-, Reit- und Wanderwege sowie der Ausbau der Erwerbsmöglichkeiten mit Naherholung. Die Bauleitplanung kann die Voraussetzungen dafür schaffen durch die Sicherung der Freiräume und die Bereitstellung von Bauland für die Entwicklung des Kleingewerbes.

##### **Darstellung**

###### Ortsteil Jersbek

Jersbek ist im Bereich Langereihe dörflich geprägt durch die Landwirtschaft. Der Bereich Soltenbek besteht fast ausschließlich aus einer reinen Wohnbebauung. Die Bebauung entlang der Allee nahe der Gutsanlage liegt abseits dieser beiden Siedlungsbereiche und beherbergt seit vielen Jahren einen Fahrzeugbaubetrieb. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Lage an der K56 und der direkte ÖPNV-Anschluß sind gute Standortfaktoren für die Ansiedlung weiterer Betriebe.

Zur Sicherung der bestehenden Bebauung und Ansiedlung weiterer Betriebe sind an dieser Stelle gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bebauung entlang der Allee im Bereich Soltenbek vereint diese Standortfaktoren und ihre gewachsene Struktur miteinander und ist ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

### Ortsteil Timmerhorn

Timmerhorn verfügt über die beste verkehrliche Anbindung aller drei Ortschaften, ist städtisch geprägt und weist entlang der B434 und nördlich der Klein Hansdorfer Straße vorhandenes Kleingewerbe auf. Lediglich zwei Hofstellen betreiben heute noch Landwirtschaft in Timmerhorn und rechtfertigen die bisherige Darstellung der umgebenden Bereiche im geltenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet: eine Pferdepension an der B434 im Nordosten der Ortschaft sowie ein Reiterhof/Geflügelfarm an der Klein Hansdorfer Straße.

Planerisches Ziel ist die Sicherung und Stärkung der vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe. In Timmerhorn sollen weiterhin Möglichkeiten für eine kleingewerbliche Entwicklung geboten werden, um Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen und den Ort neu zu beleben. Aufgrund der direkten Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Hofes zum Kleingewerbe sind die bebauten, hofnahen Flächen an der B434 und der K55 sowie nördlich der Klein Hansdorfer Straße als gemischte Bauflächen dargestellt. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Geflügelfarm an der Klein Hansdorfer Straße ist die direkt gegenüberliegende, neu ausgewiesene Baufläche ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Die Definition eines Gebietscharakters wie im bisherigen Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

### **4.1.3 Dorfgebiete**

#### **Bestand**

Der überwiegende Teil aller Bauflächen ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Ursache ist die zur Zeit der Aufstellung in den 60er Jahren in allen drei Ortsteilen noch vorherrschende Landwirtschaft.

#### **Entwicklung**

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat dazu geführt, daß sich die Zahl der Hofstellen drastisch reduziert hat. Die Landwirtschaft wird ihre Bedeutung für die Nahrungsmittelindustrie bewahren und bedarf der Standortsicherung im ländlichen Raum. Daher sind trotz der abnehmenden Bedeutung der Landwirtschaft bezüglich des Erwerbssektors in der Gemeinde Jersbek die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe zu sichern und in der Planung zu berücksichtigen.

Weiteres Merkmal dörflicher Strukturen war und ist die Nutzungsmischung von Handwerk und Einzelhandel neben den landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Wohnen. Sie gibt einem Dorf Vitalität, die bewahrt und gefördert werden soll. Dies entspricht auch den Zielen der Regionalplanung. Darüber hinaus soll die Möglichkeit einer Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs oder aber die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht werden. Dabei ist das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu beachten. Die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung hat die Lärm- und Geruchsemissionen zu berücksichtigen.

#### **Darstellung**

##### Ortsteil Jersbek

Im nordöstlichen Abschnitt der Langreihe sind zwei landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt, davon einer mit intensiver Schweinehaltung. Für den anderen besteht eine Entwicklungsmöglichkeit u.U. in der Schweinehaltung, wenn der wirtschaftliche Ertrag als reiner Ackerbaubetrieb langfristig nicht gesichert ist, weil die Ackerfläche zu klein ist. Da die Gemeinde das Ziel verfolgt, die Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln, soll diese Entwicklungsmöglichkeit dem Betrieb offengehalten werden. Er ist einschließlich seiner im Einflußbereich liegenden Bebauung als Dorfgebiet dargestellt, um den Fortbestand einer landwirtschaftlichen Nutzung auch über den heutigen Betreiber hinaus zu sichern und Folgenutzer zu ermöglichen.

In nur rund 150 m Entfernung bietet sich die Abrundung des südwestlichen Ortsteils Langreihe an. Aufgrund des geringen notwendigen Erschließungsaufwands und der landschaftlich reizvollen Lage ist die Fläche für die Eingliederung in die Ortschaft gut geeignet. Nördlich der einzugliedernden Fläche ist bisher nur Wohnen vorhanden. Hier soll aber die Ansiedlung weiterer landwirtschaftlicher Kleinbetriebe ermöglicht werden. Die benachbarten Grundstücke weisen individuelle, kleine landwirtschaftliche Nutzungen auf wie Geflügelhaltung oder Getreideanbau.

Deren landwirtschaftlicher Ertrag ist für den Eigenbedarf bestimmt aber für ein Dorfgebiet typisch und ausdrücklich erwünscht. Außerdem sind die Flächen von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit Gülleausbringung umgeben. Da dies über die herkömmliche Nutzung von Wohngebieten hinausgeht, stellt der Flächennutzungsplan sämtliche bestehenden und neu ausgewiesenen Flächen als Dorfgebiet dar.

Die Langreihe ist gekennzeichnet durch die Mischung aus (privater) Landwirtschaft und Wohnen. Für diesen Bereich ist es ausdrücklich der Wunsch der Gemeinde, die seit dem 18. Jahrhundert bestehende Tradition der Landwirtschaft weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch die Neuansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe auf aufgegebenen Hofstellen. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der exponierten Lage zu den anderen Ortsteilen für die Landwirtschaft sehr gut geeignet. Deshalb findet hier die Definition des Gebietscharakters Dorfgebiet Anwendung.

#### Ortsteil Klein Hansdorf

Der historische Dorfkern des Ortsteils beherbergt vier Hofstellen, von denen zwei noch landwirtschaftlich betrieben werden. Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen ist der gesamte Bereich im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Am historischen Dorfeingang im Nordosten befindet sich ein bebautes Grundstück, daß im geltenden Flächennutzungsplan nicht als Baufläche berücksichtigt wird. Eine Bebauung soll an dieser Stelle über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden, um einen Dorfeingang zu formen. In unmittelbarer Nähe zu bestehenden oder wieder zu bewirtschaftenden Hofstellen ist diese Fläche in das Dorfgebiet einbezogen.

#### **Zusammenfassung**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die neuen Bauflächen sowie über die zu erwartenden Wohneinheiten und ihrer Einwohner.

**Tabelle 16: Neue Bauflächen und ihre Einwohner**

	Wohnbauflächen			M / MD			Summe			
	ha	WE	Ew	ha	WE	Ew	ha	WE	Ew	
Jersbek	2,4	29	69	0	0	0	2,4	29	69	Soltenbek, alte Darstellung
	1,8	22	52	0	0	0	1,8	22	52	Soltenbek, neue Darstellung
	0	0	0	0,4	5	12	0,4	5	12	Langreihe Südwest
Klein Hansdorf	1,0	12	29	0,2	2	6	1,2	14	35	'Schulkoppel'
Timmerhorn	3,8	46	109	0,5	6	14	4,3	52	124	südlich Klein Hansdorfer Str.
Summe	9,0	108	259	1,1	13	32	10,1	121	291	

Quelle: Eigene Berechnungen. Bei den Angaben handelt es sich um Schätzungen.

0,7 ha Sondergebietsfläche sind in dieser Tabelle nicht berücksichtigt, da sie für die Bevölkerungsentwicklung ohne Belang sind.

Die Zahl von 121 Wohneinheiten entspricht der landesplanerisch vorgegebenen Zahl von 120 Wohneinheiten. Dies bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von rund 290 Einwohnern und entspricht bis zum Jahr 2010 einer Zuwachsrate von 17,5%.

#### **4.1.4 Bebauung im Außenbereich**

Die Alte Dorfstraße in Jersbek stellt die historische Verbindung zwischen der Gutsanlage und der Alster dar. Ein Teil ihrer Bebauung stellt ein Denkmalensemble dar, weitere Gebäude sind erhaltenswert. Um diese Struktur zu erhalten und Beeinträchtigungen durch eine neue Bebauung zu vermeiden, ist die Bebauung nicht als Baufläche dargestellt.

Die Kleinsthofsiedlung am Hartwigsahler Weg mit 12 Nebenerwerbssiedlerstellen wurde 1951 gegründet. Sie ist bis heute in ihrer Grundform erhalten und gewährt durch ihre klare Struktur einen guten Einblick in

dieses Siedlungskonzept der Nachkriegszeit. Sie ist auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich entstanden. Um die Entwicklung einer Splittersiedlung durch eine weitere Bebauung zu vermeiden, ist sie nicht als Baufläche dargestellt.

Eine weitere Besiedlung der Gutsanlage ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht erwünscht.

Im Bereich landwirtschaftlicher Hofstellen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen haben sich eine Reihe von Wohngebäuden angesiedelt. Um auch hier die Ausbildung von Splittersiedlungen zu unterbinden, sind diese Flächen im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt.

## 4.2 Sondergebiet

Östlich der Gutsanlage hat sich vor einigen Jahren ein Golfclub angesiedelt. Auf einer Fläche von rund 0,6 ha befindet sich das Clubhaus mit Restauration und Nebenanlagen. Die Fläche ist im neuen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golf dargestellt. Hier ist die Definition eines Gebietscharakters gewählt, da eine nähere Zweckbestimmung erfolgt.

Die verbindliche Bauleitplanung hat durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, daß sich die baulichen Anlagen in die freie Landschaft einfügen und eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gutsanlage vermieden wird.

## 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

### 4.3.1 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

Die Gemeinde Jersbek unterhält keinerlei Erziehungs- und Bildungseinrichtungen. Eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und Kindergärten oder Kindertagesstätten ist durch die Zugehörigkeit zum Amt Bargteheide-Land in der Stadt Bargteheide sichergestellt.

#### Kindergärten und -horte

Durch die Änderung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes im Rahmen des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes vom 27.07.1992 (BGBl. I. S. 1398) wird seit dem 01.01.1996 für Kinder vom vollendeten 3. Lebensjahr an bis zum Schuleintritt ein Rechtsanspruch auf den Besuch eines Kindergartens begründet.

Die Gemeinde Jersbek ist beteiligt am Kindergarten Eckhorst in Bargteheide, dessen Träger die Kirche ist. Dieser Kindergarten wird zur Zeit zum Großteil von (rund 60) Kindern der Stadt Bargteheide besucht. Er soll aber langfristig den Mitgliedsgemeinden des Amtes Bargteheide-Land dienen, so daß der Gemeinde Jersbek langfristig ausreichend Plätze zur Verfügung stehen.

Die fußläufige Erreichbarkeit von Kindergärten oder -tagesstätten ist in Gemeinden der Größenordnung von Jersbek nicht realisierbar. Da die drei Ortsteile außerdem weit auseinander liegen, kann eine gemeinsame Einrichtung dem Ziel nicht gerecht werden. Die einzelnen Ortsteile sind wiederum zu klein für die Errichtung eigener Kindergärten oder -tagesstätten. Für sie empfiehlt sich daher beispielsweise die Einrichtung von Spielgruppen in den vorhandenen Gemeindehäusern in Jersbek und Timmerhorn.

Der Regionalplan und der Kreisentwicklungsplan haben die Gemeinde Jersbek in der Planung von Kindergärten oder Kindertagesstätten nicht berücksichtigt.

#### Schulen

Die Ausführungen zur Bedarfsermittlung und -befriedigung gelten für schulische Einrichtungen analog. Die anzustrebende fußläufige Erreichbarkeit einer Grundschule läßt sich in ländlichen Gegenden nicht immer realisieren. Die Grundversorgung für die Gemeinde ist durch die Mitgliedschaft im Amt Bargteheide-Land gesichert. Grundschule ist die Dörfergemeinschaftsschule in Bargteheide. Weitere Schulen sind ebenfalls in dieser Stadt vorhanden. Der Bedarfsplan weist für alle schulischen Einrichtungen in Bargteheide noch freie Kapazitäten aus. Die Stadt verfügt über alle Schulformen und ist von den Ortsteilen maximal 5 km entfernt.

Die Entwicklungsstudie für Stormarn-Mitte prognostiziert für das Amt Bargteheide-Land einen Anstieg der Schülerzahlen bis zum Jahr 2005, maßgeblich beeinflusst durch Zuwanderung. Anschließend werde die

Schülerzahl wieder sinken. Trotz dieser Vorhersagen reichten die vorhandenen Schulen aus, um die Versorgung bis ins Jahr 2005 sicherzustellen. Die Klassenfrequenzen würden vorübergehend steigen, allerdings die vom Kultusministerium vorgeschriebene Höchstgrenze von 29 Schülern pro Klasse nicht überschreiten. Die Klassenfrequenz in Bargtheide liegt mit rechnerisch 24,1 Schülern pro Klasse (1993) unter dem Kreisdurchschnitt.

Im Haushaltsjahr 1995 besuchten 69 Schüler der Gemeinde Jersbek eine Schule innerhalb des Schulverbandes Bargtheide-Land. Bei einem Anstieg der Schülerzahlen entsprechend der prognostizierten demographischen Entwicklung würde sich für den Schulverband die Notwendigkeit ergeben, 11 zusätzliche Plätze zur Verfügung zu stellen.

### 4.3.2 Soziale und kulturelle Einrichtungen

#### Altenpflege

Die Zahl der über 65jährigen wird in Zukunft deutlich ansteigen, so daß für diesen Teil der Bevölkerung generell ein besonderer Handlungsbedarf besteht.

In der Gemeinde existieren je ein Alten- und Pflegeheim in Jersbek und Klein Hansdorf in privatwirtschaftlicher Trägerschaft. Das im Kreisentwicklungsplan formulierte Ziel einer möglichst wohnortnahen Versorgung alter Menschen ist in Jersbek gewährleistet. Die Versorgung geht sogar über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus. Beide Heime beherbergen eine Reihe von Fremdbelegern. Weitere Einrichtungen sind daher weder erforderlich noch vorgesehen. Beide Heime befinden sich innerhalb der als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen.

Nach § 3 (2) Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) i.d.F. vom 01.01.1984 soll Wünschen nach Heimunterbringung nur noch entsprochen werden, wenn es unbedingt erforderlich ist. Der Bedarf an Altenheimplätzen ist rückläufig.

Medizinische Einrichtungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Die Krankenversorgung erfolgt in den Städten des Kreises und in Hamburg.

#### Gemeindehäuser

Spezielle Einrichtungen, die kulturellen Zwecken dienen, können in kleinen Gemeinden nicht überleben und fehlen in Jersbek demzufolge. Die Bedarfe werden von der Bevölkerung weitgehend in Hamburg gedeckt.

Der Ortsteil Jersbek verfügt aber über ein Gemeindehaus mit einer Mehrzweckhalle, das eine Vielzahl sozialer und kultureller Funktionen übernimmt. Hier finden regelmäßige Veranstaltungen für Kinder (Kinderturnen für verschiedene Altersgruppen), Jugendliche (Feiern) und Senioren (Tanzen) statt. Außerdem werden verschiedene sportliche Aktivitäten angeboten wie Selbstverteidigung, Tanzen, Gymnastik, Yoga sowie kulturelle Veranstaltungen wie Ausstellungen, Theateraufführungen und Liederabende. Von der Gemeinde wird die Halle für Sitzungen und gemeindliche Veranstaltungen genutzt.

Das Gemeindehaus im Ortsteil Timmerhorn hat ein weniger breit gefächertes Angebot. Es dient ebenfalls als Sitzungsort und kann für private Veranstaltungen genutzt werden. Weiterer Nutzer des Gemeindehauses ist die Feuerwehr.

In kleinen Gemeinden mit mehreren Mitgliedsortschaften soll ein breit gefächertes Angebot sozialer und kultureller Angebote zentral an einem Ort stattfinden. In dieser Funktion ist der Standort im Ortsteil Jersbek für die Gemeinde ausreichend. Das Bürgerhaus in Timmerhorn dient in erster Linie als Sitzungsort.

Die Gemeindehäuser sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

Von kulturell überregionaler Bedeutung ist das Denkmalensemble Gut Jersbek mit der Parkanlage (s. Kapitel 4.6. Grünflächen und 7.4 Denkmalschutz).

### 4.3.3 Kirchen und kirchliche Einrichtungen

Jersbek ist Mitglied der Kirchengemeinde Bargteheide und benutzt die dortigen Einrichtungen. In der Gemeinde Jersbek befinden sich zur Zeit keine Kirchen oder kirchlichen Einrichtungen. Neuplanungen sind innerhalb des Zeithorizonts des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

### 4.3.4 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

In der Gemeinde Jersbek sind neben den beiden überwiegend für kulturelle Zwecke genutzten Gemeindegäusern keine weiteren öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Durch die Zugehörigkeit zum Amt Bargteheide-Land entfallen Einrichtungen für die Verwaltung.

In den Gemeindegäusern in Jersbek und Timmerhorn ist die freiwillige Feuerwehr untergebracht. Im Flächennutzungsplan ist die entsprechende Zweckbestimmung dargestellt.

Die Polizei befindet sich in Bargteheide.

## 4.4 Verkehr

### 4.4.1 Straßen

#### Übergeordneter Verkehr

Vier übergeordnete Verkehrswege führen durch das Gemeindegebiet Jersbeks: die Bundesstraße B434 sowie die Kreisstraßen K55, K56 und K86. Die B434 stellt neben der BAB 1 und der B75, die durch Bargteheide verläuft, eine der wichtigsten Verkehrsadern im Nordosten Hamburgs dar. Sie tangiert das Gemeindegebiet im Süden bei Timmerhorn und verbindet die Gemeinde mit Hamburg. Die Kreisstraßen formen ein wichtiges Bindeglied in der West-Ost-Erschließung der benachbarten Gemeinden und deren Anbindung nach Hamburg oder die BAB1. Die Gemeinde liegt rund 6 km westlich der BAB 1 (Hamburg - Lübeck). Der Anschluß an das Autobahnnetz findet über die L89, Anschlußstelle Bargteheide, statt.

Die Verkehrsbelastung der B434 betrug im Jahr 1993 durchschnittlich 8670 Fahrzeuge pro Tag. In den kommenden Jahren ist mit einer weiteren Erhöhung der Belastung zu rechnen. Umsomehr ist in der Planung auf die Reduzierung des innerörtlichen Verkehrs durch die dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs, des Gemeinbedarfs etc. hinzuwirken. Die Bundesstraße ist für eine Erhöhung des Verkehrs ausgerichtet.

Die Jersbeker Allee, K86 und K56, weist ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen auf als die K56 im Abschnitt Langereihe. Diese Erhöhung ist u.a. eine Folge des LKW-Aufkommens durch den Kiesabbau in der Gemeinde Bargfeld-Stegen. Da der Regionalplan für diese Gemeinde große Flächen als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausweist, wird sich an der Verkehrsmehrbelastung in den kommenden Jahren nichts ändern. Nachteilig ist dieser Umstand für die Ortsdurchfahrt Jersbek.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen sind direkte Zufahrten nicht zulässig. Dies ist in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Betroffen davon ist allein das Gebiet in Soltenbek (K56). Außerdem sind die Anbauverbotszonen entlang von Bundes-, Landes- (20m) und Kreisstraßen (15m) zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Verkehrswege im Gemeindegebiet sind folgende Gemeindestraßen:

G 116 in Jersbek nach Elmenhorst (Oberteicher Weg),

G 28 Ringerschließung von Timmerhorn und Klein Hansdorf (Klein Hansdorfer Straße, Dorfstraße).

Sie sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Innerörtlicher Verkehr

Die innere Erschließung der Ortsteile ist zum größten Teil durch die o.g. überörtlichen Straßen gesichert. Die Erschließung der neuen Gebiete Jersbek-Soltenbek und Timmerhorn ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern. Sie kann durch Anschluß an die bestehenden Straßen hergestellt werden.

### Ruhender Verkehr

In der Gemeinde Jersbek sind öffentliche Parkplätze aufgrund der überregionalen Bedeutung der Gutsanlage und der anschließenden barocken Parkanlage erforderlich. Auch als Ausgangspunkt von Wanderungen in und um Jersbek und im Jersbeker Forst ist die Einrichtung öffentlicher Parkplätze notwendig. Der Ausbau von Auffangparkplätzen an den Ausgangspunkten soll das Erholungsgebiet besonders an Wochenenden vom Kraftfahrzeugverkehr entlasten.

Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich im Kreuzungsbereich der Allee mit der Alten Dorfstraße. Die Nutzung des Vorplatzes des Torhauses als Parkplatz ist für das Denkmalensemble unverträglich. Die verbindliche Bauleitplanung hat für die ausreichende Versorgung mit Parkfläche Sorge zu tragen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dabei zu beachten.

#### **4.4.2 Fußgänger, Radwege**

In der Gemeinde Jersbek besteht ein gut ausgebautes Reit- und Wanderwegenetz, das in den Jahren 1974-1987 im Rahmen des Programms zur Weiterentwicklung der Naturerholungsgebiete in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Kreis und dem Verein "Naherholung im Umland Hamburg e.V." erweitert wurde. Die Hamburger Umlandkreise, die Länder Hamburg, Schleswig-Holstein und Hamburg sind Mitglied in diesem Verein. Die Unterhaltung der Wanderwege obliegt den Gemeinden, die dafür vom Verein Zuschüsse erhalten. Das Netz der Hauptwanderwege ist im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bestand dargestellt.

Aufgrund der gewachsenen freizeithlichen, fremdenverkehrlichen und wirtschaftlichen Bedeutung des Reitens soll das Reitwegeangebot ausgebaut werden. Vor allem die Verbindungen örtlicher und regionaler Reitwege zu einem landesweiten Reitwegenetz sollen verbessert werden. Das geht aus dem Gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei, des Innenministers, des Ministers für Natur und Umwelt und des Ministers für Wirtschaft, Technik und Verkehr vom 28.02.1994 hervor.

Darin wird das Reiten als wichtiger Sport- und Wirtschaftsfaktor sowohl für die Landwirtschaft als auch für den Freizeitwert dargestellt. Der Kreis Stormarn hat daraufhin 1996 die Erarbeitung eines neuen Reitwegekonzeptes in Auftrag gegeben.

Das Radwegenetz der Gemeinde Jersbek ist weitgehend flächendeckend ausgebaut. Im Sinne einer besseren Verkehrssicherheit soll der Radverkehr entlang der Kreis- und Bundesstraßen (K56, K86, B434) auf eigenen Wegen erfolgen. Innerhalb der Ortsteile besteht weitgehend ein Radwegenetz, in Klein Hansdorf ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung das Radfahren auf der Straße unbedenklich. Entlang der B434, der K55, der K56 vom Ortsausgang bis Wiemerskamp und der K86 ist der Bau eines Radweges vorgesehen.

#### **4.4.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Angebot des ÖPNV ist unzureichend und sollte dringend verbessert werden. Die Buslinien verkehren nur in großen Zeitabständen. Alle Ortsteile sind an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestellen liegen zentral in den jeweiligen Ortschaften. Die Ortsteile Timmerhorn und Klein Hansdorf sind an das Hamburger Busliniennetz angeschlossen und direkt mit dem Hamburger U-Bahn Netz verbunden. In Jersbek verkehrt eine Linie der Verkehrsgemeinschaft Stormarn, die den Ort an Bargteheide anbindet.

Die Stadt Bargteheide bemüht sich um einen Anschluß an das Hamburger S-Bahn-Netz durch die Verlängerung der S4. Der Anschluß der Gemeinde an die Stadt Hamburg über die S4 würde vor allem für den Ortsteil Jersbek eine erhebliche Verbesserung bringen.

#### **4.4.4 Bahn**

Eine Anbindung an das Streckennetz der DB besteht nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den angrenzenden Städten Ahrensburg (S-Bahn in Richtung Hamburg im 30 min. Takt) und Bargteheide (Strecke Hamburg - Ahrensburg - Bad Oldesloe - Lübeck).

## 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit Energie und Wasser ist durch den Anschluß an die zentralen Netze der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Die neuen Baugebiete werden an diese Netze angeschlossen.

### 4.5.1 Wasser / Abwasser

Die Wasserversorgung des Ortsteils Jersbek ist dem Amt Bargtheide-Land von der Gemeinde übertragen worden. Wasserlieferant ist die Schlesweg. Der Ortsteil Klein Hansdorf ist dem Zweckverband Wassergemeinschaft des Kreises Stormarn angeschlossen und erhält das Wasser von den Hamburger Wasserwerken. Im Ortsteil Timmerhorn gibt es keine zentrale Wasserversorgung. Die Bewohner versorgen sich selbst über Einzelbrunnen oder Gruppenanlagen privater Betreibergesellschaften. Der Anschluß an die zentralen Netze ist in Timmerhorn auf Wunsch seiner Einwohner nicht vorgesehen.

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Der Löschwasserbedarf ist für die bestehenden Ortschaften und für alle neuen Baugebiete ausreichend gedeckt.

Die Abwasserentsorgung ist für nahezu das gesamte Gemeindegebiet über den Anschluß an die zentralen Netze des Entsorgungsträgers gesichert. Für den Ortsteil Jersbek erfolgt die Entsorgung über eine Gefälleleitung zum jüngst sanierten Klärwerk Bargtheide (32.000 Einwohnergleichwerte). Das Amt Bargtheide-Land als Träger und die Schlesweg als Betreiber haben zum Zwecke der Entsorgung des Ortsteils Jersbek einen Betriebsführungsvertrag geschlossen.

In Klein Hansdorf und Timmerhorn werden die Abwasser über ein Vakuumsystem via Sielnetz der Gemeinde Ammersbek zur Kläranlage der Stadt Ahrensburg entsorgt (52.000 Einwohnergleichwerte). Die Stadt betreibt auch das Leitungsnetz, Träger ist in diesem Fall die Gemeinde. Die über einen Abwasserabnahmevertrag zwischen der Gemeinde Jersbek und der Stadt Ahrensburg sowie einen Sielbenutzungsvertrag zwischen den Gemeinden Jersbek und Ammersbek festgehaltenen 800 Einwohnergleichwerte werden bereits heute um rund 100 überschritten.

Die Gemeinde Jersbek schließt mit der Stadt Ahrensburg und mit der Gemeinde Ammersbek neue Verträge, die die Aufnahme der höheren Abwassermengen zum Inhalt haben. Im Klärwerk Ahrensburg reichen die Kapazitäten aus. Auf dem Gebiet der Gemeinde Ammersbek müssen die Sielleitungen evtl. erweitert werden. An der Planung und Durchführung wird sich die Gemeinde Jersbek entsprechend der Abwassermenge beteiligen.

Pumpwerke und Vakuumsstation sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Entsorgung der nicht an die zentrale Entsorgung angeschlossene Bereiche erfolgt über Sammelgruben und Hauskläranlagen. Diese Anlagen müssen bis spätestens zum Jahr 2002 "nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nachgerüstet" (Regionalplan 92) sein. Die Entsorgung des Klärschlammes ist dem Amt übertragen, das ein privates Unternehmen mit der Abfuhr beauftragt hat. Der Klärschlamm wird zum Klärwerk Ahrensburg gebracht.

Die Gemeinde hat einen Generalentwässerungsplan aufstellen lassen, der die Entsorgung des Oberflächenwassers zum Inhalt hat. Ziel ist die Verbesserung der Qualität des versickernden oder in die Vorfluter abgeleiteten Oberflächenwassers durch den Bau von Regenklär- und Regenrückhaltebecken. Hintergrund ist die gebührenpflichtige Fehleinleitung in die Vorfluter, auch das privater Kleinkläranlagen. Daher soll das Oberflächenwasser vorher gesäubert und getrennt werden. Werden die Maßnahmen fristgerecht durchgeführt, wird die Gemeinde von der Abgabepflicht befreit.

Der Generalentwässerungsplan setzt der Gemeinde Fristen für Maßnahmen zur Verbesserung der Oberflächenwasserqualität durch den Bau von Regenklär- und Regenrückhaltebecken in drei Zeitstufen:

- kurz- bis Ende 1998
- mittel- bis Ende 2003
- langfristig bis Ende 2010.

Bis dahin hat die Wasserbehörde der Gemeinde befristete Einleitungserlaubnisse, sog. "Sanierungserlaubnisse" erteilt. Rechtsgrundlage ist das Abwasserabgabengesetz des Bundes und das Gesetz zur Ausführung des Abwasserabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein. Geeignete Maßnahmen sind in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Die Standorte der Regenklär- und Regenrückhaltebecken sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Örtliche Verhältnisse und Eigentumsfragen können die Standorte noch verschieben.

An der Langreihe sind zwei Regenklärbecken angelegt worden, in denen sich Feinsedimente und Schwimmstoffe des auf den Straßen anfallenden Oberflächenwassers absetzen. Sie sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Entsorgung dargestellt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht schädlich belastete Regenwasser soll zugunsten von Natur und Landschaft und der Naturgüter Boden, Wasser, Klima vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Damit können auch die teilweise bereits überlasteten Kanäle entlastet werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zur Versickerung vor Ort zu treffen.

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen ca. 25 km Verbandsgewässer von denen etwa 1 km verrohrt ist. Hauptvorfluter sind die Sielbek und die Eisenbek in Richtung Alster sowie die Bunsbach in Richtung Ammersbek. Das neue Baugebiet Soltenbek entwässert in die Eisenbek (Verbandsgewässer 3.6). Die Gewässer befinden sich im Zuständigkeitsbereich der Gewässerpflegeverbände "Ammersbek-Hunnau" und "Mittlere Alster", die vom Amt Bargteheide-Land verwaltet werden.

#### 4.5.2 Energie

##### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft (SCHLESWAG). Der Ausbau des Stromnetzes wird fortlaufend für eine ausreichende und zuverlässige Versorgung angepaßt.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind Flächen für Versorgungsanlagen weder vorhanden noch vorgesehen. Transformatorenstationen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

##### Gas

Die Gemeinde wird mit Erdgas von den Hamburger Gaswerken versorgt.

#### 4.5.3 Windkraftanlagen

Die Sicherung einer umweltschonenden und erneuerbaren Energieversorgung ist landesplanerisches Ziel. Der Wind ist eine der natürlichen, erneuerbaren und ressourcenschonenden Energiequellen. Im "Energiekonzept Schleswig-Holstein" ist das Ziel festgelegt, bis zum Jahr 2010 25% des gesamten Strombedarfs des Landes durch Windenergie abzudecken. Weite Teile des Landes sind Starkwindgebiet, so daß die Windkraftnutzung unter den erneuerbaren Energiequellen einen besonderen Stellenwert einnimmt (Ziffer 7.6 LROPI. Neufassung, Entwurf 1995).

Die Änderung des § 35 BauGB privilegiert die Errichtung von Windenergieanlagen. Seit Inkrafttreten dieser Regelung am 01. Januar 1997 sind Windenergieanlagen im Außenbereich allgemein zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Gesetz räumt einen umfassenden Planvorbehalt nach § 35 (3) Satz 3 BauGB ein. Demnach stehen öffentliche Belange einer Errichtung von Windkraftanlagen "in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist." Bis längstens zum 31.12.1998 sind auf Antrag der Gemeinde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auszusetzen.

Für den Kreis Stormarn liegt das vom Kreis in Auftrag gegebene Windgutachten vor (Flächengutachten für Windenergieanlagen im Kreis Stormarn, 1996, Windtest, Kaiser-Wilhelm-Koog GmbH), in welchem die geeigneten Standorte für Windenergieanlagen dargestellt sind. Die Eignung bemißt sich nach den "Grundsätzen zur Planung von Windenergieanlagen" des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers, des Ministers für Finanzen und Energie, der Ministerin für Natur und Umwelt und der Ministerpräsidentin -Landesplanungsbehörde- vom 04.07.1995 (Amtsbl. Schl.-H. Seite 478). Danach sind folgende Ausschlußkriterien maßgebend (stichwortartig zusammengefaßt): Bebautes Umfeld; Verkehrswege; Hochspannungsleitungen und Richtfunkstrecken; Landschaftsschutzgebiete; Naturparke, Naturschutzgebiete, Biotop; Waldgebiete und Gewässer; Denkmale.

Im Windkataster ist für Jersbek keine Fläche für die Errichtung von Windenergieanlagen vorgesehen, da im gesamten Gemeindegebiet eines der Ausschlußkriterien greift und die Gemeinde für die Errichtung von Windkraftanlagen ungeeignet ist. Auch in der Teil-Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I (1997) sind keine Eignungsräume für die Windenergienutzung im Gemeindegebiet von Jersbek vorgesehen. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist im Gebiet der Gemeinde Jersbek nicht möglich, es sei denn zur landwirtschaftlichen Eigennutzung.

#### 4.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist übergegangen in die Trägerschaft des Kreises. Dieser hat die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mit der Entsorgung betraut. Die Entsorgung von Sondermüll liegt ebenfalls in der Hand dieser Gesellschaft. Die Abfälle werden zur Müllverbrennungsanlage Stapelfeld gebracht.

Die Entsorgung von Altpapier und Altglas, sowie die Altkleidersammlung sind privatwirtschaftlich geregelt. In allen drei Ortsteilen befinden sich Containerstandorte für die Wertstoffsammlung.

Eine Abfallwirtschaftsstation, zu der jeder Bürger größere Abfälle (Sperrmüll) gegen Gebühren bringen kann, befindet sich am Klärwerk in Bargtheide Hollerbusch. An gleicher Stelle ist außerdem ein Kompostplatz geplant.

## 4.6 Grünflächen

### Bestand

Im geltenden Flächennutzungsplan sind das Gut und die barocke Parkanlage *einschließlich historischem Küchengarten*, eine Sportanlage mit zwei Spielfeldern im Kreuzungsbereich der K56/K86, ein Biotop an der Langreihe, das Ehrendenkmal an der Allee in Jersbek sowie der Bolzplatz im Ortsteil Timmerhorn als Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

### Entwicklung

Die vorhandenen Grünflächen sollen grundsätzlich erhalten und unter landespflegerischen Gesichtspunkten weiterentwickelt werden. Sie prägen das Ortsbild, dienen der freiraumbezogenen Erholung und der Gliederung der Landschaft.

In Jersbek ist nahe der Gutsanlage ein Golfplatz eingerichtet worden, der sich auf einer Fläche von rund 70 ha erstreckt. Eine Vergrößerung des Golfplatzes ist im Zeitrahmen des Flächennutzungsplans nicht absehbar.

### Darstellung

Die genannten Grünflächen sind im neuen Flächennutzungsplan als Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

### Sport- und Spielanlagen

Die genannten Sportanlagen der Gemeinde Jersbek sowie der unmittelbar benachbarte Spielplatz sind als Grünflächen dargestellt, da sie einen hohen Grünanteil aufweisen und dadurch einen entsprechenden Charakter haben. Die Sportflächen im Ortsteil Jersbek sind Eigentum der Gemeinde. Hauptnutzer ist der SV Jersbek, der auf dem Platz Training und Punktspiele bestreitet. An trainingsfreien Zeiten ist der Sportplatz der Öffentlichkeit zugänglich und wird als Bolzplatz genutzt.

Der Bolzplatz in Timmerhorn wird von der Öffentlichkeit ausschließlich freizeithlich genutzt wird. Auf dieser Grünfläche hat die Gemeinde außerdem einen Kinderspielplatz eingerichtet. Die Grünfläche ist mit den entsprechenden Zweckbestimmungen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weitere Freizeiteinrichtungen sind in Jersbek weder vorhanden noch vorgesehen, da sie sich in der kleinen Gemeinde nicht tragen. Die Umgebung in der freien Landschaft bietet ein ausreichendes Angebot für Freizeiterholung durch Radfahren, Wandern und Reiten. Für die Gemeinde besteht das Erfordernis einer Erweiterung des Freizeitangebots nicht. Zusätzliche sportliche Aktivitäten sind in Bargtheide möglich.

### Friedhof

Die Gemeinde verfügt über keinen eigenen Friedhof. Die Bestattungen erfolgen in der Stadt Bargteheide. Träger des Friedhofs ist die Kirche.

### Ausgleichsflächen

*Zwischen den Ortsteilen Timmerhorn und Klein Hansdorf soll die bestehende Zäsur gesichert werden. Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind langfristig als Ausgleichsflächen vorgesehen und im Landschaftsplan als Grünflächen dargestellt. Die Fläche westlich der Klein Hansdorfer Straße ist in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Jersbek als Ausgleichsfläche/Grünfläche festgesetzt. Da hier bereits eine direkte Zuordnung erfolgt und die Gemeinde als Eigentümerin den Zugriff auf diese Ausgleichsfläche festsetzt, ist sie auch im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.*

## **4.7 Wasserflächen und Flächen für den Wasserschutz**

### **4.7.1 Wasserflächen**

#### **Bestand**

Im Gemeindegebiet existieren als Wasserflächen der Neuenfelder Teich im Norden des Jersbeker Forstes, die Gutsteiche sowie eine Vielzahl von Fließgewässern.

Bunsbach, Ammersbek, Sielbek und Eisenbek dienen als Vorflut und haben daher eine entsprechend belastete Qualität. Durch die Modernisierung der Klärwerke der Stadt Ahrensburg und Bargteheide hat sich die Wasserqualität verbessert. Die Errichtung von Regenklär- und Regenrückhaltebecken wird deren Qualität weiter verbessern.

#### **Entwicklung**

Wasserflächen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu vermehren. Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Ein technischer Ausbau von Gewässern ist zu vermeiden und durch naturnahe Wasserbaumaßnahmen zu ersetzen. Der Landschaftsplan trifft hierzu detaillierte Aussagen.

#### **Darstellung**

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem tatsächlichen Bestand, berücksichtigt aber nicht Kleinstgewässer mit einer Größe von unter 1 ha sowie Entwässerungsgräben.

### **4.7.2 Wasserschutzgebiet**

Im Südosten des Gemeindegebiets befindet sich ein Teil des geplanten Wasserschutzgebiets Bargteheide. Das Aufstellungsverfahren befindet sich derzeit im Entwurf. Die Feststellung ist für 2001 vorgesehen. Die entsprechenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als vorgesehene Wasserschutzgebiet gemäß § 19 Landeswassergesetz (LWG) dargestellt.

Die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets dient der Sicherstellung und dem Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung und als Bestandteil des Naturhaushalts. Der Einzugsbereich bestimmt sich nach hydrogeologischen Kriterien. Unter Schutz steht der gesamte Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage. Handlungseinschränkungen bzw. Verbote werden in einer auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Schutzgebietsverordnung geregelt.

## **4.8 Flächen für die Landwirtschaft**

#### **Bestand**

Den größten Flächenanteil im Gemeindegebiet nehmen landwirtschaftliche Flächen ein. Ihr Anteil liegt

heute bei ca. 67 % (eigene Berechnung, Tab. 17), die als Bauflächen dargestellten aber noch nicht bebauten Flächen eingeschlossen.

Durch Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Höfen in Jersbek ist eine relativ stabile ökonomische Situation der verbliebenen Betriebe eingetreten (vgl. Kapitel 3.5.3 Situation der Landwirtschaft).

### **Entwicklung**

Die landwirtschaftlichen Flächen sind als zusammenhängende Flächen weitgehend zu erhalten und an den zukünftigen Bedürfnissen der landwirtschaftlichen Betriebe auszurichten. Neuausweisungen von Bauflächen gehen zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzflächen. Sie gefährden nicht die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe und berücksichtigen deren Entwicklungsmöglichkeiten. Zukünftig brachfallende Flächen sollen im Sinne der Erfordernisse von Naturschutz und Landschaftspflege genutzt werden. Das typische Landschaftsbild mit seinen landschaftsprägenden Elementen wie Knicks, Hecken und Feldgehölze soll bewahrt werden.

Detaillierte Untersuchungen der Landschaftsstruktur und Konzepte für landespflegerische Maßnahmen sind im Landschaftsplan dargestellt.

### **Darstellung**

Die landwirtschaftlichen Flächen sind weitgehend entsprechend dem Bestand dargestellt. Veränderungen ergeben sich durch die Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzflächen zugunsten von Bauflächen, sowie durch die Umwidmung in Grün- oder Waldflächen (vgl. Tab. 16 und 17).

## **4.9 Flächen für Wald**

### **Bestand**

Die Gemeinde Jersbek verfügt über einen sehr hohen Waldanteil. Seine Flächen beanspruchen mit 429,5 ha 24 % des Gemeindegebiets. Der überwiegende Anteil entfällt auf den Jersbeker Forst und den Hansdorfer Brook. Der Brook ist bisher überwiegend als "Feuchte Wiesen, Unland, Sumpf und landwirtschaftlich genutzte Flächen" dargestellt. Weitere Waldflächen sind im Gemeindegebiet verstreut.

### **Entwicklung**

Die Waldflächen in Schleswig-Holstein sind, gemessen am Bundesdurchschnitt, relativ gering. Ziel der Landesplanung ist es daher, die Bestände zu erweitern. Die Aufforstung von Flächen ist im Gemeindegebiet von Jersbek zur Zeit nicht vorgesehen. Ungeachtet des hohen Waldanteils in der Gemeinde sind landwirtschaftliche Nutzflächen grundsätzlich für eine Neuwaldbildung geeignet.

Der Wald hat eine herausragende Bedeutung für Natur und Landschaft und den Menschen aufgrund seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion. Bei der Bewirtschaftung des Waldes sollen die Belange von Natur und Landschaft beachtet werden.

### **Darstellung**

Sämtliche vorhandenen Waldflächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt. Gegenüber der bisherigen Darstellung ist ein Großteil des Hansdorfer Brooks jetzt als Waldfläche hinzugekommen. Weitere kleinere Waldflächen sind in erster Linie ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die verbindliche Bauleitplanung hat im Falle einer an den Wald heranrückenden Bebauung § 32 (5) Landeswaldgesetz zu beachten und einen Waldschutzstreifen festzusetzen.

Für eine Anpflanzung sollen landschafts- und standortgerechte Gehölze verwendet werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Detaillierte Angaben über die Belange von Natur und Landschaft finden sich im Landschaftsplan.

## 4.10 Flächenbilanz

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weicht in ihren Darstellungen zum Teil erheblich von denen des noch rechtskräftigen Flächennutzungsplans und seiner Änderungen ab. Ursache ist, daß der wirksame Flächennutzungsplan aus den 60er Jahren datiert. Darstellung und Entwicklung haben sich in den vergangenen 30 Jahren auseinanderdividiert. Die nachfolgende Tabelle faßt die Änderungen numerisch zusammen.

**Tabelle 17: Bilanz der Darstellungen des alten und neuen Flächennutzungsplans**

Flächennutzung	Flächen im wirksamen F-Plan in ha	Flächen gemäß Neuaufstellung in ha	Veränderung in ha	davon neu (nur Bauflächen) in ha
<b>Wohnbauflächen</b>		31,2	+31,2	9,0
<b>gemischte Bauflächen</b>	0,6	8,0	+7,4	0,5
<b>Mischgebiete</b>	0,3		-0,3	
<b>Dorfgebiete</b>	42,7	20,6	-22,1	0,6
<b>Sondergebiete</b>		0,6	+0,6	
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	0,7	0,7	0,0	
<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>		0,6	+0,6	
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr</b>	18,6	18,6	0,0	
<b>Grünflächen</b>	22,9	95,1	+72,2	
<b>Wasserflächen</b>	11,3	11,3	+0,0	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	1412,3	1175,8	-236,5	
<b>Wald</b>	282,6	429,5	+146,9	
<b>Summe</b>	1792,0	1792,0	0,0	10,1

Quelle: Wirksamer Flächennutzungsplan. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Eigene Berechnungen

Im noch wirksamen Flächennutzungsplan sind meist Dorfgebiete und nur sehr vereinzelt Mischgebiete und gemischte Bauflächen dargestellt worden. Auf eine detaillierte Differenzierung und Bilanzierung dieser Bauflächen und -gebiete wird daher für die bessere Vergleichbarkeit verzichtet.

In den 31,2 ha der neuen Wohnbauflächen sind 22,9 ha ehemals als Dorfgebiet dargestellte Flächen enthalten, davon 2,4 ha als Dorfgebiet ausgewiesene, noch unbebaute Flächen. Die Summe umfaßt weiterhin 2,0 ha, die bisher bebaut aber nicht im Flächennutzungsplan dargestellt waren sowie 0,3 ha ehemals als Mischgebiet dargestellte Flächen.

Die dargestellten Dorfgebiete teilen sich auf in 14,6 ha bereits dargestellte Dorfgebiete, 4,9 ha noch nicht dargestellte aber bereits bebaute Flächen und 0,6 ha vormals als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen.\* (\* Rundungsfehler)

In der letzten Spalte der Tabelle sind die Flächen aufgeführt, die bisher weder dargestellt waren noch bebaut sind.

Die deutliche Zunahme der Grünflächen geht auf die Darstellung des Golfplatzes zurück (70,2 ha). Im Bereich der Gutsanlage sind 7,2 ha nicht mehr als Parkfläche ausgewiesen, sondern gemäß Bestand der Landwirtschaft zugerechnet.

Der Anstieg der Waldflächen resultiert aus der Darstellung eines Großteils des Hansdorfer Brooks als Waldfläche. Der Brook war bisher als Feuchte Wiesen, Unland, Sumpf und landwirtschaftliche Fläche dargestellt (4,2 ha Wald alte Darstellung; 105,2 ha Wald Neudarstellung). Im wirksamen F-Plan sind die alten Nutzungen des Brooks unter Flächen für die Landwirtschaft zusammengefaßt.

## 5. Natur und Landschaft

### Bestand

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet steht unter Landschaftsschutz gemäß § 18 LNatSchG. Der Nahbereich der Ortschaft Timmerhorn ist von der Unterschutzstellung ausgenommen. Der Hansdorfer Brook steht unter Naturschutz gemäß § 17 LNatSchG. Die Ausweisung weiterer Schutzgebiete diskutiert der Landschaftsplan.

Im Gemeindegebiet befinden sich außerdem eine Reihe von Knicks und Biotopen.

Die Gemeinde Jersbek verfügt darüber hinaus über eine Reihe schutzwürdiger Bereiche, die besonderer landespflegerischer Entwicklungsmaßnahmen bedürfen. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Niederungsbereiche der durch das Gemeindegebiet verlaufenden Vorfluter.

### Entwicklung

Dem Achsenzwischenraum kommt als Grünzone für Landwirtschaft mit Erholung sowie als ökologischer Ausgleichsraum zwischen Hamburg und Lübeck besondere Bedeutung zu. Die regionalen Grünzonen, ausgewiesen im Landschaftsrahmenplan und im Regionalplan, dienen der Verbesserung des Stadtklimas und erfüllen damit eine wichtige Aufgabe des Umlands zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der dichtbesiedelten Stadt. Sie fungieren außerdem als optische Trennung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen. Die Flut der Erholungssuchenden steht allerdings den ökologischen Aspekten entgegen. Durch den Verkehr und die dadurch entstehenden Emissionen belastet sie Natur und Landschaft.

Um die genannten Aufgaben und Funktionen erfüllen zu können, soll die Landschaft erhalten und, soweit erforderlich, im Rahmen landespflegerischer Maßnahmen mit landschaftstypischen Strukturelementen angereichert werden. Diese Maßnahmen dienen Natur und Landschaft, einer Verbesserung des Landschaftsbildes und darüber hinaus der Freizeiterholung. Zum Schutz und zur Entwicklung von Flora und Fauna sollen weiterhin gezielte Maßnahmen durchgeführt werden, die im Landschaftsplan genauer definiert sind.

Biotope und ökologisch wertvolle Bereiche sind besonders zu schützen und ggfs. zu renaturieren. Entsprechende Schutzzonen und landespflegerische Maßnahmen hat der Landschaftsplan erarbeitet. Weitere Maßnahmen sind:

- Erhalt naturräumlicher Zusammenhänge v.a. Bachläufe, Waldflächen, Niederungsgebiete,
- naturnahe Gestaltung der Gewässer als Beitrag für Verminderung der Belastung der Gewässer mit Nähr- und Schadstoffen und zur Verbesserung der vorhandenen Biotopstrukturen,
- Extensivierung der Landwirtschaft.

Die Gemeinde Jersbek verfügt über eine Satzung zum Schutz der Bäume vom 05.04.1984.

### Darstellung

Das LSG für die Feldmark Jersbek und das NSG Hansdorfer Brook sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Für die zur Zeit beplanten Bereiche (Bebauungsplan Nr. 8 "Soltenbek II" und Bebauungsplan Nr. 10b "Langereihe Südwest") wird die Entlassung aus dem Landschaftsschutz betrieben. Die LSG-Grenze wird kurzfristig geändert werden.

Die gesetzlich geschützten Biotope (§ 15a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)) sind im Flächennutzungsplan übernommen. Die nach Landesrecht geschützten Knicks (§ 15b LNatSchG) sind aus Gründen der besseren Lesbarkeit nicht in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Sie sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Im Gemeindegebiet befinden sich eine Reihe von Flächen, die aus der Sicht der Landschaftsplanung durch ökologische Maßnahmen aufgewertet werden können. Dabei handelt es sich um Suchräume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der durch eine Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind im Landschaftsplan näher erläutert. Im Flächennutzungsplan sind sie als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Auf diesen Flächen kann zu einem späteren Zeitpunkt ein sog. "Ökokonto" gemäß § 135a (2) Satz 2 BauGB eingerichtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf diese Flächen zurückgegriffen und Nutzung und Zweck der Flächen und Maßnahmen genauer bestimmt. Auch die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Entlang des Bachlaufes der Ammersbek (Gewässer II. Ordnung) ist der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nachrichtlich übernommen (§ 11 LNatSchG). Bauliche Anlagen dürfen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

## 6. Emissionen / Immissionen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für an die B434 angrenzende Gebiete in Timmerhorn sind die Lärmemissionen zu beachten. Die Verkehrsbelastung auf der B434 ist sehr hoch und beeinträchtigt das Wohnen an der Straße. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung wurden in der Vergangenheit mehrere Zählungen durchgeführt. Die letzte datiert aus dem Jahr 1993 und ermittelte 8670 Fahrzeuge pro Tag im Ortsteil Timmerhorn. Zum Schutz der anliegenden Wohnbebauung stellt der Flächennutzungsplan entlang der B434 einen 20m breiten Streifen als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu bestimmen.

Auch für die neu dargestellten Bauflächen an der Allee (K56) sind mögliche Störungen zu beachten. Allerdings handelt es sich hier um Bestandsbebauung, die einen vorbelasteten Bereich darstellt. Die Ausweisung aller anderen Bauflächen erfolgt abseits viel befahrener Verkehrswege. Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Durch landwirtschaftliche Nutzung hervorgerufene Immissionen sind in der Nähe von Betrieben mit intensiver Schweinehaltung zu erwarten. Im Gemeindegebiet gibt es zur Zeit nur zwei Betriebe, davon nur einer in der Ortslage Langereihe. Die Darstellung als Dorfgebiet berücksichtigt diese Nutzung. Innerhalb der Dorfgebiete sind landwirtschaftliche Immissionen hinzunehmen.

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Ortsdurchfahrtsgrenzen

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen sind an der B434 sowie an der K56 Jersbek und Langereihe dargestellt. (Festsetzungsbescheide gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I, S. 854) 17.5.1996 für Timmerhorn, sowie gemäß § 4 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Januar 1979 (GVObI. S-H, S. 164) 22.3.1994 für Jersbek).

### 7.2 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Im Flächennutzungsplan ist der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 50 m von der Uferkante an Gewässern II. Ordnung (Ammersbek) gemäß § 11 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gekennzeichnet.

### 7.3 Richtfunktrasse

Im Süden des Gemeindegebiets verläuft die Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Sie ist im Flächennutzungsplan dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf Einschränkungen bei einer Bebauung zu achten.

### 7.4 Denkmalschutz

#### 7.4.1 Denkmale, einfache Kulturdenkmale

In der Gemeinde Jersbek befinden sich eine Reihe von Denkmalen gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG), die im Denkmalbuch für die Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit gemäß §§ 5 und 6 DSchG eingetragen sind. Bedeutendes Denkmal ist die Gutsanlage mit der barocken Parkanlage (1726-1740) und zahlreichen Einzelgebäuden aus der Zeit zwischen 1650 und dem ausgehenden 18. Jahrhundert.

##### Ortsteil Jersbek

- 1 Herrenhaus
- 2 Torhaus mit Flügelbauten
- 3 Verwalterhaus
- 4 Kutschpferdestall
- 5 Remise, Allee 3
- 6 Kuhhaus
- 7 Allee 1, Wohnhaus
- 8 Allee 2, Wohnhaus
- 9 Allee 4, Wohnhaus
- 10 Eiskeller
- 11 Gutsteiche
- 12 barocke Parkanlage *einschließlich Küchengarten* mit der dazugehörigen, vierreihigen Lindenallee und dem Wald
- 13 Cosselsche Grabstätte
- 14 Jersbeker Allee (Kreisstraße K56, K86)
- 15 Alte Dorfstraße 5, 7, 9 Wohnhäuser einschließlich ihrer Schuppen
- 16 Ehrenmal für die Gefallenen in der Allee

##### Ortsteil Klein Hansdorf

- 17 Am Wischhof 18 (ehemalige Schusterkate)

Weiterhin befinden sich in diesen beiden Ortsteile folgende einfache Kulturdenkmale:

##### Ortsteil Jersbek

- Pferdestall
- Scheune des Gutshofes
- Allee 18 (Fasanenhof)
- Allee 22, 24 (Wohnhäuser "Pulverturm")

##### Ortsteil Klein Hansdorf

- Dorfstraße 4, 11, 13/15
- Am Wischhof 1, 11
- Pferdeanbindestelle (nur noch fragmentarisch vorhanden)
- Friedenseiche

Denkmale sind nach § 5 (4) BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Sie sind in der Planzeichnung gekennzeichnet mit 'D' für eingetragene Denkmale und 'K' für einfache Kulturdenkmale.

Die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung hat durch entsprechende Festsetzungen (nach § 92 Landesbauordnung) dafür Sorge zu tragen, daß eine Beeinträchtigung der Denkmale und ihrer Umgebung vermieden wird. Baumaßnahmen, die die Kulturdenkmale oder ihren Wirkungsbereich berühren, sind dem Landrat des Kreises Stormarn als Untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### 7.4.2 Archäologische Denkmale

Im Gemeindegebiet sind keine förmlich geschützten archäologischen Denkmale vorhanden, lediglich einfache Denkmale, die keinen Eintrag in das Denkmalsbuch haben.

Funde, die bis in die jüngere Steinzeit zurückreichen, zeugen von einer sehr frühen Besiedlung des Raumes um Jersbek. Auf der Feldmark wurden mehrere Reste von Eisenschlacke gefunden (5 Fundstellen), die darauf hindeuten, daß Raseneisenerz verhüttet worden ist. Die Verhüttungsplätze stammen wahrscheinlich aus nachrömischer Kaiserzeit. Weiterhin vermutet man hochmittelalterliche Wölbäcker (Ackerstreifen) im Jagdparteil. Die Fundstellen sind im Flächennutzungsplan als archäologische Denkmale nachrichtlich übernommen.

Bei Gefährdung der Denkmale ist das *Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein* rechtzeitig zu benachrichtigen.

### 7.5 Altlasten

Eine Beeinflussung des Grundwassers durch Niederschlagswasser stellt ein erhebliches Gefährdungspotential dar, da das Grundwasser alleiniger Trinkwasserversorger ist. Die tieferen Grundwasserleiter im Bereich der Gemeinde Jersbek weisen bisher keine Beeinträchtigungen auf. Sie sind aber mittel- bis langfristig nicht auszuschließen. Vorhandene Verdachtsflächen sind daher zu erfassen und zu untersuchen.

Unter Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte subsummiert, die schädliche Veränderungen der Umweltmedien oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorrufen. In der Gemeinde sind zwei Altablagerungen erfaßt. Eine ehemalige Kiesabbaugrube nahe der Allee nach Bargfeld-Stegen ist in den Jahren 1974 bis 1979 mit Hausmüll und Bauschutt wieder verfüllt worden. In der Grube werden auch Ölreste vermutet, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Diese Altablagerung ist demzufolge in der Stufe I der Priorität eingeordnet. Das bedeutet, daß aufgrund eines vorhandenen oder vermuteten Gefährdungspotentials dieser Standort detaillierter untersucht und beobachtet werden muß. Die Aufsicht obliegt dem Kreis Stormarn. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Eine weitere Hausmülldeponie aus den Jahren 1955 bis 1970 befindet sich auf dem Bunsberg. Hier werden keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe vermutet. Da die Erkundung und die Abschätzung des Grades der Gefährdung oder Beeinträchtigung nicht abgeschlossen ist, ist auch diese ehemalige Deponie im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei in der Langereihe ist in den 40er und 50er Jahren Hausmüll abgelagert worden. Problemabfälle sind hier nicht bekannt, Gase entstehen heute nicht mehr. Die Fläche ist als Biotop dargestellt (s. Kapitel 4.6 Grünflächen). Darüber hinaus ist aufgrund des unbekanntes Gefährdungspotentials die ehemalige Abbaugrube als Altablagerung, der Standort des ehemaligen Betriebsgeländes als Altstandort gekennzeichnet. Das ehemalige Ziegeleigelände ist im Landesaltlastenkataster bisher nicht erfaßt.

Die Gemeinde beschließt den Erläuterungsbericht.

Jersbek, den 3. Februar 1999

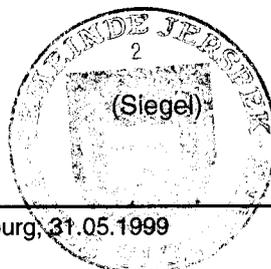
(Siegel)

gez. Nuppenau

.....  
Bürgermeister

Geändert aufgrund des Genehmigungserlasses vom 03.05.1999 (*kursiv* und durch Seitenbalken gekennzeichnet).

Jersbek, den 1. Juni 1999



gez. Nuppenau

.....  
Bürgermeister

## QUELLENVERZEICHNIS

- Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, die Niedersächsische Landesregierung, die Landesregierung Schleswig-Holstein (1994, 1996):** Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg. Leitbild und Orientierungsrahmen (1994); Handlungsrahmen, Hamburg, Hannover, Kiel 1996.
- Die Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (1996):** Landschaftsrahmenplan für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I). Entwurf, Kiel 1996.
- Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde (1995):** Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein. Entwurf · Neufassung 1995, Kiel 1995.
- ders. (1995):** Regionalplan für den Planungsraum I. Entwurf · Fortschreibung 1995, Kiel 1995.
- ders. (1997):** Teil-Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I. Entwurf 1997, Kiel 1997.
- Ettrich, H. u.a. (1989):** Chronik Jersbek, Jersbek 1989.
- Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (1996):** Regionalplanerische Entwicklungsstudie Stormarn Mitte, Endbericht Februar 1996.
- Hennigs, B. von (1985):** Der Jersbeker Garten, In: Stormarner Hefte 11/1985, Neumünster 1985.
- Kreis Stormarn, Der Kreisausschuß (1997):** Kreisentwicklungsplan 1996-2000, 6. Fortschreibung, Bad Oldesloe 1997.
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (1996):** Agrarstruktureller Fachbeitrag zum Landschaftsplan Jersbek, Kiel 1996.
- Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein (1971):** Gemeindestatistik Schleswig-Holstein 1970 Teil 4 Landwirtschaft. Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 1971. Heft 1: Betriebsgrößenstruktur, Bodennutzung, Viehhaltung; Heft 2: Betriebssysteme, Haupterwerbsquelle der Inhaber, Besitzverhältnisse, Arbeitskräfte u.a., Kiel 1994.
- ders. (1987):** Volkszählung von 1987, Gemeindeblatt der Gebäude- und Wohnungszählung 1987; Gemeindeblatt der Arbeitsstättenzählung 1987, Kiel 1987.
- ders. (1991):** Agrarstruktur in Schleswig-Holstein 1991. a) Betriebsgrößen, Bodennutzung und Viehhaltung in den Gemeinden; b) Besitz- und Arbeitsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe in den Gemeinden, Kiel 1991.
- ders. (1995):** Agrarberichterstattung in den Gemeinden. Teil I. Heft 1: Betriebsgrößenstruktur, Bodennutzung und Viehhaltung; Heft 2: Sozialökonomische Betriebstypisierung und -systematik in den Gemeinden, Kiel 1995.