

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zu dem Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- der Gemeinde Jersbek

Gebiet: rückwärtig Oberteicher Weg 2b

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 –OT Jersbek- soll eine städtebauliche Weiterentwicklung des Bereiches des Golfplatzes Jersbek am Oberteicher Weg erfolgen, als dass hierfür erforderliche Bauflächen für die Errichtung von Lagerflächen und Bauflächen zur Errichtung einer Geräte- und Maschinenhalle entwickelt werden sollen. Das Erfordernis besteht für die Gesamtanlage des Golfplatzes, um weiterhin eine angemessene Unterhaltung, Pflege und Bewirtschaftung des angrenzenden Golfplatzes zu ermöglichen.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen altbebauten Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle, innerhalb derer nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- eingebunden werden soll.

Mit dem Überwiegenden Erhalt der randlichen vorhandenen Knickstrukturen, aber auch von Teilen flächenhaften Großgrüns, erfolgt eine landschaftsgerechte Einbindung in die vorhandene Landschaftsstruktur. Zur Schaffung einer Verbindung vom Grundstück zum angrenzenden Golfplatz ist am südöstlichen Plangebietsrand ein Knickdurchbruch erforderlich. Für diesen erforderlichen Knickdurchbruch ist eine Verschiebung und Ergänzungspflanzung im Bereich der zu schließenden Knicklücke innerhalb des Plangebietes vorgesehen, so dass der erforderliche Ausgleich mit der vorliegenden Planung nur teilweise gesichert werden kann.

Zur Aufwertung des Plangebietes und Verbesserung der linearen Grünstrukturen ist die Neuanlage einer Laubholzhecke mit einer Länge von bis zu 30 lfdm vorgesehen. Hiermit sollen die Bauflächen am südwestlichen Plangebietsrand landschaftsgerecht abgegrenzt werden.

Der nicht innerhalb des Plangebietes zu sichernde Ausgleich für das Schutzgut Boden ist auf entsprechenden Flächen der Gemeinde gesichert, so dass es hiernach keine Ausgleichsdefizite gibt, auch nicht für den Knickdurchbruch.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 wird über die bereits bestehende Straße Oberteicher Weg verkehrlich verbunden. Innergebietlich erfolgt die Erschließung über die hier vorhandenen Hof- und Gebäudeflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes auf der vorhandenen Hofzufahrt.

Für das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt wurden mit dem Ergebnis, dass eine Nutzungsverträglichkeit des Bereiches des Sonstigen Sondergebietes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung bzw. sonstigen, schützenswerten Nutzungen sichergestellt werden kann, wenn die festgesetzten Emissionskontingente in der Umsetzung der Planung berücksichtigt und eingehalten werden.

Der vorliegende Plangeltungsbereich zur Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- lag, wie auch der zugehörige Golfplatz mit seinen zugehörigen Gebäuden und der Parkplatzanlage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Jersbek.

Die 2. Kreisverordnung vom 20. Juni 2012 zur Änderung der „Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Jersbek vom 25. Februar 1970“ ist am 06. Juli 2012 in Kraft getreten. Hierdurch wurde der Geltungsbereich der zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 zugehörigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der angrenzende Gebäudebestand und der nördlich des Oberteicher Weges gelegene Waldparkplatz aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Die vorliegenden Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in der Planung berücksichtigt. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde dahingehend geändert, als dass das Plangebiet verringert wurde durch Verlegung des GFL-Rechtes auf die vorhandene Hofzufahrt und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,25 gesenkt wurde.

Das Verfahren ist als normales Planverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und seiner Fortführung mit der Entwurfsfassung durchgeführt. Auf Grund der Abwägungsentscheidungen über die Stellungnahmen ergaben sich inhaltliche Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung, des Textes, der Begründung sowie die Notwendigkeit zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung, die eine erneute Entwurfsbeteiligung erforderten. Danach ergab sich die endgültige Planfassung, da keine inhaltlich zu berücksichtigenden Stellungnahmen vorgelegt wurden.

Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gesehen worden, da der Schwellenwert der Anlage 1 UVP-G, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ für den Bau eines Städtebauprojektes gemäß 18.7 nicht erreicht wurde.

Für den Bebauungsplan lag bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vor, der entsprechend fortgeschrieben wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind Anregungen von Dritten vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zur frühzeitigen Beteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch, zum Entwurf auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und zum erneuten Entwurf auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch.

Anlässlich der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht.

Anlässlich der letzten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Ergebnis, dass sich Änderungen und Ergänzungen zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- ergeben haben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 19 in seiner Planzeichnung und der zugehörigen Begründung in den Grundzügen inhaltlich begrenzt verändert hat und weiter entwickelt wurde.

Die zu beachtenden schallschutzrechtlichen Belange sind in der Begründung in den Grundzügen dargelegt und berücksichtigt. Zur Nutzungsgliederung sind Emissionskontingentierungen festgesetzt, abgeleitet aus der schalltechnischen Untersuchung.

Das ursprüngliche Planungsziel, die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen –Golfplatz – Lagerfläche sowie Geräte- und Maschinenhalle- unter Erhalt des wesentlichen Knick- und Großgrünbestandes, sowie das Einbinden in die hier vorhandene Struktur des besiedelten Außenbereiches, ist mit dem Bebauungsplan Nr. 19 –Ortsteil Jersbek- erreicht worden.

Jersbek, den

31. Okt. 2012




(Bürgermeister)