



GEMEINDE DELINGSDORF KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6A

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 6A
der Gemeinde Delingsdorf

Gebiet: Südlich der Straße Timms Hoff sowie südlich rückwärtig der
Straße Huskoppel

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	10 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12 - 14
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr	15 - 16
b) Ver- und Entsorgung	17 - 18
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	19
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	20
b) Auswirkungen auf Natur und Umwelt Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	21 - 23
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	24
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	25 - 26
9. Hinweise	27 - 29
 Vermerk: Beschluß über die Begründung	 30

Anlagen: siehe nächste Seite

Anlagen: Anlage zu Ziffer 6.-b der Begründung
ML-PLANUNG
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
Erlenkamp 1
23568 Lübeck
Stand: Februar 1998; Juli 1998; Nov. 1998

Lärmtechnische Untersuchung für den
B-Plan Nr. 6A der Gemeinde Delingsdorf
Masuch + Olbrisch
Ing. ges. mbH, Oststeinbek
Stand: 25. Februar 1998

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeinde Delingsdorf beabsichtigt im Bereich des Umfeldes der Dorfstraße einen weiteren Abschnitt als Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 baulich zu entwickeln. Hierzu wird auf vorgegebene Erschließungsstrukturen des Bebauungsplanes Nr. 6 zurückgegriffen und es werden diese in den südlichen neu zu entwickelnden Bereich hinein erweitert.

Die besonderen, vorhandenen, kleinräumigen Strukturen werden entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Delingsdorf hat in ihrer Sitzung am 06. Februar 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6A für das Gebiet: Südlich der Straße Timms Hoff sowie südlich rückwärtig der Straße Huskoppel beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6A wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Die Vorentwurfsbeteiligung zur Planungsanzeige, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 26. Februar 1998 eingeleitet worden. Die Bürgerbeteiligung als öffentliche Darlegung und Anhörung ist am 23. April 1998 durchgeführt worden.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 06. Juli 1998 eine Abwägung durchgeführt und die Stellungnahmen und Eingaben geprüft und entschieden.

In der gleichen Sitzung ist bestimmt, daß der Bebauungsplan Nr. 6A aufgrund des Abwägungsergebnisses zu überarbeiten ist. Der zu überarbeitende Bebauungsplan ist gleichzeitig als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Hierdurch ergibt sich eine Plangebietsreduzierung an der Ostseite des Bebauungsplanes.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6A ist in der Zeit vom 24. Juli 1998 bis zum 24. August 1998 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 16. Juli 1998 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Das Ergebnis der Entwurfsbeteiligung hat die Gemeinde am 02. November 1998 in eine Abwägung eingestellt, geprüft und hierüber entschieden.

In der gleichen Sitzung ist bestimmt, daß der Bebauungsplan Nr. 6A aufgrund des Abwägungsergebnisses im untergeordneten Umfange zu überarbeiten ist. Der zu überarbeitende Bebauungsplan ist gleichzeitig erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 02. November 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 6A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6A ist in der Zeit vom 27. November 1998 bis zum 11. Dezember 1998 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 12. November 1998 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Das Ergebnis der erneuten Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung am 04. März 1999 in eine Abwägung eingestellt, geprüft und hierüber entschieden.

In der gleichen Sitzung ist bestimmt, daß der Bebauungsplan Nr. 6A aufgrund des Abwägungsergebnisses im untergeordneten Umfange zu überarbeiten ist. Der zu überarbeitende Bebauungsplan ist gleichzeitig erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung bestimmt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 04. März 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 6A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches erneut als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung erneut abschließend gebilligt worden.

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6A ist in der Zeit vom 02. Juli 1999 bis zum 19. Juli 1999 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 24. Juni 1999 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Das Ergebnis der erneuten Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung am 29. Juli 1999 in eine Abwägung eingestellt, geprüft und hierüber entschieden.

In der gleichen Sitzung ist bestimmt, daß der Bebauungsplan Nr. 6A aufgrund des Abwägungsergebnisses im untergeordneten Umfange zu überarbeiten ist. Der zu überarbeitende Bebauungsplan ist gleichzeitig erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung bestimmt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29. Juli 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 6A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches erneut als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung erneut abschließend gebilligt worden.

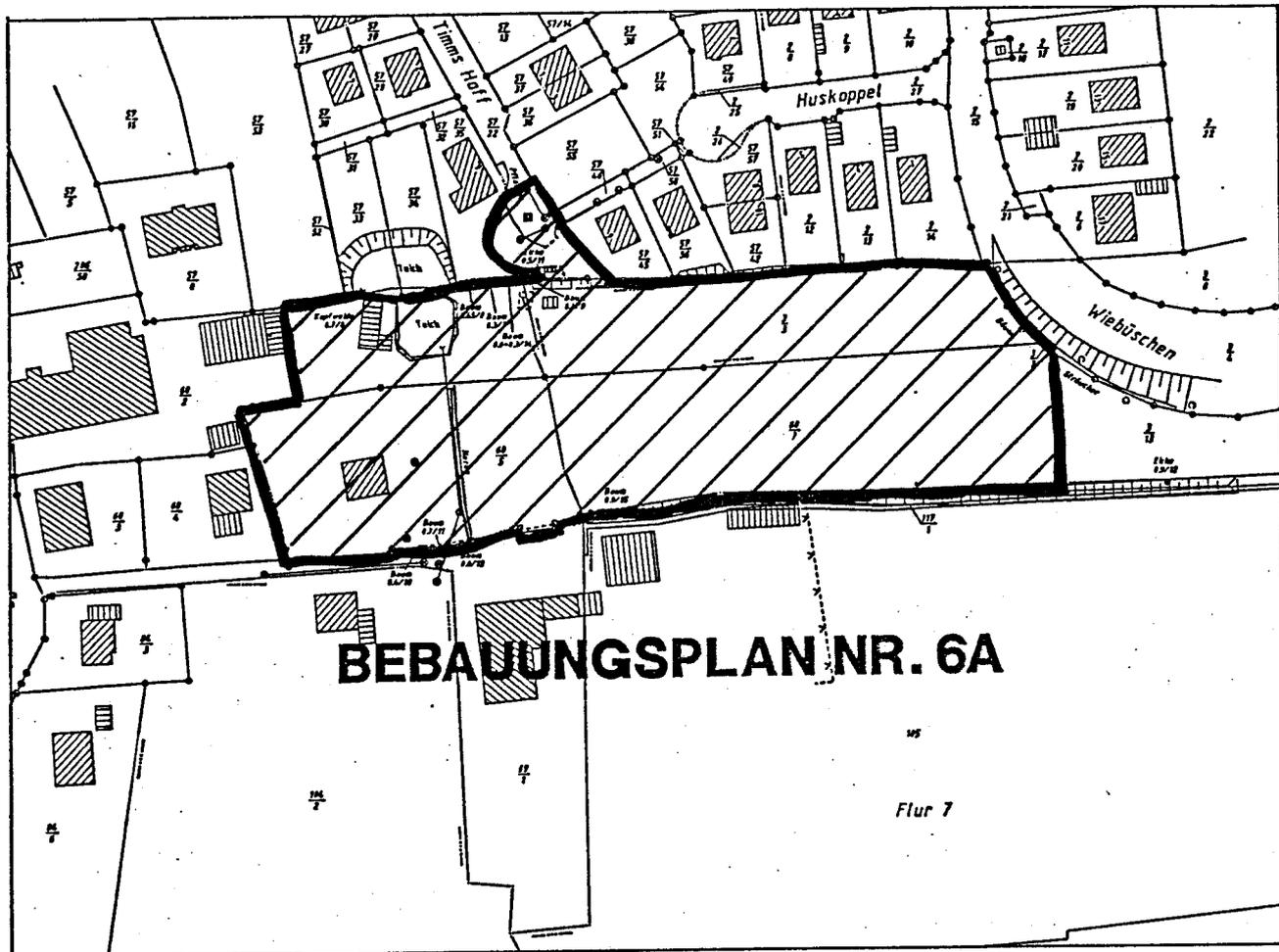
Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6A ist in der Zeit vom 03. September 1999 bis zum 20. September 1999 durchgeführt worden. Die in ihren Belangen betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 20. August 1999 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 29. September 1999 eine Abwägung durchgeführt, die Stellungnahmen und Eingaben geprüft und hierüber entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29. September 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 6A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches erneut als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung erneut abschließend gebilligt worden.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6A wiedergegeben. Der Geltungsbereich ist schraffiert dargestellt.

Plangeltungsbereich im Maßstab 1 : 2.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 6A, Gebiet: Südlich der Straße Timms Hoff sowie südlich rückwärtig der Straße Huskoppel der Gemeinde Delingsdorf wird aufgestellt als Erweiterung des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6, auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie insbesondere seiner 7. Änderung, die am 04. Mai 1995 wirksam geworden ist.

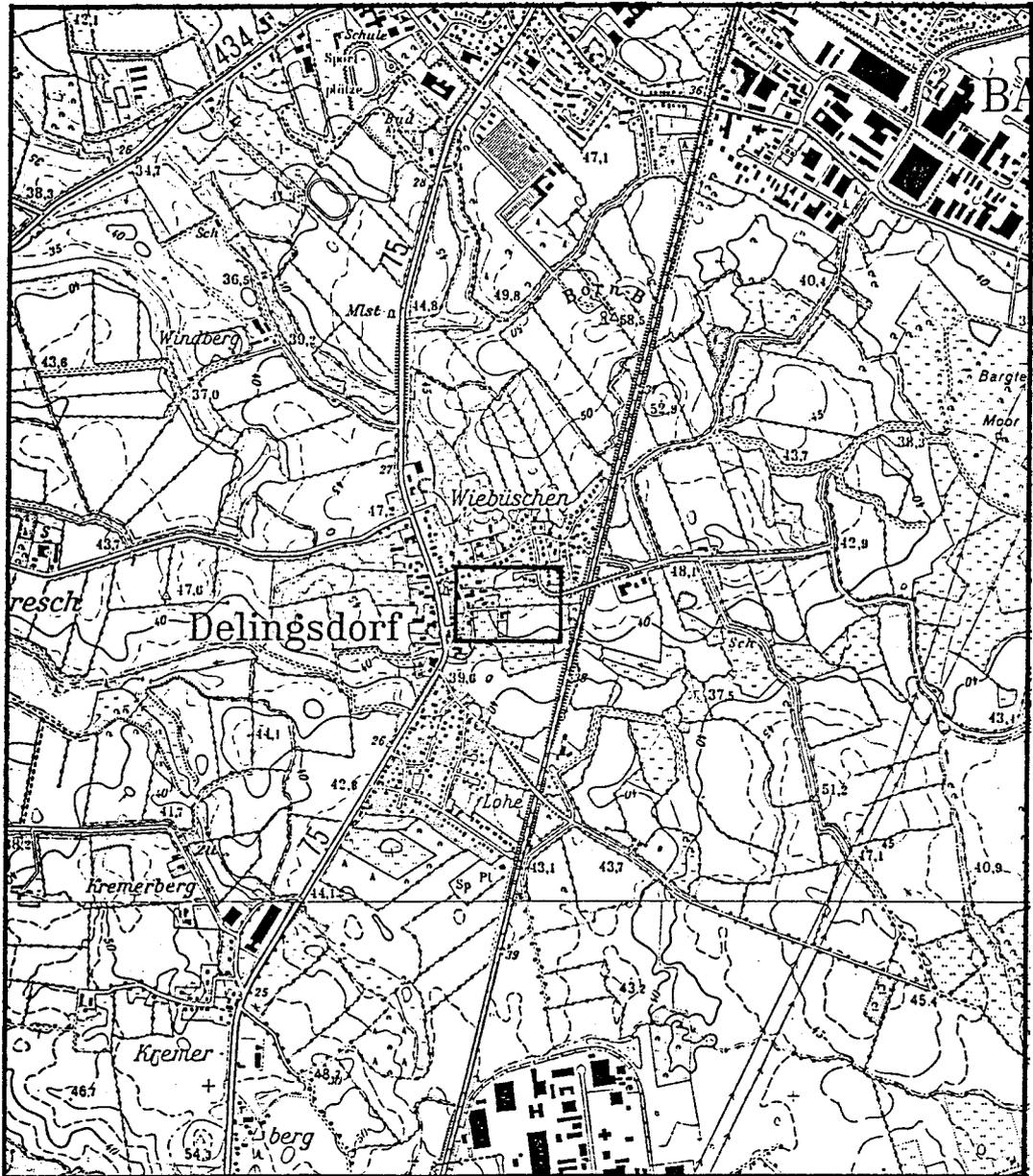
Mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie seinen wirksamen Änderungen ist für diesen künftigen Siedlungsbereich in den Grundzügen für den Ostteil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Für den Westteil des Plangebietes, in Hinblick auf naheliegende landwirtschaftliche Betriebsstellen, ist ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Diese Nutzungsvorhaben werden bei Berücksichtigung einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise als grundlegender Inhalt in den Bebauungsplan übernommen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gegeben.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den Flurkarten der Flur 2 und 7 der Gemarkung Delingsdorf in den Ursprungsmaßstäben 1 : 1.000 bzw. 1 : 2.000. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Flächennivellement NN-bezogen durchgeführt worden. Aus diesem Flächennivellement sind die Höhenlinien in einem Rasterabstand von jeweils 1,0 m Höhe festgelegt und in die katasteramtliche Planunterlage übernommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 6A liegt im Nordteil der Ortslage Delingsdorf, südlich rückwärtig der Dorfstraße.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 6A entsprechend dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



Neben der Neuentwicklung von Bauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 6A wird ein Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 in die vorliegende Planung mit einbezogen. Es handelt sich um den südlichen Teil der festgesetzten Verkehrsfläche der bereits teilausgebauten Straße Timms Hoff. Die hier im Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehene Wendeanlage ist künftig nicht mehr erforderlich, da sie durch die Wendeanlage innerhalb der Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 6A ersetzt wird.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A umfaßt in der Gemarkung Delingsdorf Teile der Fluren 2 und 7. Betroffen sind die Flurstücke 57/22, 60/2, 60/5, 3/3 und 60/7. Die Flurstücke 3/3, 60/5 und 60/7 sind vollständig Bestandteil des Plangebietes und die Flurstücke 57/22 und 60/2 sind teilweise Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 12.899 qm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachstehend beschriebenen Flächenanteilen:

Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet – den Bereich des Plangebietes östlich der Verlängerung der Straße „Timms Hoff“ und beidseitig der kleineren Stichstraße mit einer Flächen von ca. 3.829 qm.

Als Baufläche – Dorfgebiet – den Bereich des Plangebietes westlich der Verlängerung der Straße „Timms Hoff“ mit einer Flächen von ca. 5.934 qm.

Als Verkehrsfläche den südlichen Teil der Wendeanlage der Straße „Timms Hoff“, die Verlängerung der Straße „Timms Hoff“, sowie die nach Osten abgehende kleinere Stichstraße mit den jeweils zugehörigen Wendeanlagen mit einer Fläche von ca. 1.480 qm.

Als öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit Kinderspielmöglichkeit – in der Nordwestecke des Plangebietes einen kleineren Bereich mit Anbindung an die Wendeanlage der Stichstraße und die Rampe der Straße „Wiebüschen“ mit einer Fläche von ca. 250 qm.

Als private Grünflächen – Randstreifen – im untergeordneten Umfang vorhandene Knicks innerhalb des Plangebietes mit den zugehörigen Randstreifen mit einer Fläche von ca. 772 qm.

Als private Grünfläche – Extensivgrünland – den Umgebungsbereich des bestehenden Teiches als Regenwasserrückhaltebecken zwischen den Baugrundstücken Nr. 13 und Nr. 14 sowie die nicht mehr benötigte Fläche der ehemaligen Wendeanlage mit einer Fläche von ca. 334 qm.

Die vorgenannten privaten Grünflächenbereiche der Randstreifen sowie des Extensivgrünlandes des Umgebungsbereiches des bestehenden Teiches sind überlagernd als Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt. Dies trifft nicht für das Extensivgrünland an der ehemaligen Wendeanlage zu.

Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserrückhaltebecken – den vorhandenen Teich zwischen den Baugrundstücken Nr. 13 und Nr. 14 als Rückhaltebecken einer mehrteiligen Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca. 256 qm.

Als Fläche für die Abwasserbeseitigung – Abwasserpumpstation – einen Bereich südlich der Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca. 24 qm.

Als Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz – zwei Bereiche an der Verlängerung der Straße „Timms Hoff“ angrenzend mit einer Fläche von ca. 20 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 6A soll der Bereich südlich im Anschluß an die bereits bestehenden Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 6 unter Einbeziehung von Teilen bereits bebauter Grundstücke neu geordnet werden, mit dem Ziel der Schaffung weiterer Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes unter Berücksichtigung der Sicherung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen.

Durch die vorliegende Planung sollen die wesentlichen Ortsentwicklungsgrundsätze, wie sie von der Gemeinde definiert sind und Grundlage aller zur Zeit durchgeführten gemeindlichen Planungen sind, inhaltlich berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 6A wird die städtebauliche Ordnung in Einbindung an die bestehende Ortslage in diesem Bereich abschließend festgesetzt, wobei hier in vertretbarer Abweichung eine auf der Grundlage der getroffenen Regelungen weitergehenden baulichen Verdichtung möglich sein soll. Dies betrifft insbesondere die Realisierung von Gebäuden auch mit mehr als insgesamt 2 Wohnungen.

Aufgrund der Situation dieses Plangebietes mit seiner geringen Flächenentwicklung und ausgeprägten Längsstruktur und den damit verbundenen hohen Anforderungen zur Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sind differenziert Nutzungsstrukturen zu entwickeln, die auch an grundlegende Ortsentwicklungsvorgaben zu orientieren sind.

Neben den Ausweisungen von notwendigen Bauflächen soll insbesondere auch die Sicherung innerörtlicher Frei- und Grünflächen vorgenommen werden, um einen hohen Erholungs- und Erlebniswert zu sichern.

Für den Westteil des Plangebietes und den Bereich der Altbebauung ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet vorgesehen. Dies geschieht insbesondere im Hinblick auf die hier und sich nach Westen fortsetzende vorhandene Dorfstruktur, die sich darüber hinaus dann in westlicher Richtung entlang der Bundesstraße 75 weiterentwickelt. Dieser Bereich, insbesondere auch entlang der Dorfstraße, ist hier noch in klassischer Weise mit Betriebsstellen landwirtschaftlicher Betriebe durchsetzt und darüber hinaus von einer starken, gemischten Nutzung geprägt. Diese Struktur soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten werden, wenngleich auch zufälligerweise durch die Plangebietsabgrenzungen keine Betriebsfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Plangebietes liegt, sondern diese nur südlich angrenzt.

Die Baugrundstücke dienen zum einen der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes der jetzigen Grundstücksbesitzer und zum anderen den übrigen örtlichen und überörtlichen Baulandbewerbern.

Durch die vorliegende Planung entstehen insgesamt 14 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, wovon ein Baugrundstück altbebaut ist.

Durch bestehende gutachtliche Untersuchungen und ggf. erforderliche aktuelle Ergänzungen, ist die Zulässigkeit des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen, mit in Teilbereichen besonders zu treffenden Maßnahmen, als vertretbar anzusehen.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung einer angemessenen baulichen Entwicklung dieses besonderen Bereiches auch die Belange der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung sowie des Naturschutzes und die verschiedenen Belange des Immissionsschutzes gesichert werden.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei wird die im Amtsbereich Bargteheide-Land nachzuweisende Anzahl der tatsächlich errichteten Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ bzw. „offene Bauweise“, von ca. 1,4 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich bei dem vorliegenden Planinhalt folgende Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten:

Grundstücke Einzel- und Doppelhausbebauung = $13 \times 1,4 \text{ WE} =$ 19 WE

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt 19 WE unterschiedlichen sozialen Anspruches.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird auf eine Rechenformel nach Professor Klemm, Essen zurückgegriffen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: $100 \text{ Wohneinheiten} \times \text{zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit} \times \text{prozentualen Anteil des Fremdzuzuges} \text{ geteilt durch } 100$. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $19 \times 3,5 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 2,09$

Grundschulplätze: $19 \times 3,5 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 2,36$

Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der geringen Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten sind die vorstehend ermittelten Ergebnisse mittelfristig als Mindestannahmen anzusehen.

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 2 Kindergartenplätzen und zusätzlich 3 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A besteht zum einen aus einem Teilbereich der Verkehrsfläche der Straße Timms Hoff, die mit dem Bebauungsplan Nr. 6 verbindlich geplant wurde. Es handelt sich hier um den südlich liegenden Bereich der Straße mit der Aufweitung der Wendeanlage. Weiter besteht der Bebauungsplan aus den südlich zur Entwicklung vorgesehenen Bauflächen unter Einbeziehung von Altbaugrundstücken mit teilweise Altbebauung. Der Bebauungsplan Nr. 6A schließt den Siedlungsansatz zwischen der Schulstraße und der Rampe der Straße Wiebüschen nach Süden hin ab.

Über das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sind die Bauflächen für den Ostteil als Allgemeines Wohngebiet und für den Westteil als Dorfgebiet entwickelt, die sich insgesamt an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, hier des Ursprungsplanes sowie seiner 7. Änderung, halten. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise. Es wird davon ausgegangen, daß unter dieser Vorbedingung der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan und seiner wirksamen Änderungen entwickelt ist.

Insgesamt ist das kleine Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A (ca. 1,2899 ha) mit sehr differenzierten Festsetzungsinhalten behaftet.

Neben den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und den Bauflächen des Dorfgebietes sind darüber hinaus Verkehrsflächen als Verkehrsberuhigter Bereich, Entsorgungsflächen zur Regenwasserrückhaltung bzw. als Schmutzwasserpumpstation, private Grünflächen als Randstreifen entlang vorhandener Knicks bzw. als Extensivgrünland entlang dem vorhandenen Teich sowie der nördlich liegenden ehemaligen Wendeanlage vorgesehen. Diese privaten Grünflächenbereiche dienen darüber hinaus teilweise dem Ausgleich des sich ergebenden Landschaftseingriffes durch die neu entstehende Verkehrsinfrastruktur und die neu entstehenden Bauflächen. Der erforderliche Ausgleich kann jedoch nicht innerhalb des Plangebietes gelöst werden. Hierzu werden Ausgleichsflächen zur extensiven Nutzung an anderer Stelle des Gemeindegebietes in ausreichendem Maße bereitgestellt. Sie werden durch entsprechend städtebauliche Verträge oder ähnliches mit der Gemeinde langfristig gesichert. Es ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Kinderspielmöglichkeiten auf der Ostseite des Plangebietes vorgesehen. Als weitere Infrastrukturmaßnahmen sind Gehrechte, Leitungsrechte sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte überlagernd festgesetzt.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung für den östlichen Teil des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für den westlichen Teil des Plangebietes als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies geschieht in Hinblick auf im Nahbereich befindliche bzw. unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstellen und berücksichtigt in hinreichendem Maße das zu beachtende Entwicklungsgebot. Die Gemeinde geht davon aus, daß die getroffene Festsetzung eines Dorfgebietes für den betreffenden Bereich gerechtfertigt ist und dazu dienen soll, ein Nebeneinander dieses deutlich unterschiedlich strukturierten Bereiches langfristig zu sichern.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig ist. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Bauflächen des Dorfgebietes wird durch Text bestimmt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 7 „Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, Nr. 8 „Gartenbaubetriebe“ sowie Nr. 9 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 5 Abs. 3 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes sind in eingeschossiger als Höchstgrenze und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2875 festgesetzt. Für den Bereich der Bauflächen ist durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2875 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Weiter ist für das Plangebiet durch Text bestimmt, daß die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht auf die nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl angerechnet werden.

Durch zeichnerische Festsetzung ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Weiter sind Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße getroffen. Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen ist eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind differenzierte Festsetzungen durch Text getroffen, die sich in ihren Grundsätzen an Planinhalte aktueller Planungen der Gemeinde orientieren.

Die Drempehhöhe (Kniestock) ist mit maximal 1,0 m Höhe festgesetzt.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt durch Verlängerung der im nördlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 bereits errichteten und bis an die Plangebietsgrenze geführte Straße „Timms Hoff“. Diese neue Erschließungsstraße durchschneidet das Plangebiet in diagonaler Richtung. Dies geschieht insbesondere zur Sicherung einer künftigen südlichen Weiterentwicklung, ohne die südlich liegenden Hof- und Gebäudeflächen des dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes unvertretbar einzuengen.

Innerhalb des Plangebietes ist weiter eine kurze Stichstraße nach Osten hin mit kleiner Wendeanlage vorgesehen, durch die insgesamt 4 Baugrundstücke und die Parkanlage mit Kinderspielmöglichkeiten erschlossen werden. Insgesamt 6 Baugrundstücke werden darüber hinaus durch eine private Erschließungsanlage als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit kleiner Wendeanlage nach Westen hin erschlossen. Über diese Wendeanlage hinaus werden 2 Baugrundstücke durch eine schmalere private Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine flächenhaften bzw. linearen Grünelemente, deren Erhalt gesichert werden müßte. Es handelt sich um einen Bereich von Hof- und Gartenflächen bzw. um überwiegend intensiv genutzte Weideflächen. In den Randbereichen außerhalb des Plangebietes sind Knickstrukturen vorhanden. Aus diesem Grunde sind die grünordnerischen Maßnahmen insbesondere auch zum Ausgleich auf diese linearen Grünelemente ausgerichtet.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen linearer und flächenhafter Grünelemente in einem erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung geschieht hier über die Ableitung zur bereits südlich des Plangebietes befindlichen Regenwasserkläranlage, die in ihrer Dimensionierung und technischen Ausrichtung auf dieses neue Plangebiet hinreichend ausgelegt ist.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm, hier jedoch nur zur östlich liegenden Bahnstrecke Hamburg/Lübeck der Deutschen Bahn AG, sind entsprechende passive Schallschutzfestsetzungen getroffen, soweit diese aus der vorliegenden schalltechnischen Ermittlung erforderlich sind. Sie betreffen nur die Baugrundstücke Nr. 3 und Nr. 4. Weiter ist darauf hinzuweisen, daß sich mögliche Lärmimmissionen von der Bundesstraße 75 (Lübecker Straße) bezogen auf das Plangebiet nicht unverträglich beeinträchtigend auswirken, so daß hierfür auf entsprechende passive Schallschutzfestsetzungen verzichtet wird.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben sind nicht zu berücksichtigen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß auf den unmittelbar südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb Pferdehaltung betrieben wird.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein als zuständige Fachbehörde beteiligt worden. Von ihr sind keine zu berücksichtigenden Anregungen mitgeteilt worden.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6A wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Wendeanlage der Straße „Timms Hoff“ durch diesen Bebauungsplan überplant und geändert. Der Bebauungsplan Nr. 6A ist planungsrechtlich als die südliche Fortsetzung des bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 anzusehen. Aus diesem Grunde wird bezüglich der wesentlichsten Erschließungselemente auf die bestehenden Ansätze der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 6 zurückgegriffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A wird durch eine Verlängerung der nördlich außerhalb des Plangebietes bereits bestehenden Straße „Timms Hoff“ unter Ergänzung einer kleineren Stichstraße und weiteren privaten Erschließungsanlagen künftig erschlossen. In Fortführung der Planungsvorgaben ist der Ausbau der Verlängerung der Straße Timms Hoff und der nach Osten abgehenden kleineren Stichstraße mit am Ende liegender kleineren Wendeanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich- vorgesehen und festgesetzt. Dieser verkehrsberuhigte Bereich von Norden her kommend, ist in unterschiedlichen Ausbaubreiten vorgesehen, die sich an den zu berücksichtigenden Maßnahmen der Sicherung für den ruhenden Verkehr orientieren. Es sind Querschnitte von 6,5 m, 8,5 m bzw. 10,5 m Breite vorgesehen. Die in der Straße Timms Hoff angeordnete Wendeanlage ist mit 20 m äußeren Durchmesser ausgelegt, so daß hier kein weiterer Fahrzeugüberhang in den Randbereichen zu berücksichtigen ist. Von der Wendeanlage ist die Anordnung einer kurzen Stichstraße in einer Breite von 5,0 m vorgesehen, die im Osten in einer Wendeanlage mit 12,0 m Durchmesser endet, so daß hier Personenkraftwagen noch wenden können, ohne rückwärts fahren zu müssen.

Der gesamte Ausbau dieser öffentlichen Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich soll analog der Ausbauplanung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 erstellt werden. Auf eine Festlegung der Ausbaudetails in der vorliegenden Planung wird verzichtet, um über eine gesonderte detaillierte Ausbauplanung individuellere Möglichkeiten sichern zu können.

Durch die Verlängerung der Straße Timms Hoff und auch mit der Anordnung einer entsprechenden Wendeanlage im südlichen Teil ist die bisherige Wendeanlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 verkehrstechnisch nicht mehr erforderlich. Aus diesem Grunde wird dieser Bereich durch die vorliegende Planung erneut verbindlich überplant und dahingehend festgesetzt, als daß die hier vorhandene Straße Timms Hoff nur noch in einer Breite von 8,50 m vorgesehen ist. Zur Sicherung notwendiger öffentlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist in diesem Bereich bereits die Anordnung von 3 Parkplätzen in Längsaufstellung vorgesehen. Insgesamt ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6A ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen von 7 Stück. Die hierfür anzuordnenden 4 weiteren Parkplätzen sind im Bereich der neu zu erstellenden Straße Timms Hoff festgelegt.

Um ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die östliche Stichstraße bzw. westlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auszuschließen, sind an 2 Stellen des Plangebietes, an die neu zu erstellende Straße Timms Hoff angrenzend, Flächen für Standorte von Müllgefäßen vorgesehen. Somit ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen nicht erforderlich.

Für die westlich der Straße Timms Hoff entwickelten Bauflächen ist die Erschließung durch die Anordnung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von 4,5 m Breite vorgesehen, für das aufgrund der Längenentwicklung im Bereich des Baugrundstückes

Nr. 10 eine Wendeanlage mit 12,0 m Durchmesser festgelegt ist. Hiervon wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,20 m nach Westen bis zum Baugrundstück Nr. 12 geführt. Sofern größere Versorgungsfahrzeuge den engen Einmündungsradius des nach Westen abgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht befahren können, haben diese auf der südlichen Wendeanlage zu wenden und von Süden her kommend in die Wendeanlage zu fahren. Ein Einfahren von Personenkraftwagen und kleinen Lieferfahrzeugen wird als unproblematisch von Norden her angesehen.

Zur Erschließung der Grünfläche – Parkanlage – ist zwischen den Baugrundstücken Nr. 3 und Nr. 4 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als Erschließung mit 3,20 m Breite vorgesehen. Eine weitere verkehrliche Anbindung dieses Grünflächenbereiches ist an der Nordseite des Plangebietes mit unmittelbarem Anschluß an Seitenflächen der Straße Wiebüschen vorgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen wird im Bereich der bereits bestehenden Verkehrsfläche der Straße Wiebüschen die Anordnung einer Treppe gegebenenfalls erforderlich werden. Hierfür besteht jedoch kein Erfordernis der Planungssicherung, so daß auf entsprechende Einbindung und Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 6A verzichtet wird.

Durch den westlichen Teil des Plangebietes über den hier vorhandenen Teich als Regenwasserrückhaltebecken besteht eine Regenwasserleitung zur Entwässerung von Teilen der Bebauung an der Dorfstraße und des Bebauungsplanes Nr. 6. Für diese bestehende Regenwasserleitung ist ein Leitungsrecht vorgesehen, das ausschließlich dem Unterhalt dieser Regenwasserleitung dient.

Die gesamten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 6A werden über die neu zu erstellenden öffentlichen und privaten verkehrlichen Erschließungsanlagen nach Norden hin zur hier bereits bestehenden Straße Timms Hoff angebunden.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffer 1 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 1:

Für die Bepflanzungsmaßnahme gemäß Ziffer 1 des Textes sind insgesamt 7 Straßenbäume der Art Kugelahorn (*Acer platanoides* ‚Globosum‘) zu wählen. Das Pflanzgut ist als Hochstamm, 3 x verpflanzt und aus extra weitem Stand anzupflanzen.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an das bereits in der Straße Timms Hoff bestehende Versorgungsleitungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargtheide sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Löschwasser steht in ausreichendem Maße durch die vorhandene Trink- und Brauchwasserversorgungsleitung zur Verfügung. Der im Plangebiet vorhandene Teich sowie die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Teiche als Regenwasserrückhaltung können im Bedarfsfall gleichfalls zur Löschwasserversorgung genutzt werden. Die genannten Teiche dienen ansonsten der Regenwasserrückhaltung.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Darüber hinaus notwendige Versorgungseinrichtungen sind mit dem Versorgungsträger für den öffentlichen wie auch privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für das Baugebiet zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Die Sicherung der Versorgungsleitungen kann über die Stichstraße und die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde Delingsdorf ist an das Ortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83 in der Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck, Telefonnummer (0451) 4 88-47 10, nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen schriftlich über deren Einzelheiten zu informieren.

Die Abfallentsorgung wird durch den KREIS STORMARN als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH durchgeführt. Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind an zwei Stellen des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die kleinere Stichstraße sowie die Erschließungsanlagen der GFL-Rechte nicht erforderlich. Bei der Herrichtung der festgesetzten Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze im Zuge der Ausbauplanung sind diese so anzuordnen, daß sie weder in den Straßenraum hineinragen, noch zu einer Beeinträchtigung des Fußgängerverkehres führen.

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der GEMEINDE DELINGSDORF zum Klärwerk Bargtheide, betrieben durch die Abwasserentsorgung Bargtheide GmbH. Notwendige Ergänzungen der Entsorgungsleitungen und sonstigen Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Aufgrund der Geländesituation ist ggf. die Errichtung einer Abwasserpumpstation erforderlich. Sie ist wegen ihres untergeordneten Umfanges nach Möglichkeit in den Bereich der Grünfläche an der Regenwasserkläranlage anzuordnen. Hierfür sind jedoch über das Bauleitplanverfahren hinausgehende Planungen vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch das bestehende, ausreichend leistungsfähige Vorflutsystem des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes AMMERSBEK-HUNNAU sichergestellt. Notwendige Ergänzungen des Entsorgungsleitungssystems im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Entsorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sind neben den im Zuge der Erschließung zu errichtenden Sielleitungen weitere Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserklärung in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 6 bereits erstellt, nämlich das Regenwasserrückhaltebecken südlich abgesetzt des Plangebietes.

Die vorhandenen und genehmigten Regenwasserrückhaltungen sind bereits bisher nicht auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A ausgelegt. Östliche Teile waren aufgrund der Geländesituation bisher ausgenommen. Aufgrund der bestehenden Leitungssituation der Regenwasserableitungen ist jedoch nunmehr die Ableitung des gesamten Plangebietes zur bestehenden Regenwasserkläranlage technisch möglich. Um das erforderliche zusätzliche Rückhaltevolumen ohne wesentliche Veränderungen der bestehenden Anlagen sichern zu können, soll durch eine Überdimensionierung der neu zu erstellenden Regenwasserleitungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6A der erforderliche zusätzliche Bedarf vorgehalten werden. Diese Lösung ist technisch realisierbar und vertretbar. Unter dieser Voraussetzung ist die Regenwasserableitung-, Reinigungs- und Rückhaltung für das gesamte Plangebiet zu sichern.

Sofern Grundstückseigentümer von der Möglichkeit der Regenwassernutzung bzw. Regenwasserversickerung Gebrauch machen wollen, ist dies Ihnen freigestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß mit bindigem Boden zu rechnen ist und von daher ein erhöhter technischer Aufwand erforderlich sein wird. Es wird hierzu auf den entsprechenden Hinweis unter Ziffer 9 dieser Begründung hingewiesen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildesa) Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und des Ortsbildes

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A handelt es sich um einen Bereich am südlichen Rande der nördlichen Ortslage und dient der baulichen Weiterentwicklung dieses Bereiches.

Dieser schmale überwiegend in Ostwestrichtung strukturierte Bereich ist nur in seinem Westteil teilweise bebaut bzw. als Hof- und Gartenfläche genutzt. Insgesamt ist dieser kleine Bereich sehr unterschiedlich kleinteilig strukturiert.

Das Plangebiet wird im wesentlichen von einem linearen Grünbestand am Plangebietsrand gegliedert. Innerhalb der Flächen sind nur in seinem Westteil unterschiedliche Strukturen vorhanden. Die übrigen östlich liegenden Flächen beinhalten intensiv genutzte ausgeräumte Standweiden.

Zum Schutz und zum Erhalt der wenigen linearen Gliederungselemente in Form von Knicks bzw. kleineren Knickresten ist der Planinhalt darauf abgestimmt, diese verschiedenen Grünelemente auch bis hin zu den flächenhaften Regenwasserrückhalteteichen zu schützen und zu vernetzen. Wesentliche Ergänzungen des Knicksystems sind nicht vorgesehen. Die Planung hebt ab auf die Zuordnung von Schutzflächen, um diesen Grünbestand dauerhaft erhalten zu können. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine prägenden Großgrünstrukturen außerhalb des Knickbestandes. Bei der Entwicklung der Bauflächen und der Erschließungsanlagen ist im besonderen Umfang Rücksicht auf den Erhalt des Grünbestandes und auf die Sicherung der Vernetzung und Anbindung an die freie Landschaft genommen worden.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dem Schutz der Landschaft und des Ortsbildes in diesem Randbereich hinreichend Genüge getan worden ist. Insbesondere sieht die Gemeinde durch die vorliegenden Regelungen des Bebauungsplanes kein Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplanes. Die erforderlichen Belange werden hinreichend mit dem Bebauungsplan geregelt und im Detail unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b dieser Begründung weitergehend erläutert.

Es ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan dem Inhalt des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan nicht entgegen steht. Im übrigen geht die Gemeinde davon aus, daß der Landschaftsplan vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 6A wirksam ist. Sofern diese Terminierung nicht eingehalten werden kann, soll für den Bebauungsplan von der Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung nach dem Landesnaturschutzgesetz Gebrauch gemacht werden.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Auswirkungen auf Natur und LandschaftEingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie § 1a Neufassung Baugesetzbuch sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A handelt es sich um einen Bereich, der mit Ausnahme der Wendeanlage der bestehenden Straße Timms Hoff bisher noch nicht verbindlich überplant war. Er gliedert sich in einen kleineren westlichen Teil aus Flächen bereits bebauter Grundstücke bzw. Flächen, die Haus- und Hofflächen zuzuordnen sind. Der überwiegende östliche Teil ist unbebaut und ist von daher dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen.

Zur Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie des § 1a der Neufassung Baugesetzbuch ist das Plangebiet in zwei unterschiedlich strukturierte Bereiche gegliedert, die zum einen bereits nach § 30 Baugesetzbuch verbindlich überplant waren, bzw. nach § 34 Baugesetzbuch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind. Der übrige Bereich ist als unbeplanter, unbebauter Außenbereich anzusehen. Von daher ist eine Beurteilung nach den Eingriffsregelungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur für den bisher unbeplanten Außenbereich erforderlich. In der gesonderten Ausarbeitung „Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriffs- und Ausgleichsregelungen“, als Anlage zu dieser Begründung, sind die zu beachtenden Belange erfaßt, bewertet und aufgeführt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, daß der überwiegende Teil der Ausgleichsleistung für das Schutzgut Boden außerhalb des Plangebietes auf der Ostseite der Bahn in der Strusbek-Niederung als beidseitiger Uferstrandstreifen entlang eines Teiles des Bachlaufes der Strusbek gesichert wird. Die Sicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, in dem darüber hinaus die vorzusehenden Maßnahmen festgelegt sind. Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6A, bzw. außerhalb und durch Vertrag gesichert, erbracht.

Auf weitergehende Wiederholungen aus der Anlage zu Ziffer 6 b dieser Begründung wird verzichtet.

Die Gemeinde geht davon aus, daß hiermit ein hinreichender Nachweis geführt werden kann.

Die Maßnahmen des Ausgleiches sind durch Planzeichen und Text im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern ergänzende Hinweise zu den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen erforderlich sind, werden diese nachfolgend aufgeführt.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 17, 18 und 19 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- zu Textziffer 17

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Darüber hinaus sind diese Schutzbereiche für die zu erhaltenden Knicks von jeglicher beeinträchtigenden Nutzung freizuhalten.

- zu Textziffer 18

Das mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäende Exstensivgrünland ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen.

- zu Textziffer 19

Die Bepflanzung mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen als Uferbepflanzung des Regenwasserrückhaltebeckens sind so vorzunehmen, daß sowohl im Landbereich als auch im Wasserbereich ein steter Wechsel zwischen beschatteten und unbeschatteten Bereichen sichergestellt ist. Die Bepflanzung ist auch nachfolgenden Arten standortgerecht vorzunehmen:

Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Hundrose (*Rosa canina*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z.B. städtebauliche Verträge und ähnliches abzuschließen.

Die Kosten des notwendigen Ausgleiches werden gemäß Baugesetzbuch grundstücksbezogen den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet und sind von diesen zu tragen. Als Verteilschlüssel sind entsprechende zulässige Maßstäbe zu verwenden.

Mit der textlichen Festsetzung der Ziffer 20 sind die hierfür zu berücksichtigenden Baugrundstücke als Verteilbereich festgelegt.

Die Kosten des Ausgleiches werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

a) Grunderwerb	
Knickrandstreifen	27.020,00 DM
a) Langfristige Sicherung Uferrandstreifen	3.000,00 DM
b) Herrichten und Ansaat	
Knickrandstreifen	7.720,00 DM
b) Herrichten und Anpflanzen Uferrandstreifen	5.000,00 DM
c) Laufende Pflege (10 Jahre)	
Knickrandstreifen	7.720,00 DM
c) Laufende Pflege Uferrandstreifen (10 Jahre)	<u>5.000,00 DM</u>
	<u>55.460,00 DM</u>

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern, festgelegt in Textziffer 20, gemäß dem gewählten Verteilmaßstab zu tragen.

Für den Bereich des vorhandenen Teiches als Regenwasserrückhaltung und Teil einer mehrteiligen Gesamtanlage ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da es sich um eine bestehende Anlage handelt. Eine besondere Untersuchung hierfür wird nicht durchgeführt. Die anteiligen Kosten sind bereits als Erschließungskosten unter Ziffer 8 dieser Begründung aufgeführt.

Zur Verbesserung der Knickstrukturen erscheint ein Aufsetzen des Knickwalles in degradierten Knickbereichen und ein Nachpflanzen in lückenhaften Bereichen sinnvoll. Da diese vorhandenen Knicks sich jedoch außerhalb des Plangebietes befinden, bzw. unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, ist eine verbindliche Regelung über den Bebauungsplan nicht möglich. Es soll jedoch im Zuge der Knickpflege als ergänzende Maßnahme in Abstimmung mit den Betroffenen durchgeführt werden.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6A erstellt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Anschluß an die Infrastruktur des Bebauungsplanes Nr. 6 und gilt nur für die im öffentlichen Bereich vorgenommenen Erschließungsmaßnahmen. Das als Privaterschließungsanlage nach Westen abgehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht in diese Ermittlung eingestellt mit der einen Ausnahme, als daß die durch dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geführte neu zu erstellende Oberflächenentwässerungsleitung zum hier vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken berücksichtigt ist.

A. Grunderwerb

1. Straße Timms Hoff mit Stichstraße und Wendeanlage	42.000,00 DM	
2. Wendeanlage im B-Plan Nr. 6	0,00 DM	
3. Grünfläche -Parkanlage-	<u>8.700,00 DM</u>	
	50.700,00 DM	50.700,00 DM

B. Verkehrsfläche

1. Straße Timms Hoff mit Stichstraße und Wendeanlage	180.000,00 DM	
2. Wendeanlage im B-Plan Nr. 6	<u>0,00 DM</u>	
	180.000,00 DM	180.000,00 DM

C. Oberflächenentwässerung (40%)

1. Straße Timms Hoff mit Stichstraße und Wendeanlage und Ableitung über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	61.100,00 DM	
2. Wendeanlage im B-Plan Nr. 6	0,00 DM	
3. Anteil Regenwasserkläranlage	<u>0,00 DM</u>	
	61.100,00 DM	61.100,00 DM

D. Straßenbeleuchtung

1. Straße Timms Hoff mit Stichstraße und Wendeanlage	18.000,00 DM	
2. Wendeanlage im B-Plan Nr. 6	<u>0,00 DM</u>	
	18.000,00 DM	18.000,00 DM

E. Straßenbäume

1. Straße Timms Hoff mit Stichstraße und Wendeanlage	3.500,00 DM	
2. Wendeanlage im B-Plan Nr. 6	<u>0,00 DM</u>	
	3.500,00 DM	3.500,00 DM

F. Herrichten und Ausstattung mit Wegesicherung
der Grünfläche -Parkanlage-

<u>15.000,00 DM</u>	
15.000,00 DM	<u>15.000,00 DM</u>

Planung und Abrundung ca. 16 %

328.300,00 DM
<u>52.700,00 DM</u>
<u>381.000,00 DM</u>

Die Kosten von A bis F sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Delingsdorf 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,

d. h. 38.100,00 DM

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Haushalt für das Jahr 1999 bereitgestellt, bzw. für die folgenden Jahre in entsprechenden Teilbeträgen.

Sofern die Gemeinde jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten ohne gemeindlichen Anteil auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

G. Schmutzwasserkanalisation

1. Straße Timms Hoff mit Stichstraße und Wendeanlage	96.000,00 DM	
2. Wendeanlage im B-Plan Nr. 6	0,00 DM	
3. Abwasserpumpstation als Option	<u>50.000,00 DM</u>	
	146.000,00 DM	146.000,00 DM

H. Oberflächenentwässerung (60 %)

1. Straße Timms Hoff mit Stichstraße und Wendeanlage	91.700,00 DM	
2. Wendeanlage im B-Plan Nr. 6	0,00 DM	
3. Anteil Regenwasserkläranlage	<u>60.000,00 DM</u>	
	151.700,00 DM	151.700,00 DM

I. Wasserversorgung 45.100,00 DM

J. Gasversorgung 41.000,00 DM
383.800,00 DM

Planung und Abrundung ca. 16 % 61.200,00 DM
445.000,00 DM

Die Kosten zu G bis J sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten bezieht sich bei den ermittelten Kosten nur auf die öffentlichen Bereiche. Für die Grundstücke, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind, ist mit weiteren Kostenanteilen aufgrund der hier notwendigen privaten Ergänzungen der Erschließungen zu rechnen. Dies betrifft alle im privaten Bereich erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Auf eine Kostenermittlung dieser Kostenanteile sowie die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken wird verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Regenwasserleitung als notwendige Verbindung der Erschließungen im öffentlichen Bereich kostenmäßig auch für den Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfaßt wird.

9. Hinweise

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hausschutzräumen z. Zt. zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Das Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek teilt im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit, daß in dem betreffenden Plangebiet Geschiebelehm bzw. - mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit auf der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 200.000, Blatt CC2326 Lübeck, eingetragen ist. Für die geplante Bebauung wird damit günstiger tragfähiger Baugrund zur Verfügung stehen.

In der gleichen Stellungnahme wird vom Landesamt für Natur und Umwelt mitgeteilt, daß im Landesaltlastenkataster keine Information zu Altablagerungen im Plangebiet vorliegen. Ebenso liegen keine Informationen auf Altlastenverdacht vor.

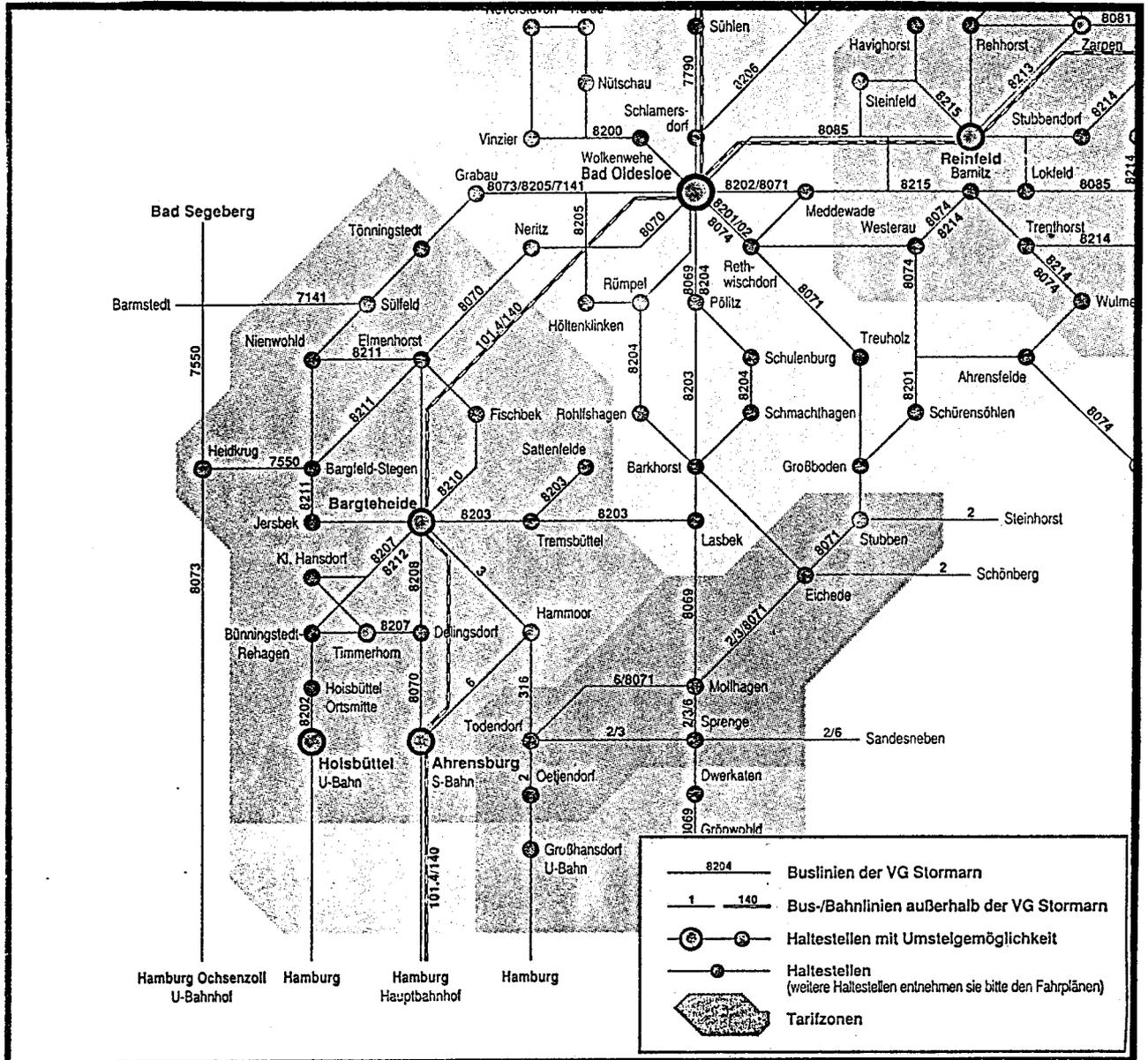
Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes im Bereich der Straße „Wiebüschen“ übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betreffenden Bereich ist die genaue Kabellage bei dem zuständigen Bezirk Bargtheide, Am Krögen 1 in 22941 Bargtheide, Telefon: (04532) 27220 zu erfragen.

Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Auf der nächsten Seite ist ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Delingsdorf wiedergegeben.

Von seiten des Umweltministeriums ist das Staatliche Umweltamt Itzehoe beauftragt, das Wasserschutzgebietsverfahren für das Wasserwerk Bargtheide vorzubereiten. Die Abgrenzung der Schutzzone liegt noch nicht endgültig fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6A nicht in das geplante Wasserschutzgebiet Bargtheide fallen wird.

Zum besseren Nachvollzug wird eine Ablichtung der geplanten künftigen Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargtheide wiedergegeben.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



Geplantes Wasserschutzgebiet Bargteheide

Anlage 1

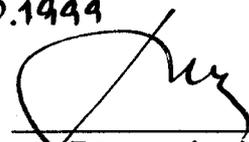


Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6A, Gebiet: Südlich der Straße Timms Hoff sowie südlich rückwärtig der Straße Huskoppel der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung Delingsdorf gebilligt in ihrer Sitzung am 29. September 1999



Delingsdorf, den 20.10.1999



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Februar 1998; Juli 1998; Nov. 1998; Juni 1999; August 1999;
Okt. 1999