

Gemeinde Delingsdorf

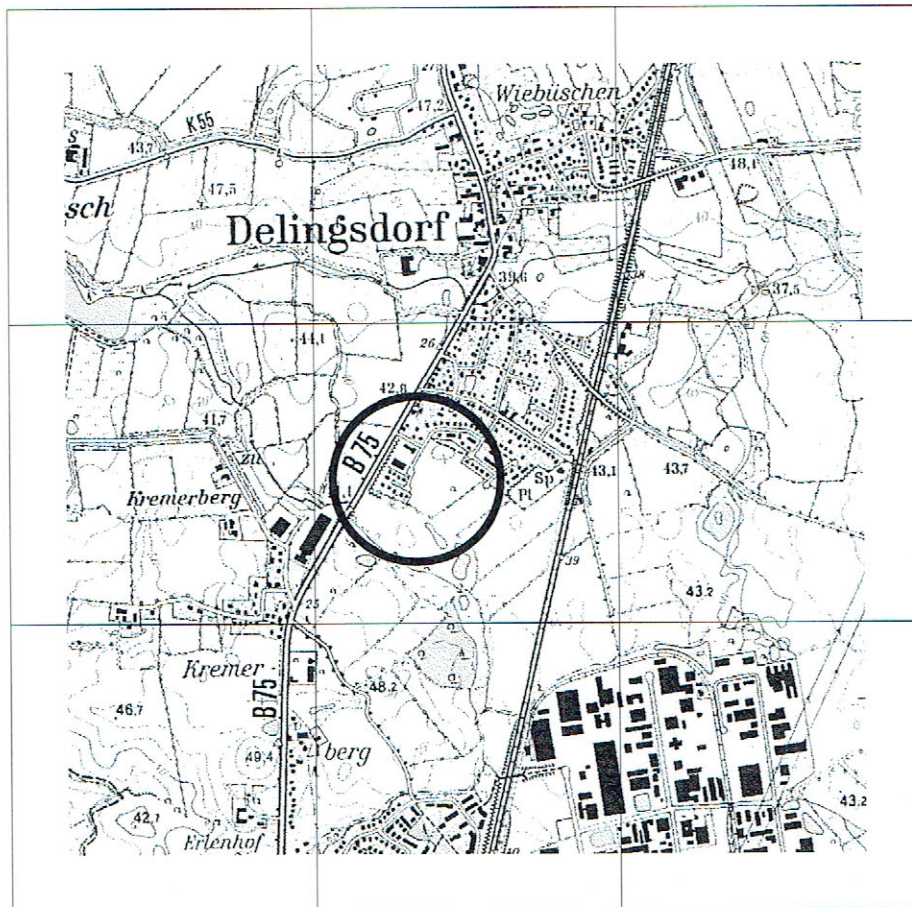
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Entlang der Straße Poggensiek, östlich der Straße Op de Barg

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4.	Plangebiet	4
2.	Umweltbericht	5
2.1.	Einleitung.....	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben.....	9
2.3.	Zusammenfassung	12
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
4.	Planinhalt	13
4.1.	Städtebau	13
4.2.	Verkehrliche Erschließung.....	14
4.3.	Immissionen	15
4.4.	Altlasten	15
4.5.	Archäologie	15
5.	Ver- und Entsorgung.....	16
6.	Brandschutz.....	17
7.	Kosten.....	17
8.	Durchführung der Planung	17
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	17
9.1.	Eingriffsregelung	18
9.2.	Artenschutz.....	22
9.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation	22
9.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs.....	25
9.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege	25
10.	Billigung der Begründung	26

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Delingsdorf besteht eine stetige Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die „Gibbesch Bau GmbH“ im Süden der Gemeinde Delingsdorf Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten zu errichten. Die Gemeinde sieht entsprechenden Bedarf und möchte diesen Vorstellungen entsprechen. Dazu wurde die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen vorrangig für den örtlichen Bedarf. Dadurch kann insbesondere der Bau von altengerechten Wohnanlagen bzw. Wohngemeinschaften für Senioren, darunter auch ein Anteil für an Demenz erkrankten Menschen, planungsrechtlich vorbereitet werden. In der Gemeinde Delingsdorf besteht Bedarf an neuen Wohnungsbauvorhaben, welche auf diese Benutzergruppen zugeschnitten sind. Für die Wohngemeinschaften soll ein ambulanter Pflegedienst eingebunden werden. Weiter sind die Herstellung einer generationenübergreifenden Begegnungsfläche und Gemeinschaftsräume vorgesehen.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Delingsdorf liegt nach Darstellung des **Landesentwicklungsplanes** (2010) im Ordnungsraum um Hamburg im Nahbereich (10 km-Radius) des Mittelzentrums Ahrensburg und direkt auf der Siedlungsachse Hamburg – Ahrensburg - Bargteheide. Auf dieser sollen in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen ausgewiesen werden, die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachse hinausgehen. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen.

Der **Regionalplan** (1998) zeigt Delingsdorf auf der Siedlungsachse zwischen Ahrensburg und Bargteheide. In den Achsenräumen ist eine vorrangige Entwicklung aufgrund der infrastrukturellen Vorteile angedacht. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen. Die Gemeinde wird zudem als Siedlungsraum mit einer besonderen planerischen Wohnfunktion ausgewiesen, wodurch die Gemeinde keiner prozentualen Wohneinheitenbegrenzung unterliegt.

Zwischen Delingsdorf und Ahrensburg verläuft in einer Grabenniederung eine Grünzäsur. Grünzäsuren stellen kleinräumige Freiflächenverbindungen dar, in denen

planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Eine besondere Beachtung der ökologischen Strukturen und Funktionen soll in ihnen erfolgen, eine Verflechtung mit innerörtlichen Grünflächen ist möglich.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Delingsdorf liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. In der Karte Boden und Gesteine/Gewässer wird ein geplantes Wasserschutzgebiet aufgezeigt, es reicht von Lütjensee im Südosten bis etwa 1 km südlich von Jersbek.

Der gemeindliche **Landschaftsplan** von 1998 stellt im Bestand Ackernutzung mit gliedernden Knickstrukturen dar. Ein Teilbereich wird als Baumschulfläche / Weihnachtsbaumkultur ausgewiesen. Die B 75 begleitet ein alleeartiger Baumbestand. In der Entwicklungskarte werden im nördlichen Plangebiet allgemeine Grünfläche – Parkanlage – und eingrünende Knickneuanlagen dargestellt. Für den südlichen Bereich wird eine mögliche Siedlungsentwicklung vorgesehen.

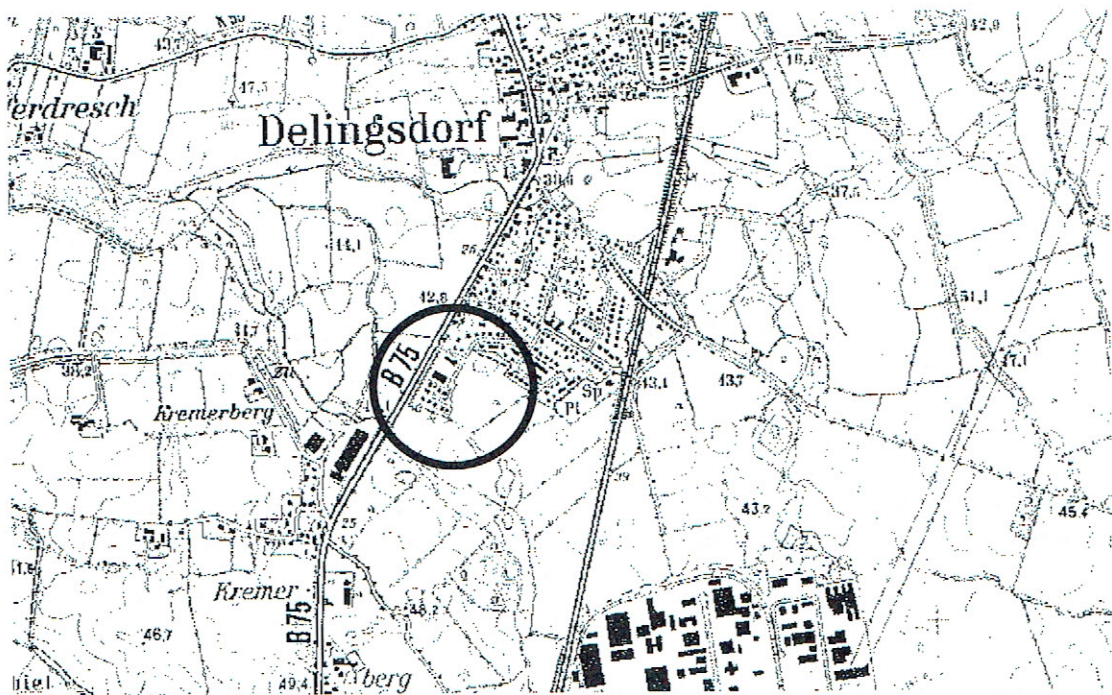
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Delingsdorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Bestand ist für den Ergänzungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, direkt nordwestlich grenzt die Darstellung einer gemischten Baufläche an, direkt nordöstlich die Darstellung Grünfläche Kinderspielplatz. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein provisorisch errichteter Container-Kindergarten, welcher zukünftig durch den Neubau in der Ortsmitte ersetzt werden soll. Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Bestandsstraße „Poggen-siek“ Teil des Geltungsbereichs, über die die Grundstücke erschlossen werden sollen. Der straßenbegleitende Knick soll an anderer Stelle ersetzt werden. Die Fläche wird den Baugrundstücken zugeschlagen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha.

Im Nordosten:	Nordöstliche Grundstücksgrenze des Flst. 40/74.
Im Südosten:	Teilungslinie durch das Flst. 40/74 und südöstliche Grundstücksgrenze des Flst. 40/74.
Im Südwesten:	Südwestliche Grundstücksgrenze des Flst. 40/74.
Im Nordwesten:	Südöstliche und nordöstliche Grundstücksgrenze des Flst. 40/1 sowie Straßenbegrenzungslinie der Straße Poggenstiek



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Delingsdorf

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Zu den Belangen des Umweltschutzes wurden seitens der Fachbehörden Anregungen zum Naturschutz, zur Oberflächenwasserentsorgung und zum Schallschutz vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Durch die vorliegende Planung soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die weiter westlich gelegene Landesstraße 82 sind keine Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten, welche oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen. Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nur von einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Umgebung des Plangebietes auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Der Landschaftsplan zeigt, dass im Plangebiet lehmige Sandböden vorhanden sind. Die bindigen Böden im Plangebiet sind nicht für die Versickerung anfallender Oberflächenwasser geeignet. Es besteht ggf. die Möglichkeit zum Anschluss an die bestehende Regenwasserkläranlage südlich des Plangebietes. Das Ingenieurbüro ERWATEC wurde damit beauftragt großflächig zu überprüfen, ob der Bodengrund die nötige Beschaffenheit besitzt um eine Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Diese Informationen wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da dieser für den nördlichen Bereich eine Parkanlage und Knickneuanlagen vorsieht. Im Rahmen einer städtebaulichen und naturschutzfachlichen Siedlungsentwicklung sieht die Gemeinde für diese Entwicklung eingefasst von Bebauung heute keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr und wird entsprechende Grünflächen am neuen Siedlungsrand ausweisen. In der Verschiebung der Grünfläche sieht die Gemeinde keine Erheblichkeit und wird den Landschaftsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend anpassen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird durch Überprüfung möglicher Immissionswirkungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung überprüft und werden zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst.

Ein Luftreinhalteplan liegt für den Plangebungsbereich nicht vor. Es liegt ein Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zuzsätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit als Mähwiese bewirtschaftet. Straßenbegleitend zur Straße Poggensiek stocken knickartige Gehölze. Auch im Süden stockt ein Knick, ein weiterer begrenzt das Flurstück 40/74 entlang seiner Südostseite. Eine junge Baumreihe beleitet die Straße Poggensiek.

In den Gehölzstrukturen finden heimische Brutvogelarten einen Lebensraum. Aufgrund der isolierten Lage der Knickstruktur ist ein Vorkommen der Haselmaus unwahrscheinlich. Für Offenlandarten ist das Plangebiet zu klein.

Boden

Naturräumlich liegt das Plangebiet im sogenannten Hamburger Ring im Bereich der Schleswig-Holsteinischen Geest. Es herrschen überwiegend lehmige Sandböden vor. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein werden die Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich bewertet.

Wasser

Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht nach dem Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft, Klima

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführung des Landschaftsplanes nicht vor.

Landschaft

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Delingsdorf. Im Norden und Westen grenzt vorhandene Bebauung an. Im Süden und in geringer Entfernung auch im Osten bestehen abschirmende Strukturen zur freien Landschaft in Form von Knicks.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Aufgrund der intensiven Nutzung ist im Plangebiet keine besondere biologische Vielfalt zu erwarten. Es besteht ein enges Wirkungsgefüge zwischen den Gehölzstrukturen und den angrenzenden Freiflächen.

b) Prognose

Durch die Planung wird eine wohnbauliche Entwicklung auf einer intensiv als Mähwiese genutzten und teilweise mit Wohncontainern bebauten Fläche ermöglicht.

Schutzgut Boden und Wasser:

Es erfolgt eine Vollversiegelung von rd. ~5.690 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung. Durch die Nebenanlagen werden zusätzlich bis zu ~5.640 m² teilversiegelt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen eingrünenden Strukturen sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Überplanung einer straßenbegleitenden Knickstruktur und eines jungen Straßenbaumes.

Schutzgut Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht anzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Eine ausschließlich ein- und zweigeschossige Bebauung minimiert in Verbin-

derung mit der festgesetzten Firsthöhe den Eingriff in das Landschaftsbild. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Versickerung minimieren den Eingriff in den Boden und das Schutzgut Wasser. Dies schließt die Verwendung von Betonverbundpflaster mit Fugen in Kiesbett ein. Die Knickschutzstreifen verringern Beeinträchtigungen der angrenzenden linearen Gehölzstrukturen.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden auf den Baugrundstücken und im Straßenraum Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, die eine Durchgrünung des Plangebietes bewirken und Ausgleich für den Verlust eines Straßenbaumes leisten werden. Der weitere erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird über externe Maßnahmen nachgewiesen (siehe Ziffer 9.3.).

Artenschutzfachliche Verbotstatbestände werden nicht erwartet (siehe Ziffer 9.2.).

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat sich die Gemeinde Delingsdorf mit einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auseinander gesetzt und eine Eignung des Plangebietes für eine bauliche Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht festgestellt.

Derzeit erarbeitet die Gemeinde ein Gemeindeentwicklungskonzept, darin werden die Innenentwicklungspotentiale und Alternativen der Siedlungsentwicklung betrachtet. Erste Ergebnisse liegen bereits vor. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass zwar mehrere potenzielle Innenentwicklungsbereiche im Gemeindegebiet vorhanden sind, diese allerdings von der Flächengröße für die vorliegende Planung nicht ausreichen. Darüber hinaus wären bei den Innenentwicklungsbereichen für die in der Planung vorgesehenen Nutzungen auch keine potenziellen Erweiterungsflächen vorhanden. Insbesondere bei altengerechten Wohnanlagen, Wohngemeinschaften mit ambulantem Pflegedienst und ähnliche Einrichtungen sind aus betriebswirtschaftlicher und räumlich-funktionaler Sicht naheliegende Erweiterungsflächen vorzuhalten. Das nunmehr gewählte Plangebiet ist gut als Siedlungsentwicklungsfläche geeignet. Aufgrund der Nachfrage nach altersgerechten und betreuten Wohnformen in der Gemeinde Delingsdorf besteht ein Handlungserfordernis für die Ausweisung von Wohnbauflächen, die eben diese Wohnformen ermöglichen. Der Investor steht bereits in Kontakt mit Pflegediensten, welche zukünftig für verschiedene Wohnbereiche entsprechende Aufgabenbereiche übernehmen könnten.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Der einhergehende Eingriff durch die Flächenversiegelung und die Inanspruchnahme einer Knickstruktur kann durch die Ausweisung von Ausgleichsmaß-

nahmen ausgeglichen werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen nicht (nähere Ausführungen vgl. Ziffer 9.1 und 9.2.).

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Delingsdorf wird am südlichen Ortsrand von Delingsdorf ein allgemeines Wohngebiet mit einem Flächenumfang von ca. 1,5 ha ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet beträgt ca. 2 ha.

Durch die Planung werden in derzeit unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf einer siedlungsnahen Grünlandfläche. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorgenommen (nähere Ausführungen vgl. Ziffer 9). Der erforderliche Ausgleich soll außer- gebietlich nachgewiesen werden.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes geschaffen werden. Ein erheblicher Anteil der vorgesehen Wohnbauvorhaben ist dabei speziell auf die Nutzungsbedürfnisse älterer Personengruppen zugeschnitten. Darüber hinaus werden ca. 30 Wohneinheiten zur Bedienung der generellen Wohnungsnachfrage geschaffen. Die beabsichtigte Wohnbebauung berührt keine Wohngebiete mit einer höheren Schutzwürdigkeit als das Plangebiet selbst. Durch die bereits vorhandene Haupterschließungsstraße und die kurze Entfernung zur übergeordneten Verkehrsstraße sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets zu erwarten.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Im Flächennutzungsplan ist die Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen vorgesehen. Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet in dem auch die nach § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie bspw. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für Verwaltungen möglich sein sollen. Damit werden dem Plangebiet diverse Möglichkeiten einer Entwicklung eingeräumt, wodurch auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Dienstleistungen unterstützt wird. Zudem befinden sich bereits in der westlichen Umgebung des Plangebiets mehrere, über das Wohnen hinausgehende, Nutzungen, wie bspw. ein Lebensmitteldiscountmarkt oder ein religiösen Zwecken dienendes Gebäude.

Die Grundflächenzahlen werden räumlich differenziert innerhalb einer Spanne von 0,25 bis 0,4 festgesetzt, welches einer typischen Festsetzung für ein allgemeines Wohngebiet entspricht. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf bis zu zwei Vollgeschosse je nach Vorgaben in der Nachbarschaft festgesetzt. Dadurch wird Rücksicht auf die Umgebungsbebauung genommen. Darüber hinaus können in den Baugebieten, welche von der Bestandsbebauung weiter entfernt liegen, ebenfalls zweigeschossige Baukörper errichtet werden.

Die zulässige Firsthöhe wird auf ein für die Umgebung verträgliches Maß für alle Baugebiete beschränkt. Dabei wird eine Differenzierung zwischen Bereichen mit einem Vollgeschoss und Bereichen mit zwei Vollgeschossen vorgenommen. Durch die Höhenvorgaben soll sich die Bebauung an die topographischen Strukturen angleichen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 75 % betragen. Damit wird dem möglicherweise größeren Stellplatzbedarf, welcher durch die diversen zulässigen Nutzungen im Plangebiet nachgefragt werden könnte, Rechnung getragen.

Mit der Festlegung der abweichenden Bauweise soll bei gemeinschaftlichen Wohnformen ermöglicht werden, dass eingeschossige Gebäudeteile als Grenzbebauung errichtet werden können.

Das Plangebiet wird von Nord nach Süd in fünf Baugebiete gegliedert:

Baugebiet WA 1: In diesem Gebiet soll Wohnbebauung entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der benachbarten Bestandsbebauung.

Baugebiet WA 2: In diesem Gebiet wird ein großes zusammenhängendes Baufeld festgelegt. Hier sollen mehrere zweigeschossige Wohnhäuser als Mehrfamilienhäuser entstehen.

Baugebiet WA 3: In Nachbarschaft zur angrenzenden Bestandsbebauung wird max. ein Vollgeschoss und eine bestandsorientierte bauliche Nutzung vorgesehen.

Baugebiet WA 4: In diesem Bereich ist eine Demenz und Senioren - Wohngemeinschaft angedacht. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für diesen Bereich ist eine abweichende Bauweise festgelegt um zu ermöglichen, dass eingeschossige Gebäudeteile auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Baugebiet WA 5: In diesem Gebiet soll eine Bungalow-Wohnanlage für Jung und Alt entstehen. Die geplanten Bungalows sollen dabei aneinandergereiht errichtet werden. Es erfolgt eine kleinteilige Parzellierung auf einem zusammenhängenden Grundstück. Aufgrund der verdichteten Wohnform wird eine GRZ von 0,4 bei einer Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Grünfläche festgesetzt, welche für einen Teilbereich die Zuwegung der Entsorgungsträger zur südlich des Plangebietes liegenden Regenwasserkläranlage sicherstellen soll. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sind befestigte Flächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze und Wege wasserdurchlässig herzustellen. Dies schließt die Verwendung von Pflastermaterialien mit Fugen in einem Kiesbett ein. Um vorhandene Knickstrukturen nicht zu beeinträchtigen wird sichergestellt, dass lediglich extensive Nutzungen auf den Knickrandstreifen zulässig sind.

Für eine gute Durchgrünung des Plangebietes sollen Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und in den Erschließungsstraßen sorgen. Gestaltungsvorgaben wurden bezüglich der Nebengebäude und Garagen getroffen. Diese sollen einen gestalterischen Bezug zum Hauptbaukörper erzeugen oder durch eine Holzbauweise mit flach geneigtem Dach in ihrer Erscheinungswirkung zurücktreten.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Bestandsstraße „Poggensiek“. Der straßenbegleitende Knick soll künftig entfallen. Auf der den neuen Baugrundstücken zugeordneten Straßenseite ist ein neuer Fußweg hinter dem Parkplatzstreifen geplant. Von dieser Straße aus sollen zwei Stichstraßen die weiter östlich und südlich gelegenen Bereiche des Plangebiets erschließen. Die Straßenquerschnitte sollen dem Separationsprinzip folgen und die Geschwindigkeitsvorgaben einem ruhigen Wohnquartier entsprechen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit und zur Erhaltung

eines großzügigen Verkehrsraumes sind Garagen, Carports und Nebengebäude im Vorgartenbereich eingeschränkt. Durch den daraus resultierenden Abstand zur Straßenverkehrsfläche können die Sichtverhältnisse und damit die Verkehrssicherheit verbessert werden. Gleichzeitig werden die Hauptgebäude nicht durch Schuppen oder Garagen verdeckt und können in den öffentlichen Straßenraum wirken.

Für eine gute Einsehbarkeit der Grundstücke und ein angenehmes Sichtfeld bei der Durchquerung der Wohngebiete sowie der Verkehrssicherheit im Bereich der Grundstückszufahrten ist die max. Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Straße auf 1,20 m festgelegt. Im Bereich der Sichtdreiecke soll aus Gründen der Verkehrssicherheit auf Einfriedungen verzichtet werden.

Das Plangebiet ist in ca. 250 m Entfernung in nördlicher Richtung über eine Bushaltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Aufgrund des erheblichen Anteils an vorgesehenen Wohnnutzungen, die speziell auf Personengruppen höheren Alters zugeschnitten sein sollen, ist für das Plangebiet eine eigene Bushaltestelle in Erwägung zu ziehen.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von erheblichen Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt. Innerhalb des Wohngebietes ist ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen zulässig und entsprechen einem Allgemeinen Wohngebiet.

4.4. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und auch keine aus der ehemaligen Nutzung zu erwarten.

4.5. Archäologie

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Die Kapazität der Versorgungsanlagen wird geprüft. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist nicht beabsichtigt.

Die Planstraßen sollen nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden. Entlang der Straße Poggensiek werden demzufolge Mülltonnensammelplätze vorgesehen, welche für sämtliche Baugebiete zur Verfügung stehen sollen. Die südliche, kleinere Wendeanlage bietet Platz zum Wenden eines zweiachsigen Müllfahrzeuges. Diese Fläche wird von Müllfahrzeugen befahren. Eine entsprechende Aufstellfläche für Mülltonnen wird hier vorgesehen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Zur Konkretisierung der Oberflächenentwässerung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, in der die Trag- und Sickerfähigkeit im Plangebiet geprüft wurde. Eine Versickerung des Oberflächenwassers über die Grundstücksflächen wird darin als kritisch angesehen. Aus diesem Grund soll das vorhandene Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 zur Ableitung des Oberflächenwassers verwendet werden. Die Kapazität des Regenrückhaltebeckens wird als ausreichend bewertet.

Vor Ausschreibungsbeginn wird mit der Schleswig-Holstein Netz AG Kontakt aufgenommen, damit sich die Schleswig-Holstein Netz AG mit ihren Tiefbaupositionen an der Ausschreibung beteiligen kann.

Mit der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung in Verbindung gesetzt.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßen Ermessen festzulegen. Demnach beträgt die benötigte Löschwassermenge für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 3 Vollgeschossen je nach feuerbeständiger Bauart bis 96 m³ pro Stunde. Der Löschwasserbedarf wird abschließend von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgelegt.

6. Brandschutz

Die Baugrenzen liegen teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gem. § 5 (1) LBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen.

Eine Prüfung ggf. notwendiger Feuerwehrezufahrten erfolgt im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren.

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

8. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im

Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

9.1. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchzuführen.

Das Plangebiet, für das Baurecht geschaffen wird, wird derzeit als Mähwiese genutzt. Straßenbegleitend zur Straße Poggensiek stocken knickartige Gehölze. Im Straßenraum stehen junge Einzelbäume. Im Süden des Plangebietes stockt ein Knick, ein weiterer begrenzt das Flurstück 40/74 entlang seiner Südostseite. Im nördlichen Bereich befindet sich ein provisorisch errichteter Container-Kindergarten.

Boden:

Naturräumlich liegt das Plangebiet im sogenannten Hamburger Ring im Bereich der Schleswig-Holsteinischen Geest. Es herrschen überwiegend lehmige Sandböden vor. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein werden die Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich bewertet.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden intensiv als Grünland bewirtschaftet. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet.

Das Planvorhaben führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Im Plangebiet sind die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser mit max. ca. 8 Wohneinheiten, eine Bungalowwohnanlage und Senioren-WGs geplant. Größere Gebäude sind aufgrund der städtebaulichen Situation nicht vorgesehen und werden über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit

wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Überbauung im WA1-Gebiet: $1.300\text{m}^2 \times 0,3 = 390\text{m}^2$	390		195
Überschreitung im WA1-Gebiet: $1.300\text{m}^2 \times 0,45 = 585\text{m}^2$		585	176
Überbauung im WA2-Gebiet: $4.480\text{m}^2 \times 0,3 = 1.344\text{m}^2$	1.344		672
Überschreitung im WA2-Gebiet: $4.480\text{m}^2 \times 0,45 = 2.016\text{m}^2$		2.016	605
Überbauung im WA3-Gebiet: $1.210\text{m}^2 \times 0,25 = \sim 303\text{m}^2$	303		152
Überschreitung im WA3-Gebiet: $1.210\text{m}^2 \times 0,5 = 605\text{m}^2$		605	182
Überbauung im WA4-Gebiet: $2.420\text{m}^2 \times 0,3 = 726\text{m}^2$	726		363
Überschreitung im WA4-Gebiet: $2.420\text{m}^2 \times 0,45 = 1.089\text{m}^2$		1.089	327
Überbauung im WA5-Gebiet: $3.850\text{m}^2 \times 0,4 = 1.540\text{m}^2$	1.540		770
Überschreitung im WA5-Gebiet: $3.850\text{m}^2 \times 0,35 = \sim 1.348\text{m}^2$		1.348	404
Erschließung: 1.390m^2	1.390		695
Summe:	5.693	5.643	4.539

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsigelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich

nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. ~4.540 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht für das Plangebiet gem. Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Nebenanlagen.

Zur Konkretisierung der Oberflächenentwässerung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, in der die Trag- und Sickerfähigkeit im Plangebiet geprüft wurde. Eine Versickerung des Oberflächenwassers über die Grundstücksflächen wird darin als kritisch angesehen. Aus diesem Grund soll das vorhandene Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 zur Ableitung des Oberflächenwassers verwendet werden. Die Kapazität des Regenrückhaltebeckens wird als ausreichend bewertet.

Nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren werden für das Schutzgut Wasser keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zuvor wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken wird darin kritisch gesehen. Das Regenrückhaltebecken im Süden des Ursprungsbebau-

ungsplanes soll für die Retention und Rückhaltung des Oberflächenwassers verwendet werden.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Delingsdorf. Im Norden und Westen grenzt vorhandene Bebauung an. Im Süden und in geringer Entfernung auch im Osten bestehen abschirmende Strukturen zur freien Landschaft in Form von Knicks.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zum Bau von ein- und zweigeschossigen Häusern und zur Begrenzung der Firsthöhe auf 9,5 m bzw. 12,5 m Höhe. Zudem sollen Einzelbaumpflanzungen das Plangebiet durchgrünen.

Da ausreichend eingrünende Strukturen zur freien Landschaft vorhanden sind, wird im Hinblick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung auf dem betroffenen Flurstück auf Festsetzungen zur Eingrünung verzichtet.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften unterscheiden die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Intensivgrünland von allgemeiner Bedeutung, so dass Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bezogen auf die Fläche nicht erforderlich werden.

Von besonderer Bedeutung hingegen sind die vorhandenen Knickstrukturen. Zu den südlich und östlich das Plangebiet begrenzenden Knicks wird auf der öffentlichen Grünfläche ein 3 m bzw. 5 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, so dass hier mit keinen randlichen Beeinträchtigungen der Knickstrukturen zu rechnen ist.

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße wird auf Festsetzungen zum Erhalt der linearen Gehölzstrukturen verzichtet, da die Siedlungsentwicklung hier zu einer Isolierung und deutlichen Entwertung durch die angrenzenden Hochbauten, Versiegelungen und Nutzungen führen würde. Die bestehende Knickstruktur soll durch geeigneten Knickaustausch abseits eines starken Siedlungsdrucks kompensiert werden. Der Eingriff ist nach den Vorgaben der Durchführungsbestimmungen für den Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holsteins vom 11. Juni 2014 zu beurteilen. Demnach ist ein Aus-

gleich im Verhältnis 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) nachzuweisen. Für die 86 m Knickverlust sind entsprechend 172 m Knickneuanlage nachzuweisen.

Für die Inanspruchnahme der Knickstruktur ist eine Ausnahmegenehmigung von den Biotopschutzvorschriften bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ein weiterer Verlust besonderer Strukturen erfolgt durch den Verlust eines Straßenbaumes. Für diesen noch recht jungen Baum ist ein Ersatzbaum nachzuweisen.

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

9.2. Artenschutz

Nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten finden in den vorhandenen Knickstrukturen einen Lebensraum. Insbesondere sind hier gebüschbrütende Vogelarten anzunehmen. Ein Vorkommen der Haselmaus in dem Knick ist unwahrscheinlich, da keine Verbindung zu einem geschlossenen Knicksystem besteht. Ein besonderes Vorkommen von Offenlandbrütern auf der Grünlandfläche ist aufgrund der Größe der Fläche und der vorhandenen vertikalen Strukturen ebenfalls nicht anzunehmen.

Artenschutzrechtliche Verbote im Bezug auf das Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldräumung für die Rodung der Knicks und des Straßenbaumes nicht zu erwarten. Ausreichend gleichwertiger Lebensraum wird über die Eingriffsregelung geschaffen. Artenschutzfachliche Hindernisse ergeben sich nicht.

9.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

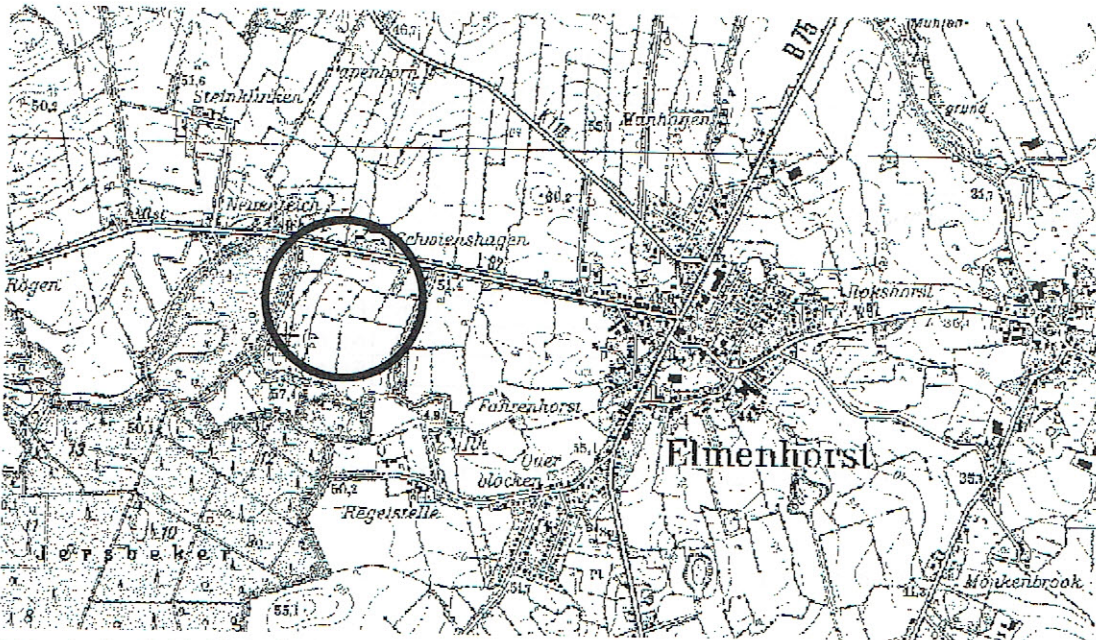
Schutzgut	Ausgleich Eingriffsregelung	
Boden	4.540 m ²	
Wasser	0 m ²	
Landschaftsbild	0 m ²	
Arten und Lebensgemeinschaften	172 m	Knickneuanlage
	1 St.	Ersatzbaum
Klima /Luft	0 m ²	
	4.540 m²	Fläche
	172 m	Knickneuanlage
	1 St.	Ersatzbaum

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Kompensationsforderungen.

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken des Plangebiets zu versickern.
- Knickrandstreifen sind als naturnahe Rasen- und Wiesenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck der Knicks widersprechen, sind unzulässig.
- Für jedes neue Baugrundstück ist auf diesem ein standortheimischer mittel- bis hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Im Rahmen der Realisierung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind 6 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

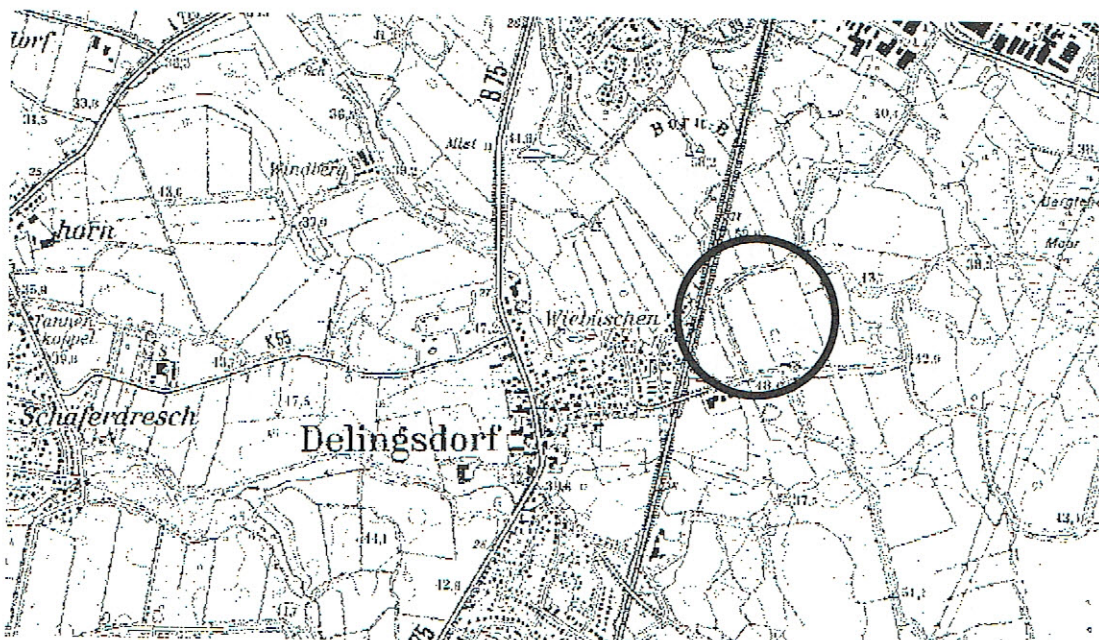
Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen erfüllen überwiegend Minimierungsfunktion oder dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Sie haben keine Kompensationsfunktion für die mit der Planung einhergehenden Eingriffe. Nur die Baumpflanzungen können als Ersatz für den Verlust des Straßenbaumes angerechnet werden. Der erforderliche Ausgleich soll über externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Dafür erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 27.10.2016. Demnach ist folgender Ausgleichsflächenpool, welcher unterschiedlichen Maßnahmen zugeordnet werden kann, zur Kompensation des Ausgleichserfordernisses vorgesehen: Gemarkung Elmenhorst, Flur 5, Flurstück 1/2.



Lage der Ausgleichsfläche in der Gemeinde Elmenhorst

Das Flurstück weist eine Flächengröße von 12.231 m² auf. Die Fläche kann bei einer Extensivierung mit dem Faktor 0,7 angerechnet werden, woraus sich ein Ausgleich von 8.562 m² ergibt. Das Ausgleichserfordernis der vorliegenden Planung beträgt 4.540 m² und wird dem angegebenen Ausgleichsflächenpool zugeordnet, die entsprechende Teilfläche ist abzubuchen.

Die erforderliche Knickneuanlage von 172 m erfolgt durch einen bereits neu angelegten Knick auf folgender Fläche: Gemarkung Delingsdorf, Flur 3, Flurstück 68/3.



Lage des Knickausgleichs in der Gemeinde Delingsdorf

Dieser Knick weist eine Länge von 320 m, die erforderliche Knickneuanlage von 172 m wird somit kompensiert.

Die erforderliche Ersatzbaumpflanzung eines Baumes wird über die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche kompensiert.

9.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Grünordnerische Maßnahmen			
Hochstammpflanzung Baugrundstücke	10 St. Obstbäume / Laubbäume	150 €	1.500 €
Hochstammpflanzung Straßenraum	6 St. Laubbäume	400 €	2.400 €
Maßnahmen der Eingriffsregelung			
Knickausgleich	172 m ² Knicköko-punkte	100 €	17.200 €
flächiger Ausgleich	4.540 m ² Ökopunkte	5,0 €	22.700 €
			43.800 €

9.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Gehölzrodungen sind gem. gesetzlicher Regelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz i.V.m dem Landesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar.

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7, 4 der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.12.2016 gebilligt.

Delingsdorf, 10. März 2017




Bürgermeister