

Inhalt:

Kreis Stormarn	1
1. Planungsgrundlagen	3
a. Planungsanlass	3
b. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d. Plangebiet	4
2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	5
a. Städtebau	5
b. Immissionen/Emissionen	5
c. Naturschutz und Landschaftspflege	5
3. Planinhalt	5
a. Städtebau	5
b. Verkehrliche Erschließung	6
4. Ver- und Entsorgung	6
5. Kosten	6
6. Durchführung der Planung	7
7. Schutzgebiete	7
8. Naturschutz und Landschaftspflege	7
a. Überschlägige Eingriffsbilanzierung	7
b. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	8
c. Hinweise zur Landschaftspflege	9
9. Billigung der Begründung	9

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Aufgrund der starken wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Delingsdorf besteht dringender Bedarf an Kindergartenplätzen. Die Gemeinde beabsichtigt durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf zum Bau eines weiteren Kindergartens im Süden der Ortslage. Es ist beabsichtigt den Kindergarten in Containerbauweise für acht Jahre zu nutzen. Nach diesem Zeitraum wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Kindergartenplätzen zurück geht und der bestehende Kindergarten im Ortszentrum dann ausreicht. Zur Erschließung der Fläche ist die Änderung eines kleinen Teilgebietes des Ursprungsplanes nötig, da in dem Bereich eine Knickneuanlage vorgesehen war. Die Fläche liegt östlich der Straße Poggensiek und Op de Barg und stellt eine direkte Ergänzung und teilweise Änderung des ursprünglichen Bebauungsplangebietes Nr. 7 dar. Nach Ablauf der Nutzung soll die ursprüngliche Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch einen Knick, so wie im Ursprungsplan enthalten, wieder hergestellt werden.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Delingsdorf liegt nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes (Dezember 1998) im Ordnungsraum um Hamburg im Nahbereich (10 km-Radius) des Mittelzentrums Ahrensburg, direkt auf der Siedlungsachse Hamburg-Ahrensburg-Bargteheide. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionalen Grünzüge gesehen.

Der Regionalplan (1998) zeigt Delingsdorf als auf der o. g. Achse gelegen, der Gemeinde wird eine planerische Wohnfunktion zugeordnet. In den Achsenräumen ist eine vorrangige Entwicklung aufgrund der infrastrukturellen Vorteile angedacht. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen. 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 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) zeigt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung und in der näheren Umgebung keine Eintragungen.

Der Landschaftsplan zeigt in der Bestandskarte Intensivgrünland unter normalen Randbedingungen und weiter südlich einen artenarmen Flutrasen. In der Entwicklungskarte ist der Ergänzungsbereich als öffentliche Grünfläche –Parkanlage– dargestellt. Weiter südlich und südöstlich hinter dem Senkenbereich mit dem angesprochenen Flutrasen ist wiederum flächig eine Siedlungsentwicklung dargestellt.

Die vorgesehene 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 betrifft eine kleine Teilfläche direkt an den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 7 angrenzend und berührt die übergeordneten Planungsaussagen vom Grundsatz her nicht. Die Abweichung von der Darstellung des Landschaftsplanes ist nach § 4 (3) Landesnaturschutzgesetz besonders zu begründen. Sie ist dann zulässig, wenn die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung vorgehen. Im vorliegenden Fall geht die Gemeinde davon aus, dass die Ziele des Naturschutzes durch die Festsetzung eines Gemeinbedarfsgrundstücks für einen Kindergarten im Randbereich zwischen Grünfläche und Siedlungsfläche nicht erheblich beeinträchtigt werden und der Landschaftsplan bei der nächsten Fortschreibung einfach angepasst werden kann. Dies wird auch nur dann erforderlich, wenn aus der geplanten temporären Nutzung von acht Jahren der Bedarf einer dauerhaften Einrichtung notwendig werden sollte. Ein größerer Eingriff wird durch die Beschränkung der Ergänzungsfläche vermieden, die nicht vermeidbaren Eingriffe werden bilanziert und benannt.

c. 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.

Nach einer Abstimmung mit dem Kreis Stormarn geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund der geringen Größe der Ergänzungsfläche auch im Vergleich zur Größe des Bebauungsplangebietes noch von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit grundsätzlich noch entsprochen. Die Änderung der Flächendarstellung wird bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes mit angeglichen.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Straßen Poggensiek und Op de Barg. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,12 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstücks 40/25.
Im Osten:	Südöstliche Grenze des Flurstücks 40/25.
Im Süden:	Teilungslinie durch das Flurstück 40/74.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flurstück 40/74.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch intensive Grünlandnutzung, direkt nördlich und westlich grenzt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 an. Der Bebauungsplan setzt die direkt angrenzenden Flächen als Grünflächen fest. Südlich und südöstlich grenzt intensiv landwirtschaftliche

Grünlandnutzung an. Biotope nach § 15a LNatSchG oder schützenswerte Bereiche liegen nicht im Ergänzungsbereich oder in der direkten Umgebung.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

a. Städtebau

Die Gemeinde möchte im direkten Anschluss an die Grünfläche des Bebauungsplanes den erhöhten Bedarf an Kindergartenplätzen entsprechen und eine adäquate Einrichtung in der Nachbarschaft zum Baugebiet anbieten. Im Randbereich der Bauflächen soll daher eine ca. 1.000 qm große Fläche als Ergänzung des Bebauungsplangebietes herangezogen werden.

Die Erschließung ist von der Straße Op de Barg möglich. Der im Ursprungsplan festgesetzte Grünflächenstreifen östlich der Straßen Op de Barg und Poggensiek muss zur Grundstückerschließung in seiner Festsetzung geändert werden von Grünfläche – Zweckbestimmung Maßnahmenfläche Knickneuanlage- in Fläche für Gemeinbedarf. Der Flächenumfang dieser Änderung betrifft lediglich ca. 170 qm.

b. Immissionen/Emissionen

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens festgesetzt. Die Auswirkungen vom geplanten Kindergarten sind mit den angrenzenden Misch- und Allgemeinen Wohngebieten verträglich. Immissionen aufgrund angrenzender Landwirtschaft oder Gewerbebetriebe bestehen nicht.

c. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird formell ein Eingriffssachverhalt nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz 2002 initiiert, da erstmals Flächen für eine Bebauung vorgesehen werden und zudem im Änderungsbereich Ausgleichsflächen entfallen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Änderung und Ergänzung soll der Eingriff lediglich überschlägig ermittelt werden. Die geplante Nutzung ist nur temporär für acht Jahre vorgesehen, diese Besonderheit wird in der überschlägigen Bilanzierung berücksichtigt. Nach Ablauf der vorgesehenen Nutzung sollen die Maßnahmen des Ursprungsplanes wieder hergestellt werden.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Delingsdorf soll bauplanungsrechtlich die Grundlage zur Errichtung eines voraussichtlich temporären Kindergartens direkt am Rande des Bebauungsplanes Nr. 7 geschaffen werden.

Dazu ändert die Gemeinde den bestehenden Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich östlich der Straße Poggensiek und Op de Barg. Die Festsetzung Grünfläche zusammen mit der Fest-

setzung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Knickneuanlage und Randstreifen des Ursprungs-Bebauungsplanes wird auf einer Breite von 15 m zurückgenommen, statt dessen wird Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Weiterhin ergänzt die Gemeinde den Bebauungsplan um eine ca. 1.000 qm große Teilfläche des Flurstücks 40/74 direkt östlich der Straße Poggensiek und Op de Barg. Es wird Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Mit dieser Zweckbestimmungen werden auch Anlagen zur Kinderbetreuung als Hort oder Kindertagesstätte erfasst. Diese konkrete Flächenfestsetzung wird gewählt, da dieses Grundstück ausschließlich für diesen Zweck genutzt werden soll.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt sowie eingeschossige Bebauung. Die Gemeinde sieht diese Festsetzungen als ausreichend an. Weiterer Festsetzungsbedarf besteht nicht.

b. Verkehrliche Erschließung

Die Straßen Poggensiek und Op de Barg sind gut ausgebaute Anliegerstraßen. Der Kindergarten soll eine neue Zufahrt erhalten. Dazu wird ein einzelner Parkplatz des Parkstreifens zurück gebaut. Die Grünfläche und der angelegte Knick werden für die Zufahrt und für die erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen. Parallel zum Parkstreifen östlich der Straße Poggensiek wird ggf. ein Randstreifen der Grünfläche befestigt, um Raum für Fußgänger zu schaffen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des Baugebietes existieren, die geplante Fläche für den Gemeinbedarf kann direkt angeschlossen werden. Erweiterungen oder Veränderungen erscheinen nicht notwendig.

5. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Kindergartenbau:	Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt
Erschließung:	€
Ausgleichsfläche:	€
Netto-Summe	€

Die Gemeinde wird die entsprechenden Haushaltsmittel rechtzeitig bereitstellen.

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des privaten Grundstücks erfolgt durch eine langfristige Pacht der Fläche.

7. Schutzgebiete

Durch Verordnung festgelegte Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Im Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde ist ein Streifen südöstlich der Straße Poggensiek und Op de Barg als Maßnahmenfläche für eine Knickneuanlage mit Randstreifen festgesetzt. Zur Erschließung des geplanten Grundstücks für einen Kindergarten ist eine Rücknahme dieser Festsetzung in einer Breite von 15 m vorgesehen. Aufgrund der noch nicht vollständigen Ausgestaltung erscheint dieses Vorgehen vertretbar. Nach der temporären Nutzung der Fläche zur Erschließung des geplanten Kindergartengeländes soll der Ausgleich wie im Ursprungsplan ausgeführt werden.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Delingsdorf wird ein Eingriff im Sinne des § 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 18.07.2003 vorbereitet. Die Verknüpfung mit dem Baurecht verweist auf § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002, dort wird hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz auf das Baugesetzbuch verwiesen. In § 1a, Abs. 2 Satz 2 des BauGB wird wiederum auf die Eingriffsabarbeitung des BNatSchG verwiesen, somit ist die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (§§ 18 – 21) bindend. Nach § 18 (5) und § 19 (4) BNatSchG ist eine Konkretisierung auf Landesebene vorgesehen, so dass letztlich § 8 LNatSchG zur Eingriffsregelung maßgeblich wird (sowie der im Folgenden aufgeführte Erlass).

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt aufgrund der geringen Flächengröße des Ergänzungsbereiches im Rahmen der Bauleitplanung durch einen Landschaftsplaner. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist wegen des geringen Ergänzungsumfanges nicht notwendig. Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Grunddaten wird auf den Grünordnungsplan zum Ursprungsplan verwiesen. Da bei vorliegender Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes lediglich geringe Eingriffe vorbereitet werden, erfolgt die Abarbeitung der Umweltbelange in einer stark verkürzten, der Planung angemessenen Form. Die vorzunehmende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998. Auf eine schutzgutbezogene Einzeldarstellung wird verzichtet, einzelne Bilanzierungsschritte werden zusammengefasst.

a. Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Der Eingriffsbereich entspricht dem Ergänzungs- und Änderungsbereich und wird im Weiteren in die beiden Teileingriffe Ergänzung (rd. 1.000 qm) und Änderung einer bestehenden Festsetzung (rd. 170 qm) geteilt:

Änderungsbereich (ca. 170 qm):

Im Änderungsbereich wird ein im Ursprungsplan festgesetzter Knick nun vorerst nicht realisiert, sondern erst in etwa acht Jahren vollständig ausgeführt. Die temporäre Nutzung der Fläche wird zusammen mit dem Ergänzungsbereich bilanziert.

Für die Aufschiebung der Knickneuanlage des Ursprungsplanes in diesem Bereich wird es für vertretbar gehalten, die gesamte Änderungsfläche (rd. 170 qm) als Maßnahmenfläche (z. B. Sukzession) an anderer Stelle zu realisieren.

Ergänzungsbereich (ca. 1.000 qm):

Im Ergänzungsbereich soll auf einer Fläche von rd. 1.000 qm temporär eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Auf dieser Fläche soll auf Betonplatten in Containerbauten ein Kindergarten eingerichtet werden. Von der grundsätzlichen Systematik her wird es für sachgerecht erachtet, zunächst den vollen Ausgleich gem. Ausgleichserlass zu bilanzieren und dann diesen Wert mit einem Abschlag zu versehen, da die Nutzung nur temporär geplant ist. Sollte sich nach Ablauf der vorgesehenen Nutzung das Erfordernis zur dauerhaften Nutzung ergeben, so ist der Abschlag an Ausgleichsfläche in vollem Umfang nachträglich zu leisten.

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um Intensivgrünland, entsprechend ist ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten. Aufgrund des geringen Ergänzungsumfangs wird ebenfalls nicht von einem Eingriff in das Schutzgut Klima ausgegangen. Gleiches wird für das Schutzgut Wasser angenommen, das anfallende Dachflächenwasser kann auf der verbleibenden Fläche versickern und/oder flächig Richtung Süden ablaufen. Hinsichtlich des Landschaftsbildes bleibt festzuhalten, dass der Eingriff nur temporär ist. Weiterhin ist südlich eine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen, so dass mittelfristig nicht von dem Erfordernis einer Abschirmung zum freien Landschaftsraum hin auszugehen ist. Entsprechend bleibt nur der Eingriff in das Schutzgut Boden zu bilanzieren:

Es ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Vollversiegelung von 50 % der Fläche (GRZ 0,5) auf 1.170 qm)	585	-	293
Zusätzlich mögliche Versiegelung auf ca. 1.170 qm = 0,5 GRZ = 25 %	-	293	88
Summe			381 qm

Da der Eingriff temporär ist, wird ein Abschlag von 50 % für angemessen angesehen, entsprechend fallen rd. 190 qm Ausgleich an (381 qm x 0,5).

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 190 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den temporären Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

b. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der temporären Nutzung der Grünfläche (Maßnahmenfläche) des Ursprungsbebauungsplanes für Erschließungszwecke resultieren gem. o. g. Ausführungen rd. 170 qm Ausgleich. Für die temporäre Bodenversiegelung werden noch einmal rd. 190 qm festgestellt, so dass ein Ausgleichssumme für diesen temporären Eingriff von rd. 360 qm resultiert.

Die Gemeinde wird eigenverantwortlich diesen Ausgleich im Norden der Ortslage im Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 realisieren. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht ein Überhang von 115 m Knickneuanlage, dieser soll pauschal als Ausgleich für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 verwendet werden. Auf eine separate Ausgleichszuordnung zu diesem Eingriff wird verzichtet.

Die überschlägigen Kosten für den Ausgleich betragen rd. 950,00 EUR (360 qm x 2,60 EUR); insgesamt werden im Kreisgebiet durchschnittlich pro fertigem qm Ausgleichsfläche etwa 2,60 EUR veranschlagt. Die tatsächlichen Kosten liegen höher, da die o. g. Knickneuanlage pauschal als Ausgleich zugeordnet wird und für einem Meter Knickneuanlage etwa 30,00 EUR einzuplanen sind.

c. Hinweise zur Landschaftspflege

Sollte die Fläche nach Ablauf von acht Jahren weiter als Fläche für Gemeinbedarf verwendet werden, ist nachträglich der Ausgleichsabschlag von 190 qm für die Bodenversiegelung zu erbringen. Weiterhin sind 12 m Knick mit beidseitigem 3 m breiten Randstreifen neu anzulegen, da dieser Ausgleich des Ursprungsplanes Nr. 7 dann woanders platziert werden muss.

9. Billigung der Begründung

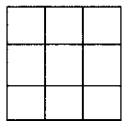
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.09.2004 gebilligt.

Delingsdorf, 10.09.2004



R. Kuntze
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER