



GEMEINDE DELINGSDORF KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

Anlagen: Lärmtechnische Untersuchung
für den Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Delingsdorf
MASUCH + OLBRISCH
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek
Stand: 30. Juli 1998

Ergänzung vom 21. Mai 1999:
MASUCH + OLBRISCH
Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH
Gewerbering 2
22113 Oststeinbek
„erweiterte Sportnutzung“

Baugrunduntersuchung in der Gemeinde Delingsdorf
Bereich Lohe, Bebauungsplan Nr. 7
ERWATECHNIK
Flintkampsredder 1
24106 Kiel
Stand: 09. April 1991

Erkundung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse
INGENIEURBÜRO FÜR ERD- UND GRUNDBAU
DIPL.-ING. HOLGER CORDS
Fischbeker Weg 7
22941 Bargteheide
Stand: 11. Dezember 1998

Ergänzende Sondierbohrungen
INGENIEURBÜRO FÜR ERD- UND GRUNDBAU
DIPL.-ING. HOLGER CORDS
Fischbeker Weg 7
22941 Bargteheide
Stand: 30. Januar 1999

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung befaßt sich seit mehreren Jahren mit der Planung zur abschließenden Siedlungsentwicklung für den Südteil der Ortslage und hier insbesondere mit dem Bereich südlich der vorhandenen Bebauung in Richtung Ahrensburg.

Über mehrere Jahre sind verschiedene Siedlungsentwicklungsvarianten geplant worden, die jedoch aufgrund weitergehender Planungsüberlegungen nicht in ein offizielles Planverfahren einmündeten, mit Ausnahme von durchgeführten Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Hierzu sind auch von seiten der Gemeinde umfangreiche Beschlüsse gefaßt worden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit zur nunmehr vorgesehenen Verfahrenseinleitung hat die Gemeindevertretung alle bisher zum Bebauungsplan Nr. 7 gefaßten Beschlüsse aufgehoben in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21. September 1995.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung am 21. September 1995 wurde der Aufstellungsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet:
Abschnitt I: Südöstlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) teilweise rückwärtig der vorhandenen Bebauung, südlich rückwärtig Tulpenweg, südlich rückwärtig Lohe bis zum vorhandenen Sportplatz sowie Lohe Nr. 16 und Nr. 18 vollständig und Nr. 14 und Nr. 20 teilweise; Abschnitt II: Nordöstlich der Heisterbek im Bereich der Flurstücke 44/12 und 84/1 gefaßt.

Dieser Aufstellungsbeschluß wurde aus formalen Gründen durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 29. Juli 1999 aufgehoben.

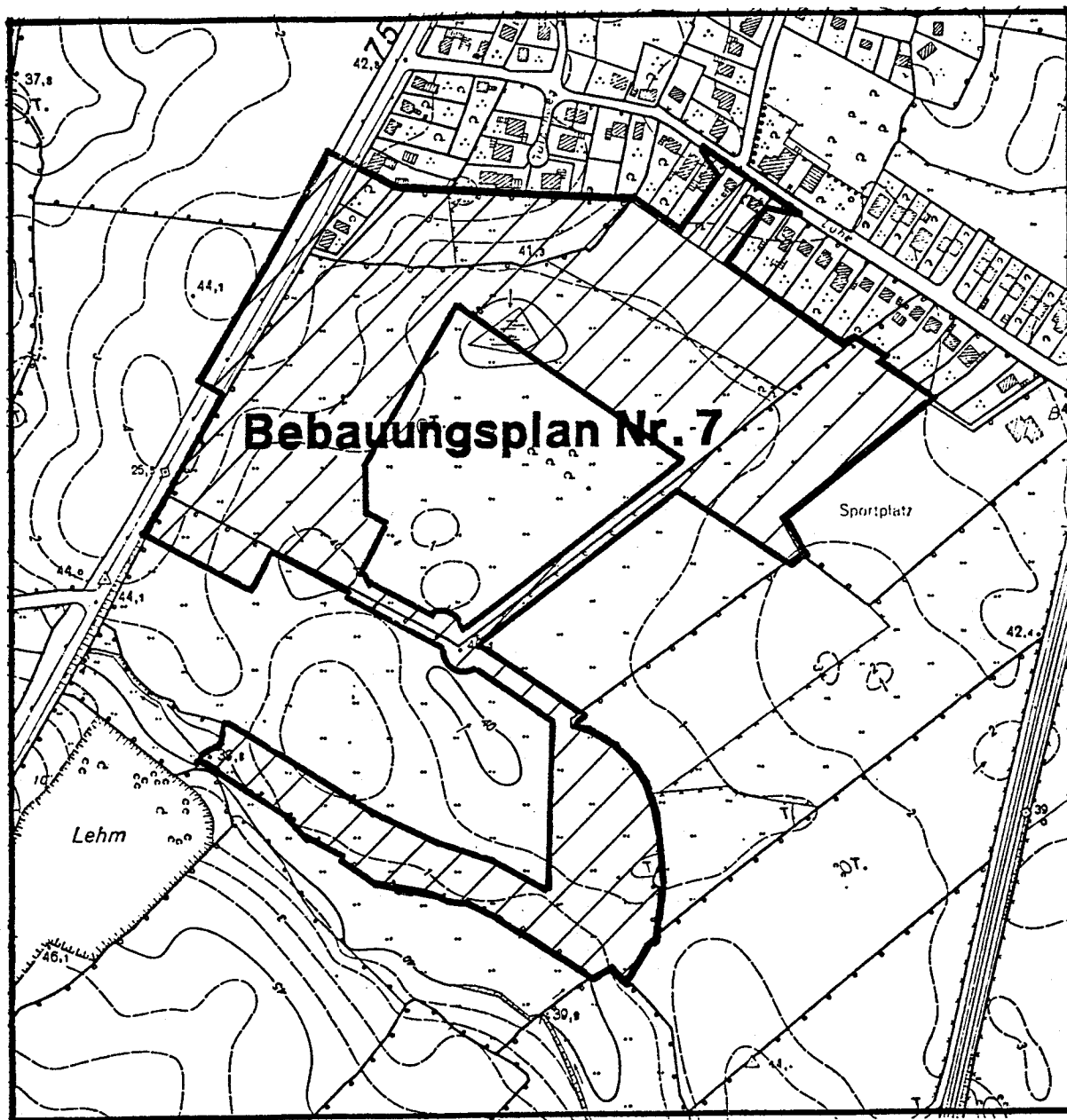
Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 die Einleitung eines vollständig neuen Planverfahrens. Dieses Planverfahren soll sich inhaltlich auf die bisherigen Beratungsergebnisse in der Gemeindevertretung und auf die hierbei entwickelten Leitlinien zur verbindlichen Bauleitplanung stützen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18. März 1998 weiterhin beschlossen, daß sowohl das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan als auch der Inhalt des Bebauungsplanes auf die Neufassung des Baugesetzbuches 1997 abzustellen ist. Hiernach ist das gesamte Verfahren ab dem Aufstellungsbeschluß vom 21. September 1995 vollständig neu durchzuführen.

Auf der nächsten Seite wird eine Übersicht mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes Nr. 7 als Ausschnitt der Deutschen Grundkarte wiedergegeben. Die Plangebiete sind diagonal schraffiert dargestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Übersicht des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 5.000



Mit der Vorentwurfsfassung Juli 1998 ist die Einleitung des Aufstellungsverfahrens vorgesehen.

Mit Schreiben vom 30. Juli 1998 ist die Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Verfahrenserlaß, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und andere Stellen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist am 18. August 1998 als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 04. Februar 1999 eine Abwägung durchgeführt, die Stellungnahmen und Eingaben geprüft und hierüber entschieden.

In der gleichen Sitzung ist der Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Mit der Entwurfsfassung März 1999 ist das Plangebiet im Abschnitt I, im südwestlichen Planbereich, aufgrund der Flächensicherung für den Lärmschutzwall geringfügig erweitert worden und die angrenzenden Bauflächen nach Südosten hin entsprechend verschoben. Im Ostteil des Abschnittes I, zwischen der südlichen Wendeanlage der Straße H und der östlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet um 3 m für die Neuanlage eines Knicks erweitert worden.

Im Abschnitt II ist der Bereich des Extensivgrünlandes entlang der Heisterbek von bisher 25 m Tiefe auf nunmehr 31 m Tiefe erweitert worden. Darüber hinaus ist der Bereich des Extensivgrünlandes im Bereich der Regenwasserkläranlage zur Sicherung des Unterhaltungsweges und der hierzu vorgesehenen Wendeanlage geringfügig erweitert worden. Weiter sind nunmehr Verbindungsflächen zwischen dem Abschnitt I und dem Abschnitt II Plangebietsbestandteil geworden, innerhalb der im wesentlichen die notwendige Oberflächenentwässerung in Form offener Grabenläufe mit zugehörigen Seitenbereichen bzw. einem Unterhaltungsweg eingebunden sind.

Mit Schreiben vom 23. März 1999 ist die erneute Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, die erneute nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Verfahrenserlaß, die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und andere Stellen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 06. April 1999 bis zum 06. Mai 1999 nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarer Tageblatt am 25. März 1999.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben aus Anlaß der Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Juni 1999 eine Abwägung durchgeführt, die Stellungnahmen und Eingaben geprüft und hierüber entschieden.

In der gleichen Sitzung ist der Bebauungsplan erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Mit Schreiben vom 02. Juli 1999 ist die erneute nachrichtliche Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Verfahrenserlaß sowie die erneute Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und andere Stellen gemäß 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 09. Juli 1999 bis zum 23 Juli 1999 nach vorheriger Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 01. Juli 1999.

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29. Juli 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 7, 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.

1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, seinen wirksamen Änderungen, hier insbesondere die zwischenzeitig wirksame 8. und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus ist für Teilbereiche des Plangebietes in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung des Flächendarstellungsinhaltes erfolgt. Diese 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gleichfalls zwischenzeitig genehmigt und rechtswirksam. Die Gemeinde geht davon aus, daß hiernach das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan Nr. 7 in seiner abschließenden Fassung gesichert werden kann.

Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie seinen Änderungen und zur Sicherung des Entwicklungsgebotes für den Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch von einer nicht parzellenscharfen Betrachtungsweise ausgegangen. Das bezieht sich im wesentlichen auf die Darstellungen der verschiedenen Bauflächen als auch auf die dargestellten Grünbereiche und sonstigen Nutzungsvorgaben.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die vorliegende Entwicklung des Bebauungsplanes sowohl mit den Vorgaben des Landschaftsplanes als auch mit den Inhalten und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung aus der Flurkarte der Flur 8 Gemarkung Delingsdorf im Ursprungsmaßstab 1 : 2.000. Auf die Darstellung von Höhenlinien als Übernahme aus der Deutschen Grundkarte wird verzichtet, weil in nicht unerheblichen Teilbereichen Aufschüttungen vorgenommen wurden. In diesem Bereich ist ein Höhennivellement erstellt. Das Ergebnis ist ergänzend in die Planzeichnung mit Darstellung der Höhenlinien in 0,5 m-Schritten eingearbeitet worden.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen, den Abschnitt I und den Abschnitt II. Der Abschnitt I entwickelt den südlichen Ortsrand unter geringfügiger Einbindung bestehender Baugrundstücke weiter und ist ein erster Ansatz des künftigen südlichen Siedlungsabschlusses der Gemeinde. Er ist in seiner Plangebietsabgrenzung und seiner Struktur auf wesentliche Vorgaben des Landschaftsraumes ausgerichtet.

Südlich abgesetzt des Abschnittes I, nördlich der Heisterbek, wird der Abschnitt II entwickelt. Er umfaßt die erforderlichen wesentlichen Ausgleichsflächen für den Bereich des Abschnittes I. Darüber hinaus ist hier die neu anzulegende Regenwasserkläranlage zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes und Teile der südlichen Ortslage Delingsdorfs eingebunden. Mit dem Abschnitt II wird ein erster Teilbereich des künftigen südlichen grünen Ortsrandes der Gemeinde entwickelt.

Die beiden Abschnitte I und II sind durch die Festsetzung von Grabensystemen und privaten Unterhaltungswegen ab der Entwurfsfassung miteinander verbunden.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 7 entsprechend dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt in der Gemarkung Delingsdorf Teile der Flur 8 in zwei Teilbereichen. Betroffen sind die Flurstücke mit den Flurstücksnummern: 43/5, 43/7, 43/11, 43/9, 43/20, 43/8, 39/1, 38/5, 38/4, 99/3, 220/40, 41, 42, 44/12, 44/11, 114, 227/10, und 84/1. Die genannten Flurstücke sind ganz bzw. teilweise Bestandteil des Plangebietes. Auf eine weitergehende Differenzierung wird verzichtet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 hat für den Abschnitt I eine Größe von ca. 8,7361 ha, für den Abschnitt II eine Größe von ca. 2,2767 ha, für die Verbindungsflächen der Grabensysteme und des Privatweges eine Größe von ca. 0,4798 ha und somit eine Gesamtgröße von ca. 11,4926 ha.

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

Abschnitt I:

- Als Bauflächen –Allgemeines Wohngebiet- den Bereich südlich rückwärtig der Baugrundstücke an der Straße Lohe bis hin zum Sportplatz sowie einen kleineren Bereich an der Bundesstraße 75 zur Heisterbek-Niederung hin mit

40.915 qm

Diese Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes gliedern sich in unterschiedlich strukturierte Bereiche mit nachfolgenden Flächenanteilen und zu berücksichtigenden maximalen Versiegelungen:

Reihenendhäuser	GRZ 0,21 / 0,315	882 qm
	GRZ 0,23 / 0,345	1.555 qm
	GRZ 0,25 / 0,375	726 qm
Reihenmittelhäuser	GRZ 0,44 / 0,660	1.230 qm
	GRZ 0,45 / 0,675	1.599 qm
	GRZ 0,46 / 0,690	1.170 qm

Gemeinschaftsgaragenplätze für Reihenhäuser I bis IV 2.369 qm
davon tatsächlich versiegelte Oberfläche 1.360 qm

Durch festgesetzte Geh- und Leitungsrechte, bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der Reihenhäusergrundstücke und Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit zusätzlicher Versiegelung für Geh- und Leitungsrechte mit 460 qm und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit 80 qm.

Verbleibende Bauflächen –Allgemeines Wohngebiet- mit einer

	GRZ 0,2 / 0,350	3.780 qm
	GRZ 0,25 / 0,4375	24.243 qm
	GRZ 0,35 / 0,6125	3.361 qm

Durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine zusätzliche überlagernde Versiegelung mit 769 qm.

- Als Bauflächen –Dorfgebiet- den Bereich der Altbaugrundstücke an der Straße Lohe mit einer Fläche von ca.

2.050 qm

Diese Flächenanteile sind bisher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen gewesen und finden von daher keine Berücksichtigung mit dem Versiegelungsgrad.

- Als Bauflächen –Mischgebiet- den Nordwestteil des Plangebietes an der Bundesstraße 75 mit einer Fläche von ca.

11.490 qm

Die beiden Altbaugrundstücke mit insgesamt 1.589 qm sind bisher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen gewesen und finden von daher keine Berücksichtigung mit dem Versiegelungsgrad.

Verbleibende Bauflächen –Mischgebiet- mit einer

	GRZ 0,3 / 0,525	4.228 qm
	GRZ 0,5 / 0,875	5.673 qm

- 10 -

- Als Verkehrsflächen den Bereich der Bundesstraße 75, der Erschließungsstraßen A bis H und des Fußweges von den Bauflächen zu der Sportplatzanlage mit einer Gesamtfläche von ca. 12.970 qm
Diese gliedern sich in den Bereich der Bundesstraße 75 als bestehende Verkehrsfläche mit 3.950 qm
den Erschließungsstraßen A und B im Trennsystem mit kombinierten Fuß- und Radweg mit (100 % Versiegelung) 2.860 qm
der Erschließungsstraßen C bis G als Verkehrsberuhigter Bereich mit (100 % Versiegelung) 4.140 qm
der Erschließungsstraße H als Verkehrsberuhigter Bereich einschließlich 2 m breiten Freihaltestreifen mit 1.580 qm
hiervon als versiegelte Fläche 1.400 qm und als unversiegelte Fläche 180 qm
der Fußwegverbindung von Erschließungsstraße H zu den Sportplatzanlagen mit (50 % Versiegelung) 440 qm.
- Als Versorgungsfläche die Fläche zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes/Nahwärmeversorgungsanlage einschließlich der 2. Transformatorenstation mit einer Fläche von ca. 570 qm
GRZ 0,3/ 0,45
- Als Versorgungsfläche –Transformatorenstation- ein Bereich an der Straße F mit einer Fläche von ca. 25 qm
- Als Fläche für die Abfallbeseitigung – Wertstoffcontainerstandplatz – einen Bereich östlich der Straße B in Richtung C mit einer Fläche von ca. 40 qm
- Als Fläche für die Abwasserbeseitigung –Abwasserpumpstation- ein Bereich an der südlichen Wendeanlage der Straße H mit einer Fläche von ca. 40 qm
- Als Entsorgungsfläche – Müllgefäßstandplätze- die Flächen in den Bereichen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie der Wendeanlage des südwestlichen Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von ca. 110 qm
(100 % Versiegelung)
- Als öffentliche Grünfläche –Sportanlage- den nordwestlichen Randbereich des bestehenden Sportplatzes mit einer Fläche von ca. 1.366 qm
mit der überlagernden Festsetzung von Lärmschutzeinrichtungen – Lärmschutzwall/Lärmschutzwand- mit einer Fläche von ca. 813 qm
- Als öffentliche Grünfläche –Kinderspielplatz- einen Bereich südlich der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von ca. 3.060 qm
- Als private Grünfläche – Extensivgrünland – den Bereich des Lärmschutzwalles entlang der Bundesstraße 75 mit einer Fläche von ca. 7.310 qm
Diese Fläche wird überlagert mit dem vorhandenen und zu erhaltenden Knick entlang der Bundesstraße 75 mit einer Fläche von ca. 838 qm
und der Fläche für den Lärmschutzwall mit einer Fläche von ca. 4.647 qm
Darüber hinaus ist die Fläche für den Lärmschutzwall vollständig als Gehölzstreifen festgesetzt.
- Als öffentliche Grünfläche – Ortsrandabgrenzung – den Kinderspielplatz umfassend in einer Breite von 3,0 m bzw. 7,0 m mit einer Fläche von ca. 650 qm
- Als private Grünfläche – Ortsrandabgrenzung – einen Streifen südlich der Baugrundstücke 66 bis 70 mit einer Breite von 3,0 m und einer Fläche von ca. 300 qm
- Als private Grünfläche – Knickrandstreifen mit teilweise vorhandenem Knick- die Bereiche der vorhandenen Knicks innerhalb des Plangebietes bzw. an dessen Rand mit Ausnahme des vorhandenen Knicks im Extensivgrünland am Lärmschutzwall mit einer Fläche von ca. 3.540 qm

- Als private Grünfläche – Knickrandstreifen entlang zu versetzender und neu anzulegender Knicks mit einer Fläche von ca.	2.925 qm
sowie der überlagernden Festsetzung zu versetzender und neu anzulegender Knicks in einer Breite von 3,0 m bzw. 4,0 m und einer Fläche von ca. 1.006 qm.	
Die privaten Grünflächen des Extensivgrünlandes sowie der Knickrandstreifen, jedoch ohne Knicks, sind darüber hinaus überlagernd als Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch festgesetzt.	
Gesamtsumme des Abschnittes I	87.361 qm

Abschnitt II:

- Als Fläche zur Ableitung von Niederschlagwasser – Regenwasserkläranlage-, bestehend aus Regenwasserabsetzbecken, Tauchwand und Regenwasserrückhaltebecken, einen Bereich südlich der Bauflächen des Abschnittes I sowie nördlich der Heisterbek mit einer Fläche von ca.	5.460 qm
- Als private Grünfläche –Extensivgrünland- einen Bereich als Umgebungsbereich der Regenwasserkläranlage mit der überlagernden Festsetzung für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch einschließlich in Teilbereichen vorhandenen Knicks mit einer Fläche von ca.	6.512 qm
- Ein Geh- und Fahrrecht als wassergebundener privater Unterhaltungsweg zum Unterhalt der Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca.	514 qm
Diese Fläche dient zum einen dem Ausgleich des Eingriffes durch die neu entstehende Regenwasserkläranlage und zum anderen dem Ausgleich durch die Eingriffe, die sich aus den Festsetzungen des Abschnittes I ergeben	
- Als private Grünfläche – Extensivgrünland- mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch ein Bereich in einem mindestens 35 m breiten Streifen nördlich abgesetzt der Heisterbek mit einer Fläche von ca.	9.851 qm
- Als Fläche für den Erhalt von Gewässern –Stehendes Kleingewässer- den Bereich der vorhandenen ehemaligen Viehtränke östlich der geplanten Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca.	210 qm
Dieses stehende Kleingewässer ist darüber hinaus als Biotop nach § 15a Landesnaturschutzgesetz gekennzeichnet.	
- Als private Grünfläche – Uferrandstreifen- den Umgebungsbereich des vorgenannten stehenden Kleingewässers mit einer Fläche von ca.	180 qm
- Als Fläche für den Erhalt von Gewässern –Bachlauf- einen kurzen Bereich der Heisterbek südlich der geplanten Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca.	40 qm
Gesamtsumme des Abschnittes II	22.767 qm

Verbindungsflächen zwischen Abschnitt I und Abschnitt II:

- Als Fläche zur Ableitung von Niederschlagwasser –offener Wassergraben- die neu zu erstellenden bzw. auszubauenden Grabenläufe von der Wendeanlage der Straße H entlang den vorhandenen Knicks und einschließlich der Knickfläche mit einer Fläche von ca.	1.800 qm
- Als Fläche zur Ableitung von Niederschlagwasser –offener Wassergraben- die neu zu erstellenden bzw. auszubauenden Grabenläufe von der Straße C zur Regenwasserkläranlage einschließlich des vorhandenen Knicks in Teilbereichen und dem zugeordneten privaten Unterhaltungsweg als Geh- und Fahrrecht mit einer Fläche von ca.	2.998 qm

Darin enthalten den privaten Unterhaltungsweg als Geh- und Fahrrecht
mit einer Fläche von ca.

1.020 qm _____

**Gesamtsumme der Verbindungsfläche zwischen dem
Abschnitt I und dem Abschnitt II**

4.798 qm

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Bereits seit vielen Jahren befaßt sich die Gemeinde mit der Planung zur abschließenden Siedlungsentwicklung für den Südteil der Ortslage und hier insbesondere mit dem Bereich südlich der vorhandenen Bebauung in Richtung Ahrensburg. Hiermit sollen Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen Baulandbedarf zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund zwischenzeitig weiterentwickelter Planungsüberlegungen sind verschiedene Planlösungskonzepte erarbeitet worden, die jedoch, mit Ausnahme der Planunterlagen für eine im Jahre 1995 durchgeführte Bürgerbeteiligung, nicht in einem offiziellen Aufstellungsverfahren verwendet wurden.

Mit den ersten grünordnerischen Überlegungen innerhalb dieses Bereiches und den Bestandserfassungen zur Aufstellung des Landschaftsplanes, ist das jetzt geltende Siedlungskonzept in den Ansätzen entwickelt und zumindest für Teilbereiche in der 10. und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt worden.

Nach dem neu gefaßten Aufstellungsbeschluß vom 21. September 1995 (zwischenzeitig mit Beschluß vom 29. Juli 1999 aufgehoben) sowie dem Beschluß vom 18. März 1998 zur Umstellung des Inhaltes und des Verfahrens auf die Neufassung des Baugesetzbuches, erfolgt die Verfahrenseinleitung auf der Grundlage der vorliegenden Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 7. Er wird aufgestellt als zweiteiliger Bebauungsplan. Der nördliche Teil, als Abschnitt I bezeichnet, beinhaltet überwiegend Bauflächen und verkehrliche Erschließungsanlagen. Der Abschnitt II umfaßt den Bereich der erforderlichen Regenwasserkläranlage und die notwendigen Ausgleichsflächen. Mit der Entwurfsfassung werden diese beiden Abschnitte durch entsprechend festgesetzte Flächen miteinander verbunden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen Bauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes verschiedener Nutzungsansprüche unter Berücksichtigung der Sicherung gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Die Bauflächen gliedern sich in Allgemeine Wohngebiets- und Mischgebietsbauflächen, wobei die Mischgebietsbauflächen im Nordwestteil des Plangebietes zur Bundesstraße 75 hin orientiert sind. Für den Bereich der Altbaugrundstücke an der Straße Lohe sind die Bauflächen als Dorfgebiet festgesetzt. Dies geschieht hier in Hinblick auf ein benachbartes landwirtschaftliches Betriebsgrundstück.

Durch die vorliegende Planung sollen die wesentlichen Ortsentwicklungsgrundsätze der Gemeinde berücksichtigt werden, dies betrifft insbesondere die Bereiche der Wohnbauflächen.

Neben der Ausweisung der notwendigen Bauflächen unter Berücksichtigung des Erhalts besonderer Grünstrukturen sollen hier auch die vorhandenen großräumigen Infrastrukturen gesichert, bzw. in erforderlichem Umfange ergänzt werden. Mit der Aufwertung der Heisterbek-Niederung wird ein erster Ansatz eines grünen Ortsrandes gewahrt. Er dient gleichfalls der langfristigen Sicherung notwendiger Abstandsflächen zwischen den Siedlungsräumen der Stadt Ahrensburg und der Gemeinde Delingsdorf.

Durch die vorliegende Planung entstehen Mischgebietsbauflächen mit einer Bruttobaufläche von ca. 11.490 qm, die sich entlang der Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) entwickeln. Die übrigen nach Osten, bzw. für einen kleineren Bereich nach Süden

anschließenden Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Bereichen baulicher Verdichtung. Das Allgemeine Wohngebiet umfaßt eine Bruttobaufläche von ca. 40.915 qm. Die betroffenen Altbaugrundstücke an der Straße Lohe sind als Dorfgebiet festgesetzt und umfassen eine Bruttobaufläche von ca. 2.050 qm. Die gesamten Bauflächen sind aufgelöst in unterschiedlichste Grundstückszuschnitte.

Durch bestehende gutachtliche Untersuchungen zu Einzelaspekten ist nachgewiesen, daß die vorliegende Planlösung als vertretbar anzusehen ist.

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

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten (WE) durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Dies geschieht auf der Grundlage des Inhaltes der Planzeichnung (Teil A). Bei der Ermittlung wird von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- Grundstücksgröße und Zuschnitt Mischgebiet wie im Plan
- Grundstücksgröße und Zuschnitt Dorfgebiet wie im Plan
- Grundstücksgröße und Zuschnitt Allgemeines Wohngebiet wie im Plan
- Anzahl der WE je Mischgebietsgrundstück an Bundesstraße 75 = 2 WE
- Anzahl der WE im eingeschossigen Dorfgebiet je Baugrundstück = 1,4 WE
- Anzahl der WE in den übrigen Mischgebietsbauflächen = 1 WE je 400 qm
- Anzahl der WE im zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück (Reihenhausscheibe) = 1 WE
- Anzahl der WE im eingeschossigen Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück (Reihenhausscheibe) = 1 WE
- Anzahl der WE im eingeschossigen Allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück = 1,4 WE

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

3 Mischgebietsbaugrundstücke an der Bundesstraße 75 x 2,0 WE =	6,0 WE
2.990 qm sonstige Mischgebietsbaufläche x 1,0 WE : 400 qm =	7,5 WE
2 Dorfgebietsbaugrundstücke eingeschossig x 1,4 WE =	2,8 WE
8 Allgemeine Wohngebietsbaugrundstücke zweigeschossig (Reihenhausscheibe) x 1,0 WE =	8,0 WE
20 Allgemeine Wohngebietsbaugrundstücke eingeschossig (Reihenhausscheibe) x 1,0 WE =	20,0 WE
41 Allgemeine Wohngebietsbaugrundstücke eingeschossig x 1,4 WE =	<u>57,4 WE</u>
	101,7 WE

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten mit insgesamt ca. 102 WE unterschiedlichen sozialen Anspruchs.

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 fort: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze: $102 \times 3,5 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 11,25$

Grundschulplätze: $102 \times 3,5 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 12,85$

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 12 Kindergartenplätzen und zusätzlich 13 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 besteht aus zwei Bereichen, dem Abschnitt I im wesentlichen als südliche Fortsetzung des Siedlungsrandes und dem Abschnitt II als ersten Ansatz einer Neuentwicklung eines grünen Ortsrandes nördlich der Heisterbek. Mit der Entwurfsfassung und der hiermit festgesetzten Oberflächenentwässerung über Grabensysteme und privaten Unterhaltungsweg als Geh- und Fahrrecht sind nunmehr diese beiden Abschnitte als ein zusammenhängendes Plangebiet verbunden.

Beide Teilbereiche gehören zusammen und ergänzen sich gegenseitig.

Mit dem Abschnitt I werden im wesentlichen die neu entstehenden Bauflächen am Südrand der Ortslage unter bedeutsamer Beachtung der natürlichen Landschaftsstrukturen neu entwickelt unter Berücksichtigung der erforderlichen verschiedenen Infrastruktureinrichtungen.

Mit dem Abschnitt II werden die erforderlichen Ausgleichsflächen durch die Eingriffe der Maßnahmen im Abschnitt I bereitgestellt. Darüber hinaus ist hier die erforderliche Regenwasserkläranlage eingebunden.

Insgesamt ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 mit sehr differenzierten Festsetzungsinhalten strukturiert. Dies hängt insbesondere mit dem Zusammenführen der verschiedenen baulichen Nutzungen, der erforderlichen Erschließungen und Infrastruktureinrichtungen sowie der Sicherung und Entwicklung grünordnerisch erforderlichen Bereiche zusammen.

Für die Bereiche der Bauflächen sind darüber hinaus differenzierte Gliederungen bezüglich der zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebietsbauflächen, Dorfgebietsbauflächen und Allgemeine Wohngebietsbauflächen getroffen. Dies geschieht mit der Zielsetzung eine den örtlichen Bedürfnissen angepasste Nutzungskonzeption zu sichern, die darüber hinaus im Grundsatz auch für alle weiteren zu entwickelnden Baugebiete gelten soll.

Abschnitt I

Neben den Bauflächen des Mischgebietes, teilweise entlang der Bundesstraße 75, und den übrigen neu zu entwickelnden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, ist als Bauflächen ein weiterer kleiner Altbaubereich an der Straße Lohe als Dorfgebiet eingebunden. Neben der am nordwestlichen Plangebietsrand verlaufenden übergeordneten Straße –Bundesstraße 75– sind den Baugebietsbereichen entsprechend neu entstehende Straßen im Trennsystem bzw. als Verkehrsberuhigter Bereich oder als Wegeverbindung zum östlich angrenzenden Sportplatz zugeordnet. Sie dienen gleichzeitig der Gliederung des Plangebietes und vernetzen die großflächigen künftigen Grünbereiche. Neben dem wesentlichen Erhalt der linearen Grünstrukturen ist auch die Umsetzung eines Knicks unter angemessener Ergänzung und Neuanlage, ausgerichtet auf das städtebauliche Erfordernis, vorgesehen.

Der erforderliche Ausgleich durch die mit der Planung begründeten Eingriffe können innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 insbesondere im Abschnitt II gelöst werden; von daher sind keine Zuordnungen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Inhalte der Bauflächen kurz zusammengefaßt und nach Mischgebiet, Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet geordnet.

Für den nordwestlichen Teil entlang der Bundesstraße 75, unter Einbeziehung von zwei Altbaugrundstücken, ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Mischgebietes wird durch Text bestimmt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 „Tankstellen“, Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig sind.

Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 6 Abs. 3 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für die drei Bereiche des Mischgebietes sind grundstücksbezogene bzw. grundstücksübergreifende, überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Für die südlich der Straße A gelegene Mischgebietsbaufläche wird eine Mindestgrundstücksgröße durch Planzeichen von 1.500 qm festgesetzt. Dies geschieht mit der Zielsetzung, diese Flächen vorwiegend einer gewerblichen bzw. ähnlichen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus ist durch textliche Festsetzung für diese Grundstücke die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt.

Die Bebauung der Bauflächen des Mischgebietes ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze sowie offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke nordöstlich der Straße A und nordwestlich der Straße B ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt; für die Baugrundstücke südwestlich der Straße A und nordwestlich der Straße B ist die Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Für den Bereich der Mischgebietsbauflächen ist weiter durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden dürfen.

Für zwei Baugrundstücke und zwei kleinere Teilflächen von Baugrundstücken der Altbebauung an der Straße Lohe ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung geschieht unter dem städtebaulichen Aspekt, daß unmittelbar gegenüber dieser Altbaugrundstücke an der Straße Lohe sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle befindet, die zwar Tierhaltung betreibt, jedoch nicht landwirtschaftlicher Intensivtierhaltungsbetrieb ist. In Anbetracht der unmittelbaren Nähe zu diesem Betrieb wird die Festsetzung der Bauflächen der Altbebauung als Dorfgebiet als vertretbar und begründet angesehen.

Für die Bauflächen des Dorfgebietes wird durch Text bestimmt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“, Nr. 2 „Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“, Nr. 4 „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“, Nr. 8 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 9 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. Weiter ist durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 5 Abs. 3

„Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO) zugelassen werden“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Für die beiden Bereiche des Dorfgebietes sind grundstücksbezogene überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen des Dorfgebietes sind in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist für diese Bereiche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Für den Bereich der Dorfgebietsbauflächen ist weiter durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Zur Sicherung einer kleingliederigen Baustruktur ist weiter für den Bereich des Dorfgebietes durch Text die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

Für die übrigen neu entwickelten Bauflächen des Plangebietes ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird durch Text bestimmt, daß die 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 (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Weiter wird durch Text bestimmt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig ist.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind Bereiche mit baulicher Verdichtung vorgesehen. Für diese baulich verdichteten Bereiche gelten die nachfolgenden Ausführungen nicht.

Für die nicht verdichteten Baugrundstücke sind überwiegend grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung dieser Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig festgesetzt.

Weiter ist durch Text bestimmt, daß die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke mit einem Einzelhaus zu bebauen mit 500 qm festgesetzt ist und die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit mindestens 400 qm festgesetzt ist.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, nur für eine Bauzeile am südwestlichen Plangebietsrand, dem künftigen neuen Ortsrand, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und für eine Bauzeile entlang des Lärmschutzwalles an den Sportanlagen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Für diese Bereiche ist weiter durch Text bestimmt, daß für Anlagen, wie sie im § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben sind, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden darf.

Zur Sicherung einer kleingliederigen Baustruktur ist weiter für diese Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes durch Text die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

Im baulich verdichteten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von vier Reihenhauszeilen vorgesehen mit Zuordnung entsprechender Gemeinschaftsanlagenflächen für die Anordnung von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Gemeinschaftsgaragen und darüber hinaus die Zuordnung von Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätzen, die nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen sind.

Diese Reihenhausbebauung ist für eine Reihenhauszeile in zweigeschossiger und für drei Reihenhauszeilen in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für diese Bauflächen gelten gleichfalls die besonderen Regelungen nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung.

Für die Bereiche der Reihenhauszeilen des Allgemeinen Wohngebietes sind grundstücksübergreifende, überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Reihenhauszeile mit den Baugrundstücksnummern 37 bis 44 ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze sowie abweichender Bauweise festgesetzt, wobei weiter bestimmt ist, daß innerhalb der abweichenden Bauweise Baukörperlängen bis 52 m Länge zulässig sind und ansonsten hier die Regelungen der offenen Bauweise gelten.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist bezogen auf die individuell geschnittenen Reihenhauszeilen mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Auf eine Wiederholung wird verzichtet. Für die Mittelgrundstücke werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl überschritten. Insgesamt wird für die gesamte Reihenhauszeile diese Obergrenze jedoch nicht überschritten. Aus diesem Grunde wird die Überschreitung als städtebaulich vertretbar angesehen, da darüber hinaus auch keine Verrechnung mit Anteilen aus der Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. Gemeinschaftsgaragenanlage erfolgt.

Für die übrigen Reihenhauszeilen sind gleichfalls grundstücksübergreifende überbaubare Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen der Reihenhauszeilen ist in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Reihenhauszeile mit den Baugrundstücksnummern 47 bis 54 ist gleichfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, wie sie zuvor beschrieben ist. Für die beiden übrigen Reihenhauszeilen ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke für die vorgenannten drei Reihenhauszeilen ist mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen festgesetzt. Auch hier wird auf eine differenzierte Wiederholung verzichtet. Die vorherigen Ausführungen zum Überschreiten der Vorgaben des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung gelten sinngemäß.

Darüber hinaus sind für die verschiedenen Baugebietsflächen Höhenlagen und Höhenentwicklungen der baulichen Anlagen sowie weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen. Auf eine Wiederholung hierzu wird verzichtet.

Als zentrale Einrichtung ist, in etwa der Mitte der Bauflächen zugeordnet, die Neuanlage einer umfangreichen Grünfläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Sie ist auch für die

Gesamtentwicklung dieses Bereiches zentral angeordnet und angemessen erreichbar, d. h. sowohl von den Wohnbauflächen als auch für die überwiegend gewerblich zu nutzenden Bereiche. Dieser umfangreiche Grünflächenbereich soll durch Knickneuanpflanzungen bzw. Laubholzheckenneuanpflanzungen eingegrünt und abgegrenzt werden. Bei den Bepflanzungsmaßnahmen in diesem Bereich ist weitergehend zu beachten, daß nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, von denen keine Vergiftungsgefahr ausgehen können. Dies ist insbesondere bei der Auswahl des Pflanzgutes zu beachten.

Zur Sicherung verträglichen Nebeneinanders sind die Bauflächen des Plangebietes zur Bundesstraße 75 hin in Teilbereichen durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles abgeschirmt. Dies gilt auch für die Benachbarung der Bauflächen zu den Sportanlagen. Mit diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen und den in Teilbereichen vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen kann den zu sichernden Belangen der Baugrundstücke bezüglich der Beeinträchtigungen aus Lärmimmissionen hinreichend Genüge getan werden. Die weitergehenden Regelungen zur Umsetzung und Sicherung der Lärmschutzmaßnahmen sind durch Text gesichert und unter Ziffer 5 dieser Begründung bzw. dem anliegenden Gutachten weiter erläutert. Auf eine Wiederholung dieser Ausführungen wird an dieser Stelle verzichtet.

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt durch die Neuanlage einer Erschließungsstraße mit Anbindung an die Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) in etwa der Höhe der jetzigen Ortsdurchfahrtsgrenze. Innergebietslich sind weitere Erschließungsstraßen unterschiedlichen Anspruches und dem Erfordernis angepaßt festgesetzt. Hier ist weiter eine untergeordnete verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die Straße Lohe über einen bisher hier freigehaltenen Bereich vorgesehen. Weitergehende Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung sind an anderer Stelle dieser Begründung aufgeführt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedliche lineare Grünelemente in Form von Knicks, deren Erhalt im wesentlichen gesichert werden muß. In Teilbereichen sind Knickdurchbrüche zur Sicherung der städtebaulichen Vorgaben erforderlich. Darüber hinaus ist aus gleichem Grunde für einen Teilbereich eines Knicks eine Umsetzung und Neuanpflanzung unter gleichzeitiger Bestandsergänzung vorgesehen.

Diese vorhandenen Knickstrukturen sind nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus ist ein vorhandenes stehendes Kleingewässer im Bereich des Abschnittes II nach § 15a Landesnaturschutzgesetz gekennzeichnet.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen linearer und flächenhafter Grünelemente im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dies betrifft auch den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über die Ableitung zu einer neu innerhalb des Abschnittes II zu errichtenden Regenwasserkläranlage, für die auch die Aufnahme anfallenden Oberflächenwasser aus der vorhandenen Altbebauung zu berücksichtigen ist. Diese Regenwasserkläranlage ist in einer besonderen Planung in ihrer Dimensionierung und technischen Ausrichtung auf diesen Umfang hinreichend auszulegen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm bzw. gegenüber den Sportanlagen ist durch die vorliegende lärmtechnische Untersuchung festgestellt, daß die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die erforderlichen Belange in

hinreichendem Maße sichern können. Durch Planzeichen und Text ist dies in hinreichendem Umfang berücksichtigt.

Belange aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen sind für das Plangebiet nicht zu berücksichtigen. Für die nördlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Betriebsstelle ist festgestellt, daß hier keine Intensivtierhaltung betrieben wird.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich. Dies wird an anderen Stellen der Begründung zu den jeweiligen Belangen vorgenommen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird mit seiner HAUPTERSCHLIEßUNG durch die Neuanlage einer Erschließungsstraße im Trennsystem, abgehend von der Bundesstraße 75 (Hamburger Straße), erschlossen. Als Nebenerschließung ist im Bereich der Lohe als untergeordnete Verkehrsfläche eine verkehrliche Anbindung des Baugebietes zur Lohe hin festgesetzt.

Der Einmündungsbereich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE A in die Bundesstraße 75 ist gemäß den letzten Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbauamt zu entwickeln. Darüber hinaus ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß der fuß- und radläufige Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet sicher nach Norden hin auf die Bundesstraße 75 zu der dort befindlichen beampelten Querungshilfe geführt wird. Diese hierzu zu berücksichtigenden Maßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Straßenbauamt und der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen und sicherzustellen.

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE, als Straße A bezeichnet, ist mit zwei verschiedenen Regelquerschnitten vorgesehen. Zum einen den Querschnitt zur Einmündung in die Bundesstraße 75 und zum anderen im Bereich der beidseitigen Anbauung. Im Einmündungsbereich von Süd nach Nord: 0,75 m Randstreifen, 5,50 m Fahrbahn, 3,0 m kombinierter Fuß- und Radweg, d. h. eine Gesamtbreite von 9,25 m.

Im Bereich der beidseitigen Anbauung von Süd nach Nord: 1,5 m Fußweg, 5,50 m Fahrbahn, 3,0 m kombinierter Fuß- und Radweg, d. h. eine Gesamtbreite von 10,0 m.

Für die Anbindung, insbesondere des Radverkehrs, an die Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) und sichere Führung dieser Verkehrsteilnehmer nach Norden hin, ist es erforderlich, diese Verkehrsteilnehmer bereits innerhalb des Plangebietes auf einen kombinierten Fuß- und Radweg zu führen. Die Gemeinde geht davon aus, daß mit dieser Maßnahme die Anbindung an den auf der Westseite der Hamburger Straße verlaufenden Fuß- und Radweg sichergestellt werden kann und diese Maßnahmen zu einer Minimierung möglicher Probleme beiträgt.

An der Südostseite knickt die Straße A sowohl nach Nordosten als auch nach Südwesten parallel zur Hamburger Straße (Bundesstraße 75) ab. Sie wird nach Südwesten im Trennsystem bis zum Ende der hier festgesetzten Mischgebietsbauflächen geführt mit einer am Ende liegender Wendeanlage von 18,0 m Durchmesser zuzüglich der Sicherung eines umlaufenden 1,0 m breiten Fahrzeugüberhangs in den Seitenbereich dieser Verkehrsfläche. Der Regelquerschnitt dieser als Straße B bezeichneten Erschließungsstraße ist mit 10,0 m Breite vorgesehen, mit 1,5 m breiten Fußweg auf der Nordwestseite, 5,50 m Fahrbahn und Parkstreifen mit Pflanzinseln wechselnd. Die Parkstreifen sind in 2,5 m Breite vorgesehen mit zusätzlichen 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen, hiernach ergibt sich die Breite der Pflanzinseln mit 3,0 m. Hier ist die Anordnung von insgesamt 10 Parkplätzen in Längsaufstellung vorgesehen. Die Straße B geht nach Norden über in einen 9,0 m breiten Regelquerschnitt mit 3,0 m breiten kombinierten Fuß- und Radweg in Fortführung des Fuß- und Radweges der Straße A, 5,50 m Fahrbahn und auf der Südostseite liegenden 0,5 m Randstreifen.

Südlich der Mischgebietsbaufläche ist die Entwicklung eines kleineren Allgemeinen Wohnbaugebiet – Bereiches vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches erfolgt von der Wendeanlage von der Straße B her mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Regelbreite von 6,5 m.

Dieser Straßenbereich ist als Straße C bezeichnet und mündet in eine weitere Wendeanlage mit 20,0 m Durchmesser, von der weiter eine kurze Stichstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Regelbreite von 6,5 m nach Nordwesten hin abgeht und in einer weiteren, jedoch kleineren Wendeanlage mit 12,0 m Durchmesser endet. Diese Straße ist als Stichstraße D bezeichnet. Die überwiegenden Baugrundstücke dieses Verkehrsflächenbereiches werden direkt durch die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Für zwei rückwärtig liegende Baugrundstücke ist darüber hinaus eine Privaterschließung durch kurze, jeweils 3,2 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

Die Straße B geht im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbauflächen in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - über. Für die ersten 100 m ist der Regelquerschnitt noch in 8,5 m Breite vorgesehen, um sich dann auf einer Länge von 20 m auf 6,5 m Breite zu verringern. Dieser Straßenzug ist als Straße E bezeichnet und mündet in die von Nordosten kommende Anbindung an die Straße Lohe, hier gleichfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -, mit einem Regelquerschnitt von 6,5 m Breite festgesetzt. Diese Anbindung an die Straße Lohe ist als Straße F bezeichnet und endet im Süden in einer Wendeanlage mit 20,0 m Durchmesser.

Von der vorgenannten Wendeanlage wird nach Südosten eine weitere Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Regelbreite von 6,5 m in Richtung Sportplatz geführt. Sie ist als Straße G bezeichnet und mündet auf der Ostseite des vorgesehenen Knickdurchbruches in einen weiteren Straßenzug, der hier entlang der Ostseite des vorhandenen Knicks verläuft.

Dieser Straßenzug entlang des vorhandenen Knicks ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Regelbreite von 8,5 m vorgesehen, wobei im Zuge des Ausbaues zu beachten ist, daß entlang dem Knickfuß ein mindestens 2,0 m breiter Streifen als Straßenbegleitgrün freizuhalten ist. Dieser Verkehrsweg erhält die Bezeichnung H. An seinen westlichen und östlichen Enden sind Wendeanlagen mit 20,0 m Durchmesser angeordnet, so daß auch hier kein weiterer Freihaltebereich zu sichern ist. Im Bereich dieser Wendeanlagen darf die befestigte Fläche bis auf 1 m an den Knickfuß herangeführt werden.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist in den Verkehrsberuhigten Bereichen die Anordnung von Parkplätzen erforderlich. Aufgrund der unterschiedlichen Dichte der Wohnbauflächen ist die erforderliche Anzahl der öffentlichen Parkplätze angemessen und dichtebezogen zu verteilen. Über die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Wohnbauflächen sind insgesamt 29 öffentliche Parkplätze im Zuge der gesonderten Ausbauplanung der Verkehrsberuhigten Bereiche anzuordnen. Die Anzahl der festgesetzten Parkplätze für die Mischgebietsbauflächen ist hierbei nicht zu berücksichtigen. Es ergeben sich somit 39 öffentliche Parkplätze, die in der Planzeichnung festgesetzt, bzw. durch die gesonderte Ausbauplanung zu sichern sind.

In den baulich verdichteten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes sind im erforderlichen Umfang die privaten Erschließungseinrichtungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. durch Geh- und Leitungsrechte in angemessener Breite gesichert.

Um die Bauflächen des Plangebietes mit den östlich angrenzenden Flächen der Sportanlagen zu verbinden, ist von der Straße H zu den Sportanlagen die Anlegung eines Fußweges vorgesehen. Die Regelbreite dieser Verkehrsfläche ist mit 3,5 m zu berücksichtigen. Der zu befestigende Bereich ist mit mindestens 2,5 m Breite zu sichern.

Für den Bereich der Einmündung der Straße A in die Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) hat die Abstimmung bezüglich notwendiger Umgestaltungen stattgefunden. Unter Verzicht der Anordnung einer gesonderten Linksabbiegespur ist jedoch von Norden her in Richtung Süden im Einmündungsbereich eine Fahrbahnaufweitung durch Verziehen der Fahrbahn nach Westen hin vorgesehen. Diese erforderlichen und abgestimmten grundlegenden Umbaumaßnahmen sind innerhalb der Verkehrsfläche der Bundesstraße 75 entsprechend dargestellt und markiert und durch Darstellung entsprechender Querschnitte weitergehend erläutert.

Zur Sicherung der Einmündungssituation ist davon auszugehen, daß hier weitergehende verkehrslenkende Maßnahmen nach entsprechender Abstimmung mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn vorzusehen sind.

Zur Unterhaltung der Regenwasserkläranlage und der Ausgleichsflächen im Abschnitt II der Planzeichnung ist eine private Erschließungsanlage als Unterhaltungsweg in Form eines Geh- und Fahrrechtes in 3,20 m Breite vorgesehen. Dieser Unterhaltungsweg ist entsprechend den Erfordernissen auszubauen und zu befestigen.

Andere verkehrliche Erschließungsanlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Durch die Textziffer 3 ist die vorzunehmende Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – der Straßen C bis H mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 3:

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden 29 Einzelbäume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - der Straßen C bis H sind diese aus der nachfolgenden Art zu wählen:

Feldahorn (Acer campestre)

Es ist Pflanzgut dreimal verpflanzt aus extra weitem Stand zu verwenden.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ist für die Belange der Ver- und Entsorgung noch nicht erschlossen. Diese Maßnahmen sind zur Umsetzung mit der Realisierung des Bebauungsplanes vorgesehen. Dies betrifft sowohl die Maßnahme im öffentlichen wie auch im privaten Bereich.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist durch das bestehende Versorgungsleitungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Hierbei ist nach Möglichkeit durch Anbindungen der Leitungen an die Bundesstraße 75 und an die Straße Lohe, zumindest teilweise, ein Ringverbund zu sichern.

Darüber hinaus sind Absetz- bzw. Regenwasserrückhalteanlagen ergänzend so auszubilden, als daß sie auch als zusätzliche Noteinrichtungen der Löschwasserversorgung dienen können. Notwendige Ergänzungen und besondere Einrichtungen im öffentlichen bzw. privaten Bereich sind sicherzustellen. Die Notzufahrt wird über das vorgesehene und festgesetzte Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem zuständigen Bezirk Bargtheide, Am Krögen 1 einvernehmlich abzustimmen.

Aufgrund der mitgeteilten Standortwünsche sind zwei entsprechende Flächen als Fläche für Versorgungsanlagen -Transformatorstation- im Bereich des Grundstückes Nr. 25 westlich der Straße F bzw. dem Grundstück Nr. 15 Blockheizkraftwerk/Nahwärmeversorgungsanlage nordöstlich der Straße A festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Versorgung des Plangebietes hiermit hinreichend sichergestellt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in nordöstlicher/südwestlicher Richtung eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (11kV) der SCHLESWAG AG. Diese Versorgungsleitung soll rückgebaut werden und innerhalb des Plangebietes über die Straße A, B, E und F unterirdisch verlegt werden. Die betreffende Leitung ist in der Planzeichnung entsprechend als künftig entfallend dargestellt. Darüber hinaus ist der Anschluß einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung von der Transformatorstation auf dem Blockheizkraftwerk/Nahwärmeversorgungsanlage-Grundstück zur südwestlich außerhalb des Plangebietes befindlichen oberirdischen Freileitung vorgesehen. Hierfür ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers auf der Innenseite des Extensivgrünlandes am Lärmschutzwall der Bundesstraße 75 festgesetzt mit entsprechender Begünstigung.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Baugrundstücke zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers

HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde Delingsdorf ist an das Ortsnetz der Stadt Bargtheide der DEUTSCHEN TELEKOM AG angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen wie in 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, Telefon (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 Abfallentsorgung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN MBH sichergestellt. Müllgefäßstandplätze sind an den Einmündungen der vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt. Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in diese privaten Erschließungen ist nicht erforderlich.

Auf der Südostseite der Straße B in Richtung der benachbarten Allgemeinen Wohngebietsbauflächen ist ein Standplatz für Wertstoffcontainer vorgesehen, durch den die Sammlung und Erfassung ermöglicht werden soll. Die Abfuhr wird über beauftragte Unternehmen durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN MBH sichergestellt.

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 von Abwasserpumpstationen erforderlich. Hierfür sind jedoch über das Bauleitplanverfahren hinausgehende Planungen vorgesehen. An der Wendeanlage der Straße H ist hierzu der Standort für eine notwendige Abwasserpumpstation festgesetzt als Fläche für die Beseitigung von Abwasser. Für diese neu zu errichtenden Schmutzwasserentsorgungseinrichtungen sind gleichfalls zeitgerecht Genehmigungsanträge bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Stormarn zu stellen. Weiter sind die betreffenden Schmutzwasserleitungen der Gemeinde Delingsdorf mit ihren sonstigen Einrichtungen zum Klärwerk der Stadt Bargtheide hydraulisch zu überprüfen bzw. nachzurechnen.

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

Zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwasser sind neben den im Zuge der Erschließung zu errichtenden Sielleitungen weitere Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserklärung in Zusammenhang mit den hier vorhandenen und einzubeziehenden Ableitungen der Ortslage zu entwickeln und zu sichern.

Es ist hierzu die Errichtung einer neuen hinreichend zu dimensionierenden Regenwasserkläranlage, bestehend aus einem Regenwasserabsetzbecken, der Abtrennung durch eine Tauchwand und der weiteren Anordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen. Bei der Dimensionierung dieser Regenwasserkläranlage sind die besonderen hydraulischen Gegebenheiten, auch der Vorflut, in hinreichendem Maße zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann die übliche zu berücksichtigende Abflußspende von $1,0 \text{ l/s} \times \text{ha}$ bzw. $1,2 \text{ l/s} \times \text{ha}$ deutlich reduziert werden und nur noch mit einer Abflußspende von maximal $0,6 \text{ l/s} \times \text{ha}$ gerechnet werden. Es ist eine angemessene Verbesserung der Ableitungssituation zu erreichen. Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind einvernehmlich mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn und dem zuständigen Gewässerpflegeverband abzustimmen.

Die Ableitung des geklärten Regenwassers erfolgt in die hier südlich vorbeifließende Heisterbek.

Die wesentlichen Bestandteile dieser Anlage sind entsprechend festgesetzt.

Die Dimensionierung dieser Regenwasserkläranlage ist auf das zu entwässernde Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie darüber hinaus auch auf die einzubeziehenden Teile der Altbebauung auszurichten.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers des Abschnittes I ist über 2 offene Grabenläufe als Verbindung zum Plangebietsabschnitt II mit der geplanten Regenwasserkläranlage vorgesehen. Auf der Grundlage einer ingenieurmäßigen Voruntersuchung werden diese Grabenläufe und der private Unterhaltungsweg als Verbindung der beiden Plangebietsabschnitte entsprechend festgesetzt, so daß die gesamte grundlegende Oberflächenentwässerungssituation mit dem Bebauungsplan gesichert werden kann.

Für die neu zu erstellenden Oberflächenwasserentsorgungseinrichtungen sowie die Erstellung der Regenwasserkläranlage sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn die wasserbehördlichen Genehmigungen nach § 35 LWG zu beantragen

Träger dieser Entsorgungsanlage wird voraussichtlich die GEMEINDE DELINGSDORF sein.

Von seiten der Gemeinde ist für die Baugebiete im Süden der Ortslage, dem Bebauungsplan Nr. 7 sowie den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. 9 A, eine Nahwärmeversorgungsanlage vorgesehen. Die Abstimmungen hierzu sind im Grundsatz abgeschlossen. Sie sollen auf anderer Ebene fortgeführt und zum Abschluß gebracht werden. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Versorgungseinrichtungen – Blockheizkraftwerk / Nahwärmeversorgungsanlage – nördlich der Straße A festgesetzt. Die Gemeinde wird hierzu eine Nahwärmeversorgungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie voraussichtlich auch für die künftigen Bereiche der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A erlassen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird auf seiner Nordwestseite durch die Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) begrenzt. Für den Bereich von insgesamt vier Baugrundstücken wird das Plangebiet durch die vorhandene innerörtliche Erschließungsstraße „Lohe“ berührt. An der Südostseite des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan an die vorhandenen Sportanlagen der Gemeinde. Darüber hinaus verläuft weiter östlich abgesetzt die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck der Deutschen Bahn AG auf einem Damm geringer Höhe.

Während von dem Straßenzug Lohe davon auszugehen ist, daß es sich um eine innerörtliche Verbindungs- und Erschließungsstraße mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung handelt, die sich im wesentlichen aus Ziel- und Quellverkehr darstellt, ist bei den übrigen vorgenannten Verkehrszügen und der Sportanlagen von einer deutlich höheren Belastung auszugehen.

Die Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) ist als Verkehrszug mit überdurchschnittlicher Verkehrsbelastung anzusehen, die darüber hinaus entlang den Bauflächen des Plangebietes noch als freie Strecke zu berücksichtigen ist. Prognosebelastungen für diesen Straßenzug sind aus der vorliegenden amtlichen Verkehrszählung für das Jahr 1995 ableitbar.

Für die möglichen Beeinträchtigungen aus dem Bahnverkehr liegen gleichfalls aktuelle Verkehrsbelastungsdaten vor, von daher sind auch Prognosebelastungen für diesen Verkehrszug ableitbar.

Für den Bereich der Sportanlagen liegen ebenfalls Nutzungsdaten vor, die eine Ableitung zu beachtender Belange ermöglichen.

Für diese vorgenannten Immissionsbeeinträchtigungen ist eine lärmtechnische Untersuchung von der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH MASUCH + OLBRISCH; Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek erstellt, die für den Bereich der Sportanlagen durch einen Nachtrag ergänzt ist.

Zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen von der Bundesstraße 75 (Hamburger Straße) ist im Bereich der Mischgebietsbauflächen und der Allgemeinen Wohngebietsbauflächen entlang dieses Straßenzuges ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die erforderlichen Höhen des Lärmschutzwalles sind als grundlegende Festsetzung berücksichtigt. Die ergänzenden Empfehlungen zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die Bauflächen dieses Bereiches sind ab der Entwurfsfassung berücksichtigt und eingearbeitet; hierzu sind weitergehende textliche Festsetzungen getroffen.

Zu möglichen Beeinträchtigungen aus der vorhandenen Sportplatzanlage wird im Gutachten und seiner Ergänzung festgestellt, daß trotz der niedrigen Nutzungshäufigkeit dieser Anlage die zulässigen Orientierungswerte der Bauflächen für die 1. Baureihe entlang den Sportflächen überschritten werden. Von daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es ist die Fortführung des Lärmschutzwalles auf der Sportfläche entlang den Bauflächen vorgesehen. Hier ist nunmehr ein mindestens 2,5 m hoher aktiver Lärmschutz als Lärmschutzwall/Lärmschutzwand in Kombination festgesetzt. Der bereits bestehende Lärmschutzwall ist gleichfalls auf die Mindesthöhe von 2,5 m zu erhöhen. Weiter werden hierzu die zulässigen Dachneigungen der 1. Baugrundstücksreihe entlang dem Lärmschutzwall, mit den Baugrundstücksnummern 57, 58, 62 und 63, mit 20 Grad festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen kann ein verträgliches Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzungen gesichert werden.

Sofem eine Lärmschutzwand errichtet wird, ist der Wandaufbau so zu wählen, daß ein Schalldämm-Maß ($R'w$) von mindestens 25 dB eingehalten wird und das Flächengewicht mindestens 10 kg/qm beträgt. Hierzu sind durch Text weitergehende Festsetzungen getroffen.

Von seiten der Gemeinde ist festgestellt, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Abschnitt I (Bauflächenbereiche) nicht von landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben unvertretbar beeinträchtigt wird. Sie stützt sich bei ihrer Feststellung auf eigene Feststellungen als auch auf die Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 10. August 1998, in der keine zu berücksichtigenden Änderungswünsche vorgetragen worden sind.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Nahwärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk/Nahwärmeversorgungsanlage vorgesehen. Ein Standort ist nördlich der Straße A entsprechend festgesetzt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung kann weder die vorgesehene Technik noch eine Größenordnung dieser Anlage festgelegt werden. Diese Anlage soll gegebenenfalls auch Versorgungseinrichtung für die Bereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A sowie für den mittel- bis langfristig geplanten Siedlungsbereich westlich der Bundesstraße 75 (Hamburger Straße), dargestellt im Strukturplan Teiländerungsbereich 2 der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, werden.

Unter diesen Annahmen wird darauf hingewiesen, daß bei der weiteren Planung zum Blockheizkraftwerk/Nahwärmeversorgungsanlage insbesondere die erforderlichen Überprüfungen der Umweltverträglichkeit durch gutachtliche Ermittlungen zu der dann geplanten Anlage nachzuweisen sind. Hierbei sind insbesondere die Problematiken des Lärms und der Erschütterungen, den Abgasen und den Gerüchen sowie den niederfrequenten elektromagnetischen Feldern (Elektrosmog) in den Gutachten aufzuarbeiten und die Vertretbarkeit nachzuweisen, insbesondere auch in Bezug auf die nachbarschaftlichen Nutzungen des umgebenden Bereiches. Diese besonderen gutachtlichen Untersuchungen sind als Nachweis zum Bauvorhaben zu erstellen.

Auf weitergehende Ausführungen und gutachtliche Nachweise wird daher für dieses Planverfahren verzichtet.

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

Zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes werden Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Topographie des Plangebietes und den gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigen.

Vorhandenen Knickstrukturen, die im wesentlichen die Bauflächen des Plangebietes umgrenzen bzw. gliedern und auch teilweise außerhalb des Plangebietes liegen, werden entsprechend den Regelungen des Naturschutzes erhalten und sofern sie sich innerhalb des Plangebietes befinden, als besonderer Landschaftsbestandteil gemäß § 15b des Landesnaturschutzgesetzes gekennzeichnet. Auf die sich außerhalb des Plangebietes befindlichen Knickstrukturen wird in der Planzeichnung entsprechend hingewiesen, dies ist insbesondere auch bei der Plangebietsabgrenzung zu beachten, die hier überwiegend den Flurstücksgrenzen folgt. Für einen Teil dieses Knicksystems, bestockt mit einem Knick geringer bis mittlerer Qualität, ist darüber hinaus die Entfernung und Umsetzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen unter gleichzeitiger angemessener Ergänzung des Bestandes. Dies geschieht insbesondere zum Erreichen eines vertretbaren Erschließungs- und Siedlungssystems.

Dieses Knicksystem wird als wichtiger Grünbestandteil und Gliederungselement überwiegend erhalten, wobei die für die Planung notwendigen Knickdurchbrüche zur Fortführung der verkehrlichen Erschließungsflächen bereits jetzt berücksichtigt sind. Für die umzusetzenden Knickteile und zur Berücksichtigung notwendiger Knickdurchbrüche sind angemessene Zuschläge für die Neuaufsetzung der Knicksysteme zwischen den Mischgebiets- und Wohnbauflächen in der Südwestecke des Plangebietes und an der Straße B vorgesehen. Zum Schutz dieses Knicksystems sind darüber hinaus im erforderlichen Umfang Knickrandstreifen festgesetzt. Dies gilt auch für die umzusetzenden und neu anzupflanzenden beiden Knicksysteme.

Zur Abgrenzung der öffentlichen Bereiche der Verkehrsflächen des Plangebietes zu den privaten Bereichen der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist als lineares Grünelement das Anpflanzen von Laubholzhecken festgesetzt, die darüber hinaus auch eine Ausgleichsfunktion übernehmen und nicht nur der Verbesserung des Ortsbildes dienen. Die Bereiche der Bauflächen des Mischgebietes sind hiervon nicht betroffen.

Neben der innergebietslichen Durchgrünung mit Laubholzhecken ist innerhalb der Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen das Anpflanzen von Einzelbäumen vorgesehen. Die jeweilige Anordnung der zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb der Verkehrsflächen im Trennsystem ist hier für den Bereich der Straße B festgesetzt. Für die übrigen Straßen, hier Verkehrsberuhigte Breiche, sind die Bepflanzungsmaßnahmen für Einzelbäume mit der gesonderten Ausbauplanung dieser Verkehrsflächen festzulegen. Durch den Bebauungsplan wird für diese Verkehrsberuhigten Bereiche lediglich die Mindestzahl der zu pflanzenden Einzelbäume mit 29 Stück festgesetzt.

Darüber hinaus sind Ortsrandabgrenzungen mit Laubholzheckenanpflanzungen vorgesehen und festgesetzt. Sie dienen im wesentlichen der Abgrenzung des nicht durch Knicksysteme abgeschlossen neuen Ortsrandes.

Im Abschnitt II der Planzeichnung befindet sich im Randbereich ein kleiner Tümpel mit Ufervegetation. Bei diesem stehenden Kleingewässer handelt es sich um ein Biotop im Sinne des § 15a Landesnaturschutzgesetz; es ist daher entsprechend gekennzeichnet.

Die geplante Regenwasserkläranlage wird von einer umfangreichen Grünfläche – Extensivgrünland- umfaßt und eingebunden. Es handelt sich bei dieser Fläche um die erforderliche Ausgleichsfläche für die Regenwasserkläranlage. Sie ist extensiv zu nutzen, auch mit Beweidung. Unter Ziffer 6b sind sowohl für die Bereiche der Regenwasserkläranlage als auch für den umgebenden Bereich des Extensivgrünlandes weitergehende zu beachtende Hinweise aufgeführt.

Die Hauptausgleichsfläche für die sich ergebenden Eingriffe durch die neu entwickelten Bauflächen und zugehörigen Infrastrukturflächen ist als Grünfläche –Extensivgrünland- nördlich entlang der von Südost nach Nordwest verlaufenden Heisterbek in einer Tiefe von mindestens 35,0 m im Abstand von 5,0 m zu der hier verlaufenden Parzellengrenze vorgesehen. Mit dem Abstand zur Parzellengrenze kann der erforderliche Abstand zum hier verlaufenden Knick und seinen angrenzenden Randbereich, der nicht Ausgleichsfläche ist, eingehalten werden. Innerhalb dieses Extensivgrünlandes soll durch Nutzungseinschränkungen auch im begrenzten Umfange das Aufkommen von Gehölzstrukturen ermöglicht werden. Dies ist sinnvollerweise im Zuge der künftigen Extensivnutzung durch Vereinbarungen zu sichern.

Die Ableitung des gefaßten Oberflächenwassers aus den Bauflächenbereichen des Abschnittes I ist als Ableitung in einem teilweise neu zu erstellenden Grabensystem vorgesehen und festgesetzt. Hierbei sind angrenzende Randbereiche vorhandener Knicks bzw. zugehörige und nur in wassergebundener Ausführung angelegte Unterhaltungswege für die Regenwasserkläranlage eingebunden. Hiermit kann sowohl dem Erfordernis der Ableitung anfallenden Regenwassers als auch einer Aufwertung durch die Neuanlage des offenen Grabensystems Genüge getan werden.

Für den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt. Für diesen Grünordnungsplan ist in der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes gleichfalls das Beteiligungsverfahren nach § 6 Landesnaturschutzgesetz durchgeführt worden. Gemäß § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 am 04. Juni 1999 festgestellt und nach Bekanntmachung im Stormarner Tageblatt am 17. Juni 1999 am 18. Juni 1999 in Kraft getreten.

Die wesentlichsten Inhalte aus dem Grünordnungsplan sind bereits in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sind die gesamten Inhalte des Grünordnungsplanes bestimmt worden, soweit sie in den Bebauungsplan übernommen werden. Dies betrifft sowohl die Festsetzungen in der Planzeichnung als auch im Text sowie die weitergehende Aufnahme von Hinweisen in die Begründung.

Mit dem Grünordnungsplan ist auch eine Bilanzierung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleiches sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen vorgenommen worden. Die inhaltliche Aufarbeitung hierzu erfolgt unter Ziffer 6b dieser Begründung.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit dem vorliegenden Inhalt des Bebauungsplanes die Belange zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes auf der Grundlage des zugehörigen Grünordnungsplanes in hinreichendem Maße aufgearbeitet und berücksichtigt worden sind. Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildesb) Eingriffs- und Ausgleichsleistungen

Zur Sicherung, zum Erhalt und zur Aufwertung vorhandener wertvoller Landschaftsstrukturen, sowohl innerhalb des Baubereiches des Bebauungsplanes als auch außerhalb, sowie zur Entwicklung neuer wertvoller Landschaftsstrukturen und auch zum Ausgleich künftiger Landschaftseingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen im bisher unbebauten Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7, sind umfangreiche Festsetzungen und Gliederungen sowohl durch Planzeichen als auch durch Text getroffen. Darüber hinaus sind auch Hinweise hierzu in die Begründung aufgenommen.

Diese Festsetzungen sind begründet auf dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Delingsdorf, erstellt durch das Büro Bendfeldt – Schröder – Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44 in 24116 Kiel mit Stand vom Oktober 1998.

Diese festgelegten Inhalte sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Auf weitergehende Wiederholungen hierzu wird verzichtet und auf die Erläuterungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Delingsdorf ist selbständiger Plan. Das Feststellungsverfahren zum Grünordnungsplan ist zwischenzeitig abgeschlossen; er ist mit Bewirkung der Schlußbekanntmachung am 18. Juni 1999 in Kraft getreten.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich angrenzender Gebiete aufgearbeitet und dargelegt. Neben den textlichen Ausarbeitungen der Erläuterungen sind im Anhang Ausführungen zur Knickbewertung und Ausführungen zur Bilanz über Eingriffe und Ausgleich, bzw. Ersatz aufgearbeitet. Diesen schriftlichen Ausarbeitungen sind insgesamt vier Planzeichnungen beigelegt, die in der Planzeichnung 1 den Bestand und die Bewertung, in der Planzeichnung 2 die Planung, in der Planzeichnung 3 die Bilanz der Eingriffe und in der Planzeichnung 4 die Bilanz des Ausgleiches darstellen.

In der nachfolgenden Übersicht, mit der Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7, sind die dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnenden Flächen diagonal schraffiert und für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht heranzuziehen. Die übrigen diagonal gerasterten Flächen sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe hinreichend kompensiert und ausgeglichen werden können. Auf eine Wiederholung der Ausführungen zum Grünordnungsplan wird verzichtet. Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 im erforderlichen Umfang erbracht.

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

Für den Bebauungsplan Nr. 7 ergibt sich mit der Entwurfsfassung März 1999 eine Veränderung des Planinhaltes, der auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berührt. Die Änderungen sind jedoch von geringem Umfang und von geringer Bedeutung,

so daß hier auf eine gleichfalls vorzunehmende Änderung des Grünordnungsplanes verzichtet wird. Die Veränderungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgearbeitet. Die Gemeinde geht darüber hinaus davon aus, daß die Veränderungen der Eingriffe und der Ausgleichsflächen sich gegenseitig kompensieren und von daher keine weiteren Aufarbeitungen unter dieser Ziffer der Begründung vorgenommen werden müssen.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 ergibt sich mit der erneuten Entwurfsfassung eine Veränderung des Planinhaltes dergestalt, als daß für Teile der Mischgebietsbauflächen und Teile der Allgemeinen Wohngebietsbauflächen die bisherigen Grundflächenzahlen erhöht werden. Die übrigen Veränderungen des Planinhaltes sind von untergeordneter und so geringer Bedeutung, daß sie nicht gesondert aufgearbeitet und berücksichtigt werden.

Zur Vereinfachung der Ermittlung der sich ergebenden zusätzlichen Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden wird der Nachweis und die Ermittlung nachfolgend vereinfacht dargestellt. Bei den Mischgebietsbauflächen handelt es sich um den Bereich der Baugrundstücke Nr. 10, 11 und 12 mit der bisherigen Grundflächenzahl von 0,3 und der nunmehr festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5; bei den Wohngebietsbauflächen handelt es sich um die Baugrundstücke Nr. 57, 58, 62 und 63 mit der bisherigen Grundflächenzahl von 0,25 und der nunmehr festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35.

Ermittlung der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen:

Mischgebietsbaufläche

./. 5.673 qm x 0,3 x 0,5 =	./. 851,0 qm	
./. 5.673 qm x 0,225 x 0,3 =	./. 383,0 qm	
	./. 1.234,0 qm	./. 1.234,0 qm
+ 5.673 qm x 0,5 x 0,5 =	+ 1.418,3 qm	
+ 5.673 qm x 0,375 x 0,3 =	+ 638,2 qm	
	+ 2.056,5 qm	+ 2.056,5 qm
Zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche für Mischgebietsbaufläche		822,5 qm

Allgemeine Wohngebietsbaufläche

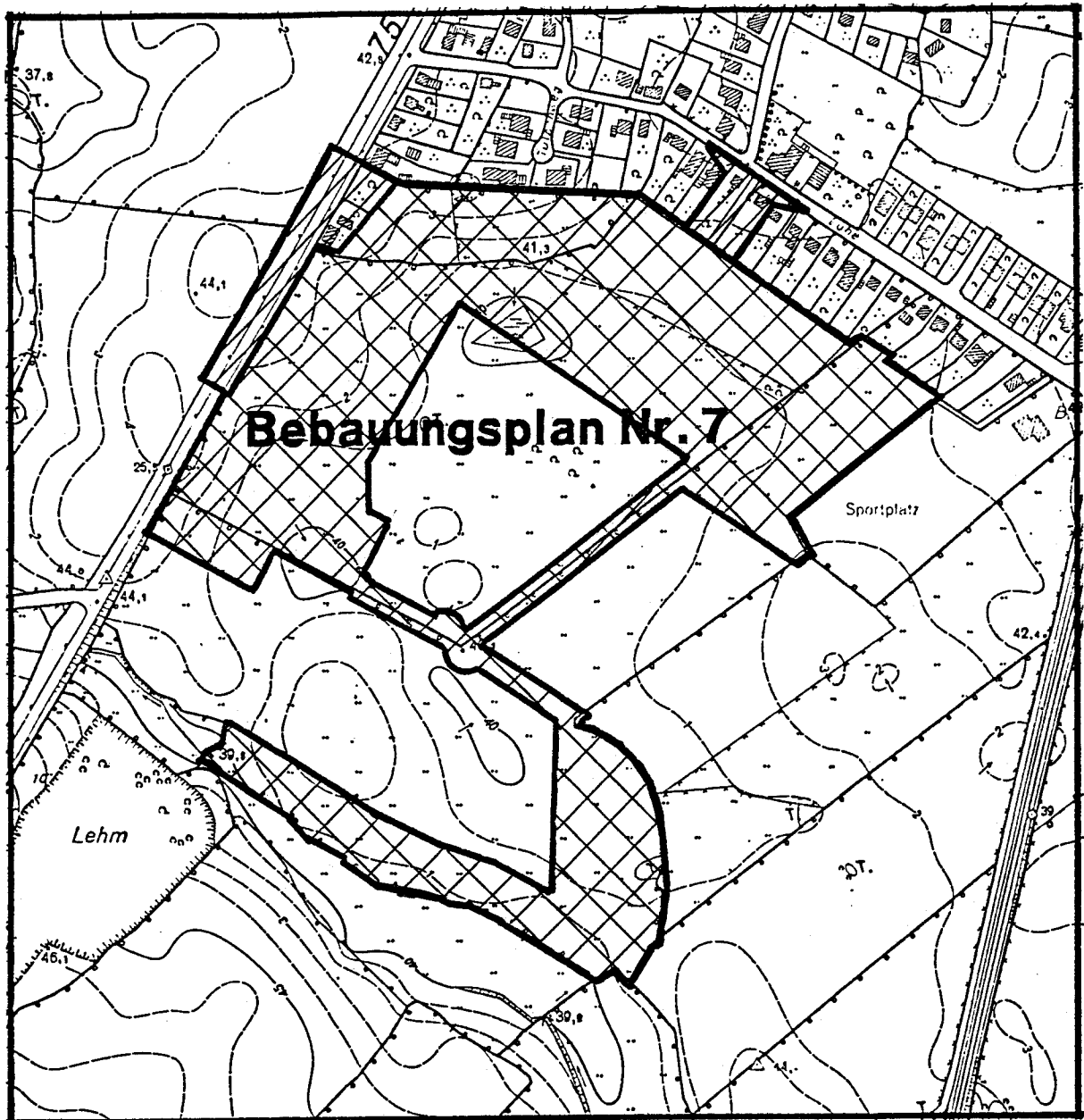
./. 3.361 qm x 0,25 x 0,5 =	./. 420,1 qm	
./. 3.361 qm x 0,1875 x 0,3 =	./. 189,0 qm	
	./. 609,1 qm	./. 609,1 qm
+ 3.361 qm x 0,35 x 0,5 =	+ 588,2 qm	
+ 3.361 qm x 0,2625 x 0,3 =	+ 264,7 qm	
	+ 852,9 qm	+ 852,9 qm
Zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche für Wohngebietsbaufläche		243,8 qm

Somit ergibt sich zusammen eine zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche von 1.066,3 qm.

Zum Ausgleich wird die bereits vorgesehene Ausgleichsfläche des Extensivgrünlandes – Grünfläche -Extensivgrünland- nördlich der Heisterbek um einen 4,0 m breiten Streifen nach Norden hin erweitert, so daß dieser Extensivgrünlandstreifen nunmehr eine Mindestdiefe von 35,0 m erhält. Diese Erweiterung der Ausgleichsflächen umfaßt eine zusätzliche Fläche von 1.070 qm. Hiermit ist festzustellen, daß der zusätzliche Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden kann.

Weitergehende Maßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Plangebiet mit den dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnenden Flächen



Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund der geringfügigen Änderungen des Planinhaltes des Bebauungsplanes Nr. 7 die erforderlichen Regelungen nach dem Naturschutzrecht mit den vorliegenden Ausführungen in hinreichendem Maße aufgearbeitet sind und keine zusätzliche Änderung des Grünordnungsplanes erforderlich sein wird und die Abweichungen zwischen dem Inhalt des Grünordnungsplanes und des Bebauungsplanes aufgrund der hier aufgearbeiteten besonderen Gründe vertretbar sind.

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 28 bis 34 sowie 36 bis 38 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

zu Textziffer 28:

Als Pflanzgut zur Heckenpflanzung auf den Privatgrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist aus nachfolgenden Gehölzarten zu wählen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Bei der Heckenbepflanzung als Abgrenzung des neu anzulegenden Kinderspielplatzes darf der Gewöhnliche Liguster (*Ligustrum vulgare*) nicht verwendet werden.

zu Textziffer 29:

Vor Anlage der Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Steileiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

zu Textziffer 30 + 34 + 38:

Die Randstreifen entlang den vorhandenen und neu anzulegenden Knicks, bzw. entlang dem Lärmschutzwall, sind extensiv zu unterhalten, wobei eine Mahd maximal 2 x pro Jahr erfolgen darf. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen. Zur Verhinderung von Verbuschung sind die Randstreifen in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahre zu entkusseln.

zu Textziffer 31:

Das Extensivgrünland als Wiese ist extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 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 32:

Als Pflanzgut für den Gehölzstreifen auf der Fläche für den Lärmschutzwall sind die vorstehend aufgeführten Gehölzarten des Hinweises zu Textziffer 29 gleichfalls zu verwenden mit Ausnahme der Hainbuche (*Carpinus betulus*), der Zitterpappel (*Populus tremula*) sowie der Steileiche (*Quercus robur*).

zu Textziffer 33:

Zur Bepflanzung der Lärmschutzwand ist aus nachfolgender Artenliste zu wählen, wobei

für die Pflanzen gegebenenfalls zusätzliche Kletterhilfen zu erstellen sind:

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Gemeiner Hopfen (*Humulus lupulus*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“), Schling-Knöterich (*Polygonum aubertii*)

zu Textziffer 36:

Das mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäende Extensivgrünland 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 37:

Die Bepflanzung mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen als Uferbepflanzung der Regenwasserkläranlage 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*), Hundsrose (*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 und anerkannte Maßstäbe zu verwenden. Auf eine besondere Einzelermittlung wird an dieser Stelle verzichtet.

Die Kosten des Ausgleiches werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Hierzu ist die Aufstellung aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben.

Ausschnitt aus Seite 36 des Erläuterungsberichtes – Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 7

Pos.	Menge	Gegenstand / Leistung	EP	GP
1.	270 m	Knickneuanlage, z.T. -versetzung, einschl. Erdarbeiten, Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten, Strohmulchung u. 2 Jahre Entwicklungspflege	DM 50,-/m	DM 13.500,-
2.	3.900 m ²	Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Lärmschutzwällen; einschließlich Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten und 2 Jahre Entwicklungspflege	DM 15,-/m ²	DM 58.500,-
3.	ca.90 Stk.	Bepflanzung der Lärmschutzwände (ca. 90 m Länge, beidseitig), einschl. Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten und 2 Jahre Entwicklungspflege	DM 10,-/Pflanze	DM 900,-
4.	5.620 m ²	Anlage von öffentlichen naturnahen Randstreifen an Knicks und Lärmschutzwällen (Ansaat einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung mit Bodenvorbereitung)	DM 3,-/m ²	DM 16.860,-
5.	1.020 m ²	Anlage öffentlicher Grünstreifen mit Heckpflanzungen am Spielplatz und südl. Ortsrand, einschließlich Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten und 2 Jahre Entwicklungspflege	DM 25,-/m ²	DM 25.500,-
6.	170 m	Anpflanzung von Hecken an Garagen-/Stellplatzanlagen, einschließlich Pflanzenlieferung, Pflanzarbeiten und 2 Jahre Entwicklungspflege	DM 25,-/m	DM 4.250,-
6.	36 Stk.	Straßenbäume (Hst., 3 x v, m.B., Stammumfang 16 - 18 cm) liefern und pflanzen, einschließlich Bodenverbesserung, Baumschutz und 2-jähriger Entwicklungspflege	DM 750,-/Stk.	DM 27.000,-
7.	6 Stk.	Bäume an Garagen-/Stellplatzanlagen (Hst., 3 x v, m.B., Stammumfang 16 - 18 cm) liefern und pflanzen, einschließlich Bodenverbesserung, Baumschutz und 2-jähriger Entwicklungspflege	DM 750,-/Stk.	DM 4.500,-
8.	12.750 m ²	Anlage von Extensivgrünland (Ansaat einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung mit Bodenvorbereitung)	DM 1,-/m ²	DM 12.750,-
9.		Summe Position 1. - 8.		DM 163.760,-
10.		Baunebenkosten ca. 15 % von 9.		DM 24.564,-
11.		Summe 9. +10.		DM 188.324,-
12.		Mehrwertsteuer 16 % von 11.		DM 30.132,-
13.		Summe 11. + 12.		DM 218.456,-

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Delingsdorf vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1997 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 für die Abschnitte I und II sowie seiner mit der Entwurfsfassung entwickelten Verbindungsstrukturen als Grabensystem mit Seitenbereichen erstellt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Anschluß an die vorhandene Infrastruktur bzw. zur Neuentwicklung von Infrastruktureinrichtungen.

A. Grunderwerb

1. Straße „A“ (Trennsystem)	30.380,00 DM	
2. Straße „B“ (Trennsystem)	69.370,00 DM	
3. Straße „C“ (Verkehrsberuhigter Bereich)	19.000,00 DM	
4. Straße „D“ (Verkehrsberuhigter Bereich)	12.180,00 DM	
5. Straße „E“ (Verkehrsberuhigter Bereich)	46.165,00 DM	
6. Straße „F“ (Verkehrsberuhigter Bereich)	43.715,00 DM	
7. Straße „G“ (Verkehrsberuhigter Bereich)	22.680,00 DM	
8. Straße „H“ (Verkehrsberuhigter Bereich)	54.915,00 DM	
9. Fußweg	15.225,00 DM	
10. Graben von Straße „C“ bis zur Regenwasserkläranlage einschl. Seitenbereich mit Erschließungsweg sowie tlw. seitlichem Knick	18.000,00 DM	
11. Graben von Straße „H“ bis zur Regenwasserkläranlage einschl. Seitenbereich mit Knick	10.800,00 DM	
16. Fahrbahnaufweitung und Fahrbahnan-schluß für Straße A	<u>0,00 DM</u>	
	342.430,00 DM	342.430,00 DM

B. Verkehrsflächen

1. Straße „A“	130.200,00 DM	
2. Straße „B“	297.300,00 DM	
3. Straße „C“	81.450,00 DM	
4. Straße „D“	52.200,00 DM	
5. Straße „E“	197.850,00 DM	
6. Straße „F“	187.350,00 DM	
7. Straße „G“	97.200,00 DM	
8. Straße „H“	215.550,00 DM	
9. Fußweg	41.325,00 DM	
16. Fahrbahnaufweitung und Fahrbahnan-schluß für Straße A	<u>53.750,00 DM</u>	
	1.354.175,00 DM	1.354.175,00 DM

C. Oberflächenentwässerung (40 %)

1. Straße „A“	19.200,00 DM	
2. Straße „B“	32.640,00 DM	
3. Straße „C“	9.600,00 DM	
4. Straße „D“	9.600,00 DM	
5. Straße „E“	30.720,00 DM	
6. Straße „F“	33.600,00 DM	
7. Straße „G“	<u>22.080,00 DM</u>	
	157.440,00 DM	<u>157.440,00 DM</u>

Übertrag auf die nächstfolgende Seite

1.854.045,00 DM

- 40 -

Übertrag von vorheriger Seite		1.854.045,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
8. Straße „H“	28.800,00 DM	
9. Fußweg	0,00 DM	
10. Graben von Straße „C“ bis zur Regenwasserkläranlage einschl. Seitenbereich mit Erschließungsweg sowie tlw. seitlichem Knick	21.420,00 DM	
11. Graben von Straße „H“ bis zur Regenwasserkläranlage einschl. Seitenbereich mit Knick	5.000,00 DM	
12. Regenwasserkläranlage		
a. Grunderwerb RKL	32.760,00 DM	
b. Herrichten RKL	140.000,00 DM	
c. Grunderwerb Ausgleichsfläche RKL ca. 1.500 qm	9.000,00 DM	
d. Herrichten Ausgleichsfläche RKL	<u>6.000,00 DM</u>	
	<u>187.760,00 DM</u>	
	242.980,00 DM	242.980,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Straße „A“	9.000,00 DM	
2. Straße „B“	15.000,00 DM	
3. Straße „C“	3.000,00 DM	
4. Straße „D“	3.000,00 DM	
5. Straße „E“	12.000,00 DM	
6. Straße „F“	12.000,00 DM	
7. Straße „G“	9.000,00 DM	
8. Straße „H“	12.000,00 DM	
9. Fußweg	<u>6.000,00 DM</u>	
	81.000,00 DM	81.000,00 DM
E. Straßenbäume		
1. Straße „A“	0,00 DM	
2. Straße „B“	4.000,00 DM	
3. Straße „C“	2.000,00 DM	
4. Straße „D“	2.000,00 DM	
5. Straße „E“	5.500,00 DM	
6. Straße „F“	6.000,00 DM	
7. Straße „G“	4.000,00 DM	
8. Straße „H“	5.000,00 DM	
9. Fußweg	<u>4.000,00 DM</u>	
	32.500,00 DM	32.500,00 DM
F. Lärmschutzmaßnahmen am Sportplatz		
13. Lärmschutzwand / Lärmschutzwand	<u>35.000,00 DM</u>	
	35.000,00 DM	<u>35.000,00 DM</u>
Übertrag auf die nächstfolgende Seite		2.245.525,00 DM

Übertrag von vorheriger Seite			2.245.525,00 DM
G. Lärmschutzmaßnahmen an B 75			
14. Lärmschutzwall			
a. Grunderwerb	258.800,00 DM		
b. Anlage 3,5 m Höhe	59.400,00 DM		
c. Anlage 4,0 m Höhe	99.540,00 DM		
d. Anlage 3,0 m Höhe	19.320,00 DM		
e. Bepflanzungsmaßn.			
LSW Gehölzstreif.	<u>120.000,00 DM</u>		
	557.060,00 DM	<u>557.060,00 DM</u>	
		557.060,00 DM	<u>557.060,00 DM</u>
			2.802.585,00 DM
Planung und Abrundung ca. 16 %			<u>447.415,00 DM</u>
			<u>3.250.000,00 DM</u>

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

d. h. 325.000,00 DM.

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

H. Schmutzwasserkanalisation			
1. Straße „A“		58.000,00 DM	
2. Straße „B“		98.600,00 DM	
3. Straße „C“		29.000,00 DM	
4. Straße „D“		29.000,00 DM	
5. Straße „E“		92.800,00 DM	
6. Straße „F“		101.500,00 DM	
7. Straße „G“		66.700,00 DM	
8. Straße „H“		87.000,00 DM	
9. Fußweg		0,00 DM	
15. Erstattung der anteiligen Kanalisations-			
anschlußkosten 102 WE x 3,5 E pro			
WE x 690,00 DM pro E =		<u>246.330,00 DM</u>	
		808.930,00 DM	808.930,00 DM
I. Oberflächenwasserentwässerung (60 %)			
1. Straße „A“		28.800,00 DM	
2. Straße „B“		<u>48.960,00 DM</u>	
		77.760,00 DM	<u>77.760,00 DM</u>
Übertrag auf die nächstfolgende Seite			886.690,00 DM

Übertrag von der vorherigen Seite		886.690,00 DM	
I. Oberflächenwasserentwässerung (60 %)			
3. Straße „C“		14.400,00 DM	
4. Straße „D“		14.400,00 DM	
5. Straße „E“		46.080,00 DM	
6. Straße „F“		50.400,00 DM	
7. Straße „G“		33.120,00 DM	
8. Straße „H“		43.200,00 DM	
9. Fußweg		0,00 DM	
10. Graben von Straße „C“ bis zur Regenwasserkläranlage einschl. Seitenbereich mit Erschließungsweg sowie tlw. seitlichem Knick		32.130,00 DM	
11. Graben von Straße „H“ bis zur Regenwasserkläranlage einschl. Seitenbereich mit Knick		7.500,00 DM	
12. Regenwasserkläranlage			
a. Grunderwerb RKL	49.140,00 DM		
b. Herrichten RKL	210.000,00 DM		
c. Grunderwerb Ausgleichsfläche RKL	13.500,00 DM		
d. Herrichten Ausgleichsfläche RKL	<u>9.000,00 DM</u>		
	281.640,00 DM	<u>281.640,00 DM</u>	
		522.870,00 DM	522.870,00 DM
J. Wasserversorgung			
1. Straße „A“		22.000,00 DM	
2. Straße „B“		37.400,00 DM	
3. Straße „C“		11.000,00 DM	
4. Straße „D“		11.000,00 DM	
5. Straße „E“		35.200,00 DM	
6. Straße „F“		38.500,00 DM	
7. Straße „G“		25.300,00 DM	
8. Straße „H“		33.000,00 DM	
9. Fußweg		<u>0,00 DM</u>	
		213.400,00 DM	213.400,00 DM
K. Gasversorgung			
1. Straße „A“		18.000,00 DM	
2. Straße „B“		30.600,00 DM	
3. Straße „C“		9.000,00 DM	
4. Straße „D“		9.000,00 DM	
5. Straße „E“		28.800,00 DM	
6. Straße „F“		31.500,00 DM	
7. Straße „G“		20.700,00 DM	
8. Straße „H“		27.000,00 DM	
9. Fußweg		<u>0,00 DM</u>	
		174.600,00 DM	<u>174.600,00 DM</u>
Übertrag auf nächstfolgende Seite			1.797.560,00 DM

Übertrag von vorheriger Seite		1.797.560,00 DM
L. Kinderspielplatz		
a. Grunderwerb	45.830,00 DM	
b. Herrichten	30.550,00 DM	
c. Einrichten	<u>61.100,00 DM</u>	
	137.480,00 DM	<u>137.480,00 DM</u>
		1.935.040,00 DM
Planung und Abrundung ca. 16 %		<u>309.960,00 DM</u>
		<u>2.245.000,00 DM</u>

Die Kosten zu H bis L 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 mit Ausnahme der berücksichtigten erforderlichen Grabenverbindung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zur geplanten Regenwasserkläranlage sowie des zugehörigen Unterhaltungsweges.

9. Hinweise und besondere 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, Am Packhof 1 in 19053 Schwerin.

Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen 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) 277220 zu erfragen.

Von seiten des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein wird in der Stellungnahme vom 21. August 1998 darauf hingewiesen, daß auf der Geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 200.000, Blatt CC 2326 Lübeck, im betreffenden Plangebiet Geschiebelehme bzw. -mergel der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen sind. Für die geplanten Gebäude bestehen damit günstige Baugrundverhältnisse.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes, sowohl für den Abschnitt I als auch für den Abschnitt II, sind Bodenuntersuchungen in Form von Schlitzsondierungen und Beurteilungen der Schichtenverzeichnisse erstellt worden. Diese drei Bodenuntersuchungsergebnisse sind als Anlage ab der Entwurfsfassung der Begründung beigelegt.

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. 7 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.

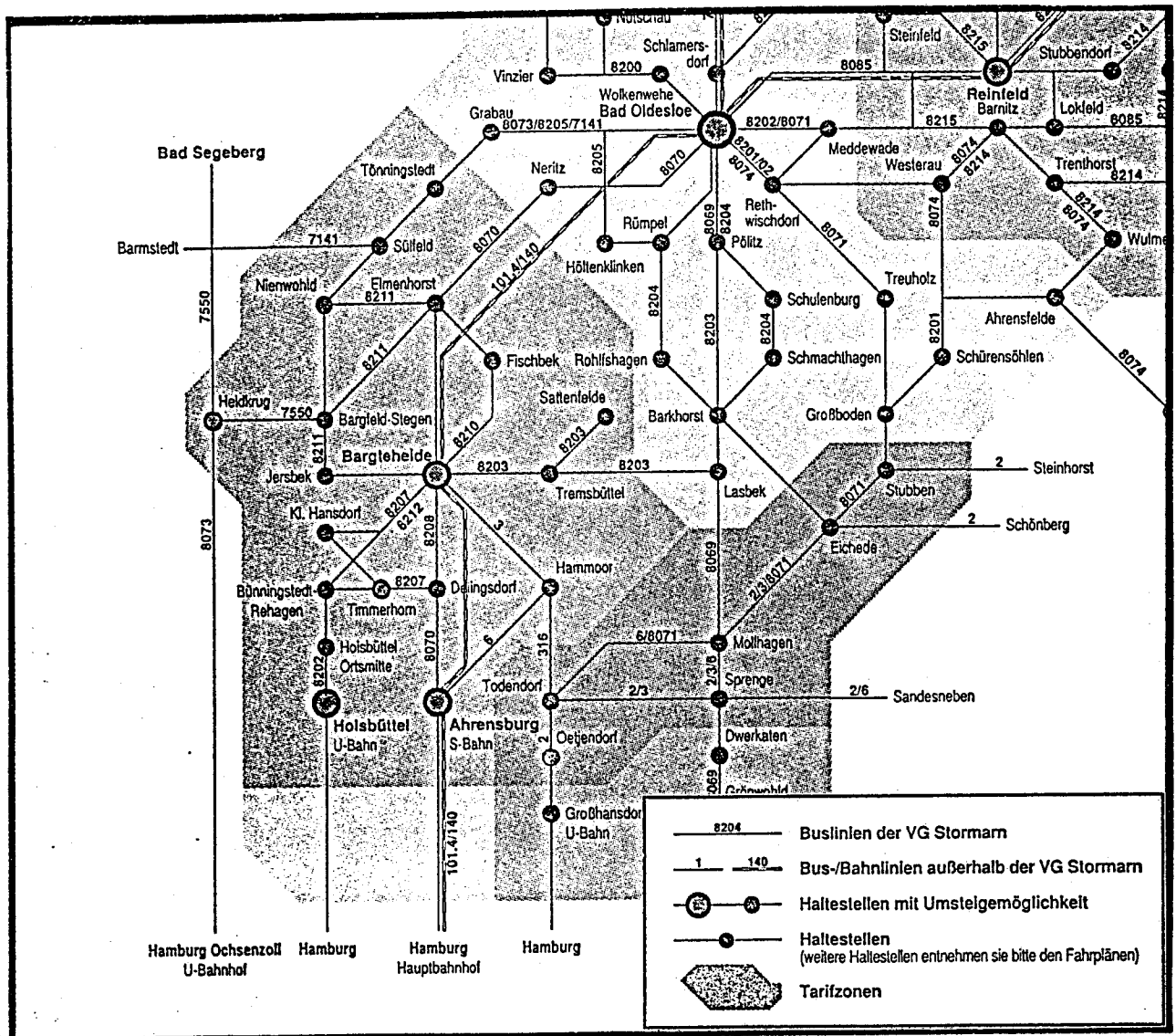
Geplantes Wasserschutzgebiet Bargteheide

Anlage 1



Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Delingsdorf wiedergegeben. Die für das Plangebiet entsprechenden Bushaltestellen befinden sich für den Bereich der Hamburger Straße außerhalb des Plangebietes.

Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



Gemäß § 9(1) Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. S. 854) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 75, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Hiernach ist der festgesetzte Lärmschutzwall von dieser Regelung betroffen. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, gerader Verlauf der Bundesstraße, die Festsetzung des Lärmschutzwalles innerhalb dieser anbaufreien Strecke zulässig ist und hierfür eine Ausnahme nach den Bundesfernstraßengesetz erteilt werden kann.

Bei der Errichtung des Lärmschutzwalles innerhalb der Anbauverbotszone, sind die Bauplanungen unter Beifügung von Detailplanunterlagen mit dem zuständigen Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.

Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Bundesstraße 75 dürfen nicht angelegt werden.

Der Lärmschutzwall geht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße 75 über, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Gemeinde Delingsdorf.

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 75 ist von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder das spätere Vorhandensein des Lärmschutzwalles entstehen oder damit in Zusammenhang stehen.

Die Grundstückseigentümer sind darauf hinzuweisen, daß die Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt und eine entsprechende Erlaubnis im jeweiligen Einzelfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Im Geltungsbereich des Plangebietes wurden bisher im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreiumweltamtes keine Altablagerungen und keine Altstandorte erfaßt.

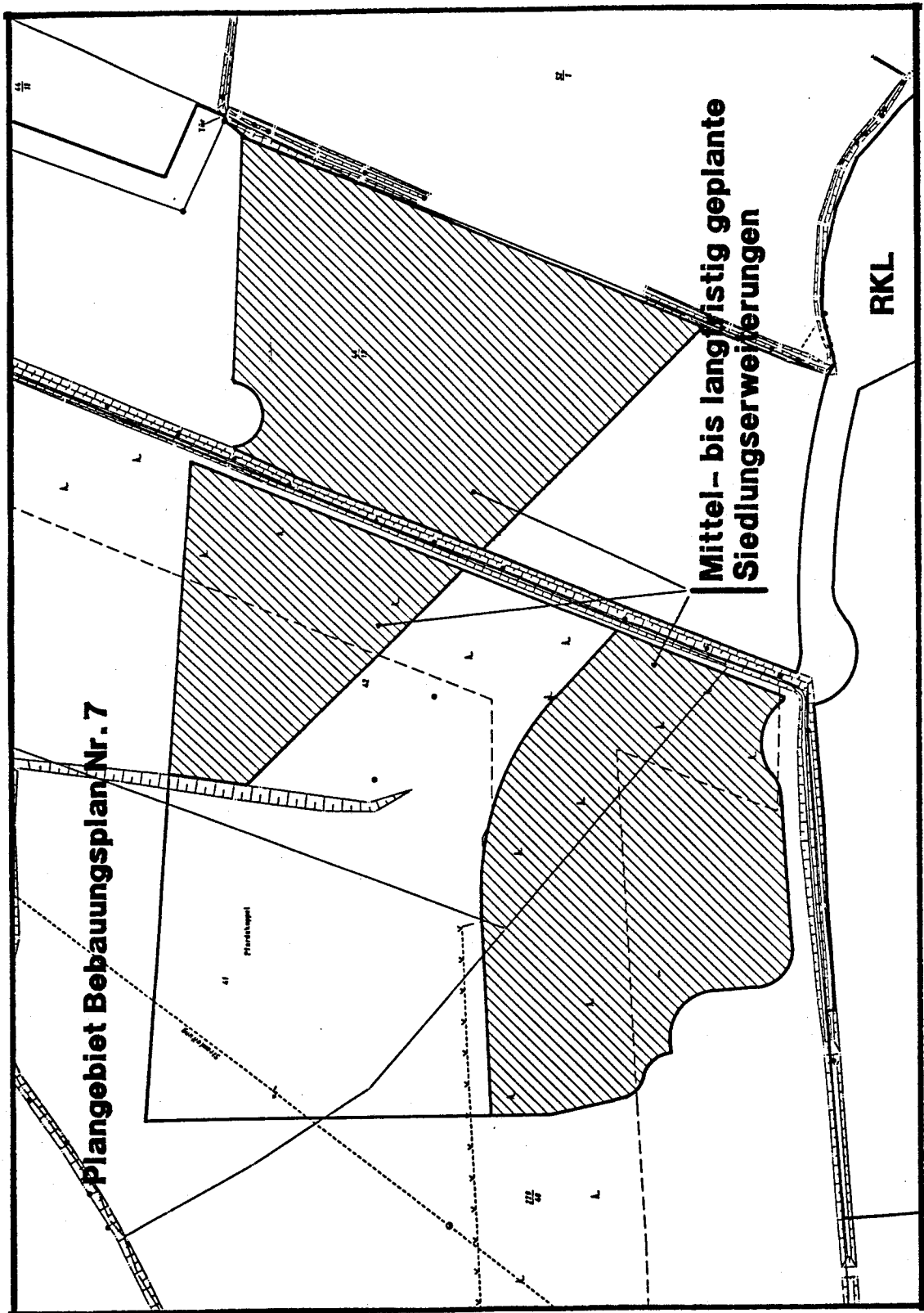
Die nächste Altablagerung (Nr. 3, Kategorie II, Bewertungszahl 55) liegt ca. 100 m südwestlich des Teilgebietes I, das u. a. für die Wohnbebauung ausgewiesen wurde und ca. 30 m südwestlich des Teilgebietes 2, das als Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser und Extensivgrünland ausgewiesen wurde. Bei den o. g. Entfernungen zur Altablagerung ist eine Gefährdung der ausgewiesenen Nutzungen durch die migrierenden Deponiegase nicht zu erwarten.

Besondere Hinweise

Aufgrund besonderer Probleme mit Munitionsaltlasten hat die Gemeinde mit Schreiben vom 27. Juli 1998 das zuständige Amt für Katastrophenschutz in Kiel beauftragt eine Feldsondierung durchführen zu lassen. Mit Schreiben vom 28. Juli 1998 ist von seiten des zuständigen Amtes für Katastrophenschutz –Munitionsräumdienst- mitgeteilt, daß eine Sondierung des Geländes nach Auswertung der Luftbilder für nicht erforderlich gehalten wird. Diese Feststellung kann jedoch nicht als generelle Munitionsfreiheit angesehen werden. Falls entgegen aller Annahmen bei den Baumaßnahmen einzelne Munitionsstücke gefunden werden sollten, ist die örtliche Polizei unverzüglich zu benachrichtigen und eine kurzfristige Entsorgung einzuleiten.

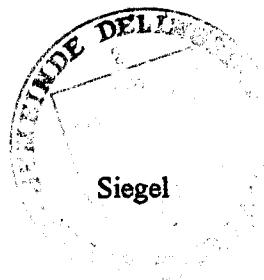
Zum Schutze der Kinder vor giftigen Pflanzen und Gehölzen im Bereich des neu zu erstellenden Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, daß nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, von denen keine Vergiftungsgefahr ausgehen können.

10. Übersicht mit Darstellung der mittel- bis langfristigen geplanten Siedlungserweiterungen als Abschluß der vorliegenden Planung – Informeller Plan- Maßstab 1 : 2000



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7, Gebiet: Abschnitt I: Südöstlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75), teilweise rückwärtig der vorhandenen Bebauung, südlich rückwärtig Tulpenweg, südlich rückwärtig Lohe bis zum vorhandenen Sportplatz sowie Lohe Nr. 16 und Nr. 18 vollständig und Nr. 14 und Nr. 20 teilweise; Abschnitt II: nordöstlich der Heisterbek im Bereich der Flurstücke 44/12 und 84/1 einschließlich der Verbindungsflächen, der Gemeinde Delingsdorf, wurde von der Gemeindevertretung Delingsdorf gebilligt in ihrer Sitzung am 29. Juli 1999.



Delingsdorf, den 1.9.1999

Lied-Peter
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juli 1998; März 1999; Juli 1999; August 1999