

**GEMEINDE DELINGSDORF
 BEGRÜNDUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR.8**

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Delingsdorf

Gebiet: Nordöstlich Wiesenstraße im Anschluß an die Strusbek

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 4
2. Gründe für die Aufstellung	5 - 6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7 - 8
4. Erschließungsmaßnahmen	9 - 10
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen	11
6. Maßnahmen zum Schutze und zur Pflege der Landschaft	12 - 14
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	15
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	16
9. Hinweise	17 - 18
Vermerk: Beschluß über die Begründung	19 - 19a
Anlage: Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delingsdorf	
erstellt: MASUCH+OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH Gewerbering 2 - 22113 Oststeinbek Telefon 040/713004-0	
Schalltechnische Ermittlungen zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Delingsdorf, Kreis Stormarn	
erstellt: ML-Planung Gesellschaft für Bauleitplanung mbH Erlenkamp 1, 23568 Lübeck	

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Delingsdorf beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Gebiet: Nordöstlich Wiesenstraße im Anschluß an die Strusbek, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. Dezember 1992.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Vergrößerung der betreffenden beiden Flurkarten der Flur Nr. 7 und Flur Nr. 8 der Gemarkung Delingsdorf. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 8 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner gleichzeitig aufgestellten 8. Änderung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 1,09 ha, die sich im wesentlichen wie folgt gliedert: Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) einen teilweise un bebauten Bereich auf der Nordostseite der Wiesenstraße im Anschluß an die Strusbek mit einer Fläche von ca. 0,55 ha.

Als Verkehrsfläche den Bereich der vorbeiführenden Wiesenstraße mit einer Fläche von ca. 0,18 ha.

Einen rückwärtigen Bereich als Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenwasserkläranlage - mit einer Fläche von ca. 0,14 ha.

Diese Regenwasserkläranlage umschließend eine Ausgleichsfläche als Grünfläche - Extensivgrünland - mit einer Fläche von ca. 0,08 ha.

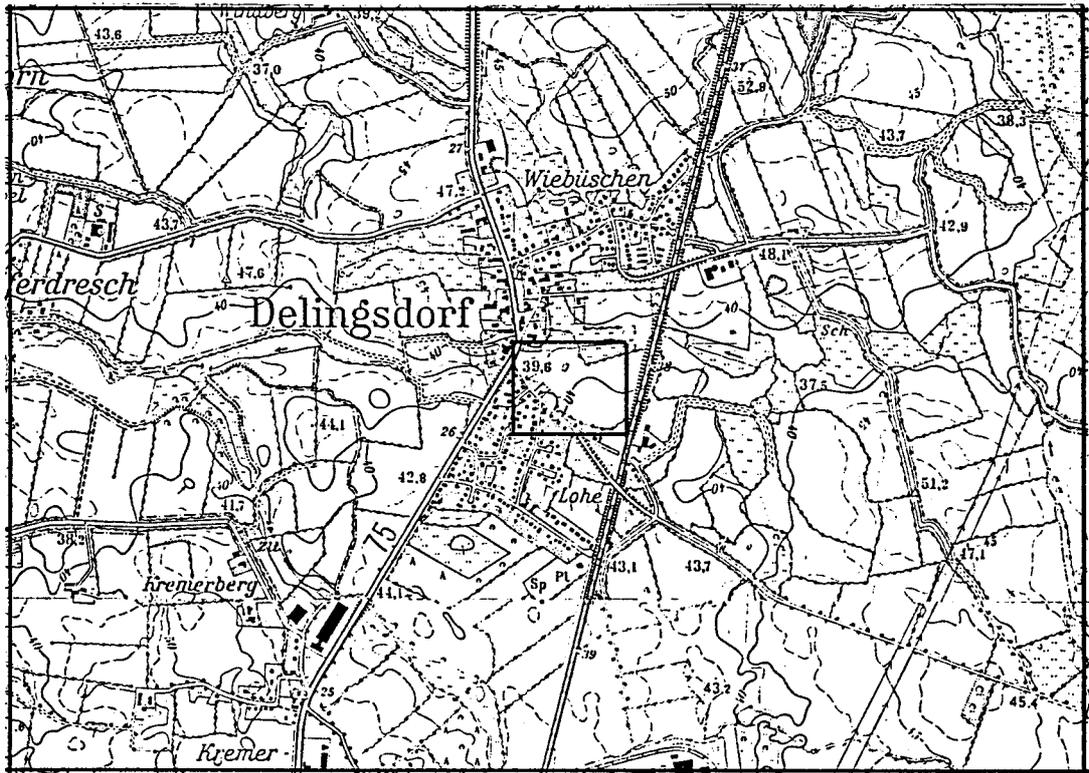
Die hier vorbeiführende Strusbek als Wasserfläche - Bach - mit einer Fläche von ca. 0,02 ha.

Diese Strusbek auf seiner Südostseite begleitend eine Grünfläche - Extensivgrünland - mit einer Fläche von ca. 0,10 ha, als Uferstrandstreifen in einer Breite von mindestens 10,0 m zum Bachlauf der Strusbek.

Nordwestlich der Strusbek von der Wiesenstraße beginnend einen Freihaltestreifen als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Fläche von ca. 0,02 ha.

Weitere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Übersicht M 1 : 25.000:



Zur Lageverdeutlichung ist vorstehend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 8 entsprechend dargestellt.

2. Gründe für die Aufstellung:

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 den Bereich nordöstlich der Wiesenstraße im Anschluß an die Strusbek in seiner Entwicklung abzuschließen.

Ausgehend von dem vorhandenen Baubestand, der sich als sehr lockere geringe Bebauung darstellt, soll dieser Übergangsbereich der offenen, jedoch dichteren Bebauung auf der Südwestseite der Wiesenstraße in dem Planbereich derart geordnet werden, daß insbesondere die Belange der Entwicklung zur freien Landschaft hin berücksichtigt werden. Daher soll die Nutzung, abgeleitet vom Bestand, auf Einzelhaus- und Doppelhausbebauung beschränkt werden. Die überbaubaren Flächen sind dort dem Straßenrand zugeordnet, damit im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke die Übergangszone zur freien Landschaft gesichert werden kann. Dieser rückwärtige Grundstücksbereich ist in seiner baulichen Nutzung, insbesondere auch für Nebenanlagen einzuschränken. Die Gestaltung der baulichen Anlagen wie auch die mögliche Höhenentwicklung ist auf den Bestand abzustimmen. Das Maß der baulichen Nutzung ist zur Sicherung der offenen Bebauung deutlich reduziert festgesetzt.

Um eine unerwünschte Verdichtung in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft des innerörtlichen umfangreichen Grünzuges auszuschließen, sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Durch die hier vorgesehenen Maßnahmen werden nach Auffassung der Gemeinde insbesondere auch landschaftspflegerische Belange dieses noch vorhandenen großzügigen innerörtlichen freien Landschaftsraumes beachtet.

Mit den hier vorgesehenen Festsetzungen wird darüber hinaus auch den Baugrundstücken hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Aufgrund der Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde ist gleichzeitig die verbindliche Überplanung zur Errichtung einer Regenwasserkläranlage im Anschluß an die nunmehr geplante Bebauung vorgesehen. Dieser Bereich, der an die vorhandene Strusbek angrenzt, soll der Realisierung zugeführt werden, um die hier notwendigen Entlastungen zur Oberflächenreinigung und -Rückhaltung sicherzustellen.

Es ist geplant, hier eine Regenwasserkläranlage, bestehend aus einem Regenwasserabsetzbecken und einem Regenwasserrückhaltebecken, als Anlageneinheit herzustellen. Mit dieser Anlage soll für den überwiegenden Teil der Altbebauung des Südteils der Ortslage Dellingsdorfs die künftig notwendige Oberflächenwasserklärung sichergestellt werden.

Darüber hinaus soll diese Regenwasserkläranlage auch zur Oberflächenwasserreinigung der neu entstehenden Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich westlich der Bahn, zwischen Wiesenstraße und rückwärtig Lohe, dienen.

Aufgrund der besonderen topographischen Situation zur Errichtung dieser Regenwasserkläranlage sind verschiedene vorherige Anlagenplanungen im Zuge der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes und im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 entwickelt worden, die letztendlich zu der hier nunmehr gefundenen Planungslösung reiften.

In der nun gefundenen Lösung sind die privaten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer, die öffentlichen Interessen zu den Belangen der Wasserwirtschaft und des Gewässerschutzes sowie die öffentlichen Interessen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertretbar zusammengefaßt und ausgeglichen.

Durch die vorliegende Planung sollen neben der Sicherung einer angemessenen baulichen Entwicklung auch insbesondere Belange der Landschaftspflege und Landschaftsentwicklung gesichert werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes entlang der Wiesenstraße wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt. Die MindestgrundstücksgröÙe selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 375 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksbezogene Bauflächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Diese Einzelbauflächen sind deutlich dem Straßenrandbereich zugeordnet. Über die vorgesehene Bebauungstiefe dieser Bauflächen werden hinreichend Möglichkeiten zur individuellen Anordnung der Gebäude gegeben.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Durch Text ist hierzu eine Ausnahme festgesetzt, durch die die festgesetzte Grundflächenzahl bis 15 vom Hundert überschritten werden darf. Weiter ist durch Text festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 BauNVO angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 75 vom Hundert zulässig sind.

Rückwärtig der rückwärtigen Baugrenzen sind nur Garagen, Carports und Gartenhäuser zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind als wesentlichste Festsetzungen lediglich die Dachformen als Satteldach, Walmdach bzw. Krüppelwalmdach sowie die Dachneigungen mit 25 Grad bis 50 Grad Neigung festgesetzt. Für diese grundlegenden Gestaltungsfestsetzungen sind weitergehende Festsetzungen durch Text bestimmt.

Die zulässige Sockelhöhe ist mit 1,0 m Höhe über dem zugehörigen StraÙenniveau festgesetzt.

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

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes, sowohl aus Verkehrslärm, als auch aus Intensivtierhaltungen, wird festgestellt, daß die Bauflächen des Baugebietes nicht von Intensivtierhaltungen beeinträchtigt sind. Bei dieser Feststellung bezieht sich die Gemeinde auf die fachtechnische Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, die mitgeteilt hat, daß keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm ist festgestellt, daß besondere Maßnahmen des Schallschutzes zur Bundesstraße 75 hin nicht erforderlich sind. Hierzu ist eine schalltechnische Ermittlung erstellt, die Bestandteil dieser Begründung ist. Zum Schutze vor Verkehrslärm von der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck wird die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde als Gutachten eingestellt. Dies ist zulässig, da die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 8 in etwa den Bedingungen des Bebauungsplanes Nr. 6 entsprechen. Hiernach ist festgesetzt, daß Schlafräume auf dem östlichst gelegenen Baugrundstück des Plangebietes auf der Ostseite der Gebäude unzulässig sind. Weitergehende Maßnahmen sind nicht getroffen.

Rückwärtig der Bauflächen des Plangebietes ist die Anlage einer Regenwasserkläranlage vorgesehen. Diese Flächen sind entsprechend als Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenwasserkläranlage - festgesetzt. Aufgrund des sich hier ergebenden Landschaftseingriffes sind die erforderlichen Ausgleichsflächen als Grünfläche - Extensivgrünland - mit standortgerechten Baumgruppen zu bepflanzen festgesetzt, wobei die schutzwürdigen Belange der Strusbek entsprechend berücksichtigt sind. Diese Grünflächen überlagernd sind Maßnahmen nach § 9 (1) 20 Baugesetzbuch festgesetzt.

Weiter ist die Strusbek als ein, nach § 15a Absatz 1, Ziffer 5 des Landesnaturschutzgesetzes, besonders geschütztes Biotop - naturnah und unverbauter Bachabschnitt - gekennzeichnet.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 wird durch die bereits vorhandene und teilweise ausgebaute Wiesenstraße erschlossen. Es ist hier lediglich ein Restausbau erforderlich.

Die Straße Wiesenstraße ist in folgendem Regelquerschnitt vorgesehen: 1,50 m Fußweg, 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Fußweg.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs ist für diesen Bereich die Anordnung von insgesamt zwei Parkplätzen als Flächen für das Parken von Fahrzeugen vorgesehen. Hierdurch ist sichergestellt, daß angemessene Parkplätze vorgehalten werden können.

Weitere Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Zur Erschließung der gleichzeitig geplanten Regenwasserkläranlage ist eine Anbindung der Leitungsführung als private Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nördlich des Grundstückes Nr. 1 mit einer Breite von 3,2 m vorgesehen. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde und des Entsorgungsträgers festgesetzt.

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

Die Versorgung für das Baugebiet "Wiesenstraße" ist durch die Versorgungseinrichtungen der HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt. Notwendige Ergänzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Notwendige Ergänzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Delingsdorf ist an das Ortsnetz der Stadt Bargteheide der DEUTSCHEN TELEKOM AG angeschlossen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist die Niederlassung 5, Hamburg, SuN Lübeck, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Abwasserbeseitigung geschieht für das Baugebiet durch die zentrale Ortsentwässerung der GEMEINDE DELINGSDORF zum Klärwerk Bargteheide.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt. Die Gemeinde geht davon aus, daß ein Abstellen der Müllgefäße am Straßenrand möglich sein wird.

Die Oberflächenentwässerung soll durch die bestehende Vorflutleitung innerhalb des Straßenzuges der Wiesenstraße geschehen. Zur wesentlichen Verbesserung der Oberflächenentwässerung ist es darüber hinaus vorgesehen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine Regenwasserkläranlage zur Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung zu errichten. Die notwendigen Standortuntersuchungen sowie abwassertechnischen Planungen sind im Grundsatz in dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde Delingsdorf dargelegt. Die technische Planung soll einer besonderen Planung vorbehalten sein. Auf die Einholung erforderlicher Einleitungsgenehmigungen nach den gesetzlichen Regelungen und anderer wasserrechtlicher Entscheidungen wird gleichfalls hingewiesen. Die Planungen sind darüber hinaus einvernehmlich mit dem Gewässerpflegeverband abzustimmen.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn weist bezüglich des Regenrückhaltebeckens darauf hin, daß unter naturnaher Gestaltung zu verstehen ist, daß die Böschungsneigung auf 30 % der Uferlänge mindestens 1 : 5 und auf dem Restanteil von 70 % die Böschungsneigung mindestens 1 : 3 beträgt. Es ist ein mindestens 5 m breiter Randstreifen vorzusehen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt nordöstlich der Wiesenstraße, im Nahbereich von zwei bedeutenden Lärmquellen, das ist zum einen die Bundesstraße 75 auf der Westseite des Plangebietes wie auch, jedoch etwas mehr abgesetzt, die Hauptstrecke der Deutschen Bahn Hamburg - Lübeck. Für die beiden Lärmquellen liegen zwei schalltechnische Ermittlungen vor. Hierin ist festgesetzt, daß für die Beeinträchtigungen von der westlich liegenden Bundesstraße 75 keine besonderen Maßnahmen festzusetzen sind. Für die Hauptstrecke der Deutschen Bahn Hamburg - Lübeck ist in der schalltechnischen Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 6 ermittelt, daß als notwendige Maßnahmen des Schallschutzes auf dem östlichst gelegenen Baugrundstück die Anordnung von Schlafräumen an den östlichen Gebäudeseiten auszuschließen ist. Dies ist entsprechend festgesetzt. Das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 6 wird in diese Planung eingestellt, da die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 8 nahezu identisch mit denen des Bebauungsplanes Nr. 6 sind. Auf eine erneute Ermittlung wird verzichtet.

Beide schalltechnischen Ermittlungen sind Bestandteil dieser Begründung.

In der Ortslage befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Von seiten der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, ist mitgeteilt, daß gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Die Gemeinde geht daher davon aus, daß das Plangebiet nicht von landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben betroffen ist.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft:

Für den Bereich der Bauflächen des Plangebietes sind keine besonderen Maßnahmen festgesetzt. Dieser Bereich ist bereits nach der hier geltenden Innerortssatzung Baufläche, so daß zur Entwicklung kein Landschaftsausgleich erforderlich ist.

Rückwärtig dieser Baugrundstücke ist die Anordnung einer Regenwasserkläranlage nach den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde vorgesehen. Der durch diesen Eingriff sich ergebende notwendige Ausgleich soll zum einen durch eine naturnahe Gestaltung der Böschungsbereiche der Kläranlage geschehen. Zum anderen ist bei Beachtung eines notwendigen Schutzabstandes zur vorbeifließenden Strusbek und der besonderen Geländesituation als Ausgleich die Extensivierung des die Regenwasserkläranlage umgebenden Grünlandes vorgesehen. In diesem Extensivierungsbereich und in dem Böschungsbereich der Regenwasserkläranlage sind darüber hinaus Anpflanzungen von standortgerechten Baumgruppen, bestehend aus den Arten Weide, Schwarzerle und Esche, vorgesehen. Hierzu sind weitergehende Festsetzungen durch Text nach § 9 (1) 20 BauGB; § 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25b BauGB getroffen. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Aufgrund des geringen Planungsumfanges wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet sowie auch keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden sollen.

Bei dem sich ergebenden Landschaftseingriff durch die Regenwasserkläranlage, mit einer Fläche von ca. 0,14 ha einschließlich Böschungen, ist ein Ausgleich zum einen innerhalb der Regenwasserkläranlage und zum anderen durch die Entwicklung eines Extensivgrünlandes einschließlich landschaftsgerechter Baumgruppenbepflanzungen mit einer Fläche von ca. 0,07 ha vorgesehen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß durch die getroffenen Maßnahmen der sich ergebende Landschaftseingriff angemessen ausgeglichen werden kann.

Die Erstellung der Regenwasserkläranlage ist einer besonderen Planung außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens vorbehalten. Die hierzu erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen werden zu gegebener Zeit beantragt.

Die Strusbek ist im Bereich Delingsdorf als naturnahes Gewässer ausgebildet und stellt daher ein geschütztes Biotop nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz als - naturnah und unverbauter Bachabschnitt - dar. Als Fließgewässer erfüllt sie entsprechend dem Biotopverbundsystem die ökologische Funktion einer Nebenverbundachse. Darüber hinaus hat sie Bedeutung für das innerörtliche Klima, für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung. Entlang der künftigen Bebauung ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 5 m, bzw. 10 m Breite und außerhalb der Bebauung ein einseitiger Schutzstreifen von 10 m Breite zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit festgesetzt.

Nachfolgend wird eine einfache Bilanzierung zum Eingriff durch die geplante Regenwasserkläranlage wiedergegeben.

Der Eingriff erfolgt auf einem Bereich, der als intensiv genutztes Dauergrünland zu bewerten ist und es sich um einen unvermeidbaren Eingriff in einer Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Aufgrund der Nähe zu der nach § 15a Abs. 1 Ziffer 5 des Landesnaturschutzgesetzes als naturnah und unverbauter Bachabschnitt geschützten Strusbek ist von einem erhöhten Schutzanspruch dieses Bereiches auszugehen.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahme zur Errichtung einer Regenwasserkläranlage ist nach dem Hinweis zum Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08. November 1994 - IV 810 - 510.335/XI 340 - 5120 - davon auszugehen, daß sich keine unververtretbaren und damit ausgleichspflichtigen Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften ergeben, vielmehr durch das unmittelbare Nebeneinander von Fließgewässern und stehenden Gewässern sich eine Förderung und Entwicklung ergibt.

Zum Schutzgut "Boden" ist festzustellen, daß hier der Eingriff sich lediglich in Form eines Bodenabtrages zur Errichtung der

Klärbecken und eines Bodenauftrages in Form der notwendigen Böschungen ergibt. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Aufgrund des Fehlens brauchbarer, angewandter Verhältnisschlüssel, wird davon ausgegangen, daß die Fläche des festgesetzten Extensivgrünlandes mit überlagernden Festsetzungen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch mit einer Gesamtfläche von 750 qm ein hinreichender Ausgleich ist.

Der Ausgleich der Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt durch die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme von standortgerechten Baumgruppen.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 15 und 16 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

zu Textziffer 15

- Zur Sicherung des vorgesehenen Charakters des festgesetzten Extensivgrünlandes ist dieses extensiv zu unterhalten. eine Beweidung ist auszuschliessen. Die Flächen sind 1 x im Jahr im Herbst ab Ende September zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen. Zum Erhalt seiner Funktion ist das Extensivgrünland alle vier bis fünf Jahre von Baum- und Strauchbewuchs zu entkusseln.

zu Textziffer 16

- Für das Anpflanzen von standortgerechten Baumgruppen im Bereich des festgesetzten Extensivgrünlandes an der Regenwasserkläranlage sind Bäume der Arten: Silberweide (*Salix alba*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) zu wählen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2 x verpflanzt zu wählen.

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 Bedingung möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für den Bereich der Wiesenstraße ist lediglich in Teilbereichen ein Restausbau erforderlich. Hierbei handelt es sich um teilweise erforderliche Fahrbahnverbreiterungen und entsprechende Befestigungen und Markierungen von Parkplätzen.

Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ergibt folgendes:

A. Grunderwerb		
Fahrbahnverbreiterung	0,00 DM	
Parkplätze	0,00 DM	0,00 DM
B. Verkehrsfläche		
Fahrbahnverbreiterung	27.000,00 DM	
Parkplätze	4.000,00 DM	31.000,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
Fahrbahnverbreiterung	17.000,00 DM	
Parkplätze	0,00 DM	17.000,00 DM
		<hr/>
		48.000,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		7.000,00 DM
		<hr/>
		55.000,00 DM
		=====

Die Kosten von A. bis C. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch 1986. Hiervon trägt die Gemeinde Delingsdorf 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
d.h. 5.500,00 DM
=====

Entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung wird ein erster Teil im Nachtragshaushalt 1995, bzw. dem Haushalt 1996 der Gemeinde ausgewiesen und bereitgestellt.

Auf die Kostenaufstellung für die Regenwasserkläranlage wird verzichtet.

9. Hinweise:

Die künftigen Grundstückseigentümer der neuen 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.

Die Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 sind Bestandteil der Satzung nach § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz 1976/1986 über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Delingsdorf. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 wird dieser Teil der vorgenannten Satzung aufgehoben.

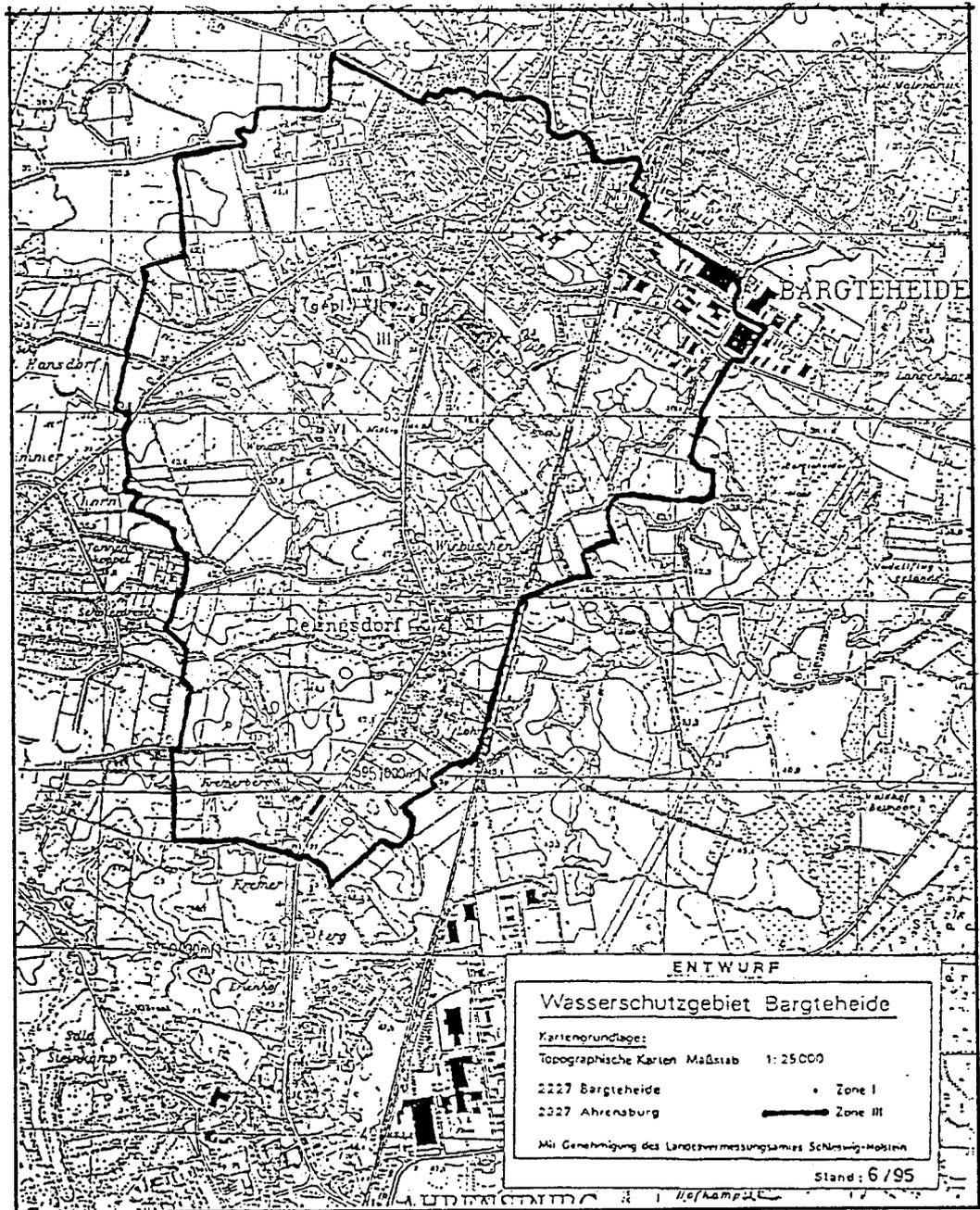
Von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, SCHLESWAG AG, Kurt-Fischer-Straße 52 in 22926 Ahrensburg, Tel.: (04102) 494550 zu erfragen.

Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargteheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzone liegt noch nicht fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 in das geplante Wasserschutzgebiet der Zone III fallen wird. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen ca. 1.500 m südlich von dem nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes der Stadt Bargteheide.

Es wird deshalb empfohlen, in den künftigen Baugenehmigungen bereits jetzt die im DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 - enthaltenen Richtlinien für die sogenannte "weitere Schutzzone" (Zone III) anzuwenden, da hierzu bereits erste Voruntersuchungsergebnisse aus dem Jahr 1993 vorliegen, die in dem Entwurf des Wasserschutzgebietes Bargteheide dargestellt sind. Ein Ausschnitt

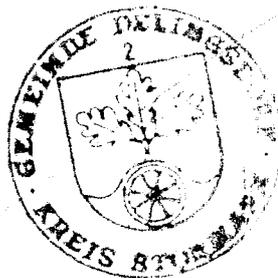
dieses Entwurfes wird nachfolgend wiedergegeben.

Entwurf Wasserschutzgebiet Bargteheide - Schutzzone III



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8, Gebiet: Nord-östlich Wiesenstraße im Anschluß an die Strusbek, der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung Delingsdorf gebilligt in ihrer Sitzung am 17. Juni 1996



Delingsdorf, den 27. Juni 1996

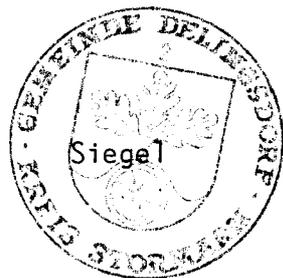
Wielb Peter

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Februar 1993; Februar 1994; Aug. 1994;
Juli 1995; Okt. 1995; März 1996; Juni 1996;

erneuter Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8, Gebiet: Nord-östlich Wiesenstraße im Anschluß an die Strusbek, der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung Delingsdorf nach Beachtung eines Hinweises in Zusammenhang mit geltend gemachten Verletzungen von Rechtsvorschriften zum Anzeigeverfahren ergänzt und abschließend erneut gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24. September 1996.



Delingsdorf, den 30. Oktober 1996

Manke Tisch

2. stellv. Bürgermeisterin