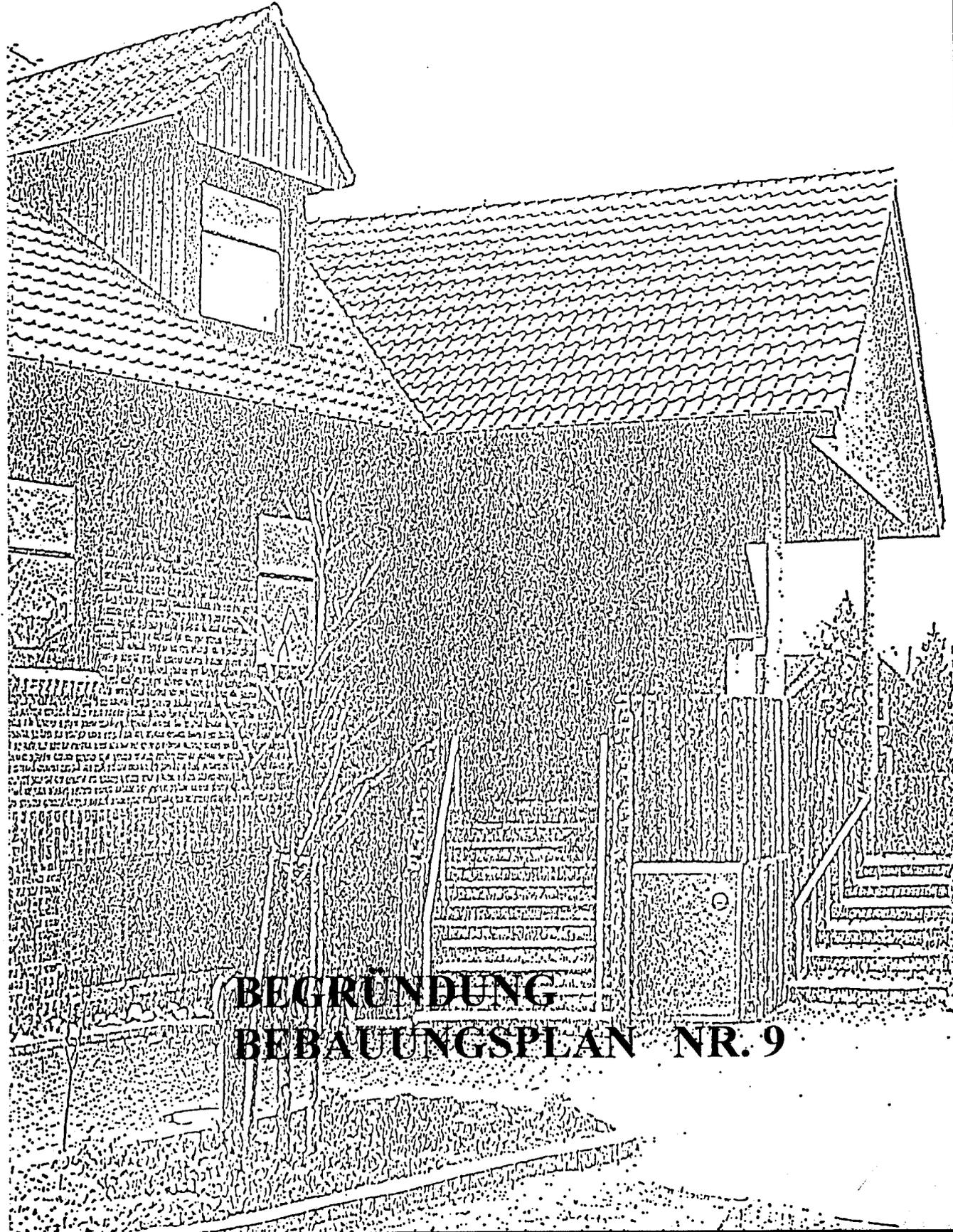




Gemeinde Delingsdorf

# GEMEINDE DELINGSDORF KREIS STORMARN



**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan Nr. 9  
der Gemeinde Delingsdorf

Gebiet: Westlich der Bahn von südlich der Brücke Wiesenstraße bis zur Straße Lohe; nördlich rückwärtig der Straße Lohe ungerade Hausnummern 17 bis 43 sowie rückwärtig Rosenweg Nr. 8 und Nr. 9 teilweise; nach Norden begrenzt durch den von Ost nach West verlaufenden Knick

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf .....	4 - 7
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz .....	8 - 10
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung	
a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung .....	11 - 12
b) Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	13
3. Inhalt des Bebauungsplanes .....	14 - 15
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	16 - 17
b) Ver- und Entsorgung .....	18 - 20
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen .....	21
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes ....	22 - 23
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsleistungen .....	24 - 29
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	30
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten .....	31 - 33
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise .....	34 - 35
b) Allgemeine Hinweise .....	36 - 39
Vermerk: Beschluß über die Begründung .....	40

Anlagen: siehe nächste Seite

Anlagen

Lärmuntersuchung für die Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A  
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH  
Gewerbering 2  
22113 Oststeinbek  
Stand 26. November 1996

Geruchsimmissionen-Gutachten  
zum Bebauungsplan Nr. 9A  
Prof. Dr. Jörg Oldenburg  
Kajedeich 76  
21734 Oederquart  
Stand Februar 1997

Baugrunduntersuchung  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9  
**ERWATECHNIK**  
Ges. für Baugrund- und Altlastenuntersuchungen mbH  
Flintkampsredder 10  
24106 Kiel  
Stand 27.07.1995

Informeller Plan zur Entwicklung des Bereiches  
nördlich des Bebauungsplanes Nr. 9  
Gemeinde Delingsdorf (Stand Januar 1999)

1. Allgemeinesa) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet: Teilweise nördlich Wiesenstraße von Hausnummer 21 bis zur Bahn, zwischen dem alten und dem neuen Teil der Wiesenstraße sowie südlich der Wiesenstraße, östlich Hausnummer 14 bis zur Bahn, rückwärtig Fliederweg Hausnummer 6, rückwärtig Rosenweg Hausnummern 7a, 9 und 8 sowie rückwärtig der Straße Lohe ungerade Hausnummern 17 bis 43 bis zur Bahn.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Mit dem Entwurfsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 9 vom 20. Dezember 1994 hat die Gemeindevertretung gleichzeitig eine erhebliche Plangebietsreduzierung beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 umfaßt nunmehr nur noch die südliche Hälfte des seinerzeitigen Plangebietes. Das jetzige Plangebiet wird daher neu beschrieben und wie folgt umgrenzt. Gebiet: Westlich der Bahn von südlich der Brücke Wiesenstraße bis zur Straße Lohe; nördlich rückwärtig der Straße Lohe ungerade Hausnummern 17 bis 43 sowie rückwärtig Rosenweg Nr. 8 und Nr. 9 teilweise; nach Norden begrenzt durch den von Ost nach West verlaufenden Knick.

In der Übersicht auf der übernächsten Seite ist der Bereich des verbleibenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß der beabsichtigten Aufstellung schwarz umgrenzt dargestellt.

Aufgrund der großen zeitlichen Differenz der Einleitung des Planverfahrens zum Vorentwurf am 20. Dezember 1994 wird das Planverfahren erneut mit der Vorentwurfsbeteiligung eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung ist am 02. Februar 1995 als öffentliche Darlegung und Anhörung auf der Grundlage einer älteren Planfassung durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 26. Januar 1995.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. März 1998 ist bestimmt, daß das Aufstellungsverfahren neu einzuleiten ist und der Inhalt auf die Neufassung des Baugesetzbuches abzustimmen ist.

Mit Schreiben vom 30. April 1998 ist die erneute Vorentwurfsbeteiligung eingeleitet. Über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19. November 1998 entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 9 in einer teilweise zu überarbeitenden Fassung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 18. Dezember 1998 bis 18. Januar 1999. Mit Schreiben vom 8. Dezember 1998 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 Verfahrenserlaß über diese Beteiligung unterrichtet worden.

Über das Ergebnis der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Juni 1999 entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 9 in einer teilweise zu überarbeitenden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 23. Juli 1999 bis 23. August 1999. Mit Schreiben vom 09. Juli 1999 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist eine erneute Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz eingeleitet worden, weiter ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 Verfahrenserlaß über diese erneute Beteiligung unterrichtet worden.

Über das Ergebnis der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren Juli / August 1999 hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Oktober 1999 entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 9 in einer teilweise zu überarbeitenden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch für die Zeit von 2 Wochen bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 05. November 1999 bis 19. November 1999. Mit Schreiben vom 27. Oktober 1999 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt worden, weiter ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 Verfahrenserlaß über diese erneute Beteiligung unterrichtet worden.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben als Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1999 eine Abwägung durchgeführt, die Stellungnahmen und Eingaben geprüft und hierüber entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 16. Dezember 1999 ist der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16. Februar 2000 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 16. Dezember 1999 aufgrund eines erneuten Planungserfordernisses beschlossen. Gleichzeitig wurde die abschließende Billigung der Begründung aufgehoben.

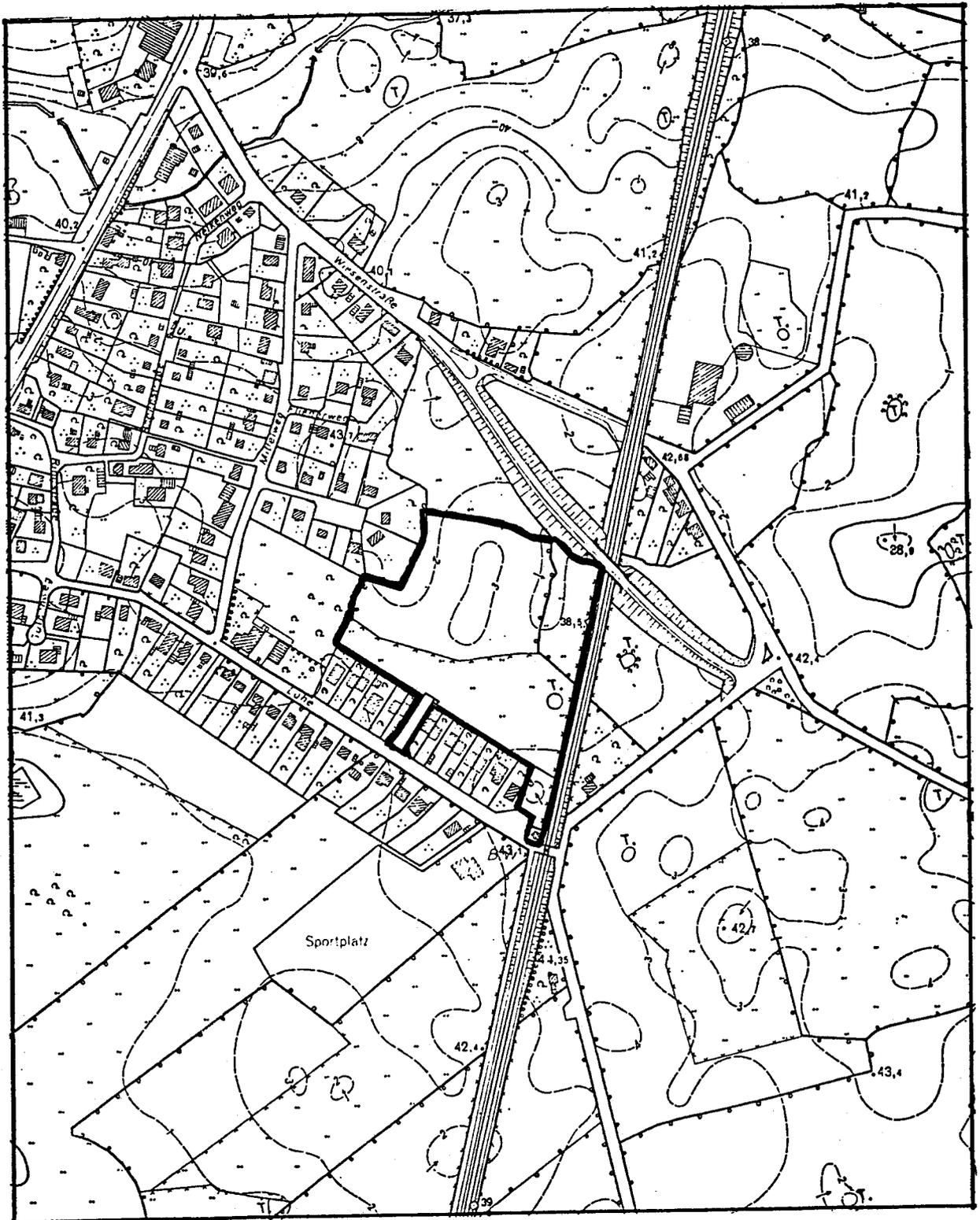
In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 9 in einer zu berichtigenden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i. V. m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch für die Dauer von 2 Wochen bestimmt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 16. Februar 2000 ist der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Gleichzeitig ist die Begründung abschließend gebilligt worden.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 03. März 2000 bis zum 17. März 2000. Mit Schreiben vom 18. Februar 2000 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt worden. Weiter ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 Verfahrenserlaß über die erneute Beteiligung unterrichtet worden.

Aus diesem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie der erneuten öffentlichen Auslegung ergeben sich keine zu berücksichtigenden Anregungen und Hinweise, so daß auf eine erneute Abwägung über das Ergebnis der vorstehenden Beteiligungsverfahren verzichtet werden kann.

Übersicht des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 5.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie der zwischenzeitig aufgestellten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 entsprechen den grundlegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner 8. Änderung

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Zusammenzeichnung der Flurkarten Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Gemarkung Delingsdorf. Die Höhenlinien wurden aus einem aktuellen vorliegenden Flächennivellement NN-bezogen übernommen. Der Ursprungsmaßstab der Flurkarten ist 1 : 2.000. Die Katasterplanunterlagen sind durch Ortsaufnahmen aus April 1998 ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 in der reduzierten Entwurfsfassung schließt teilweise die bauliche Entwicklung im Osten der südlichen Ortslage Delingsdorf ab. Er liegt mit seiner Plangebietsfläche grob umschrieben, westlich der Bahn und nördlich rückwärtig der Baugrundstücke an der Lohe bis zum Altbaubestand.

Zwischenzeitig haben sich die Rahmenbedingungen für die seinerzeitige Plangebietsreduzierung dahingehend geändert, als daß nunmehr auch der nördlich des Bebauungsplanes Nr. 9 vorgesehene Bebauungsplan Nr. 9A in das Aufstellungsverfahren eingeleitet werden soll. Bezüglich der Erschließungsplanungen ergeben sich nunmehr Abhängigkeiten zwischen diesen beiden Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A. Aus diesem Grunde wird zur Verdeutlichung der Verbindungsstrukturen eine seinerzeitige Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 9A als informeller Plan bezüglich der vorgesehenen Entwicklung als Anlage dieser Begründung beigelegt. Hierüber sind im wesentlichen die Verkehrsführungen und die Ver- und Entsorgungssysteme ableitbar für den Gesamtbereich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 werden Teile des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 in das Plangebiet einbezogen und nunmehr erneut verbindlich überplant. Es handelt sich bei den Plangebietsteilen des bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 um die Flurstücke 30/19, 30/20 und 46/1 östlich bzw. nördlich der Wendeanlage der Straße Lohe und westlich der Bahn sowie um das Flurstück 30/9 und 30/10 zwischen den Baugrundstücken Lohe Nr. 27 und Nr. 29 der Flur 8 der Gemarkung Delingsdorf.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 9 entsprechend dargestellt.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 umfaßt in der Gemarkung Delingsdorf Flur 8 die Flächen der Flurstücke: 28/2, 29/1, 30/2, 30/10, 30/9, 30/19, 46/1 vollständig und 30/20 teilweise. Das Plangebiet hat somit eine Gesamtgröße von 28.520 qm.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

- Als Bauflächen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) die gesamte Baufläche des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 1,6143 ha.
- Als Verkehrsflächen, die innergebietlichen neu entstehenden verkehrlichen Erschließungsstraßen der Erschließungsstraße A und der Erschließungsstraße B mit Anbindung an die Straße Lohe als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – mit einer Fläche von ca. 0,2680 ha.
- Als Flächen für Gemeinschaftsanlagen vier kleinere Standorte zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen mit einer Fläche von ca. 0,0020 ha.
- Als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - den Bereich auf der Westseite der Erschließungsstraße A am Übergang zum künftigen Bebauungsplan Nr. 9A mit einer Fläche von ca. 0,0450 ha.
- Als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser – Regenwasserrückhaltebecken – den Bereich des Pufferbeckens an der Rampe der Wiesenstraße mit einer Fläche von ca. 0,0355 ha.
- Als private Grünflächen – Randstreifen – bzw. – Randstreifen mit Knick – die Bereiche entlang vorhandener Knicks bzw. neu zu erstellender Knicks als Schutzflächen zum Erhalt und zur Verbesserung des Knicksystems mit einer Fläche von ca. 0,3001 ha.
- Als private Grünflächen – Extensivgrünland – bzw. – Grünfläche Gehölzstreifen – den gesamten Bereich der künftigen Ausgleichsfläche entlang der Westseite der Bahn von der Brückenrampe Wiesenstraße bis zur Wendeanlage der Straße Lohe mit einer Fläche von ca. 0,2786 ha.  
Der festgesetzte Gehölzstreifen befindet sich im Bereich der nachfolgend beschriebenen überlagernden Festsetzungen des Lärmschutzwalles.
- Als Flächen für die Erhaltung von Gewässern – Stehendes Kleingewässer – den Bereich eines ehemaligen Bombentrichters, der sich zwischenzeitig zu einem Biotop entwickelt hat, mit einer Fläche von ca. 0,0135 ha.
- Als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzwand / Lärmschutzwand – einen Bereich innerhalb des Extensivgrünlandes, der teilweise als Gehölzstreifen festgesetzt ist, mit einer Fläche von ca. 0,2950 ha.  
Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine die Grünflächen überlagernde Festsetzung.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

**2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung****a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung**

Die Gemeinde Delingsdorf beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 den Bereich zwischen der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck und der vorhandenen Siedlungsentwicklung zwischen Wiesenstraße und Lohe in dem noch freien Landschaftsbereich in seiner baulichen Entwicklung abzuschließen. Der Bebauungsplan Nr. 9 ist der 1. Teil dieser verbindlichen Überplanung. Es ist beabsichtigt, den nördlichen Bereich an der Wiesenstraße in einem weiteren Planverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 9A verbindlich zu entwickeln.

Unter Beachtung wichtiger Naturschutzbelange zum Erhalt und zum Schutz vorhandener Grünstrukturen sowie zur großräumigen Vernetzung dieser linearen Grünelemente sind umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen getroffen.

Dies gilt auch zu den Belangen des Schallschutzes, weil durch die hier aufgearbeiteten Festsetzungen und Maßnahmen nicht nur die künftige weitere Bebauung, sondern auch die vorhandene Altbebauung im Nah- bzw. näheren Bereich entsprechend besser geschützt wird und die gegebenen Beeinträchtigungen durch die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck deutlich reduziert werden können.

Durch die bauliche Entwicklung sollen Baugrundstücke für den bestehenden örtlichen Bedarf wie auch für den bestehenden überörtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Vorentwurfsplanung vom Dezember 1994 ist eine Gesamtkonzeption der künftigen Bebauung in diesem Bereich entwickelt worden. Im Zuge der Entwurfsberatungen im Dezember 1996 ist eine Gliederung und Teilung dieses Gesamtgebietes vorgenommen worden, bei dem zunächst mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 der südliche Teil dieses Gesamtgebietes verfahrensmäßig abgeschlossen und entsprechend realisiert werden sollte. Der nördliche Teil im Bereich der Wiesenstraße wurde als ein in sich abgeschlossener Siedlungsbereich angesehen und als weiterer Abschnitt zur Realisierung vorgesehen. Nunmehr wird jedoch auch das Planverfahren für den nördlichen Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 9A eingeleitet, so daß von einer annähernd zeitgleichen Realisierung ausgegangen werden kann.

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes soll nach derzeitigem Kenntnisstand durch private Erschliesser vorgenommen werden. Die Gemeinde wird sich hierbei ein Mitspracherecht bei der Vergabe der neu entstehenden Baugrundstücke in geeigneter Art und Weise sichern.

Mit der hier vorgesehenen abschließenden Bebauung soll der südliche Teil der Ortslage Delingsdorf in seinem östlichen Bereich zum Siedlungsabschluß gebracht werden. Diese Zielsetzung schlägt sich auch im Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes nieder, der hierzu entsprechend strukturiert worden ist.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes werden abgeleitet aus Festsetzungsinhalten anderer laufender Planungen bzw. abgeschlossener Planungen der Gemeinde, so daß die grundlegenden städtebaulichen Inhalte nach wie vor Geltung für den gesamten Ortsbereich Delingsdorfs haben.

Durch die vorliegende Planung, als Teilplanung in diesem Bereich, sollen neben der Sicherung einer angemessenen baulichen Entwicklung auch insbesondere Belange der

Landschaftspflege, der Landschaftsentwicklung, des Naturschutzes sowie die Belange des Immissionsschutzes gesichert werden.

In einem Ausblick wird nachfolgend die zu erwartende Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten durch den vorliegenden Bebauungsplan ermittelt. Hierbei wird die im Amtsbereich Bargtheide-Land nachzuweisende Anzahl der tatsächlich zu errichtenden Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ bei den Bauflächen mit der festgesetzten Nutzung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig zugrunde gelegt. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich bei dem vorliegenden Planinhalt folgende Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten:

Baugrundstücke mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung =

24 x 1,4 WE =

33,6 Wohneinheiten

33,6 Wohneinheiten

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl von Wohneinheiten mit insgesamt 34 Wohneinheiten.

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:  $34 \times 3,5 \times 0,9 \times 3,5 : 100 = 3,7$

Grundschulplätze:  $34 \times 3,5 \times 0,9 \times 4,0 : 100 = 4,3$

Es ist voraussichtlich mit zusätzlich 4 Kindergartenplätzen und zusätzlich 5 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, daß mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 Teile des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 4 in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 einbezogen werden und mit diesem mit neuen Festsetzungsinhalten verbindlich überplant werden. Unter Ziffer 1b sind die betroffenen Grundstücke beschrieben.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr.9 ist auf eine zeitgleiche Realisierung mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9A ausgelegt. Dies wird durch entsprechende Erschließungsverträge gesichert. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Abhängigkeit der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A voneinander in erforderlichem Umfang gesichert und umgesetzt werden kann.

Der vorgesehene Kinderspielplatz an der nördlichen Plangebietsgrenze ist ausgelegt zur Versorgung sowohl des Plangebietes des Bebauungsplanes N. 9 als auch des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9A. Dies ist insbesondere bei den weitergehenden Regelungen durch Erschließungsverträge bzw. städtebauliche Verträge zu sichern und umzusetzen, auch bezüglich der Kostenregelungen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellungb) Prüfung der Umweltverträglichkeit

In Anwendung des Erlasses des Innenministeriums – IV 63 – 511.51 – vom 14. Januar 2000 zur „Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht“ ist festzustellen, daß eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist.

Bei dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 handelt es sich um ein umfangreiches Plangebiet, welches Städtebauprojekte beinhaltet, die aufgrund einer überschläglichen Ermittlung bei 10.900 qm als Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen liegt und damit den vorgeschriebenen Schwellenwert von 20.000 qm deutlich unterschreitet. Hiernach ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit dem Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist aufgrund des oben genannten Erlasses zu Ziffer 1.1. „Hinweise zur geänderten Rechtslage“ festzustellen, daß das Planverfahren mit einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Neufassung Baugesetzbuch vor dem 14. März 1999 durchgeführt worden ist und somit das Planverfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung zu Ende geführt werden kann. Dies wird hiermit von der Gemeinde bestimmt.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes entlang der künftigen Erschließungsstraßen A und B wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke innerhalb des Bereiches mit „Einzel- und Doppelhäusern zulässig“ wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 400 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll im Grundsatz für die gesamte Ortslage Delingsdorfs ein Mindestmaß an offener lockerer Bebauung gesichert werden.

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

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 0,25 festgesetzt. Durch Text ist festgesetzt, daß für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen bis zu 75 vom Hundert zulässig sind. Weiter ist bestimmt, daß die Flächen von Zufahrten auf festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten hierbei nicht anzurechnen sind.

Zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ist durch Text die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für den Bereich der Baugrundstücke mit nur Einzel- und Doppelhäusern zulässig begrenzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 1,0 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Dies gilt für Baugrundstücke, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen. Für rückwärtig liegende Baugrundstücke gilt die gleiche zulässige Sockelhöhe, Bezugshöhe ist hier jedoch die mittlere vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind als wesentlichste Festsetzungen lediglich die Dachformen als Satteldach, Walmdach bzw. Krüppelwalmdach sowie Mischformen hiervon festgesetzt. Die Dachneigungen sind mit Neigungen von 25 Grad bis 48 Grad Neigung festgesetzt. Für diese grundlegenden Gestaltungsfestsetzungen sind weitergehende Festsetzungen durch Text bestimmt.

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

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes, sowohl aus Verkehrslärm als auch aus Intensivtierhaltungen, sind gutachtliche Untersuchungen erstellt.

Für die Bauflächen des Plangebietes ist aufgrund des Gutachtens über Geruchsimmissionen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A der Gemeinde Delingsdorf vom Februar 1997 vom beauftragten Gutachter festgestellt, daß für das Plangebiet mit keinen unververtretbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dies bezieht sich auf den Milchviehhaltungsbetrieb mit Nachzucht nordöstlich des Plangebietes auf der Ostseite der Bahn. Für die 2 Betriebsstellen mit ganzjähriger Schafhaltung und Jungrinderhaltung in den Wintermonaten ist noch nach den geltenden zu berücksichtigenden Regelungen davon auszugehen, daß es sich nicht um eine Intensivtierhaltung handelt, die einen besonderen Immissionsschutz erfordert. Es sind daher keine besonderen Maßnahmen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm ist festzustellen, daß besondere Maßnahmen des Schallschutzes zu der Wiesenstraße bzw. der Straße Lohe hin aufgrund ihrer geringen Verkehrsbedeutung nicht erforderlich sind.

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck ist eine schalltechnische Ermittlung zu den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. 9A der Gemeinde als Gutachten mit Datum vom 26. November 1996 erstellt. Die sich hieraus ergebenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind im erforderlichen Umfang in der Planung berücksichtigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht getroffen.

Weiter ist das stehende Kleingewässer in der Nähe der Bahnanlagen als ein nach § 15a Abs. 1, Ziffer 6 des Landesnaturschutzgesetzes besonders geschütztes Biotop – Stehendes Kleingewässer – gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die nach § 15b des Landesnaturschutzgesetzes vorhandenen besonders geschützten Knicks entsprechend gekennzeichnet.

In der Entwurfsfassung, Stand Dezember 1998, ist der Inhalt des Bebauungsplanes im wesentlichen bezüglich des Fortfalls der Regenwasserkläranlage, der Abwasserpumpstation und der Wendeanlage an der Erschließungsstraße A überarbeitet und geändert. In der erneuten Entwurfsfassung (Stand Juli 1999) ist der Inhalt des Bebauungsplanes im wesentlichen bezüglich des Fortfalls von Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet), der Neuplanung eines Kinderspielplatzes und der Neuplanung einer Reihenhauszeile mit Gemeinschaftsstellplatz-/ Gemeinschaftsgaragenanlage überarbeitet und geändert. Die Reihenhauszeile mit Gemeinschaftsstellplatz- und Gemeinschaftsgaragenanlage ist mit der erneuten Entwurfsfassung Oktober / November 1999 herausgenommen und wieder neu mit Bauflächen zur Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Hieraus ergeben sich Abweichungen gegenüber dem Inhalt des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9. Von seiten der Gemeinde werden diese Abweichungen als vertretbar angesehen, zumal die Veränderungen entsprechend kompensiert bzw. ausgeglichen werden können. Das verbleibende Defizit des Ausgleiches zum Schutzgut Boden wird von seiten der Gemeinde durch entsprechendes Vorhalten geeigneter Ausgleichsflächen in vorzunehmender Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert bzw. ist durch Geldleistungen auszugleichen. Hiermit kann sichergestellt werden, daß ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes gesichert werden kann. Unter Ziffer 6b) dieser Begründung sind in einer einfachen Aufstellung die sich ergebenden Eingriffe ermittelt und hieraus das noch weiterhin zu sichernde Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden festgelegt.

4. Erschließungsmaßnahmena) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wird durch die bereits bisher freigehaltene Zuwegung zwischen der vorhandenen Bebauung an die Straße Lohe angebunden.

Das Plangebiet selbst wird durch eine neu anzulegende Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – erschlossen. Die Haupteerschließung ist hier als Erschließungsstraße A bezeichnet und verläuft in nordsüdlicher Richtung. Über die Erschließungsstraße B werden weitere Bauflächen an die Erschließungsstraße A angebunden. Beide Erschließungsstraßen sind zum Teil an den Wendeanlagen so ausgelegt, daß sie über die Plangebietsgrenze hinaus weiter entwickelt werden können.

Die Erschließungsstraße A ist in einer Gesamtbreite von 8,5 m vorgesehen ohne am Ende liegender Wendeanlage. Die Erschließungsstraße B ist in einer Breite von 6,5 m vorgesehen mit am Ende liegender Wendeanlage mit 20 m Durchmesser, wobei 18 m Durchmesser zu befestigen sind und der äußere Randbereich von jeweils 1m der Sicherung des Fahrzeugüberhangs dient. Diese beiden Straßenführungen werden mit ihrer Verkehrsfläche an die jeweiligen Plangebietsgrenzen herangeführt. Im Zuge weitergehender gemeindlicher Planungen sollen hier in der Zukunft verkehrliche Verbindungen zu anderen neu zu entwickelnden Baugebieten gesichert werden, insbesondere nach Norden hin zum gleichfalls geplanten Bebauungsplan Nr. 9A.

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches, der innergebietslichen Erschließungsstraße A und B, ist aufgrund der zu erwartenden neu entstehenden 35 Wohneinheiten die Anlage von mindestens 12 Parkplätzen als Fläche für das Parken von Fahrzeugen vorzusehen. Sie sind in einem angemessenen Verhältnis auf die beiden Erschließungsstraßen zu verteilen. Hierdurch ist sichergestellt, daß die notwendigen öffentlichen Parkplätze vorgehalten werden können.

Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraße A ist darüber hinaus zu beachten, daß dieser Verkehrsweg eine innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung der Gemeinde zu der im nördlichen Teil der Stadt Ahrensburg geplanten Nahverkehrsanbindung der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck sichern muß.

Weiter ist in der Ausbauplanung der verkehrsberuhigten Bereiche die Straßenraumbegrünung sowie die Sicherung der notwendigen Anbindungen der Privaterschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der jeweiligen Grundstückszufahrten und Grundstückszugängen zu sichern.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ist einer besonderen Ausbauplanung vorbehalten. Sie wird nicht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Zur Erschließung von rückwärtig liegenden Baugrundstücken auf der Ostseite der Erschließungsstraße A sind Privaterschließungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Breite von mindestens 3,2 m vorgesehen. Die jeweils Begünstigten sind bezeichnet. Weitere Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind nicht erforderlich.

Durch die Textziffer 2 ist die vorzunehmende Begrünung der Straßenräume der Erschließungsstraßen A und B mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 2

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden 12 Einzelbäume innerhalb der Erschließungsstraße A und B sind diese aus der nachfolgenden Art zu wählen:

Rotdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘)

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

Die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 9 ist sowohl in verkehrlicher wie auch in sonstiger erschließungstechnischer Hinsicht auf eine gleichzeitige Realisierung mit dem nach Norden angrenzenden vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 9A ausgelegt. Die Gemeinde wird dies in den abzuschließenden Erschließungsverträgen sichern. Sollte sich aus besonderen Gründen eine zeitliche Verschiebung der Erschließungsmaßnahmen für die beiden Plangebiete ergeben, ist vorübergehend eine provisorische Wendeanlage in den Bereich des geplanten Kinderspielfeldes hinein zu erstellen, die nach Sicherstellung der durchgehenden Erschließung der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A unverzüglich zurückzubauen ist.

4. Erschließungsmaßnahmenb) 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. Es betrifft sowohl die Maßnahmen 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 Straße Lohe und über den nördlich künftig angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9A zur Wiesenstraße hin, zumindest teilweise, ein Ringverbund zu sichern.

Darüber hinaus ist die Regenwasserkläranlage als Rückhaltebecken im Grünflächenbereich südwestlich der Rampe der Wiesenstraße ergänzend so auszubilden, als daß sie auch als zusätzliche Noteinrichtung der Löschwasserversorgung dienen kann. Notwendige Ergänzungen und besondere Einrichtungen im öffentlichen bzw. privaten Bereich sind sicherzustellen. Die Notzufahrt wird über das vorhandene und festgesetzte Leitungsrecht 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 Bargteheide, Am Krögen 1 einvernehmlich abzustimmen.

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 Bargteheide 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, Lohgerberstraße 9 in 23556 Lübeck ( Telefon 0451 / 4 88 - 47 10 ) nach Möglichkeit drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten schriftlich zu informieren.

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

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 zuständigen Gewässerpflegetherverband Ammersbek-Hunnau und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen.

### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

In der Ortslage befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen. Von seiten der zuständigen Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, sind in der Stellungnahme vom 23. Februar 1995 die Standorte der Betriebe mit weitergehenden Erläuterungen mitgeteilt worden. Hiernach handelt es sich nur bei dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb um eine Intensivtierhaltung mit Milchkühen und zugehöriger Nachzucht. Hierzu hat die Gemeinde ein Gutachten zur Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9A der Gemeinde Delingsdorf, Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung mit Datum vom Februar 1997 durch den anerkannten Gutachter Herrn Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Kajedeich 76 in 21734 Oederquart, erstellen lassen. Hiernach ist festzustellen, daß für das Plangebiet aus diesem Intensivtierhaltungsbetrieb keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind und daher auch keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Die vorgenannte gutachtliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9A ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wird auf seiner Nord- bzw. Südseite durch innerörtliche Straßenverkehrszüge berührt. Bei der nördlich gelegenen Wiesenstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße, die an die Kreisstraße 106 anbindet. Die südlich gelegene Straße Lohe hat nur eine Anliegerfunktion mit begrenzter Aufnahme von innerörtlichem Ziel- und Quellverkehr zum Mehrzweckhaus und den vorhandenen Sportanlagen. Aufgrund dieser untergeordneten Verkehrsfunktion und den gegebenen Abständen zu den Bauflächen des Plangebietes ist davon auszugehen, daß sich keine unvermeidbaren Lärmbeeinträchtigungen aus diesen beiden Straßenzügen ergeben. Auf weiterführende Untersuchungen hierzu wird verzichtet. Insbesondere wird jedoch auf ältere Planungsvorgaben mit dem Bebauungsplan Nr. 4 hingewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist für den bisher freien Bereich zwischen den Grundstücken der Straße Lohe Nr. 27 und Nr. 29 im Bebauungsplan diese Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist bereits seinerzeit dokumentiert, daß hier zur Anbindung rückwärtiger Bauflächen eine Verkehrsfläche entwickelt werden soll. Unter dieser planungsrechtlichen Vorgabe sind die angrenzenden Baugrundstücke baulich entwickelt worden. Die Gemeinde geht unter diesen Voraussetzungen davon aus, daß die sich nunmehr ergebenden Beeinträchtigungen für die Baugrundstücke als vertretbar anzusehen und hierfür keine besonderen weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt westlich der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg/Lübeck, einer bedeutenden Lärmquelle. Für diese Lärmquelle ist eine schalltechnische Ermittlung erstellt durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Gewerbering 2 in 22113 Oststeinbek mit Stand vom 26. November 1996. Hierin ist festgestellt, daß für die Beeinträchtigungen von der östlich liegenden Bahnstrecke besondere Maßnahmen des Schallschutzes festzusetzen sind. Die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Auf eine Wiederholung von Aussagen der schalltechnischen Ermittlung wird hier verzichtet.

Die gutachtliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch zu den Belangen des Schallschutzes an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg/Lübeck ist Bestandteil dieser Begründung.

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.

Vorhandene Knickstrukturen, die im wesentlichen die Bauflächen des Plangebietes umgrenzen, hier jedoch auch teilweise außerhalb des Plangebietes liegen, werden entsprechend den Regelungen des Naturschutzes erhalten und sofern sie sich innerhalb des Plangebietes befinden, als besonderer Landschaftsbestandteile gemäß § 15b des Landesnaturschutzgesetzes gekennzeichnet. Auf die sich außerhalb des Plangebietes befindlichen Knickstrukturen wird in der Planzeichnung entsprechend hingewiesen.

Dieses Knicksystem wird als wichtiger Grünbestandteil und Gliederungselement erhalten, wobei die für die Planung notwendigen Knickdurchbrüche zur möglichen Fortführung der verkehrlichen Erschließungsflächen bereits jetzt berücksichtigt werden. Die Durchbruchmaßnahmen sind jedoch aufgrund der Tatsache, daß die Knickflächen sich außerhalb des Plangebietes befinden, mit anderen verbindlichen Überplanungen zu regeln. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden hierfür keine Schutzflächen als Randstreifen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird darüber hinaus zur Abgrenzung der Bauflächen zu den Ausgleichsflächen die Neuentwicklung und Neuanlage eines Knicks vorgenommen und gesichert. Darüber hinaus besteht zur Errichtung der aktiven Lärmschutzeinrichtungen die Notwendigkeit zum Versetzen eines kleinen Teilbereiches des hier vorhandenen Knicks. Diese zu versetzenden bzw. zu entfernenden Knickteile sollen in dem neu zu errichtenden Knick wieder eingebaut werden.

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

Neben der innergebietslichen Durchgrünung mit Laubholzhecken ist zum einen die Entwicklung eines neuen Knicks als Abgrenzung großflächiger Grünflächenstrukturen vorgesehen. Zum anderen ist innerhalb der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A sowie der Erschließungsstraße B das Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Die jeweilige Anordnung der zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches wird jedoch der besonderen Ausbauplanung der betreffenden Verkehrsflächen vorbehalten. Durch den Bebauungsplan wird hier lediglich die Mindestzahl festgesetzt.

Für den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Für diesen Grünordnungsplan wird in der Vorentwurfsphase gleichfalls das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte aus dem Grünordnungsplan sind bereits in der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Zuge der Entwurfsberatung zum Bebauungsplan sollen die zu berücksichtigenden Inhalte des Grünordnungsplanes im Bebauungsplan abschließend bestimmt 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.

Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes, Stand Dezember 1998, entfällt die Fläche der bisherigen Regenwasserkläranlage. Dieser Bereich wird nunmehr als Baufläche entwickelt. Mit der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Juli 1999) entfällt ein Teil der Baufläche im Bereich des bisherigen Grundstückes Nr. 17 und wird als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - mit einer Fläche von ca. 450 qm entwickelt, darüber hinaus wird eine Reihenhauszeile südlich der Erschließungsstraße B im Bereich der bisherigen Grundstücke Nr. 24 und Nr. 25 geplant. Die Veränderung bezüglich der Reihenhauszeile wird mit dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluß vom 14. Oktober 1999 wieder zurückgenommen, so daß es damit wieder bei den Grundstücken Nr. 24 und Nr. 25 für eine Einzel- und Doppelhausbebauung verbleibt. Diese verbleibenden Veränderungen bezüglich der Entwicklung des Kinderspielplatzes sind nicht mehr in dem vorliegenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 aufgearbeitet und können auch bezüglich des Ausgleiches und der damit zusammenhängenden Gewichtung der verschiedenen städtebaulichen Belange nicht mehr innerhalb des Plangebietes gesichert werden, soweit sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt. Die notwendigen Regelungen hierzu werden nachfolgend unter Ziffer 6b dieser Begründung aufgearbeitet.

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. 9, 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. 9 der Gemeinde Delingsdorf, erstellt durch das Büro Bendfeldt – Schröder – Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44 in 24116 Kiel mit Stand vom 08. September 1998.

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

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Delingsdorf ist selbständiger Plan und festgestellt am 19. November 1998. Die Bekanntmachung der Feststellung erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 18. Februar 1999.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 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 darstellen, in der Planzeichnung 2 die Planung darstellen, in der Planzeichnung 3 die Bilanz der Eingriffe darstellen und in der Planzeichnung 4 die Bilanz des Ausgleiches darstellt.

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. 9 im erforderlichen Umfang erbracht.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 ergibt sich mit der Entwurfsfassung Dezember 1998 eine Veränderung des Planinhaltes, der auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen ist. Die Änderungen sind von grundlegender Bedeutung, so daß hier auf die gleichfalls vorzunehmenden Änderungen des Grünordnungsplanes verzichtet wird und die Veränderungen nur mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter dieser Ziffer der Begründung aufgearbeitet werden.

Veränderungen des Planinhaltes:

- Vergrößerung der Wendeanlage Erschließungsstraße B und Reduzierung der Wohnbauflächen im angrenzenden Bereich
- Verlängerung und Veränderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen den Baugrundstücken Nr. 9/10 und 11/12
- Fortfall der Wendeanlage an der Erschließungsstraße A und Vergrößerung der angrenzenden Wohnbauflächen
- Fortfall der Abwasserpumpstation an der Erschließungsstraße A und Vergrößerung der angrenzenden Wohnbauflächen
- Fortfall der Regenwasserkläranlage an der Erschließungsstraße A und Vergrößerung der angrenzenden Wohnbauflächen

Mit diesen Veränderungen ergibt sich folgender zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden.

Verkehrsflächen

(Erschließungsstraße B + 29 qm/ Erschließungsstraße A – 125 qm)	-	96,0 qm
Verlängerung und Verbreiterung GFL-Recht	+	98,6 qm
Abwasserpumpstation	-	30,0 qm
Regenwasserkläranlage	-	1.173,0 qm
Wohnbauflächen	+	1.299,0 qm

Ausgleichsbedarf:

Verkehrsfläche

96 qm x 1,0 x 0,5 = - 48,0 qm

Verlängerung und Verbreiterung GFL-Recht als überlagernde Festsetzung

98,6 qm x 1,0 x 0,5 = + 49,3 qm

Abwasserpumpstation + 0,0 qm

Regenwasserkläranlage + 0,0 qm

Wohnbauflächen

1.299 qm x 0,25 x 0,5 + 162,4 qm

1.299 qm x 0,1875 x 0,3 + 73,1 qm

zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden

aufgrund der Veränderungen des Planinhaltes – Entwurf Dez. 1998 + 236,8 qm

Mit der Planüberarbeitung, Stand Juli 1999, ergeben sich weitere Veränderungen des Planinhaltes:

- Neufestsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - an der nördlichen Plangebietsgrenze, westlich der Erschließungsstraße A
- Im Bereich der bisherigen Grundstücke Nr. 24 und Nr. 25, südlich der Erschließungsstraße B, Entwicklung einer 4-zeiligen Reihenhausbebauung mit zugehöriger Gemeinschaftsgaragen - / Gemeinschaftsstellplatzanlage

Mit diesen Veränderungen ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden gegenüber den bereits für den Planungsstand Dezember 1998 ermittelten zusätzlichen Ausgleichsbedarf von rund 296,8 qm.

Kinderspielplatz 450 qm

verdichtete Wohnbauflächen mit Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen 1.500 qm

Veränderung des Ausgleichsbedarfes:

Wohnbaufläche Allgemeines Wohngebiet - Bereich Kinderspielplatz	
./. 450 qm x 0,25 x 0,5 =	./. 56,25 qm
./. 450 qm x 0,1875 x 0,3 =	./. 25,31 qm
Wohnbaufläche Allgemeines Wohngebiet - Bereich südlich	
Erschließungsstraße B	
./. 1,500 qm x 0,25 x 0,5 =	./. 187,50 qm
./. 1,500 qm x 0,1875 x 0,3 =	./. 84,38 qm
Kinderspielplatz naturnah gestalten	
450 qm x 0,00	0,00 qm
Reihenhausendhäuser	
2 x 11,5 x 30,0 x 0,23 x 0,5 =	+ 79,35 qm
Reihenhausmittelhäuser	
2 x 6,5 x 30,0 x 0,45 x 0,5 =	+ 87,78 qm
Gemeinschaftsstellplatzanlage incl. Gemeinschaftsmüllgefäß-	
standplatz (90 % Versiegelung)	
420 qm x 0,9 x 0,5 =	+ <u>189,00 qm</u>

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund der  
Veränderung des Planinhaltes - Erneuter Entwurf Juli 1999 + 2,69 qm

Mit der Planüberarbeitung, Stand Oktober 1999, ergeben sich weitere Veränderungen des  
Planinhaltes:

- Im Bereich mit der Entwurfsfassung Juli 1999 entwickelten 4-zeiligen Reihenhausbebauung mit zugehöriger Gemeinschaftsgaragen- / Gemeinschaftsstellplatzanlage nunmehr Rückentwicklung zu den seinerzeitigen Grundstücken Nr. 24 und Nr. 25 mit Einzel- und Doppelhausbebauung

Mit diesen Veränderungen ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden gegenüber den bereits für den Planungsstand Dezember 1998 und Juli 1999 ermittelten zusätzlichen Ausgleichsbedarf von ca. 299,5 qm.

Baugrundstücke Nr. 23 und Nr. 24 1.500 qm

Veränderungen des Ausgleichsbedarfes:

Reihenendhäuser	
./. 2 x 11,5 x 30,0 x 0,23 x 0,5 =	./. 79,35 qm
Reihenmittelhäuser	
./. 2 x 6,5 x 30,0 x 0,45 x 0,5 =	./. 87,78 qm
Gemeinschaftsstellplatzanlage incl. Gemeinschaftsmüllgefäß-	
standplatz (90 % Versiegelung)	
./. 420 qm x 0,9 x 0,5 =	./. 189,00 qm
Wohnbaufläche Allgemeines Wohngebiet	
Baugrundstücke Nr. 23 und Nr. 24	
+ 1.500 qm x 0,25 x 0,5 =	+ 187,50 qm
+ 1.500 qm x 0,1875 x 0,3 =	+ <u>84,38 qm</u>

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund der  
Veränderungen des Planinhaltes – Erneuter Entwurf Oktober 1999 ./. 84,25 qm

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Grünordnungsplan ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von rund 60 qm, so daß sich nunmehr insgesamt ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von rund + 236,8 qm aufgrund der Änderungen Dezember 1998, + 2,69 qm aufgrund der Änderungen Juli 1999 und ./. 84,25 qm aufgrund der Änderungen

Oktober 1999, also insgesamt ca. 215 qm, zum Schutzgut Boden ergibt. Dieser Ausgleichsbedarf kann nicht innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Es ist daher vorgesehen entweder diesen Ausgleichbedarf auf einer von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fläche zu sichern oder im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn sie durch Geldleistung abzulösen. Eine besondere Sicherung durch den Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, dies soll z. B. durch städtebauliche Vereinbarungen und ähnlichem gesichert werden.

Der ermittelte Knicküberschuß aus dem Grünordnungsplan von 18 m Länge wird nunmehr mit den übrigen zu sichernden Schutzgütern verrechnet, so daß sich hiernach kein weiterer Bedarf, als auch kein weiterer Überschuß ergibt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund der geringfügigen Änderungen des Planinhaltes des Bebauungsplanes Nr. 9 die erforderlichen Regelungen nach dem Naturschutzrecht mit den vorliegenden Ausführungen im hinreichenden Maße aufgearbeitet sind und keine zusätzliche Änderung des Grünordnungsplanes erforderlich sein wird und die Abweichungen zwischen dem Inhalt des Grünordnungsplanes 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 21, 22, 23, 24, 25 und 26 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

zu Textziffer 21:

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*)

zu Textziffer 22:

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, wobei sicherzustellen ist, daß auf der den Baugrundstücken zugewandten Knickseite kein toxisch wirkendes Pflanzgut verwendet wird, sondern diese Pflanzen lediglich auf der Ostseite der Knickneuanpflanzungen zu verwenden sind.

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*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

zu Textziffer 23:

Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks 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 Jahren zu entkusseln.

zu Textziffer 24:

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 25:

Als Pflanzgut für den Gehölzstreifen auf der Fläche für den Lärmschutzwall sind die vorstehend aufgeführten Gehölzarten des Hinweises zu Textziffer 21 gleichfalls zu verwenden.

zu Textziffer 26:

Zur Bepflanzung der Lärmschutzwände 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*).

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 Maßstäbe zu verwenden, z.B. die anteilige Grundfläche des Baugrundstückes oder ähnliches.

Die Kosten des Ausgleiches werden voraussichtlich wie folgt entstehen:

Hierzu ist die Aufstellung aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 nachfolgend wiedergegeben, wobei darauf hinzuweisen ist, daß sich diese Kostenschätzung um die Kosten aus der zusätzlichen Sicherung einer Ausgleichsfläche von rund 215 qm erhöht. Dieser Betrag wird voraussichtlich mit 4.300,00 DM entstehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 erstellt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Erstellung der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A und der Erschließungsstraße B, den zugeordneten Anteilen aus dem Regenwasserrückstaubecken und Gemeinschaftsregenwasserkläranlage (Strusbek) sowie den aktiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnstrecke Hamburg/Lübeck als Lärmschutzwall/Lärmschutzwand.

A. Grunderwerb		
1. Erschließungsstraße A	57.090,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	23.310,00 DM	
3. Lärmschutzwall/Lärmschutzwand	<u>88.500,00 DM</u>	168.900,00 DM
B. Verkehrsflächen		
1. Erschließungsstraße A	285.450,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	<u>116.550,00 DM</u>	402.000,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
1. Erschließungsstraße A	42.240,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	17.280,00 DM	
4. Regenwasserkläranlage mit Rückstaubecken und Gemeinschaftsregenwasserkläranlage an der Strusbek anteilig		
Grunderwerb	18.340,00 DM	
Leitung	11.520,00 DM	
Ausbau	<u>60.000,00 DM</u>	149.380,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße A	18.000,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	<u>9.000,00 DM</u>	27.000,00 DM
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße A	2.800,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	<u>1.400,00 DM</u>	4.200,00 DM
F. Lärmschutzwall/Lärmschutzwand		
5. Lärmschutzwall	130.200,00 DM	
6. Lärmschutzwand	<u>262.500,00 DM</u>	392.700,00 DM
		<u>1.144.180,00 DM</u>
		<u>175.820,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>1.320.000,00 DM</u>

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

d. h. 132.000,00 DM.

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

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

G. Schmutzwasserkanalisation		
1. Erschließungsstraße A	127.600,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	<u>52.200,00 DM</u>	179.800,00 DM
H. Regenwasserleitung		
1. Erschließungsstraße A	63.360,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	25.920,00 DM	
4. Regenwasserkläranlage mit Rückstau- becken und Gemeinschaftsregenwasser- kläranlage an der Strusbek anteilig		
Grunderwerb	27.500,00 DM	
Leitung	17.280,00 DM	
Ausbau	<u>90.000,00 DM</u>	224.060,00 DM
I. Wasserversorgung		
1. Erschließungsstraße A	48.400,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	<u>19.800,00 DM</u>	68.200,00 DM
J. Gasversorgung		
1. Erschließungsstraße A	39.600,00 DM	
2. Erschließungsstraße B	<u>16.200,00 DM</u>	55.800,00 DM
K. Kinderspielplatz		
7a. Grunderwerb	16.000,00 DM	
b. Anlage mit Einzäunung und Zuwegung	13.500,00 DM	
c. Einrichtung	<u>20.000,00 DM</u>	<u>49.500,00 DM</u>
		577.360,00 DM
Planung und Abrundung ca. 15 %		<u>86.640,00 DM</u>
		<u>664.000,00DM</u>

Die Kosten zu G bis K sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß die Kosten zu G - J dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 zuzuordnen sind und die Kosten zu K - Kinderspielplatz - sowohl dem Bebauungsplan Nr. 9 als auch dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9A zugeordnet werden und somit von der Gesamtheit dieser Grundstückseigentümer zu tragen sind.

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.

9. Hinweise

a) Besondere Hinweise

Aufgrund möglicher Probleme mit Munitionsaltlasten hat die Gemeinde eine Feldsondierung durch den Munitionsräumdienst durchführen lassen. Für das Plangebiet sind keine Munitionsaltlasten festgestellt worden.

Das Schreiben des Amtes für Katastrophenschutz vom 18. März 1997 wird nachfolgend in Ablichtung wiedergegeben.

Innenministerium  
des Landes  
Schleswig-Holstein

*Amt für Katastrophenschutz, Düstembrooker Weg 104, 24105 Kiel*

Amt für  
Katastrophenschutz  
Munitionsräumdienst

Amt Bargteheide-Land  
Postfach 1462  
22936 Bargteheide

Ihr Zeichen  
Kü

Unser Zeichen  
IV AfK - 500 b  
2123.21

Telefon  
0 43 40 / 558  
Herr Wartmann

Datum  
18.03.97

**Überprüfung auf Rüstungsaltlasten (Munition) in der Gemeinde Delingsdorf.**

Der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hat in der Zeit vom 04.03.1997 bis 05.03.1997 den Bereich der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A in der Gemeinde Delingsdorf mit ferromagnetischen Ortungsgeräten überprüft.

Der Verdacht auf eventuell vorhandene Bombenblindgänger bestätigte sich nicht.

Der im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnete Bereich konnte aufgrund von Störquellen nicht sondiert werden.

Sollten bei den anstehenden Baumaßnahmen diese Störquellen beseitigt worden sein (evtl. durch Abschleppen der oberen Schicht) bitte ich um rechtzeitige Benachrichtigung, um eine weitere Sondierung durchführen zu können.

Im Auftrage des Amtsleiters

*Elmer Wartmann*  
Elmer Wartmann

- 34 -

In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 12. August 1999 wird mitgeteilt, daß im Geltungsbereich sowie innerhalb eines 200 m weitreichenden Saumes außerhalb des Plangeltungsbereiches der Abteilung Altlasten (Umweltamt Kreis Stormarn) mit Stand vom 14. Juli 1999 weder Altstandorte noch Altablagerungen bekannt sind. Infolgedessen liegen aus Sicht der Abteilung Altlasten keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor.

9. Hinweiseb) Allgemeine 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.

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) 27220 zu erfragen.

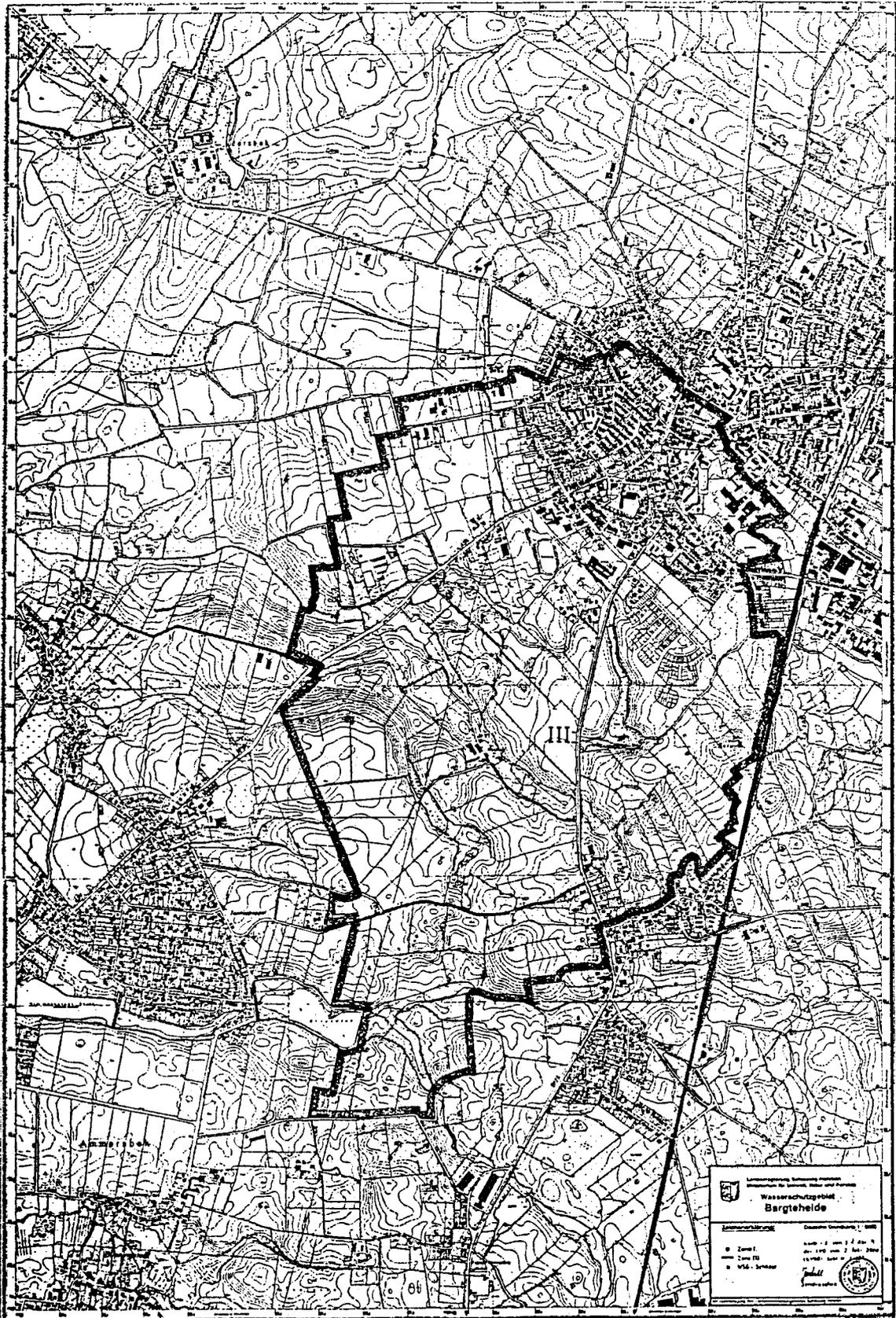
In der Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 29. Januar 1999 wird auf folgendes hingewiesen: Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Ist ein Kellerbauwerk unvermeidbar, so ist der Bau einer sogenannten „Wanne“ der ständigen Grundwasserableitung mittels Dränagen und Pumpen aus Gründen des Grundwasserschutzes vorzuziehen. Jegliche Form der Grundwasserabsenkung und -ableitung durch Kellerdränagen ist ein erlaubnispflichtiger Tatbestand und Bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis, die im jeweiligen Einzelfall zu beantragen ist.

Dieser Hinweis ist nicht im Zusammenhang mit dem nachfolgend beschriebenen Wasserschutzgebiet Bargtheide zu verstehen.

Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Schleswag AG Rendsburg in Bargtheide trat gemäß § 14 der Landesverordnung am 01. März 2000 in Kraft.

Zum besseren Nachvollzug wird eine Ablichtung mit der Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargtheide wiedergegeben. Hiernach ist festzustellen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht ins Wasserschutzgebiet Bargtheide fällt.

Wasserschutzgebiet Bargtheide

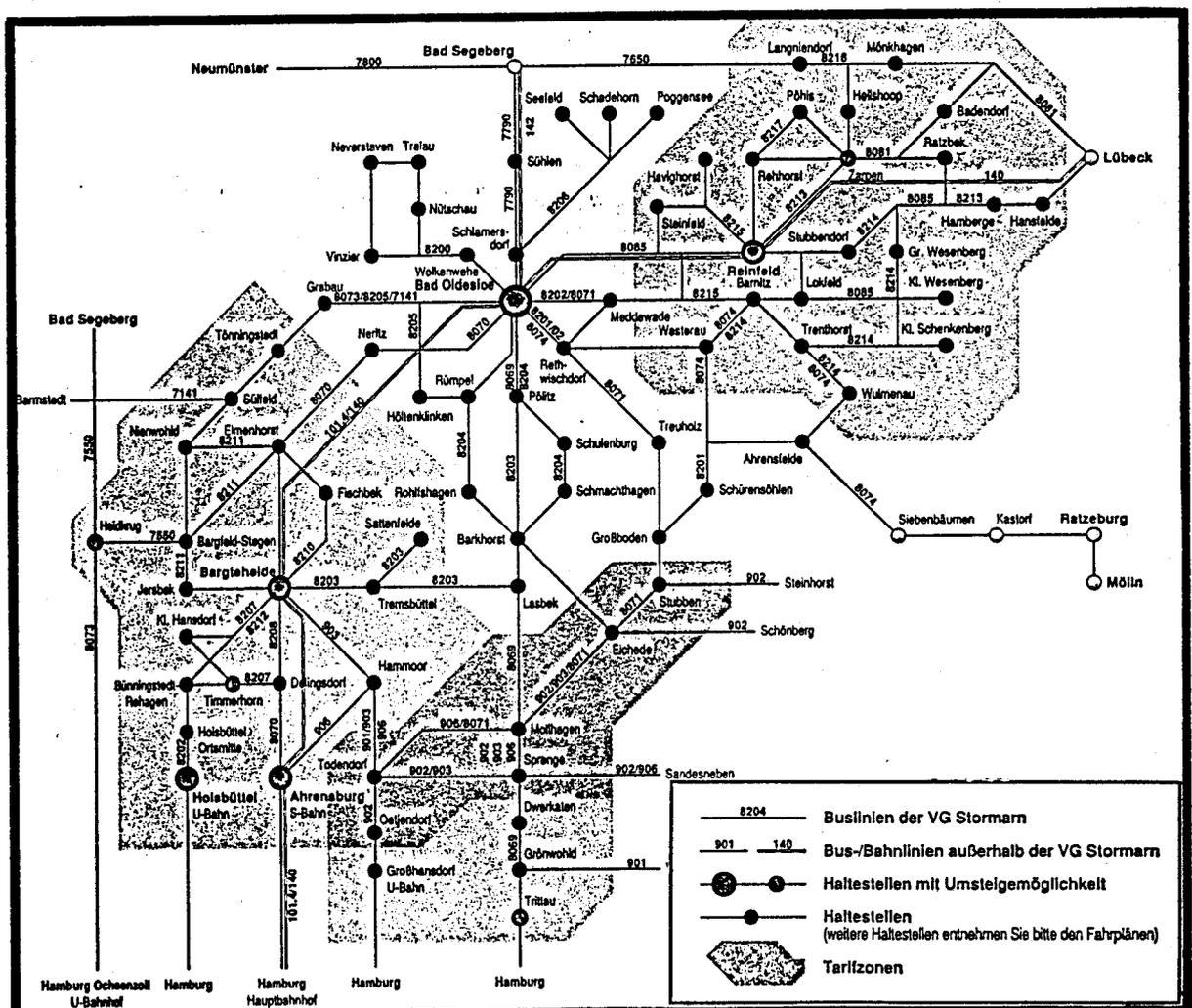


Von seiten der Deutschen Bahn AG wird darauf hingewiesen, daß Gehölze und Sträucher in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen sind, daß der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, daß bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Außerdem sind die bei einem eventuell künftigen elektrischen Betrieb erforderlichen Sicherheitsabstände zu gewährleisten. Dies ist insbesondere bei der Anlage von Lärmschutzeinrichtungen und Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten. Bei den Bepflanzungsmaßnahmen auch in Bezug auf möglichen Windwurf.

Darüber hinaus wird vom Eisenbahn Bundesamt mitgeteilt, daß für die Errichtung des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand zur Bahngrenze hin bei einem Abstand von ca. 6 m und einer Höhe von ca. 4,5 m keine besonderen Standsicherheitsnachweise gegenüber der Bahn zu erbringen sind. Dies ist bei der Planung der aktiven Lärmschutzeinrichtungen zu beachten.

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.

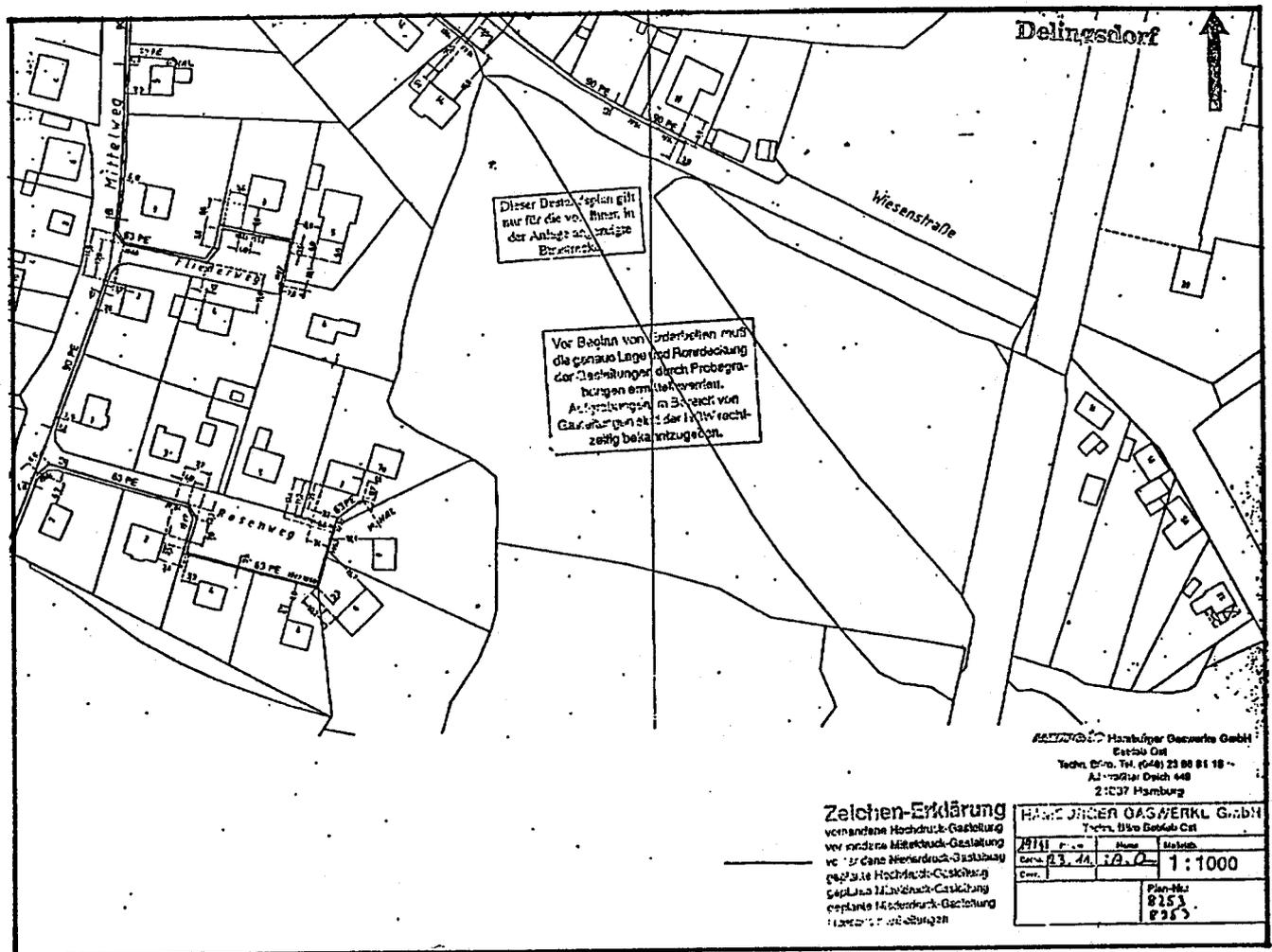
Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft



Von seiten der Hamburger Gaswerke GmbH wird mitgeteilt, daß vor Beginn von Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Gasleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden muß. Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken.

Weiter wird auf die im „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – Gasleitungen, Wärmeleitungen, Kabel“ (Ausgabe Februar 1998) enthaltenden Hinweise verwiesen.

In der nachfolgenden Übersicht der Hamburger Gaswerke GmbH ist die vorhandene Niederdruck-Gasleitung mit den betreffenden Hausanschlüssen dargestellt.



---

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9, Gebiet: Westlich der Bahn von südlich der Brücke Wiesenstraße bis zur Straße Lohe; nördlich rückwärtig der Straße Lohe ungerade Hausnummern 17 bis 43 sowie rückwärtig Rosenweg Nr. 8 und Nr. 9 teilweise; nach Norden begrenzt durch den von Ost nach West verlaufenden Knick, der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung Delingsdorf gebilligt in ihrer Sitzung am 16. Februar 2000



Delingsdorf, den 15.5.2000

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: August 1996; April 1998; Dezember 1998; Juli 1999;  
Oktober 1999; Dez. 1999; Febr. 2000

- 40 -