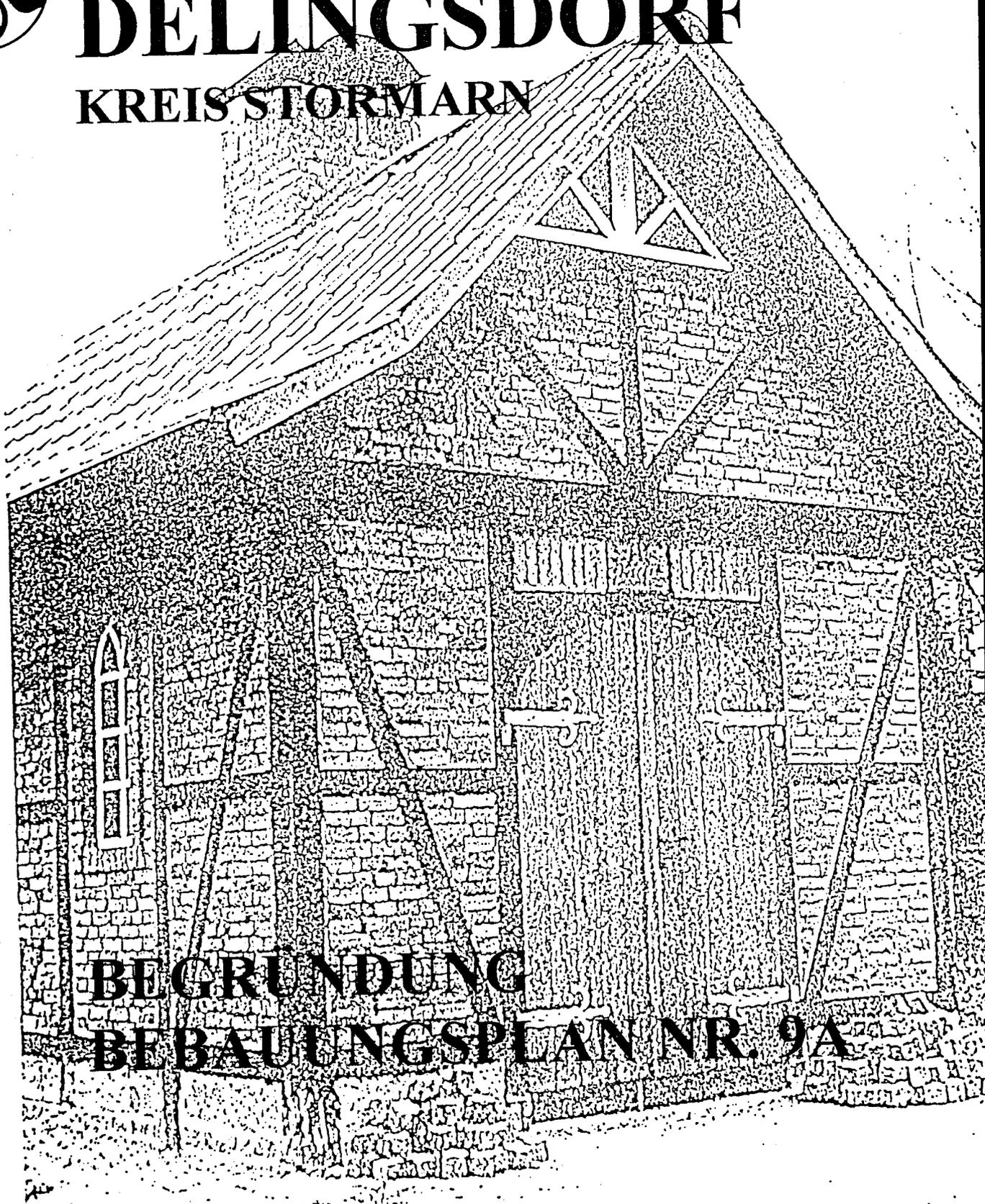




GEMEINDE DELINGSDORF KREIS STORMARN



BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 9A

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 9A
der Gemeinde Delingsdorf

Gebiet: Bereich 1: Beidseitig der Rampe der Wiesenstraße sowie beidseitig des
alten Wiesenstraßenstiches
Bereich 2: Nordöstlich der Wiesenstraße und nordwestlich der Strusbek

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1. Allgemeines	
a) Verfahrensablauf	4 - 6
b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz	7 - 9
2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung.....	10 - 11
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	12 - 13
4. Erschließungsmaßnahmen	
a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr.....	14 - 15
b) Ver- und Entsorgung	16 - 17
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen.....	18
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes	
a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes.....	19
b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen	20 - 21
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	22
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten	23 - 24
9. Hinweise	
a) Besondere Hinweise	25
b) Allgemeine Hinweise	26 - 28
Vermerk: Beschluß über die Begründung	29

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 einen Teilbereich südlich Rampe Wiesenstraße
ERWATECHNIK
Ges. für Baugrund- und Altlastenuntersuchungen mbH
Flintkampsredder 10
24106 Kiel
Stand 27.07.1995

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, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A umfaßt nunmehr nur noch die nördliche Hälfte des seinerzeitigen Plangebietes. Das jetzige Plangebiet wird daher neu beschrieben und wie folgt umgrenzt. Gebiet: Beidseitig der Rampe der Wiesenstraße sowie beidseitig des alten Wiesenstraßenstiches.

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 Stormarer 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.

Zur Entwicklung und Sicherung der künftigen Regenwasserkläranlage an der Strusbek nördlich der Wiesenstraße ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A um einen 2. Bereich erweitert. Es handelt sich hier um den Bereich der vorgenannten Regenwasserkläranlage.

Der Bebauungsplan erhält hiernach die Gebietsbezeichnung: Bereich 1: Beidseitig der Rampe der Wiesenstraße sowie beidseitig des alten Wiesenstraßenstiches; Bereich 2: Nordöstlich der Wiesenstraße und nordwestlich der Strusbek.

In der Übersicht auf der nächsten Seite sind die Bereiche des Plangebietes gemäß der beabsichtigten Aufstellung schwarz umgrenzt dargestellt und zur weiteren Verdeutlichung mit einer diagonalen Schraffur versehen.

Mit Schreiben vom 29. Januar 1999 ist die erneute Vorentwurfsbeteiligung eingeleitet. Über die eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Juni 1999 eine Abwägung durchgeführt und die Stellungnahmen und Eingaben geprüft und hierüber entschieden.

In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 9A als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 29. Juli 1999 sind die Verfahren der nachrichtlichen Unterrichtung nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses, die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 sowie die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 eingeleitet worden. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 ist in der Zeit vom 06. August 1999 bis zum 06. September 1999 einschließlich durchgeführt worden.

Über das Ergebnis der Entwurfsbeteiligungsverfahren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14. Oktober 1999 eine Prüfung durchgeführt und entschieden.

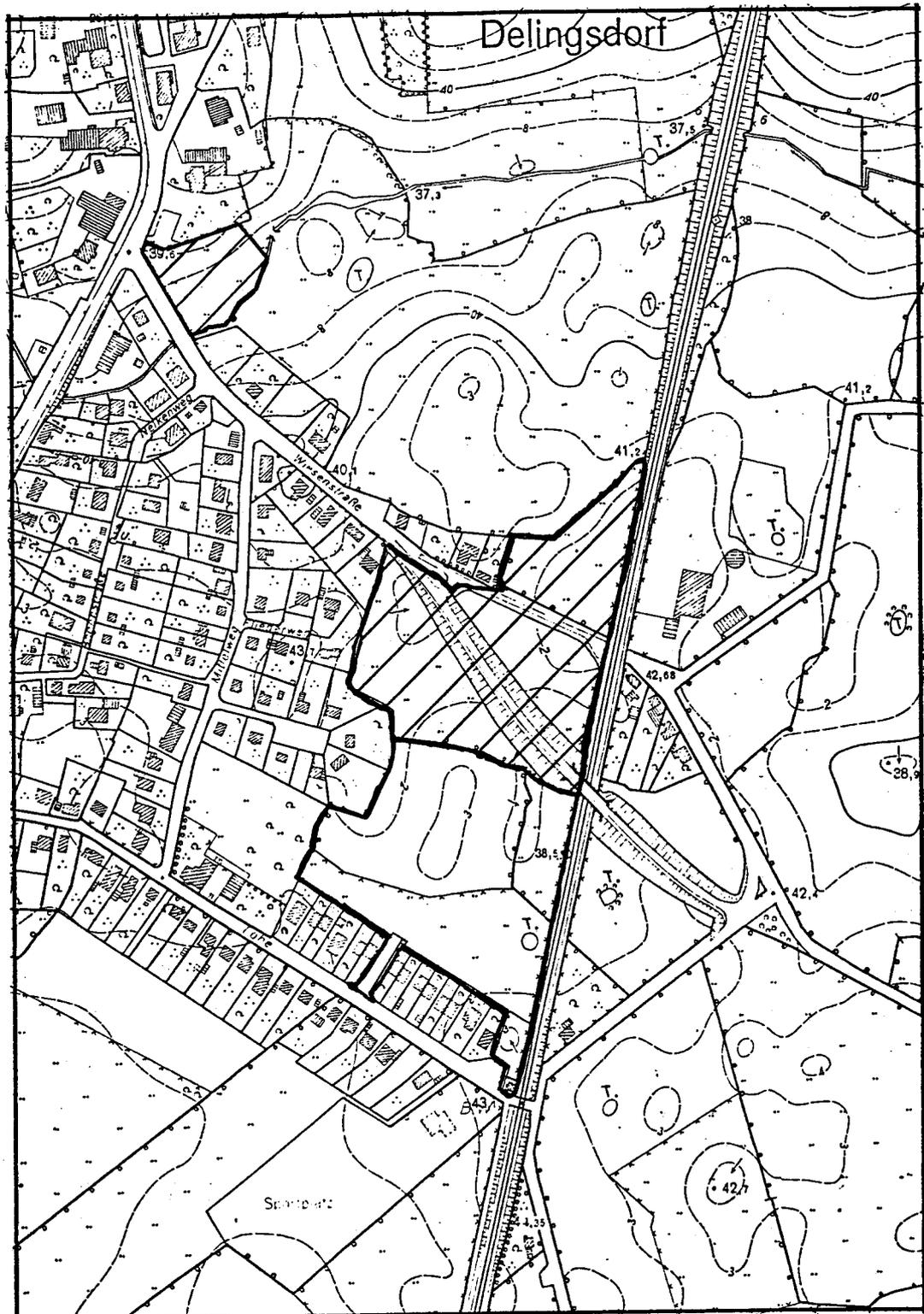
In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung ist der Bebauungsplan Nr. 9A in einer zu überarbeitenden Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 12. November 1999 bis 26. November 1999. Mit Schreiben vom 03. November 1999 sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt worden. Darüber hinaus ist die höhere Verwaltungsbehörde gemäß Ziffer 3.10.6 Verfahrenserlaß über die erneute Beteiligung unterrichtet worden.

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

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

Übersicht des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 5.000



1. Allgemeinesb) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Der Bebauungsplan Nr. 9A wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, der 8. Änderung sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9A entsprechen den grundlegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes, seiner 8. Änderung sowie seiner 12. Änderung.

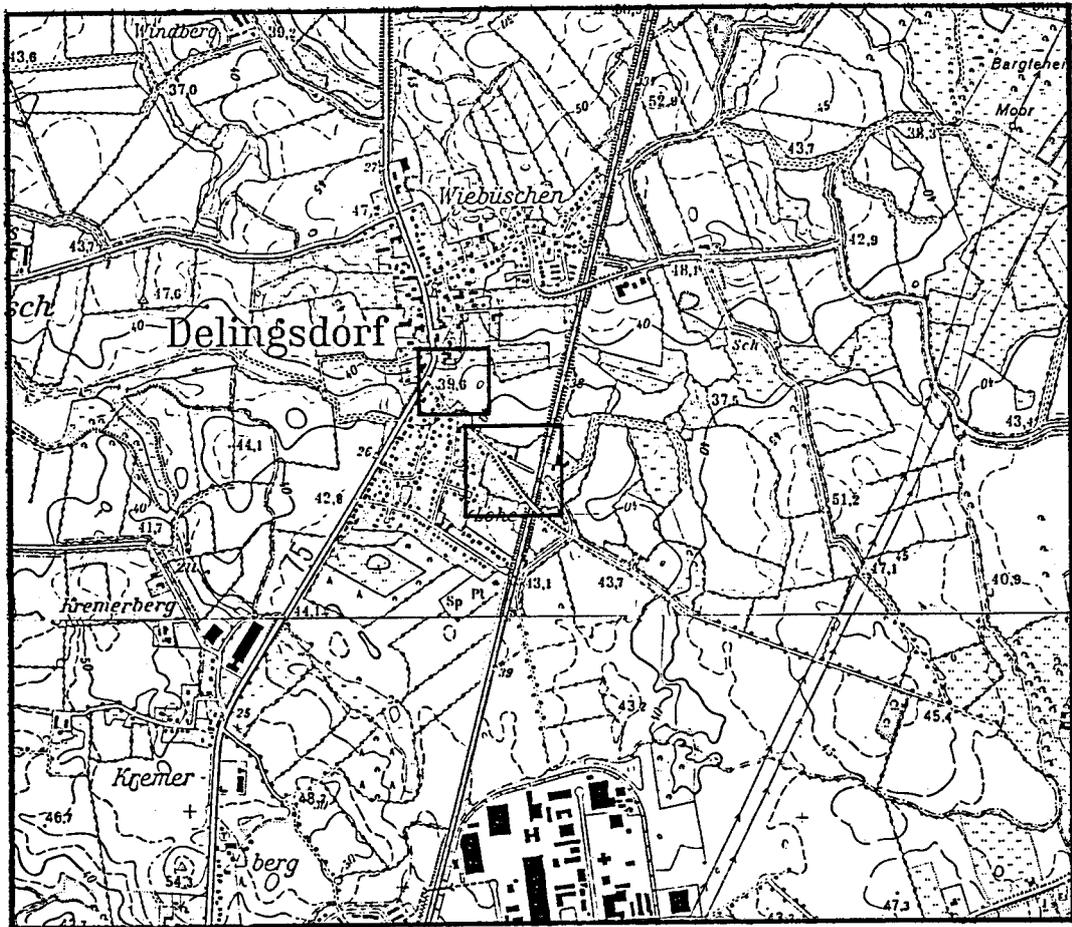
Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Zusammenzeichnung der Flurkarten Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der Gemarkung Delingsdorf. Die Höhenlinien wurden aus einem aktuellen vorliegenden Flächennivellement NN-bezogen übernommen. Der Ursprungsmaßstab der Flurkarten ist 1 : 2.000. Die Katasterplanunterlagen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

Der Bebauungsplan Nr. 9A schließt teilweise die bauliche Entwicklung im Osten der südlichen Ortslage Delingsdorfs ab. Er liegt mit seiner Plangebietsfläche des Bereiches 1 grob umschrieben, westlich der Bahn und beidseitig der Wiesenstraßenteile bis zum Altbaubestand an der Wiesenstraße; mit seinem Bereich 2 nordöstlich der Wiesenstraße und nordwestlich der Strusbek.

Die Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 9A werden nach den gleichen ortsplanerischen Rahmenbedingungen entwickelt.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) für die Bereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 9A entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A umfaßt in der Gemarkung Delingsdorf Flur 7 und Flur 8 die Flächen der Flurstücke 27/2, 27/3, 27/5, 27/7, 28/1 89 und 90 vollständig und die Fläche des Flurstückes 157/111 teilweise im Bereich 1, sowie die Fläche des Flurstückes 94/6 teilweise für den Bereich 2.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 29.188 qm für den Bereich 1 und für den Bereich 2 eine Größe von ca. 4.701 qm. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A hat somit eine Gesamtgröße von ca. 33.889 qm.

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

Bereich 1:

Als Bauflächen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) die gesamte Baufläche des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 13.677 qm.

Als Verkehrsfläche, die innergebietsliche neu entstehende verkehrliche Erschließungsstraße C mit Anbindung an die Rampe der Wiesenstraße und dem alten Teil der Wiesenstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - einschließlich zugehöriger Böschungflächen und Straßenbegleitgrün sowie der Bereich der Rampe der Wiesenstraße als Verkehrsfläche im Trennsystem, mit einer Fläche von ca. 8.354 qm.

Als private Grünflächen - Knickrandstreifen teilweise mit vorhandenen Knicks - die Bereiche entlang vorhandener Knicks als Schutzfläche zum Erhalt und zur Verbesserung des Knicksystems mit einer Fläche von ca. 1.811 qm

Als private Grünflächen - Extensivgrünland - den Bereich entlang des neu entstehenden Lärmschutzwalles sowie einer kleineren Fläche südlich der Rampe der Wiesenstraße an das Baugrundstück Nr. 7 angrenzend mit einer Fläche von ca. 2.410 qm.

Als private Grünflächen - Gehölzstreifen - den Bereich des künftigen Lärmschutzwalles mit einer Fläche von ca. 2.874 qm.

Als Gewässerfläche - Teich - ein kleiner Bereich südlich der Rampe der Wiesenstraße in das umgebende Extensivgrünland eingebunden mit einer Fläche von ca. 62 qm.

Bereich 2:

Als private Grünfläche - Bachlauf mit Uferstrandstreifen - den Bereich entlang der Strusbek in einer Tiefe von mindestens 100 m zur Böschungsoberkante des Bachlaufes mit einer Fläche von ca. 860 qm.

Als private Grünfläche - Extensivgrünland - den Umgebungsbereich der Regenwasserkläranlage mit einer Fläche von ca. 2.401 qm.

Als Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser - Regenwasserkläranlage - den Bereich der geplanten Regenwasserkläranlage auf der Nordwestseite der Strusbek mit einer Fläche von ca. 1.440 qm.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Gemeinde Delingsdorf beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9A den Bereich zwischen der Bahnstrecke Hamburg / Lübeck und der vorhandenen Siedlungsentwicklung an der Wiesenstraße sowie Fliederweg und Rosenweg in dem noch freien Landschaftsbereich in seiner baulichen Entwicklung abzuschließen. Der Bebauungsplan Nr. 9A ist der 2. Teil dieser verbindlichen Überplanung. Es ist beabsichtigt, den südlichen Bereich nördlich rückwärtig der Straße Lohe in einem weiteren Planverfahren verbindlich zu entwickeln durch den Bebauungsplan Nr. 9.

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 Gesamtbereiches vorgenommen worden, bei dem zunächst mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der südliche Teil dieses Gesamtbereiches 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 der vorliegende 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 bei der Vergabe der neu entstehenden Baugrundstücke ein Mitspracherecht in geeigneter Art und Weise sichern.

Mit der hier vorgesehenen abschließenden Bebauung soll der südliche Teil der Ortslage Delingsdorfs 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 Bargteheide-Land nachzuweisende Anzahl der tatsächlich zu errichtenden Wohneinheiten je Baugrundstück in vergleichbaren Baugebieten mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ bzw. „offene Bauweise“ von ca. 1,4 Wohneinheiten je Baugrundstück zugrunde gelegt. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich bei dem vorliegenden Planinhalt folgende Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten:

Baugrundstücke mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung

$24 \times 1,4 \text{ WE} = 34 \text{ Wohneinheiten}$

Hiernach ergibt sich die zu erwartende Anzahl von Wohneinheiten mit insgesamt ca. 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 folgt: $100 \text{ Wohneinheiten} \times \text{zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit} \times \text{prozentualen Anteil des Fremdzuges} \text{ geteilt durch } 100$. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre.

Hiernach ergeben sich nachfolgende 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 4 Grundschulplätzen durch den zu erwartenden Zuzug zu rechnen.

Zu der Schulproblematik bezüglich weiterführender Schulen können hier keine greifbaren Aussagen entwickelt werden. Es ist jedoch vorgesehen mit der Stadt Bargteheide als Unterzentrum diese Problematik auf anderer Ebene lösen zu wollen. Auf weitergehende Ausführungen hierzu wird verzichtet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß entsprechende Abstimmungen mit der Stadt Bargteheide bereits eingeleitet sind

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes besteht aus 2 Bereichen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten für den Bereich 1:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes entlang der künftigen Erschließungsstraße C sowie dem alten Teil der Wiesenstraße wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Weiter ist nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 800 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 400 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll im Grundsatz für die gesamte Ortslage ein Mindestmaß an offener lockerer Bebauung gesichert werden.

Für die Baugrundstücke sind grundstücksübergreifende 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 weiter 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 Firsthöhen der Gebäude werden mit maximal 10,0 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt.

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

Die Drenpelhöhe (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 unvermeidbaren 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. 9A erforderlich.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm ist festgestellt, daß besondere Maßnahmen des Schallschutzes zu der Wiesenstraße hin aufgrund ihrer geringen Verkehrsberuhigung 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.

Bei dem Bereich 2 handelt es sich um einen Bereich an der Wiesenstraße zur Schaffung und Sicherung einer hier erforderlichen Regenwasserkläranlage zur Reinigung anfallender Oberflächenwasser großer Flächen der südlichen Ortslage Delingsdorfs.

Zur Sicherung des hochwertigen Bachlaufes der Strusbek ist hier ein Abstandsbereich als Grünfläche –Uferrandstreifen- festgesetzt. Er dient dem Schutz der Strusbek und darf nur durch die erforderlichen Leitungsführungen beeinträchtigt werden. Im Anschluß hieran ist eine Fläche als Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser –Regenwasserkläranlage – festgesetzt, die in einer als Grünfläche –Extensivgrünland- umgebende Fläche eingebunden ist.

Der erforderliche Ausgleich soll innerhalb dieser Randfläche erfolgen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A wird für seinen nördlichen Teil durch den bereits bestehenden alten Stich der Wiesenstraße angebunden. Für den Bereich der Wiesenstraße ist noch ein umfangreicher Teilausbau im Mischsystem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - mit am Ende liegender Wendeanlage von 20,0 m Durchmesser vorgesehen. Der Regelquerschnitt ist hier in unterschiedlicher Breite geplant. Die Inventarisierung mit notwendigen öffentlichen Parkplatzflächen, Bepflanzungen sowie erforderlichen Straßenbegleitgrüns zum Schutz angrenzender Knicks soll innerhalb dieser Fläche erfolgen.

Für den Bereich des Stiches der Wiesenstraße ist von ca. 18 Wohneinheiten auszugehen. Dies erfordert die Anlage von mindestens acht Parkplätzen als Fläche für das Parken von Fahrzeugen. Sie sind innerhalb des Stiches der alten Wiesenstraße anzuordnen und mit Pflanzflächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen zu gliedern. Für den Bereich der alten Wiesenstraße kann damit die notwendige Anzahl von öffentlichen Parkplätzen vorgehalten werden.

Der Südwestteil des Plangebietes wird durch eine neu anzulegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - erschlossen. Die Haupterschließung ist hier als Erschließungsstraße C bezeichnet und verläuft mit einem Anbindungsbogen von der Rampe der Wiesenstraße in südöstliche Richtung.

Die Erschließungsstraße C ist in einer Gesamtbreite von 8,5 m vorgesehen. Diese Straßenführung wird mit ihrer Verkehrsfläche bis an die südliche Plangebietsgrenze herangeführt. Im Zuge weitergehender gemeindlicher Planungen des Bebauungsplanes Nr. 9 soll hier in der Zukunft eine verkehrliche Verbindung zu dem neu zu entwickelnden südlichen Baugebiet gesichert werden. Es ist hier nicht davon auszugehen, daß langfristige verkehrliche Verbindungen zu diesem neuen südlichen Baugebiet auszuschließen sind. Vielmehr wird die Gemeinde versuchen die Erschließungsplanung für beide Bebauungsplangebiete gemeinsam zu koordinieren.

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches, der innergebietslichen Erschließungsstraße C, ist aufgrund der zu erwartenden neu entstehenden 16 Wohneinheiten die Anlage von mindestens sieben Parkplätzen als Fläche für das Parken von Fahrzeugen vorzusehen. Sie sind in einem angemessenen Verhältnis nach Möglichkeit auf die Gesamtlänge der Erschließungsstraße C zu verteilen. Hierdurch ist gleichfalls sichergestellt, daß die notwendigen öffentlichen Parkplätze für diesen Teil des Plangebietes vorgehalten werden können.

Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraße C 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. Dies gilt auch für den Bereich der alten Trasse der Wiesenstraße. Hier ist weiter die Anbindung eines fuß- und radläufigen Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Gemeinde sowie der Allgemeinheit von der Wendeanlage nach Norden zur Plangebietsgrenze vorgesehen. Hierüber soll langfristig auch der Nordteil der Ortslage Delingsdorf angebunden werden.

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

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche, sowohl für den Bereich des alten Stiches der Wiesenstraße als auch der Erschließungsstraße C, ist einer besonderen Ausbauplanung vorbehalten. Sie wird nicht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

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

Für den Bereich 2, der geplanten Regenwasserkläranlage, sind nur Erschließungen im privaten Bereich erforderlich.

Durch die Textziffer 2 ist die vorzunehmende Begrünung der Straßenräume der Erschließungsstraße C und des Stiches der alten Wiesenstraße mit zu pflanzenden Einzelbäumen geregelt. Hierzu ist der nachfolgende weitergehende Hinweis zu beachten:

- zu Textziffer 2

Zum Anpflanzen der zu pflanzenden und zu erhaltenden 15 Einzelbäume innerhalb der Erschließungsstraße C und des Stiches der alten Wiesenstraße 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. 9A ist sowohl in verkehrlicher wie auch in sonstiger erschließungstechnischer Hinsicht auf eine gleichzeitige Realisierung mit dem nach Süden angrenzenden vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 9 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 Baugrundstückes Nr. 6 hinein zu erstellen, die nach Sicherstellung der durchgehenden Erschließung der Bebauungspläne Nr. 9A und Nr. 9 unverzüglich zurückzubauen ist. Im übrigen ist es vorgesehen zur Entlastung der verkehrlichen Anbindung an die Lohe die Erschließungsarbeiten von Norden her über die Wiesenstraße zu entwickeln. Auch dieses soll durch entsprechende Vereinbarungen nach Möglichkeit gesichert werden.

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ist für die Belange der Ver- und Entsorgung noch nicht erschlossen. Diese Maßnahmen sind zur Umsetzung mit der Realisierung des Bebauungsplanes vorgesehen. 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 Versorgungsleitungssystem 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, zumindest teilweise ein Ringverbund zu sichern über den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9.

Darüber hinaus ist die Regenwasserkläranlage als Rückhaltebecken im Grünflächenbereich südwestlich der Rampe der Wiesenstraße im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 ergänzend so auszubilden, als daß sie auch als zusätzliche Noteinrichtung der Löschwasserversorgung dienen kann. Weitere notwendige Ergänzungen und besondere Einrichtungen im öffentlichen bzw. privaten Bereich sind nicht erforderlich. Die Notzufahrt wird über das vorhandene und festgesetzte Leitungsrecht im Bebauungsplan Nr. 9 gesichert.

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

Die Versorgung mit Erdgas ist durch das bestehende und für die neu entstehenden Baugrundstücke zu ergänzende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GMBH sichergestellt. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde Delingsdorf ist an das Ortsnetz der Stadt Bargtheide der DEUTSCHEN TELEKOM AG angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen wie in privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das Bezirksbüro Netze 83, Lohgerber Straße 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 Abfallbeseitigung wird durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN MBH sichergestellt im Auftrag des Kreises Stormarn und durch beauftragte Unternehmen durchgeführt. Müllgefäßstandplätze sind an den Einmündungen der vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die Erschließungsstraße C, nur an den

Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, festgesetzt. Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in diese private Erschließungen ist nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung geschieht durch die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde Delingsdorf zum Klärwerk Bargtheide. Innerhalb des Plangebietes ist das Entsorgungsleitungssystem entsprechend zu ergänzen. Von seiten der Gemeinde wird davon ausgegangen, daß der vorliegende Bebauungsplan sowie der gleichfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 9 in etwa zeitgleich realisiert werden sollen. Unter dieser Voraussetzung und Annahme, können die Entsorgungsleitungen zwischen beiden Plangebieten verbunden und die Abwasserbeseitigung gesichert werden. Darüber hinaus sind die Erhöhungen der Leistungsfähigkeit des Hauptpumpwerkes an der Hamburger Straße erforderlich. Dies ist bereits bekannt und technisch lösbar. Im Zuge weitergehender Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Entsorgungsträger werden die weitergehenden Veranlassungen, losgelöst von diesem Planverfahren, abgestimmt und durchgeführt. Besondere Belange sind daher in diesem Aufstellungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Das Oberflächenwasser soll aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der nicht als ausreichend anzusehenden Versickerungsfähigkeit des Bodens gefaßt werden und über vorhandene bzw. zu ergänzende Vorflutsysteme dem Gewässer Strusbek zugeleitet werden. Hierbei sollen auch Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 abgeleitet werden.

Sofern gefaßtes Regenwasser zu Gartenbewässerungszwecken genutzt wird, soll dies zulässig sein.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9A soll im Bereich 2 die Neuplanung einer Regenwasserkläranlage auf der Nordwestseite der Strusbek und nordöstlich der Wiesenstraße vorgenommen werden. Diese neu zu planende Regenwasserkläranlage soll die anfallenden Oberflächenwasser aus dem Altbaubereich der südlichen Ortslage Delingsdorf sowie aus den Bereichen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8, des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 9 und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9A aufnehmen. Wenngleich dieser neu geplante Standort der Regenwasserkläranlage sich technisch aufwendiger entwickeln wird, ist jedoch die Bereitstellung der notwendigen Flächen bereits jetzt gesichert, so daß eine kurzfristige Realisierung der Regenwasserkläranlage möglich sein kann. Für den bisherigen Standort der Regenwasserkläranlage, rückwärtig des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 und südöstlich der Strusbek, ist bisher kein Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern erreicht worden, so daß die Planung an diesem Standort von seiten der Gemeinde aufgrund der Umsetzungsschwierigkeiten aufgegeben wird.

Die Gemeinde geht davon aus, daß unter diesen Voraussetzungen die Erschließung für das Plangebiet zur Problematik der Oberflächenentwässerung erst mit der Realisierung der Regenwasserkläranlage im Bereich der Strusbek gegeben sein wird.

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 Gewässerpflegeverband 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 beigelegt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A wird durch einen innerörtlichen Straßenverkehrszug durchlaufen. Bei dieser Straße, der Wiesenstraße, handelt es sich um eine Gemeindestraße, die an die Kreisstraße 106 anbindet. Aufgrund ihrer untergeordneten Verkehrsfunktion und den gegebenen Abständen zu den Bauflächen des Plangebietes ist davon auszugehen, daß sich keine unvermeidbaren Lärmbeeinträchtigungen ergeben. Auf weiterführende Untersuchungen wird daher verzichtet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A 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 mit den gewählten Geltungsbereichen des Bebauungsplanes berücksichtigen.

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

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. In einem kleinen Teilbereich ist die Ergänzung des vorhandenen Knicksystems nördlich des alten Stiches der Wiesenstraße vorgesehen. Hier sind umgesetzte Knickteile wieder einzubauen.

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. Diese Festsetzungen zu den Laubholzhecken werden als grundlegender Festsetzungsinhalt in neu entwickelten Plangebietes der Gemeinde gesichert, es soll nach Möglichkeit ein einheitliches Ortsbild im Straßenraum entwickelt werden.

Neben der innergebietlichen Durchgrünung mit Laubholzhecken ist darüber hinaus innerhalb der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße C und des alten Stiches der Wiesenstraße 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 die Bereiche 1 und 2 des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

Für den Bereich 2 sind die besonderen Belange des Standortes an der Strusbek durch entsprechende Festsetzungen beachtet.

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

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. 9A, 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. 9A der Gemeinde Delingsdorf, erstellt durch das Büro Bendfeldt- Schröder - Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44 in 24116 Kiel mit Stand vom 04.03.1999.

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. 9A der Gemeinde Delingsdorf ist selbständiger Plan. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn -Fachdienst Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde- vom 17. September 1999 ist dieser festgestellt worden. Die Bekanntmachung erfolgte am 30. September 1999.

In dem Grünordnungsplan sind die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen sowie naturschutzrechtlichen Belange der Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 9A 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 2 Planzeichnungen beigelegt.

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.

Für die durchzuführenden Maßnahmen der Textziffern 20, 21, 22, 23 und 24 sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

zu Textziffer 20:

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 Weißdom (*Crataegus monogyna*)

zu Textziffer 21:

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.

Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdom (*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 22:

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 23:

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 24:

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

Die Sicherung der weitergehenden Ausführungen ist mit den betreffenden Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren. Hierfür sind z. B. städtebauliche Verträge und ähnliches abzuschließen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9A erstellt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Erstellung der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße C und des alten Stiches der Wiesenstraße, den zugeordneten Anteilen aus der Regenwasserkläranlage an der Strusbek sowie den aktiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnstrecke Hamburg / Lübeck als Lärmschutzwall.

A. Grunderwerb		
1. Erschließungsstraße C	31.890,00 DM	
2. Stich Wiesenstraße	5.250,00 DM	
3. Lärmschutzwall	<u>152.760,00 DM</u>	
	189.900,00 DM	189.900,00 DM
B. Verkehrsflächen		
1. Erschließungsstraße C	159.450,00 DM	
2. Stich Wiesenstraße	<u>191.250,00 DM</u>	
	350.700,00 DM	350.700,00 DM
C. Oberflächenentwässerung (40%)		
1. Erschließungsstraße C	34.560,00 DM	
2. Stich Wiesenstraße	26.880,00 DM	
4. Regenwasserkläranlage an der Strusbek		
Grunderwerb	37.360,00 DM	
Leitung	28.800,00 DM	
Ausbau	<u>60.000,00 DM</u>	
	187.600,00 DM	187.600,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
1. Erschließungsstraße C	9.000,00 DM	
2. Stich Wiesenstraße	<u>6.000,00 DM</u>	
	15.000,00 DM	15.000,00 DM
E. Straßenbäume		
1. Erschließungsstraße C	2.100,00 DM	
2. Stich Wiesenstraße	<u>1.750,00 DM</u>	
	3.850,00 DM	3.850,00 DM
F. Lärmschutzwall		
3. Lärmschutzwall	<u>195.300,00 DM</u>	
	195.300,00 DM	<u>195.300,00 DM</u>
		942.350,00 DM
		<u>157.650,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 17 %		<u>1.100.000,00 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. 110.000,00 DM.

Die Kosten werden entsprechend der vorgesehenen Realisierung der Planung im Nachtragshaushalt 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 C	104.400,00 DM		
2. Stich Wiesenstraße	<u>81.200,00 DM</u>		
	185.600,00 DM		185.600,00 DM
H. Regenwasserleitung (60 %)			
1. Erschließungsstraße C	51.840,00 DM		
2. Stich Wiesenstraße	40.320,00 DM		
4. Regenwasserkläranlage an der Strusbek			
Grunderwerb	56.040,00 DM		
Leitung	43.200,00 DM		
Ausbau	<u>90.000,00 DM</u>		
	281.400,00 DM		281.400,00 DM
I. Wasserversorgung			
1. Erschließungsstraße C	39.600,00 DM		
2. Stich Wiesenstraße	<u>30.800,00 DM</u>		
	70.400,00 DM		70.400,00 DM
J. Gasversorgung			
1. Erschließungsstraße C	32.400,00 DM		
2. Stich Wiesenstraße	<u>25.200,00 DM</u>		
	57.600,00 DM		<u>57.600,00 DM</u>
			595.000,00 DM
			<u>95.000,00 DM</u>
			<u>690.000,00 DM</u>
Planung und Abrundung ca. 16 %			

Die Kosten zu G bis J sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehend 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. Hinweisea) Besondere Hinweise

Das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 03. Februar 1999 mit, daß Altlasten im Zuge der Baugrunderkundung nicht angetroffen wurden.

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 Abschleben der oberen Schicht) bitte ich um rechtzeitige Benachrichtigung, um eine weitere Sondierung durchführen zu können.

Im Auftrage des Amtsleiters

Elmer Wartmann
Elmer Wartmann

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 Versorgungsträger 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.

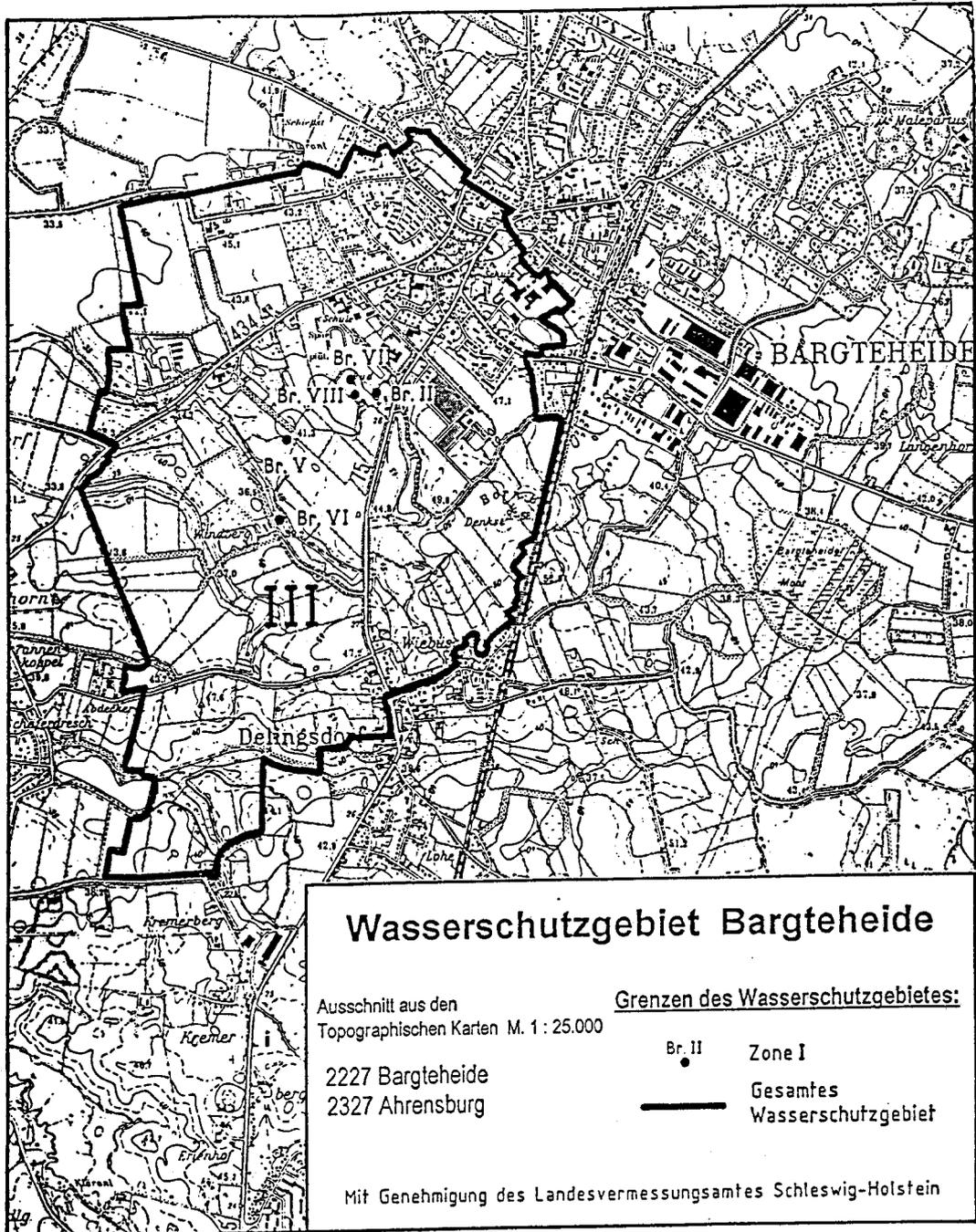
In der Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig Holstein vom 03. Februar 1999 wird darauf hingewiesen, daß durch den bei den Sondierbohrungen hauptsächlich angetroffenen weichselzeitlichen Geschiebelehm/ -mergel dies als günstiger Baugrund zu bewerten ist.

Von seiten des Umweltministeriums ist das Staatliche Umweltamt Itzehoe beauftragt, das Wasserschutzgebietsverfahren für das Wasserwerk Bargtheide vorzubereiten. Die Abgrenzung der Schutzzone liegt noch nicht endgültig fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9A nicht in das geplante Wasserschutzgebiet Bargtheide fallen wird.

Zum besseren Nachvollzug wird eine Ablichtung der geplanten künftigen Abgrenzung der Zone III des Wasserschutzgebietes Bargtheide wiedergegeben.

Wegen des teilweise hoch anstehenden Grundwassers (gemäß Bodengutachten) regt der Kreis Stormarn nachfolgendes an: „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.“

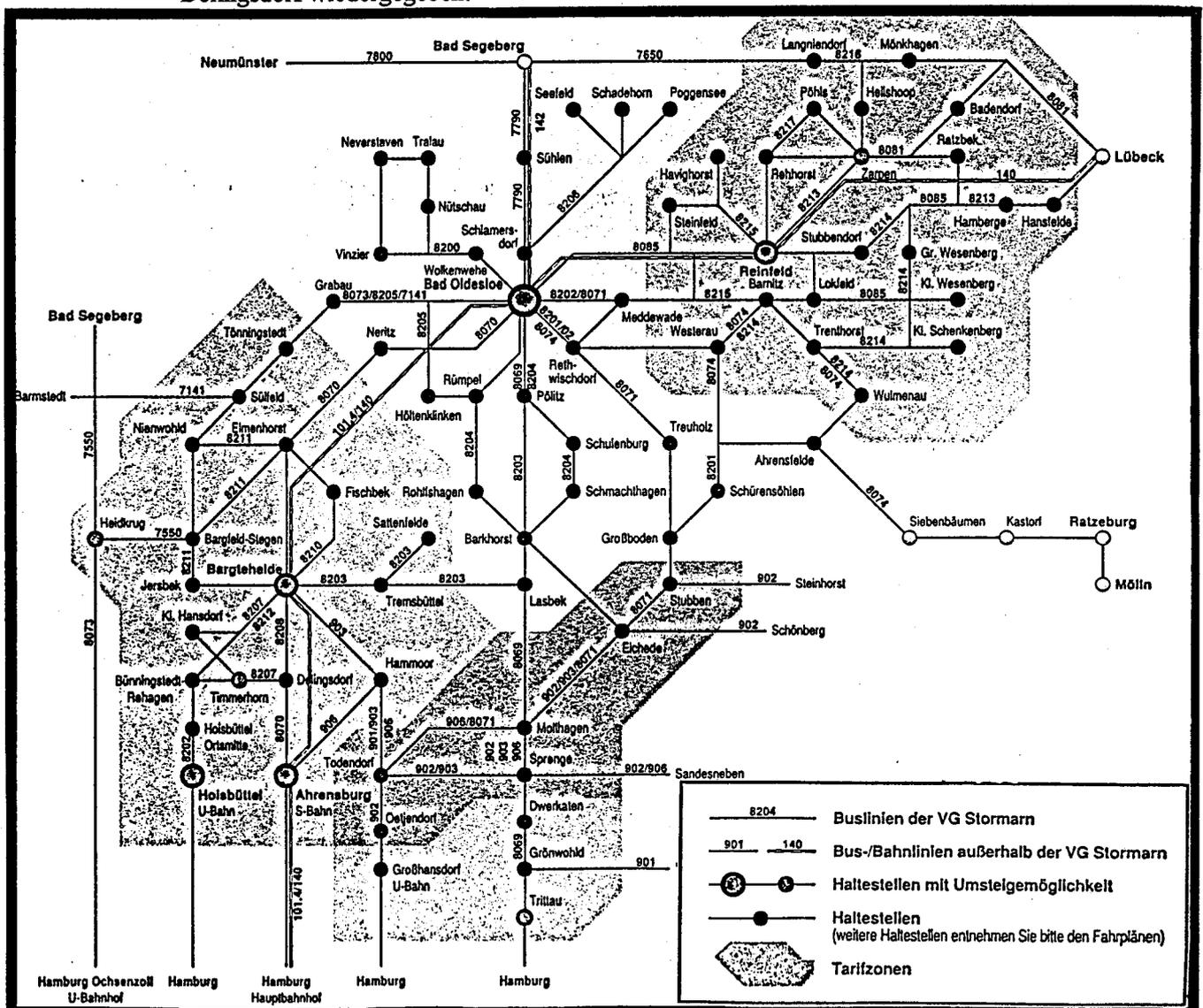
Geplantes Wasserschutzgebiet Bargteheide



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. Weiter ist bei der Anlage des Lärmschutzwalles darauf zu achten, daß der Wallfußpunkt mindestens soweit von der DB-Grenze entfernt ist, wie die Höhe des Walles.

Das Eisenbahn-Bundesamt weist in seiner Stellungnahme vom 02. Februar 1999 darauf hin, daß Oberflächenwasser vom Schallschutzwall nicht zum Bahngelände hin abgeleitet werden darf. Es wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, daß Forderungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen usw.), auch für die Rechtsnachfolger der Liegenschaften, auszuschließen sind.

Von seiten der Autokraft ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Sicherheit der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs hingewiesen worden. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Stormarn für die Region Delingsdorf wiedergegeben.



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9A, Gebiet: Bereich 1: Beidseitig der Rampe der Wiesenstraße sowie beidseitig des alten Wiesenstraßenstiches; Bereich 2: Nordöstlich der Wiesenstraße und nordwestlich der Strusbek, der Gemeinde Delingsdorf wurde von der Gemeindevertretung Delingsdorf gebilligt in ihrer Sitzung am 16. Dezember 1999.



Delingsdorf, den 18. 12. 99



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Januar 1999; Juli 1999; Nov. 1999; Januar 2000