



## Begründung zur Satzung der Gemeinde Mehlbek Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet westlich des Feuerwehrhauses, Dorfstraße (K 19),  
südlich der Spurbahn zum Gehöft Dorfstraße 17 und nordwestlich  
der ehemaligen Gaststätte Dorfstraße 13

Gemarkung Mehlbek Flur 7

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner  
Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe  
Tel. 04821 / 6046-0 Fax / 6046-29

## Gliederung

1	Rechtsgrundlagen .....	3
2	Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit .....	3
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen .....	4
4	Lage des Plangebietes .....	4
5	Städtebauliche Maßnahmen .....	5
5.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
5.2	Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes .....	5
5.3	Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen .....	5
5.4	Maß der Nutzung .....	7
5.4.1	Baugrenzen und Grundflächenzahlen .....	7
5.4.2	Gebäudegestaltung .....	7
5.5	Nebenanlagen und Garagen .....	8
6	Erschließung .....	8
6.1	Fahrverkehr .....	8
6.2	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze .....	9
7	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	9
7.1	Elektrische Energie .....	9
7.2	Wasserversorgung .....	9
7.3	Abwasserbeseitigung .....	9
7.4	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung .....	9
7.5	Fernmeldeeinrichtungen .....	10
7.6	Gasversorgung .....	10
7.7	Erschließung Grundstück Nr. 1 .....	10
8	Maßnahmen der Landschaftspflege – Einrißs - Ausgleichsregelung .....	10
8.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum .....	10
8.2	Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum .....	10
8.3	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe .....	10
8.3.1	Allgemeines .....	10
8.3.2	Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung .....	11
8.3.3	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser .....	12
8.3.4	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden .....	12
8.3.5	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft .....	13
8.3.6	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften .....	13
8.3.7	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung .....	13
9	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	13
10	Flächenbilanz .....	14
11	Kosten der Erschließung .....	14

## 1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000, in den derzeit geltenden Fassungen.

## 2 Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit

In der Gemeinde Mehlbek besteht der Bedarf nach Wohngebietsflächen im innerörtlichen Bereich.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Gemeinde Mehlbek unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB überprüft. Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde Mehlbek die Flächen im Bereich westlich des Feuerwehrhauses, Dorfstraße (K19), südlich der Spurbahn zum Gehöft Dorfstraße 17 und nordwestlich der ehemaligen Gaststätte Dorfstraße 13 für eine kurzfristige Umsetzung am besten geeignet.

- Die Struktur der benachbarten Wohnnutzung in diesem Bereich der Dorfstraße entsprechen den Zielsetzungen,
- der Planbereich ist über die vorhandene Straße bereits vollständig erschlossen.

Aus Sicht der Gemeinde Mehlbek sind - nach Abwägung aller Belange - die genannten Flächen die geeignetsten Standorte für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

### Umweltverträglichkeit

Nach UVPG (Neufassung, § 3c (1) in Verbindung mit Anlage 1, Nr. 18.7) beträgt bei dem „Bau eines Städtebauprojekts für bauliche Anlagen“ der Prüfwert für die **Allgemeine Vorprüfung** die **20.000 m<sup>2</sup>** bebaubare Fläche.

Im Bebauungsplan Nr. 5 beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer GRZ von **0.25** und einer bebaubaren Gesamtfläche von ca. **4.175 m<sup>2</sup>** im Bereich der WA-Ausweisung ca. **1.040 m<sup>2</sup>**. Das Vorhaben liegt somit deutlich unter der Grenze der allgemeinen Vorprüfung.

Eine Verpflichtung zu einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** § 3a und 3c UVPG bestehen aus den genannten Gründen **nicht**. Der nach § 2a BauGB ggf. erforderliche **Umweltbericht** ist somit für dieses Planverfahren entbehrlich und **wird nicht aufgestellt**.

Die Gemeinde Mehlbek hat im Zusammenhang mit der landschaftspflegerischen Stellungnahme eine Einschätzung der umweltrelevanten Aspekte der Planung durchgeführt. Das Büro Thomas Bünz, Landschaftsplaner aus Itzehoe, hat Einschätzung der Auswirkung der geplanten Anlagen auf die Schutzgüter

- Mensch, Fauna und Flora
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- andere Sachgüter und natürliche Ressourcen sowie
- die Wechselwirkung untereinander ermittelt und bewertet.

Es wird festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ausgelöst werden.

Die Gemeinde Mehlbek hat deshalb am 21.11.2002 für das Gebiet westlich des Feuerwehrhauses, Dorfstraße (K 19), südlich der Spurbahn zum Gehöft Dorfstraße 17 und nordwestlich der ehemaligen Gaststätte Dorfstraße 13 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen, mit dem Ziel ein allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Bereiche als M - Gemischte Bauflächen aus.

Der Gebietscharakter der das Plangebiet umgebenden Flächen hat sich jedoch im Laufe der letzten Jahre deutlich in Richtung Wohnnutzung gewandelt.

- Der unmittelbar angrenzende Gasthof wurde aufgegeben und mit Wohnungen ausgebaut.
- Landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nähe haben zwischenzeitlich aufgegeben oder sind soweit entfernt, dass sie nicht mehr prägend für den Gebietscharakter sind.
- Die dem Plangebiet auf der östlichen Straßenseite gegenüberliegende Freiflächen sind im FNP bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen, stehen aus Gründen des Grundeigentums für eine Wohnbebauung jedoch zur Zeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde gibt die städtebauliche Zielsetzung einer gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO auf. Im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als **W - Wohnbaufläche** ausgewiesen. Der Planaufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel einer Wohnbauflächenausweisung wurde am 21.11.2002 von der Gemeindevertretung gefasst.

Die **Änderung des Flächennutzungsplanes** wird jedoch nicht parallel zum B-Plan-Verfahren durchgeführt, sondern wird nach § 8 Abs. 4 zeitversetzt kurzfristig nachgezogen. Dieses ist im Gesetz ausdrücklich vorgesehen, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die dringenden Gründe bestehen aus Sicht der Gemeinde im Wunsch von Bürgern der Gemeinde hier Wohnhäuser zu errichten und hier ihren Lebensmittelpunkt zu begründen. Bevor diese Bürger in andere Gemeinden abwandern, will die Gemeinde Mehlbek die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung am Ort schaffen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

### 4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Ortslage der Gemeinde Mehlbek westlich der Dorfstraße, die als Kreisstraße K 19 durch die Ortslage führt.

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- im Osten durch die Dorfstraße / Kreisstraße 19
- im Norden durch die Spurbahn zu einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich
- im Westen durch den (in der Planung neu zu definierenden) Übergang zum freien Landschaftsraum des (jetzigen) Flurstücks 12 / 8 (landwirtschaftliche Fläche) der Flur 7 und
- im Süden durch das (jetzige) Flurstück 12 / 9 (ehemaliger Gasthof) und
- Flurstück 10 / 11 (landwirtschaftliche Fläche) der Flur 7.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **1,04 ha**.

## 5 Städtebauliche Maßnahmen

### 5.1 Städtebauliche Zielsetzung

- Die Gemeinde will die Neuansiedlung von Wohnungen für Bürger der Gemeinde im Ortskern fördern und entwickeln.
- Es soll hierbei möglichst sparsam mit dem Grund- und Boden umgegangen werden. Die Versiegelung durch Bebauungs-, Verkehrs- und Erschließungsflächen soll auf ein Minimum reduziert werden.
- Die unvermeidbaren Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum soll möglichst im Nahbereich des Eingriffs ausgeglichen werden.
- Die besondere topografische Situation der Hanglage mit ca. 10 bis 12 % Gefälle in Richtung Dorfstraße soll durch entsprechende Festsetzungen in den Höhenentwicklungen in einer dem Ortsbild angemessene Weise berücksichtigt werden.

### 5.2 Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes in der Dorflage hat keine unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben mit intensiverer Viehhaltung. Das Gut Mehlbek als nächster Betrieb mit entsprechender Viehhaltung befindet sich in einer Entfernung von etwa 400 m. Die mit der Betriebserlaubnis vorgelegten Geruchsgutachten weisen Immissionskreise aus, die das Plangebiet nicht berühren.

Aus diesem Grund stellt die Entfernung des allgemeinen Wohngebiets zum möglichen Hauptemittenten aus Sicht des Immissionsschutzes eine ausreichende Vorsorge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Gemeinde dar. Konflikte sind nicht zu erwarten.

### 5.3 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Die Plangebietsfläche besteht aus 1 Baublock mit insgesamt 6 Grundstücken unterschiedlicher Größe.

Das Plangebiet soll geprägt werden durch die Fortsetzung einer offenen Bauweise von freistehenden, 1-geschossigen Wohngebäuden, die bewusst die baulichen Traditionen fortsetzen sollen.

Das Plangebiet setzt nach § 5 BauNVO als Grundnutzung "allgemeine Wohngebiete – WA" fest.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 5 Abs. 3 werden in Punkt 1 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 1. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Teilen der Gemeinde, im Nahbereich von Wacken und Itzehoe vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 500 m<sup>2</sup>.

Diese inhaltliche Festlegung soll den Charakter des Baugebietes bewahren, der durch freistehende Gebäude mit einem entsprechendem Freiraum und Gartenflächen geprägt sein soll. Kleinere Grundstücke würden eine zu große bauliche Dichte zur Folge haben, die nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen.

Eine unkontrollierte Teilbarkeit der Grundstücke mit einer entsprechenden Bebauung und Erhöhung der Wohnungsanzahl würde die Ortsentwicklungsziele aus dem Einflussbereich der Gemeinde verlagern. Nur die Gemeinde selbst will bestimmen, wo der aus landesplanerischer Sicht zugestandene Entwicklungsrahmen im Ort mit seinen Schwerpunkten liegt.

Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Teilung eines Grundstückes genehmigungspflichtig auf der Grundlage von § 19 Abs. 1 BauGB. Die erforderliche Satzung zur Teilungsgenehmigung wird als **Bestandteil des Bebauungsplanes** eingebunden, die erforderliche Bekanntmachung dieser - sonst eigenständigen Satzung - erfolgt in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit der Bekanntmachung.

In jedem Wohngebäude sind maximal **1 Wohneinheit** zulässig.

Es soll die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten durch diese Festsetzung in Verbindung mit der Mindestgröße der Grundstücke (s. o.) für die Gemeinde insgesamt übersehbar bleiben, um

- den Gebietscharakter (Dichte, Nachbarschaft, Wohnqualität, Freiräume)
- die damit verbundenen kommunalen Infrastrukturmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu erhalten und
- die von der Landesplanungsbehörde vorgegebene Anzahl für die gemeindliche Wohnungsentwicklung einhalten zu können.

Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsbeschränkung ist durch § 9 (1) Nr. 6 gegeben. Der Gemeinde erschien jedoch die Festsetzung alleine nicht ausreichend, um der möglichen Nachfrage von Grundstückseigentümern gerecht zu werden, für die im ländlichen Bereich durchaus gegebene Aufnahme von Familienmitgliedern (z.B. die Eltern) in bzw. in die Nähe des Haushaltes und angemessene Wohnbedingungen zu schaffen. Die „Freigabe“ einer zweiten Wohnung je Wohngrundstück als Festsetzung erschien überzogen und nicht bedarfsgerecht zu sein. Hieraus ist eine mögliche Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen als „Kann-Festsetzung“ entwickelt worden:

Eine zweite Wohneinheit kann zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als Einliegerwohnung deutlich untergeordnet ist.

Eine eigene Haushaltsführung wäre in solchen Fällen möglich, jedoch in engerem Bezug zum Haupthaus mit deutlicher Unterordnung. Genauere quantitative (z.B. Wohnungsgröße) oder qualitative Begrenzungen (z.B. bestimmte Nutzungsbereiche nur in Verbindung mit der Hauptwohnung) erscheinen rechtlich nicht möglich. Der abgesichertste Begriff einer „untergeordneten Wohneinheit“ war nur im II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) § 11 erkennbar und entlehnbar, da in anderen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) dieser nicht geregelt ist.

Die Gefahr einer schleichenden Verselbständigung der Einliegerwohnung als echte 2. Wohnung ist durch die Koppelung an das Wohngebäude und durch die Mindestgröße des Grundstückes (bei Teilungen) nicht gegeben.

Die Gemeinde Mehlbek will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Dichte, unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie Kfz-Aufkommen u.a. und einer Überlastung der Infrastruktur entgegenstehen könnte. Der Bezug auf die Grundstücksgröße im allgemeinen soll die Festsetzung sicherstellen, da der Bebauungsplan die endgültige Grundstücksteilung nicht abschließend regelt, sondern nur voraussichtliche Teilungen ausweist aber nicht festsetzt.

## 5.4 Maß der Nutzung

### 5.4.1 Baugrenzen und Grundflächenzahlen

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen GRZ von 0,25 zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Nach der BauNVO § 17 können in allgemeinen Wohngebieten bis zu 0,40 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer gemittelten Zahl von 0,25 soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern.

### 5.4.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der Sockelhöhen, der Traufhöhen und der Firsthöhen geregelt. Die Festsetzung orientiert sich an der Gebäudestruktur in der Nachbarschaft und den traditionellen Bauformen in der Gemeinde. Hierdurch soll eine Kontinuität des Ortsbildes in seinen Hauptmerkmalen erreicht werden. Weiter soll innerhalb des Plangebietes die Sicherheit für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, dass alle Gebäude sich in allgemeine Regeln der Baukörperausbildung einfügen und dadurch keine „bösen“ Überraschungen durch unangemessen hohe Sockel-, Trauf- oder Firsthöhen entstehen.

Die vorhandenen Geländehöhen verlaufen mit einem deutlichen Gefälle in West-Ost-Richtung mit etwa 10 bis 12 % Neigung. So betragen die Höhen

- am westlichen Plangebietsrand im Mittel ca. 26,00 m ü. NN
- am westlichen Knickrand im Mittel ca. 23,10 m ü. NN
- auf der Dorfstraße zwischen 21,90 und 20,30 m ü. NN in Süd-Nord-Richtung fallend.

Durch die vorhandenen Höhen auf der ausgebauten Dorfstraße am Anbindepunkt des Plangebietes und die zulässigen Gefällestrrecken von maximal 12 % nach RAE an dieser Stelle ergeben sich im Plangebiet selbst relativ klare Höhenlagen der internen Erschließungsstraße. Diese liegt tiefer als die sich hieran nach Westen anschließenden Baugrundstücke, teilweise bis zu 80 cm. Die Ausbauendhöhen betragen im nördlichen und mittleren Straßenbereich bis zur Wendeplatzfläche ca. **22,90 m ü. NN** und südlich der Wendeplatzfläche ca. **23,80 ü. NN** und am südlichen Ende der Erschließungsstraße **24,30 m ü. NN**.

Aus der Grundanalyse ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

- die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt an der Ostseite zur Dorfstraße **minimal 1,20 m** und **maximal 1,60 m** über der an das Grundstück angrenzenden Höhe der Erschließungsstraße. Die Höhenbezugspunkte sind im Planteil verzeichnet. Grundstück Nr. 1 bezieht sich auf die Höhe des nördlichen Teils Erschließungsstraße (ca. 22,90 m ü. NN).
- Die **Traufhöhe** beträgt minimal **2,75 m** und maximal **3,50 m**, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen,
- Die **Firsthöhe** beträgt maximal **9,00 m** bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen von dieser absoluten Zahl sind wegen der Gesamthöhenentwicklung nicht zugelassen.

### 5.4.2 Gebäudegestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den traditionellen Bauformen und eine Kontinuität auch im Materialgefüge im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:



**Wandbauteile** sind als ungeputzte **Mauerwerkswand** herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung muß mindestens 50 % betragen. Die vom Mauerwerk umschlossenen Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Die **Außenwandflächen** von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden

- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens **25°** bis höchstens **45°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Pfannen oder **asbestfreien** Faserzementstoffen in den Farben rot, braun bis anthrazit.

Untergeordnete Dachaufbauten sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:

- in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,50 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, **und**
- in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, **und**
- höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

Die Festsetzungen zu den untergeordneten Dachaufbauten sollen die städtebauliche Wirkungen der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer über den Hauptgebäuden und der Wandgestaltung unterstützen. Es soll damit vermieden werden, dass sich über die Dachlandschaft ein ungewolltes und nicht eingrenzbares „Eigenleben“ in Form und Nutzungsintensität entwickelt.

Die Dachformen von Carports, Garagen und Nebenanlagen können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.

Zur östlichen Erschließungsstraße sind ausschließlich Traufseiten auszurichten, um so die Höhenwirkung der Gebäude am Hang abzumildern.

## 5.5 Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den Grundstücken Nr. 1 und 2 zwischen dem jeweiligen Knick und der festgesetzten Baugrenze unzulässig. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn bis zum Knickwall ein Abstand von 2 m eingehalten wird.

## 6 Erschließung

### 6.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Mehlbek angebunden über die öffentliche Verkehrsfläche der Dorfstraße – Kreisstraße K 19, die in Nord-Südrichtung die geschlossene Ortslage der Gemeinde durchquert.

Die Grundstücke Nr. 2 bis 6 werden über eine gebietsinterne Planstraße erschlossen, die im Bereich der Grundstücke 4 und 5 an die Kreisstraße angebunden werden. Hier weitet sich die Planstraße zu einer Wendeplatzfläche mit einem Durchmesser von 12,0 m.

Müllfahrzeuge befahren die Planstraße nicht. Hierzu wird auf der Westseite des Knicks eine Sammelstelle für die wöchentliche Abfuhr eingerichtet und im Plan festgesetzt. Die Grundstückseigentümer transportieren die Behälter am Abfuhrtag zum Sammelpunkt, von wo aus die Abfuhr über die Dorfstraße (K 19) stattfindet.

Das Grundstück Nr. 1 im Norden des Plangebiets erhält eine Anbindung über einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, der sich im Privateigentum befindet. Die Erschließung wird über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Nr. 1 festgesetzt.



## 6.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da dieses von der individuellen Grundstücksnutzung abhängt und im Rahmen der Baugenehmigung nach §§ 68, 75 bzw. nach § 74 im Baufreistellungsverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen nach der LBO durch die Nutzer nachzuweisen ist.

Es werden im Wendebereich 2 öffentlichen Parkplätze festgesetzt

## 7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

### 7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet". In diesem Zusammenhang wird die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten sichergestellt.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

- Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde zur Abwasserbehandlung zugeführt. Diese wird bedarfsgerecht erweitert.
- Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** wird nicht von der Gemeinde abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern**. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichtenwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden. Im Erschließungs- und Bauantragsverfahren ist für die Versickerung bzw. die Einleitung von Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer je Einleitung eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen ist.
- Das **Oberflächenwasser** aus der öffentlichen Erschließungsstraße verbleibt ebenfalls im Plangebiet. Das Wasser wird über den bewachsenen Boden oberhalb der Vegetationsschicht über Versickerungsmulden in den aufnahmefähigen Untergrund abgeführt.

Die Gemeinde hat durch entsprechende Sondierungen sichergestellt, daß der Untergrund in ausreichendem Maße aufnahmefähig ist. Die Sondierungsuntersuchungen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

### 7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

Müllfahrzeuge befahren die Planstraße nicht. Hierzu wird auf der Westseite des Knicks eine Sammelstelle für die wöchentliche Abfuhr eingerichtet und im Plan festgesetzt. Die Grundstückseigentümer transportieren die Behälter am Abfuhrtag zum Sammelpunkt, von wo aus die Abfuhr über die Dorfstraße (K 19) stattfindet.

## **7.5 Fernmeldeeinrichtungen**

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen TELEKOM versorgt.

## **7.6 Gasversorgung**

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die SCHLESWAG versorgt, soweit sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

## **7.7 Erschließung Grundstück Nr. 1**

Das Grundstück Nr. 1 wird über ein Leitungsrecht über das Grundstück Nr. 2 an die Planstraße A erschlossen. Hier werden alle erforderlichen Leitungen wie Wasser, Abwasser Gas und Strom in einer Trassenbreite von maximal 2 m verlegt.

# **8 Maßnahmen der Landschaftspflege – Einriiffs - Ausgleichsregelung**

## **8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum**

Der von der Gemeinde Mehlbek festgestellte Bedarf von allgemeinen Wohnbauflächen erfordert die Bereitstellung von entsprechenden Flächen. Im Gemeindegebiet sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Für den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen kommen andere Flächen zur Zeit nicht in Frage oder würden durch zusätzliche Erschließungs- und Baumaßnahmen einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten. Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum innerhalb des Gemeindegebietes – an welcher Stelle auch immer – sind somit unvermeidbar.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen

## **8.2 Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum**

Die Standortwahl für die Umsetzung der Nutzungen sind bereits als Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum selbst zu bewerten.

Die allgemeinen Wohngebietsflächen WA werden in einem Bereich festgesetzt, der dem Natur- und Landschaftsraum zuzuordnen und planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft und auszugleichen ist.

## **8.3 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe**

### **8.3.1 Allgemeines**

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung aus der natur-schutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 604) herangezogen. Nach Auffassung der Gemeinde Mehlbek handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

Das Büro Thomas Bünz aus Itzehoe hat die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft in einer **landschaftspflegerischen Stellungnahme** als landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (**Anlage 1** zu dieser Begründung) ermittelt, bewertet sowie den Umfang der nach dem vorgenannten Erlaß erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

In Abwägung mit den übrigen Belangen hat sich die Gemeinde Mehlbek für einen **vollständigen Ausgleich** der unvermeidbaren Eingriffe zum Bebauungsplan Nr. 5 im Plangebiet entschieden.

### 8.3.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Im Plangebiet befinden sich 2 Gruppen von geschützten Biotopen:

- Eine **Wasserfläche** im Südwesten des Plangebiets, geschützt § 15 a LNatSchG, mit entsprechender Ufervegetation und Großbaumbestand,
- **Knickbereiche**, geschützt § 15 b LNatSchG, im Süden eine ebenerdige Feldhecke, entlang der Dorfstraße an der Ostgrenze des Plangebiets und ein doppelreihiger Knick (Redder) im Norden an das Plangebiet angrenzend, mit jeweils unterschiedlich entwickelten Einzelbaumbeständen (Überhältern).

Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 15 a LNatSchG werden durch die Planung nicht direkt berührt.

Die geschützte **Wasserfläche** (Weiher) befindet sich im Süden des Plangebiets mit entsprechender hochwertiger Ufervegetation und Großbaumbestand. Die Biotopfläche wurde in das Plangebiet einbezogen, um entsprechende Schutzzonen zwischen den geplanten Wohngebietsflächen und dem Weiher festzusetzen. Es wird hier eine den Weiher dreiseitig im Norden, Osten und Süden umgebende Schutzzone als „Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden“ festgesetzt. Hier sollen in zwei Teilflächen - **A 3** im Süden des Weihers, und **A 4** im Osten, Südwesten und Norden des Weihers - Sukzessionsflächen als feuchte Grünlandbrache angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Eine 1xjährliche Mahd unter Entfernung des Schnittgutes soll diese Bereiche erhalten. Näheres erläutert die Landschaftspflegerische Stellungnahme.

Die **Knicks** werden durch die Planung direkt berührt und es finden ausgleichspflichtige Eingriffe statt:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch einen notwendigen Knickdurchbruch im Süden auf einer Breite von ca. 9,0 m (5,0 m für die Straße, 4,0 m für angrenzende Böschungsprofilierungen). Der Rest des Knicks im Süden wird durch die Maßnahme auf einer Breite von ca. 8,0 m isoliert und ökologisch deutlich abgewertet. Das Grundstück Nr. 1 im Norden des Plangebiets wird über die vorhandene Spurbahn erschlossen. Für die Grundstückszufahrt wird ein Knickdurchbruch in einer Breite von ca. 5,0 m durchbrochen. Das verbleibende Reststück bis zur Dorfstraße von **etwa 3,5 m** wird isoliert und verliert ökologisch an Bedeutung.

Diesen Eingriffe sind entsprechend Knickerlaß in unterschiedlichen Verhältnissen auszugleichen. In der Summe ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von ca. **53 m**.

Weiter wird der verbleibende Knick auf eine Länge von **90,0 m** durch die angrenzenden Wohngrundstücke in seinen Lebensraumfunktionen abgewertet. Diese Beeinträchtigung sind entsprechend dem Knickerlaß im Verhältnis 1 : 0,75 = **60 m** auszugleichen. Aus beiden Ausgleichserfordernissen ergibt eine Summe von ca. **113 m Neuanlage** von gleichwertigen Flächen im Planungsbereich. Die erforderliche Neuanlage wird in der Gesamtbilanzierung aufgerechnet und ausgeglichen.

Die vorhandenen Knicks können durch direkte Wohnnutzungen nur im Bereich der Grundstücke Nr. 1 und 2 betroffen werden. Hier soll durch die Festsetzung einer Nutzungsbeschränkung der Flächen zwischen der Baugrenzen und dem Knick durch Nebenanlagen und Garagen ein angemessener Lebensraum von ca. 5,0 m Breite für den Knick geschaffen werden. Dieser darf nur in begründeten **Ausnahmen** bis auf maximal 2,0 m begrenzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass andere Standorte für Nebenanlagen und Garagen zu einer von der Gemeinde nicht beabsichtigten Härte führen würden.

### 8.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann in den allgemeinen Wohngebietsflächen grundsätzlich nicht anfallen und durch unkontrolliertes Eindringen in den Boden das Grundwasser gefährden.

Das **Oberflächenwasser** von den **Straßenflächen** wird im Plangebiet abwassertechnisch durch die Versickerung über den belebten Bodenhorizont in einer Versickerungsmulde östlich der Erschließungsstraße entlang des Knickfusses behandelt und in den aufnahmefähigen Untergrund abgeleitet.

Das **Oberflächenwasser** von den **Dachflächen** sowie den **Zufahrten** und **Stellplätze** im Plangebiet wird abwassertechnisch nicht behandelt. Nach den abgestimmten wasserrechtlichen Anforderungen ist die Einhaltung ein ausreichender Gewässerschutz. Eine Gefährdungen des Schutzgutes Wasser ist damit ausgeschlossen. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Ein entsprechender Ausgleich ist damit **nicht erforderlich**.

### 8.3.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der **Anlage 1 – landschaftspflegerischen Stellungnahme** - als „**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**“ geführt worden.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen: Quelle landschaftspflegerischen Stellungnahme

Bereich s. landschaftspflegerischen Konzeptplan	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Zulässige Versiegelung in m <sup>2</sup>	50 % zulässige Über- schreitung	= Eingriff durch Versie- gelung	AF	Flächenbe- darf
WA-Bereich	4.175	0,25	1.044	522	1.566	0,5	783
Erschließungsfläche Planstraße	500		500	-	500	0,5	230
Versickerungsmulde	100		100	-	100	0,3	30
Summen	<b>4.775</b>		<b>21.044</b>	<b>522</b>	<b>1.566</b>		<b>1.043</b>

Zum **Ausgleich** des Eingriffs in das **Schutzgut „Boden“** werden im **südwestlichen Planbereich** um das Gewässer Flächen festgesetzt, in denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen. Die Fläche A 3 mit einem Anteil von 900 m<sup>2</sup> und die Fläche A 4 mit einem Anteil von 1.900 m<sup>2</sup>. Beide Flächen werden als Sukzessionsflächen als feuchte Grünlandbrache angelegt und dauerhaft unterhalten. Eine 1xjährige Mahd unter Entfernung des Schnittgutes soll diese Bereiche erhalten. Näheres erläutert die Landschaftspflegerische Stellungnahme. Diese Flächen werden zugleich als Schutzbereich für das Biotop „Weiher“ festgesetzt, siehe Punkt 8.3.2.

Diese Flächen werden den Eingriffen des B-Planes als **Ausgleich direkt zugeordnet**.

### **8.3.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Klima und Luft keine Veränderungen erwartet. Ein ausgleichender Eingriff findet nicht statt.

### **8.3.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften deutliche Veränderungen erwartet. Gegenüber dem derzeitigen Bestand der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Gartenparzellen werden durch die intensivere Nutzung Störungen eintreten. Hiervon werden Kleintiere und die Bruthabitate der gehölbewohnenden Vogelarten im Knickbereich betroffen.

Als Ausgleich für die Eingriffe sind im Landschaftsplan zusätzlich 4 Bäume (Ausgleich 1 a der landschaftsplanerischen Begleitplanung) im Knickbereich vorgesehen.

Die Gemeindevertretung hat am 21.11.02 beschlossen, von diesen Punkt abzuweichen.

Die Gemeinde begründet dies damit, dass der Knick in einem sehr guten Zustand und ausreichend mit größeren Gehölzen bestückt ist. Das Anpflanzen weiterer Bäume würde nur unter Ausrodung jetzt vorhandener Vegetationsflächen möglich sein. Dieser Eingriff steht in keinem Verhältnis zum gewünschten ökologischen Aufwertung des Knickbereiches stehen. Die neuen Gehölze würden dazu im dicht durchwurzelt Knickwall nach vorliegenden Erfahrungen der Gemeinde nur unzureichend anwachsen und mit großer Wahrscheinlichkeit – auch bei intensiver Pflege – immer wieder eingehen.

Bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der landschaftspflegerischen Stellungnahme ist der rechnerische Überhang an Ausgleichsflächen von 175 m<sup>2</sup> für dieses Ausgleich anzusetzen.

### **8.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung**

Im Planbereich wird durch den weitgehenden Erhalt der gewachsenen Gehölzstrukturen im Knickbereich an der Dorfstraße der Eingriff in den Landschaftsraum sehr begrenzt. Die offen gegliederten neuen Gebäude stellen ebenfalls keine gravierende Veränderung des Landschaftsraumes dar. Die durchgrüneten Freiflächen und Gärten auf den Grundstücken schaffen Lebensräume mit Erholungsqualität für die Bewohner.

Zur Eingrünung des Plangebiets in den freien Landschaftsraum Westen werden als Maßnahme A 1 entlang der Grundstücke 1 bis 4 und im Bereich des Grundstücks Nr. 5 (nach Westen) auf einer Länge von 90 m in einer Gesamtbreite von ca. 3.50 m eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) gepflanzt, Heister mindestens 125 – 150 cm, 2 x verpflanzt, 2-reihig mit 5 Sträuchern je m (90 m = 450 Pflanzen). Innerhalb der Pflanzfläche ist nach Westen zum Hang eine entsprechende Mulde von ca. 2.00 m vor die Pflanzflächen einzurichten. Diese soll einerseits eine natürliche Bewässerung der Pflanzfläche sichern und andererseits mögliches Oberflächenwasser von der landwirtschaftlichen Nutzfläche vor dem Eindringen auf die Baugrundstücke zurückhalten.

## **9 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die im Planungsbereich befindlichen sich alle Grundstücksflächen im privaten Besitz.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB (Umlegungsverfahren), Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB (Enteignung) kommen nicht zur Anwendung.

## 10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

	Bereich	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
a.	WA-Gebiet	4.175	40.2
b.	Verkehrsflächen	500	4.8
c.	Flächen für die Abfallentsorgung	5	0.0
d.	Wassermulde mit Grünstreifen	160	1.5
e.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich neu angelegte Knickflächen	2.870	27.6
f.	Knickflächen vorhanden	830	8.0
g.	Wasserflächen Teich	1.860	17.9
	Summe	10.400	100

## 11 Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen etwa 120.000 Euro, der Anteil der Schmutzwasserkanalisation beträgt etwa 40.000 Euro.

Von den Gesamtkosten von 120.000 Euro sind 90 % von den Anliegern anzufordern. Das entspricht einem Betrag von 108.000 Euro.

Die Kosten für die Abwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Gemeinde Mehlbek anzufordern.

Für die Gemeinde Mehlbek sind Kosten von etwa 12.000 Euro aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechen des geplanten Erschließungsablauf im Haushalt der Gemeinde Mehlbek eingeplant.



04. 9. 03

Anlage 1

Landschaftsplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 5  
Verfasser Büro Thomas Bünz,  
Viktoriastraße 27a - 25524 Itzehoe