



Satzung der Gemeinde Mehlbek

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet "Griesborner Koppel"
westlich der Dorfstraße und
südöstlich des Tongrubenweges

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
 4. Lage des Plangebietes
 5. Städtebauliche Maßnahmen
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
 - 7.5 Wertstoffsammlung
 - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.7 Gasversorgung
 8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den
Natur- und Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschafts-
raum
 - 8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren
Ersatzregelung
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 10. Flächenbilanz
 11. Kosten der Erschließung
- Anlage 1 "Nachweis des Ausleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und
Landesnaturchutzgesetz"
- Anlage 2 Standort der freiwilligen Ersatzflächen für die Eingriffe in den Natur-
und Landschaftsraum

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung, nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 321) in den derzeit geltenden Fassungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mehlbek hat am 22.01.1996 für das Gebiet "Griesborner Koppel westlich der Dorfstraße und südöstlich des Tongrubenweges" die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 3** beschlossen.

In der Gemeinde Mehlbek besteht die Notwendigkeit, der Nachfrage aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** im **innerörtlichen Bereich** nachzukommen. Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich besonders zur Entwicklung als Wohngebiet.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Mehlbek stellt zur Zeit den Flächennutzungsplan auf. Der Bebauungsplan Nr. 3 wird zusammen mit dem **Flächennutzungsplan parallel** ins Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren gegeben.

Im Flächennutzungsplan werden verschiedene Flächen innerhalb des Gemeindegebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen, die zu einer neuen Wohnbauentwicklung führen sollen. Hiervon eignet sich wegen der Verfügbarkeit der Flächen nur die Bebauungsplan Nr. 3 überplante Bereich am Tongrubenweg. Die hieraus geplanten 15 Wohngrundstücke stellen aus gemeindlicher Sicht eine bedarfsgerechte und überschaubare Größe der baulichen Entwicklung für die nächsten Jahre dar.

Das **Plangebiet** ist im zukünftigen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind ausgewiesen:

- im Nord-Osten als Mischbaufläche,
- im Süd-Osten als Fläche im Sinne § 15 LNatSchG
- im Süd-Westen als Landwirtschaftsfläche mit der besonderen Eignung zur Entwicklung als Fläche für die Erhaltung von Natur- und Landschaft,
- im Nord-Westen als Wohnbaufläche.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **westlichen Teil des zentralen Dorfkernes der Gemeinde Mehlbek**. Es erweitert die vorhandene Bauflächen entlang der Dorfstraße nach Westen. Im Westen des Plangebietes befinden sich die Süd-Westseiten der Grundstücke von der Dorfstraße. Im Norden verläuft der Tongrubenweg nach Westen in Richtung der Tonabbauflächen.

Das Plangebiet wird als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die als Grünland beweidet wird. Die angrenzenden Grundstücke der Mischbauflächennutzungen sind als Hausgärten genutzt.

Im süd-östlichen Bereich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die nach dem Landschaftsplan als schutzwürdige Fläche im Sinne des Bundes- und Landesnaturschutzgesetz einzustufen ist.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **1,15 ha**.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Plangebietsfläche wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden, 1-geschossigen **Einzel- und Doppelhäusern**, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Teil der Gemeinde eigenständigen Charakter erhält, der jedoch bewußt die baulichen Traditionen fortsetzt.

Das Plangebiet gliedert sich in 15 **Grundstücke** die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

"Allgemeines Wohngebiet" - WA

festgesetzt werden. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden in Punkt 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Mehlbek oder im Nahbereich 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.

Im Plangebiet sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich um verkehrsberuhigte Erschließungsflächen in Form freistehenden Einzel- oder auch Doppelhäuser gruppieren. Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von maximal **0,30** festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 40 cm** über der **mittleren Höhe des Grundstückes** ermittelt aus den Höhen aller das Grundstück umschließenden Grenzen nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen,
- der **Traufhöhe** auf **max. 3,50 m** und der **Firsthöhe** von **max. 9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Gemeindegebiet herzustellen, wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt, daß an Außenwändflächen grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein soll, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die **Materialvielfalt** der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.

Um neuere Entwicklungen im Hausbau - insbesondere im Bereich von hochenergiesparenden Gebäuden - zu ermöglichen, sind auch Gebäude in **Holzbaweise** möglich in Form von massiven Balkenkonstruktionen (Blockbauweise), Schalungen und/oder flächige Holzbauteile. Der Zusammenhang mit anderen Bauformen soll durch ein zulässiges Farbspektrum hergestellt werden, das sich in gedeckten Tönen von grau, rot, braun und grün bewegt. Sehr helle Farben sollen vermieden werden bzw. sich auf untergeordnete Bauteile wie Fenster, Gesimse usw. beschränken.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig an allen den öffentlichen

Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksseiten. Damit soll vermieden werden, daß sich unmittelbar im Straßenbereich unkontrollierte Nebengebäudezonen entwickeln, die das städtebauliche Grundkonzept der Gemeinde, das sich innerhalb der Baugrenzen entwickeln soll, unterlaufen.

Im Plangebiet wird **kein öffentlicher Spielplatz** festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß **ausreichende Spielmöglichkeiten** vorhanden sind durch

- die ländliche Umgebung des intakten Dorf- und Landschaftsraumes, die es im dörflichen Bereich so nicht gibt,
- die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes mit Spiel- Ruhe- und Grünzonen für die Kleinkinder,
- die Nähe des Gemeindezentrums an der ehemaligen Schule mit einem großen Spiel- und Sportplatz.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Mehlbek angebunden durch die Planstraße "A" im Norden über die Gemeindefstraße "Tongrubenweg" und "Dorfstraße - K 19".

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird am Tongrubenweg von der Planstraße A bis zur Dorfstraße (K 19) ein **Gehweg** hergestellt.

Die **Planstraße "A"** führt von Norden aus dem "Tongrubenweg" nach Süden, weitet sich zu einem begrünten Wendeplatz für Versorgungsfahrzeuge auf.

Die "**Planstraßen B**" führen als abgestufte Erschließungswege nach Osten, Süd-Osten und Nord-Westen, die einzelne Grundstücke erreichen, die über die "Planstraße A" direkt nicht angebunden sind.

Die Straßen werden ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich**.

Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes der "**Planstraße A**" beträgt einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern **7,00 m**, die der "**Planstraßen B**" von jeweils **5,00 m**.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung geregelt.

In dem Plangebiet werden **öffentliche Parkplätze** nicht ausdrücklich als Parkplatzanlagen festgesetzt, sondern als Bestandteil der verkehrsberuhigten Bereiche der "Planstraße A" angeordnet. Nach dem Stellplatzerlaß - StErl - vom 04. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von öffent-

lichen **Parkplätzen** mehr ausgeführt. Nach EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca 15 Wohneinheiten errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **5 P.** Der genaue Standort wird bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswig mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schleswig eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

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

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde zur Abwasserbehandlung zugeführt. Diese wird bedarfsgerecht erweitert.
- b. 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 oberflächen-nahe 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.
- c. Das **Oberflächenwasser** aus den privaten Zufahrten und Stellplätze wird ebenfalls nicht von der Gemeinde abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern**. Die Wässer sind über den bewachsenen Boden oberhalb der Vegetationsschicht über Mulden oder andere Flächen als Filterschicht abzuführen.
- d. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen **Verkehrswegen** wie alle Straßen-

und Wegeflächen, die Hof- und öffentlichen Stellplatzflächen werden in dichten Leitungen der zentralen Ortsentwässerung zugeführt, entsprechend den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25. 11. 1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) behandelt und dann der Vorflut (Mühlenau) zugeführt.

Eine Regenrückhalteanlage wird entsprechend den Einleitungsbedingungen des Wasserverbandes Unterhaltungsverband Bekau an zentraler Stelle innerhalb der Gemeinde hergestellt. Für das Plangebiet wird die Einleitungsmenge von 10 l/s nicht überschritten.

- e. Die erforderlichen **Einleitungsgenehmigungen** nach dem Landeswassergesetz für die Oberflächenentwässerung durch die Kreiswasserbehörde werden eingeholt.

7.4 Abfallbeseitigung

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

7.5 Wertstoff-Sammlung

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da diese sich auf dem Grundstück des Gemeindezentrums befinden.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Post AG TELEKOM versorgt werden.

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

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

Der Wohnbedarf in der Gemeinde Mehlbek erfordert die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur begrenzte Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizien-

tes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der zukünftige **Flächennutzungsplan** weist diesen Bereich in der Gemeinde Mehlbek als **Wohnbaufläche** aus.

Die Gemeinde Mehlbek verfaßt zur Zeit einen **Landschaftsplan**, der als Entwurf vorliegt. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht worden und - soweit sie sich auch nach Abwägung aller anderen öffentlichen Belange und Rechtsgütern eignen - in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eignenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlicher Nutzungen nicht zur Verfügung.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Zur Erschließung des Plangebietes vom Tongrubenweg ist es **unvermeidlich**, einen Durchbruch durch den vorhandenen Knick herzustellen, dessen Breite jedoch auf ein Minimum beschränkt ist. Nach § 15 b LNatSchG "**Besondere Vorschriften für Knicks**" ist das Beseitigen vorhandener Knicks verboten. Da der Tongrubenweg in ganzer Länge beidseitig mit einem Knick bestanden ist, gibt zur Erschließung des Plangebietes keine Alternative. Auch andere verkehrstechnische Anbindungen scheiden wegen vorhandener Bebauungen im Osten oder der Biotopfläche im Süden aus. Der Verzicht auf den Standort insgesamt würde für die Gemeinde eine unzumutbare Härte bedeuten, da keine anderen Wohngebietsflächen im Gemeindegebiet zur Zeit verfügbar sind.

Die Gemeinde Mehlbek wird wegen dieser besonderen Bedingungen eine **Ausnahme** zur Befreiung von der Rechtsvorschrift beantragen.

Innerhalb des Plangebietes werden **Ersatzmaßnahmen** festgesetzt. Bei einer Breite von ca. 5,0 m und einem Durchbruch von ca. 7,0 m ergibt sich eine rechnerische Fläche von 35 m². Wegen der besonderen Bedeutung des Knicks und der ökologischen Bedeutung wird von der Gemeinde ein **Ersatz hergestellt** durch einen **Wall mit kleinwüchsiger heimischer Heckenbepflanzung** in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftsplan zwischen den Baugrundstücken 11, 12, 13 und 14 mit einer Wallfußbreite von ca. 2

m auf einer Länge von ca. 100 m im Südosten des Plangebietes.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser fällt im "allgemeinen Wohngebiet" nicht an und kann deshalb nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

8.4 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* als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden. Die vorhandenen Nutzungen und Bebauungen im Bestand bleiben bei dem Nachweis unberücksichtigt.

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

1. **Bauflächen** als WA - Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - **GRZ** - von max. **0.30** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **4.728 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **1.355 m²**,
2. **Verkehrsflächen** mit teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche von **1.524 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **427 m²**.

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von mindestens

1.782 m².

Als **qualitativer Ausgleichsansatz** zu 1. und 2. wird festgesetzt:

1. Außerhalb des Plangebietes durch **Ausweisung von Ersatzflächen** in der **Gemeinde Mehlbek, Gemarkung Mehlbek in Flur 3, Flurstück 85/7** durch Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung als freiwilligen Ersatz für die im Plangebiet - nach Abwägung aller Belange - nicht durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen. Die Flächen werden im Planausschnitt als Anlage 2 der Begründung bezeichnet.
2. Auf jedem Privatgrundstück sind je angefangene **500 m²** Grundstücksgröße **1 standortgerechter Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsflächen** sind - neben den im Plan festgesetzten Standorten - insgesamt **8 standortgerechte Straßenbäume** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bereich und Maßnahmen	Fläche m ²	Wertein- stufung	Ausgleichs- wert m ²
1. Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes	1.600	100%	1.600
Herausnahme aus der intensiven Nutzung und Entwicklung einer Sukzessionsfläche,			
2. Bäume auf Privatgrundstücken je 500 m ² Grundstücksfläche wird ein standortgerechter Baum festgesetzt, es ergibt sich aus der Anzahl der Grundstücke über 500 m ² eine Zahl von ca. 15 Bäumen, Kronenfläche jeweils 9 m ² als Ausgleichsansatz	135	100%	135
3. Bäume im Straßenraum im verkehrsberuhigten Straßenraum werden insgesamt 8 standortgerechte Bäume festgesetzt, Kronenfläche 9 m ² als Ausgleichsansatz	72	100%	72
Summe	1.807		1.807 m²

Dem rechnerisch erforderlichen Ausgleich von **1.782 m²** steht ein Flächenangebot innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes von **1.807 m²** gegenüber. Die Bilanz der **Eingriffs- und Ausgleichsregelung** ist damit **ausgeglichen !**

Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die die positive Gesamtbilanz unterstreichen:

- Die vorhandenen **Knicks** am Tongrubenweg und an der westlichen Plangebietsgrenze werden in vollem Umfang erhalten und durch die Gemeinde dauerhaft und fachgerecht gepflegt. Der notwendige Durchbruch für die Anbindung der Erschließungsstraße wird auf ein Minimum reduziert.
- Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimal-konzept an Erschließungsaufwand reduziert worden.
- Die **Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen ebenfalls sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
 - die **Flächen** werden soweit nötig **gepflastert**, durch den hohen Fugenanteil soll das Mikroklima verbessert und die Staubbindung in diesen Bereichen erhöht werden,
 - die **Seitenbereiche** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern **bepflanzt**, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als nicht sehr hochrangig eingestuft werden. Aus dem freien Landschaftsraum wird sich von Süden und Westen das Baugebiet durch der Lage vor der bereits bebauten Kontur des Dorfbildes und hinter den hohen Knicksäumen kaum abheben.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mehlbek.

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

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	9.956	86,7
b.	Verkehrsflächen	1.524	13,3
	Gesamtflächen	11.480	100,00

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen

DM 720.000,--

Der Anteil der Schmutzwasserkanalisation hierin beträgt

DM 142.000,--

Von den Gesamtkosten von

DM 578.000,--

sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

Das entspricht einem Betrag von

DM rd. 520.000,--

Die Kosten für die Schmutzwasser und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Gemeinde Mehlbek anzufordern.

Für die Gemeinde Mehlbek sind Kosten von

DM 58.000,--

aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Gemeinde Mehlbek eingeplant.

