



Begründung zur Satzung der Gemeinde Mehlbek Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet östlich der Dorfstraße (K 19), nördlich der
ehemaligen Schule, südlich des Mühlenweges

Planverfasser

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

Gliederung

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit.....	4
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen	5
4	Lage des Plangebietes	5
5	Städtebauliche Maßnahmen.....	5
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
5.2	Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen.....	6
5.3	Maß der Nutzung	7
5.3.1	Baugrenzen und Grundflächenzahlen.....	7
5.3.2	Gebäudehöhen	7
5.3.3	Gebäudegestaltung.....	8
5.3.4	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	9
7.6	Gasversorgung	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	11
8.3.4	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden	11
8.3.5	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft	12
8.3.6	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften.....	12
8.3.7	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung	13
8.3.8	Pflanzlisten.....	13
9	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
10	Flächenbilanz	14
11	Kosten der Erschließung.....	14

Anlage 1 Geruchsimmissionen – Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Verfasser Prof. Dr. Jörg Oldenburg
Dorfstraße 58
21734 Oederquart

Anlage 2 Landschaftsplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 4
Verfasser Büro Thomas Bünz
Viktoriastraße 27a
25524 Itzehoe

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 Dorfgebietsflächen im innerörtlichen Bereich, die eine ausgewogene Mischung aus landwirtschaftlichen Nutzungen (einschließlich Viehhaltung) im begrenzten Umfang und Wohnnutzungen.

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 östlich der Dorfstraße und nördlich der ehemaligen Schule für eine kurzfristige Umsetzung am besten geeignet.

- Die Struktur der vorhandenen Mischung aus landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnen im Dorfbereich entsprechen den Zielsetzungen,
- der Bereich östlich der Dorfstraße ist über die vorhandene Straßenrandbebauung bereits vollständig erschlossen,
- im vorderen Bereich werden Baulücken in der Innenortslage geschlossen,
- im hinteren Bereich werden etwa 5 neue Baugrundstücke erschlossen, die nach Osten durch einen hohen Knick zum freien Landschaftsraum abgegrenzt sind und somit – durch die enge räumliche Anbindung an die vorhandene Bebauung - keine neuen Eingriffe in die Landschaft darstellen und der unvermeidliche Eingriff minimiert ist.

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 m² bebaubare Fläche.

Im Bebauungsplan Nr. 4 beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer GRZ von 0.30 und einer Gesamtfläche von ca. 8.600 m² der MD-Ausweisung ca. 2.580 m². Etwa die Hälfte der benannten Bauflächen sind bereits bebaut bzw. Baulücken, die nach § 34 BauGB planungsrechtlich überbaubar wären. 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.

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 geplante 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 11. April 2002 für das Gebiet östlich der Dorfstraße (K 19), nördlich der ehemaligen Schule, südlich des Mühlenweges die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen, mit dem Ziel ein Dorfgebiet MD festzusetzen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird aus dem Flächennutzungsplan – entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Bereiche

- der zukünftigen Dorfgebietsflächen als **M - Gemischte Bauflächen** aus, aus denen MD und MI-Gebiete entwickelt werden können.

4 Lage des Plangebietes

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

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- im Westen durch die Dorfstraße / Kreisstraße 19
- im Norden durch das (jetzige) Flurstück 59 / 2
- im Osten durch den Knick zum freien Landschaftsraumes der (jetzigen) Flurstücke 74 / 2 und 117 / 73 und
- im Süden durch das ehemalige Schulgrundstück.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,28 ha.

5 Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde will die vorhandene Mischung von wohnverträglicher landwirtschaftlicher Nutzung einschließlich des jetzigen begrenzten Umfangs von Viehhaltung (Pferde, Schafe, Geflügel, u.a.) und von Wohnnutzung erhalten und entwickeln.

Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes - Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsimmissionen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Lage des Plangebietes in der Dorflage mit der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben mit intensiverer Viehhaltung macht es erforderlich, vorab die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Nutzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu erklären. Die Gemeinde hält dieses für erforderlich, auch wenn die Gebietsfestsetzung von landwirtschaftlicher Nutzung ausgeht. Der Wohnanteil in diesem Bereich des Plangebietes muss angemessen berücksichtigt werden, auch wenn dieser sich in der Zumutbarkeit der Geruchsimmissionen von „allgemeinen Wohngebieten“ im dörflichen oder städtischen Bereich unterscheidet.

In der Vorplanung wurde festgestellt, dass 2 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung zwischen 50 und 80 m befinden.

Beide Betriebe wurden durch ein Fachgutachten von Prof. Dr. Oldenburg untersucht, das die Betriebsabläufe, die Zahl der Tiere, die Silage, die Güllelagerung und die durchschnittlichen Winde bewertet. Unter Berücksichtigung der berechneten Immissionshäufigkeiten liegen die nord-östlichen Plangebietsbereiche zwischen 10 % und <15 % der Geruchshäufigkeiten im Jahresdurchschnitt, alle anderen Flächen deutlich darunter.

Von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen selbst gehen also keine unzumutbaren Immissionen aus, die eine Wohnbebauung im Zusammenhang mit einer MD-Ausweisung ausschließen. Auch der Eintrag von Gülle bewegt sich auf die durchschnittliche Jahresstundenzahl im zumutbaren Rahmen.

Das Gutachten empfiehlt - zumindest im nord-östlichen Planbereich - die Festsetzung eines Dorfgebietes, was der örtlichen Nutzungssituation entsprechen und aus Sicht des Immissionsschutzes ausreichend den derzeitigen Bestand berücksichtigen.

Für die Gemeinde bleibt zusammenzufassen, daß die Festsetzung eines Dorfgebietes aus Sicht des Immissionsschutzes eine ausreichende Vorsorge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Gemeinde darstellt und Konflikte wegen der beabsichtigten Nutzungsmischung nicht zu erwarten sind.

5.2 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Die Plangebietsfläche besteht aus 1 Baublock mit insgesamt 11 Grundstücken unterschiedlicher Größe. Von den Grundstücken sind bereits 4 mit Wohngebäuden bebaut.

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 "Dorfgebiet" - MD fest.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 5 Abs. 3 werden in Punkt 6, 8 und 9 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

- 6. sonstige Gewerbebetriebe
- 8. Gartenbaubetriebe,
- 9. Tankstellen.

Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 6., 8. und 9. 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 entspricht.

In jedem Wohngebäude sind maximal 1 Wohneinheit zulässig.

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.

Es soll die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten insgesamt für die Gemeinde übersehbar bleiben, um den Gebietscharakter und 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.

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 erkerinbar 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.

5.3 Maß der Nutzung

5.3.1 Baugrenzen und Grundflächenzahlen

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen GRZ von 0,30 zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Nach der BauNVO § 17 können in Dorfgebieten bis zu 0,60 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer gemittelten Zahl von 0,30 soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern.

5.3.2 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.

Aus der Grundanalyse ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

- die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt maximal **0.50 m** über der mittleren Geländehöhe im Bereich des jeweiligen Grundstücks. Die Höhenbezugspunkte sind im Planteil verzeichnet.
- Die **Traufhöhe** beträgt minimal **2.75 m** und maximal **3,75 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.

5.3.3 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.

Wandbauteile können auch in Holzbauweise in Form von massiven Balkenkonstruktionen, Schalungen und / oder flächigen Holzbauteilen errichtet werden. Die Holzoberflächen sind in einem naturnahen Farbton zu behandeln. Zulässig sind weiter gedeckte Farben aus dem Bereich grau, rot, braun und grün.

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 **48°** auszubilden.

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.

5.3.4 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen des MD-Gebietes und innerhalb der festgesetzten Grünfläche / Hausgärten östlich des MD-Gebietes zulässig. An der östlichen Gebietsgrenze zum vorhandenen Knick sind innerhalb des in einer Breite von 5,00 m festgesetzten Schutzbereiches keine Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche – Hausgärten und im festgesetzten Knickschutzstreifen östlich des MD-Gebietes unzulässig.

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.

Von der Dorfstraße aus wird die vordere Baureihe direkt angebunden. Die hintere östliche Baureihe wird über einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 5,50 bis 6,00 m Breite zugunsten der Grundstücke erschlossen. Die Rechte verlaufen über die Grundstücke der vorderen Baureihe und sind grundbuchlich abzusichern.

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 keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt. Im Straßenraum sind ausreichend Aufstellflächen vorhanden, ohne den fließenden Verkehr zu behindern.

7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die eon-Hanse 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 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.

7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

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

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 eon-hanse versorgt, soweit sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

8 Maßnahmen der Landschaftspflege – Einriffs - Ausgleichsregelung

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

Der von der Gemeinde Mehlbek festgestellte Bedarf von Dorfgebietsflächen mit diesen speziellen Nutzungsanforderungen 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 speziellen Bedarf mit dieser Nutzungsmischung kommen andere Flächen praktisch 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 Dorfgebietsfläche wird in einem Bereich festgesetzt, der in der vorderen Baureihe – bis auf die benannten Baulücken und Zufahrten für den hinteren Bereich – nicht mehr dem Natur- und Landschaftsraum zuzuordnen ist und planungsrechtlich als vollständig bebaubarer Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen ist der nicht auszugleichen ist (§ 21 Abs. 2 BNatSchG, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des MUNF vom 03.07.1998).

Die Flächen sind geprägt von Wohnhäusern mit Vorgärten, kleineren Landstellen mit Kleintierhalten im rückwärtigen Garten und den angrenzenden Freiflächen. Die sich im Osten hieran anschließenden Freiflächen werden zur Zeit als Wiese und Auslaufläche für Pferde, Ziegen und Schafe genutzt. Teile sind mit Nebenanlagen für die Viehhaltung bebaut. Der Bereich wird zum eigentlichen freien Landschaftsraum hieran östlich angrenzend durch einen durchgehenden Knick abgegrenzt.

Die Intensität der neuen Eingriffe in die Fläche werden aus Sicht der Gemeinde Mehlbek im Wesentlichen als gleichwertig zur jetzigen Nutzung eingeschätzt.

In der landschaftspflegerischen Stellungnahme hat hierzu gesondert eine Einschätzung vorgenommen.

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 2 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. 4 im Plangebiet entschieden.

8.3.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 15 a LNatSchG werden durch die Planung nicht berührt. Jedoch befindet sich an der Ostgrenze des Planbereichs ein durchgehender **Knick**, der nach § 15 b LNatSchG geschützt ist. Um den Knick nachhaltig zu schützen, wird ein **5,00 m** breiter **Schutzstreifen** als „Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden“ auf der Westseite des Knicks festgesetzt, in dem jegliche Überbauung und Versiegelung sowie artfremde gärtnerische Nutzungen und Pflege unzulässig ist.

8.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann in den Dorfgebietsflächen grundsätzlich nicht anfallen und durch unkontrolliertes Eindringen in den Boden das Grundwasser gefährden. Es wird davon ausgegangen, daß bei der derzeit ausgeübten Nutzung eine solche Gefährdung nicht größer ist

als in einem allgemeinen Wohngebiet. Es fallen dem häuslichen Abwasser vergleichbare Abwässer an.

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 2 – 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 siehe landschaftspflegerischen Konzeptplan	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Versiegelung in m ²	50 % zulässige Überschreitung	= Eingriff durch Ver- siegelung	AF	Flächenbedarf
MD Innenbereich I1	5.375	0,3	1.613	806	0	0	0
MD Innenbereich I2	1.690	0,3	507	254	761	0,5	380
MD Außenbereich I3	950	0,3	285	143	428	0,5	214
Private Grünfläche	3.860	0	0	0	0	0	0
Maßnahmenfläche	640	0	0	0	0	0	0
Knickfläche	250	0	0	0	0	0	0
Summen	12.765		2.405	1.202	1.188		594

Hilfsweise wird gemäß Eingriffs- / Ausgleichserlass die zulässige Versiegelung durch Bebauung zur Bemessung für die Ausgleichsanforderungen herangezogen. Die Fläche des Innenbereichs muss nicht berücksichtigt werden. Somit ist die Fläche "I 3" des bisherigen Außenbereichs, auf der zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, als Eingriffsfläche zu bewerten. Diese Eingriffsfläche ist nach Osten durch die festgesetzte Baugrenze zur privaten Grünfläche abgegrenzt. Die zulässige Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) begrenzt, die mit Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% zulässigerweise überschritten werden darf. Der zu bewertende Eingriff wird folglich aus der Bemessung der Eingriffsfläche, multipliziert mit der zulässigen Überbauung "M" = "I 3" * 30% * 50% ermittelt.

Der Ausgleichsfaktor wird mit 0,5 angesetzt.

$$M = (950 + 1.690) * 0,45 * 0,5$$

$$M = 594 \text{ m}^2 \text{ (Soll)} / \mathbf{M = 640 \text{ m}^2 \text{ ausgewiesene Ausgleichsfläche (Ist).}$$

Zum **Ausgleich** des Eingriffs in das **Schutzgut „Boden“** werden im **östlichen Planbereich** Flächen festgesetzt, in denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen. Diese Flächen werden gleichsam als Schutzbereich für den Knick an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, siehe Punkt 8.3.2.

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

Dieser Bereich ist der krautigen Sukzession dauerhaft zu überlassen und zu diesem Zweck durch jährlich eine Mahd unter Entfernung des Schnittgutes zu pflegen.

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 gehölzbewohnenden Vogelarten im Knickbereich betroffen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Lebensräume sollen die bestehenden Gehölzstrukturen weitgehend erhalten werden. Das pflegende „auf den Stock setzen“ ist kein Eingriff. Um die Störungen weiter abzupuffern sollen in den Schutzstreifen zusätzlich 10 weitere Obstbäume aus der **Pflanzliste B** gepflanzt und unterhalten werden.

8.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

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

Zur weiteren Eingrünung werden im Bereich der Zufahrtswege (GFL) ergänzende Baumpflanzungen im Planteil ausdrücklich festgesetzt. Diese sind mit Gehölzen eigener Wahl aus der Pflanzliste A vorzunehmen.

Soweit Eingriffe überhaupt vorhanden sind, werden diese durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

8.3.8 Pflanzlisten

In der landschaftspflegerischen Stellungnahme werden Hinweise zu heimischen und standortgerechten Gehölzen aufgeführt, die aufgenommen werden sollten. Dabei handelt es sich um Arten, die durch ihre Standortbindung eine hohe Klimabeständigkeit und Schädlingsresistenz entwickelt haben und damit eine sehr geringe Pflegebedürftigkeit besitzen.

Tabelle 1 : Ausgleichspflanzungen **Bäume**,
Quelle **landschaftspflegerische Stellungnahme** Punkt 6 Pflanzlisten,

Auswahlliste A für Bäume an den Zufahrtswegen

Deutsch	botanisch	Wuchshöhe in m bis	Pflanzgröße Stammbusch	Pflanzgröße Hochstamm
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	15	300 - 350	14 – 16
Weiß-Buche	<i>Carpinus betulus</i>	20	300 - 350	14 – 16
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	15	300 - 350	14 – 16
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	30	300 - 350	14 – 16
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	20	300 - 350	14 – 16

Tabelle 2 : Ausgleichspflanzungen **Bäume**,
Quelle **landschaftspflegerische Stellungnahme** Punkt 6 Pflanzlisten,

Auswahlliste B für Bäume in den privaten Grünflächen / Schutzstreifen am Knick

Deutsch	Beispiel	Wuchshöhe in m bis	Pflanzgröße Hochstamm	Bemerkung
Kernobst	Apfel, Birne	15	14 – 16	bevorzugt alte

				regionale Sorten
Steinobst	Kirsche, Mirabelle, Pflaume, Reneklo- de, Zwetschge	15	14 – 16	bevorzugt alte regionale Sorten
Walnuss		15	14 – 16	

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 ²	Anteil %
a.	MD-Gebiet	8.015	62.8
b.	Private Grünflächen / Hausgärten	3.860	30.2
c.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	640	5.0
d.	Knickflächen	250	2.0
	Summe	12.765	100

11 Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung fallen nicht an, da das Plangebiet bereits erschlossen ist.

0 5. 1. 06

Gemeinde Mehlbek
Der Bürgermeister

✓

Holl

