

Satzung der Gemeinde Drage über den Bebauungsplan Nr. 1

für den Bereich Hansch, westlich der Bebauung der K 71
und nördlich des landwirtschaftlichen Weges

Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich Hansch, westlich der K 71
und nördlich des landwirtschaftlichen Weges

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Lage und Beschreibung des Plangebietes
 5. Städtebauliche Maßnahmen
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Müllbeseitigung
 - 7.5 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.6 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 Landschaftsraum
 - 8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 10. Flächenbilanz
 11. Kosten der Erschließung
- Anlage 1 Rechnerischer Nachweis der Ausgleichsregelungen
Anlage 2 Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes
Anlage 3 Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug
landwirtschaftlicher Weg / Planstraße A

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. November 1994 (BGBl. I S. 3486), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 127), und nach der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 321).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Drage hat am 13.09.1993 für den Bereich Hansch, westlich der Bebauung der K 71 und nördlich des landwirtschaftlichen Weges die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 1** beschlossen.

In der Gemeinde Drage besteht die Notwendigkeit, der **dringenden Nachfrage** aus der Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebietes nach **Wohnraum** kurzfristig nachzukommen.

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

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage existiert zur Zeit nicht.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **Norden** der Gemeinde Drage im Ortsteil Hansch, südlich der Gemeinde Looft.

Die **Plangebietsfläche** besteht zur Zeit ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerland.

Das Plangebiet ist insgesamt 6730 m² groß.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Plangebietsfläche wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden Wohnhäusern, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Bereich der Gemeinde unverwechselbaren Charakter erhält.

Der gesamte Bereich ist 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 Nummer 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen weiterer Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Nummer 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Das Baugebiet hat eine Längsausdehnung in Ost-Westrichtung von ca. 118 m und eine durchschnittliche Tiefe in Nord-Südrichtung von ca. 52 m. Das Gebiet wird erschlossen über eine mittige Anbindungen an den landwirtschaftlichen Weg, der in die Straße Hansch - K 71 - mündet.

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch eine Baugrenze umschrieben ist, sind Grundflächenzahlen von maximal 0,25 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 40 cm über die jeweils zugehörigen Straßenverkehrsflächen, der Traufhöhe auf max. 3,25 m. Die Gesamthöhe der Firste regelt sich über die Festsetzung der Dachneigung zwischen 35° und 48°.

Es wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf I festgesetzt.

Im Baugebiet sind 6 Baugrundstücke geplant worden.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Drage angebunden an die Straße Hansch (K 71) über den Ausbau des vorhandenen Weges **Planstraße "A"** in Richtung Süden und weiter über den verkehrsberuhigten Bereich. Am Ende des verkehrsberuhigten Bereiches befindet sich ein Wendeplatz mit Bäumen. Hier ist ebenfalls untergebracht die Flächen für die Sammlung von **Wertstoffen und Müll**.

Die **Planstraße "A"** hat eine befahrbare Verkehrsfläche in einer Breite von 3,50 m. Auf der nördlichen Seite befindet sich ein Grandweg in einer Breite von 0,80 m, auf der südlichen Seite ein Grünstreifen von 1,30 m.

Der verkehrsberuhigte Bereich hat eine Gesamtbreite von 6,00 m mit einer Fahrbahnbreite von 3,0 m und beidseitigen Rinnen, ausgebaut als höhengleiche Mischfläche. Die notwendige Fläche für die Einmündung des verkehrsberuhigten Bereiches in die Planstraße A ist vorhanden (siehe Anlage 3).

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen und so einzurichten, daß auf den Grundstücken selbst gewendet werden kann. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung geregelt.

Öffentliche Parkplätze werden festgesetzt im Wendeplatz. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß 6 Wohneinheiten errichtet werden. Nach dem Runderlaß des Innenministeriums vom 16. Juni 1978 für die "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in B-Plänen" sind in anderen (als reinen Wohngebieten) Gebieten 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze herzustellen. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **2 P**, die im Wendehammer festgesetzt werden.

Die Flurstücke 4/11 und 4/12 erhalten nach Norden hin Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt um eine rückwärtige Bebauung auszuschließen.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch den Anschluß an die Versorgung durch eigene Hausbrunnen.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das Schmutzwasser wird an das vorhandenen Leitungsnetz in der Planstraße A angeschlossen und der mechanisch - biologischen Kläranlage zur Entsorgung zugeführt.
- b. Das Oberflächenwasser ist auf den gesamten Grundstücken selbst zu versickern und wird nicht von der Gemeinde übernommen. Der verkehrsberuhigte Bereich wird mit einem Pflaster mit einem hohen wasserdurchlässigen Fugenanteil versehen.
Das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen auf den Grundstücken und aus dem verkehrsberuhigten Bereich wird dem vorhandenen Mischkanal und der Kläranlage zugeführt.

Versickerungen bedürfen in jedem Einzelfall einer Erlaubnis der Kreiswasserbehörde und müssen entsprechend beantragt werden.

7.4 Müllbeseitigung

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

Im Bereich des Wendehammers wird eine Sammelstellen für Wertstoffe und Müll festgesetzt.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

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

7.6 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich.

7.7 Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird mit Löschwasser vom Nauenbach versorgt.

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

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind im Sinne von § 7 LNatSchG alle Arten der Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen einschließlich der damit verbundenen Straßen und Erschließungsmaßnahmen. Wer einen Eingriff in den Naturraum vornehmen will bedarf der Genehmigung. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn die Eingriffe unvermeidlich sind.

Soweit die Unvermeidbarkeit vorliegt, müssen alle Eingriffe in den Naturraum so gering wie möglich gehalten werden. Unvermeidbare Eingriffe sind nach § 8 LNatSchG durch geeignete Maßnahmen so auszugleichen, daß keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes zurückbleiben.

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

Der dringende Wohnbedarf in der Gemeinde Drage erfordert die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im dörflichen Bereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit geringen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der überplante Bereich ist in diesem Sinne eine solche Fläche:

- Die Fläche ist in wesentlichen Teilen nicht als freier Landschaftsraum zu charakterisieren. Sie befinden sich im unmittelbaren Zusammenhang zwischen den bereits vollständig besiedelten Wohngebieten im Süden und Osten, die einen baulichen Siedlungsrand darstellen. Lediglich im Norden und Westen öffnet sich das Gebiet zum Landschaftsraum.
- Andere gleichwertige Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der Vermeidung nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb nicht eingehalten werden.

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

- Die Fläche wird als Ackerland landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die Flächen der Schutzgüter

- **Wasser / Grundwasser**
- **Boden**
- **Landschaftsbild**

müssen bei unvermeidbaren Eingriffen gleichwertig ausgeglichen werden.

8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird
- soweit durch die Nutzungsänderung bedingt - nicht in den Boden eindringen
und das Grundwasser gefährden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur
Versickerung gebracht werden. Ausdrücklich werden jedoch die Regelung der
"Abwassertechnischen Vereinigung" (ATV) Blatt A 138 verbindlich und sind
zu berücksichtigen.

8.3 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 versiegelt.
Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung wird in der
Anlage 1 beschrieben.

Insgesamt ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an Gesamtausgleich von ins-
gesamt 876 m². Aufgrund dieser Bewertung wird durch die Gemeinde eine
Ausgleichsfläche in der Größe von **900 m² außerhalb** des Plangebietes
geschaffen. Diese Flächen werden nach dem Gebot des gleichwertigen Aus-
gleichs auf Dauer vorgehalten (**Anlage 2**).

Als Ausgleichsregelung werden **innerhalb** des **Plangebietes** verschiedene
Einzelmaßnahmen festgesetzt, die im wesentlichen keine flächigen Ersatzmaß-
nahmen darstellen, sondern punktuell bzw. linear den vorhandenen Land-
schaftsraum ergänzen und aufwerten:

1. Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Anlage von Pflanzflächen
im Wendehammer in dem verkehrsberuhigten Bereich
2. Im Osten des Plangebietes sind Wallhecken (Knick) anzulegen als Ab-
grenzung und Übergang zum freien Landschaftsraum.

3. Als Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur standortgerechte Hecken zulässig.
4. Um eine landschaftsgerechte Begrünung der Grundstücke zu gewährleisten wird festgesetzt, daß für Baumpflanzungen nur standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch das Baugebiet kann als sehr gering eingestuft werden. Durch die im Osten und Süden angrenzenden Bebauung sind bereits wesentliche Flächen überbaut, die insgesamt den Siedlungsrand zum freien Landschaftsraum prägen. Die überplante Fläche stellt lediglich eine Abrundung zum Siedlungsrand dar.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen sind Eigentum der Gemeinde Drage.

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

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	5.390	80,1
b.	Verkehrsflächen	1.310	19,5
d.	Flächen für Ver- und Entsorgung	30	0,4
	Gesamtflächen	6.730	100,0

11. Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung durch die Straßen- und Wegebaumaßnahmen werden vom Ingenieurbüro zur Zeit noch ermittelt.

Drage , 02.10.1995

- Der Bürgermeister -

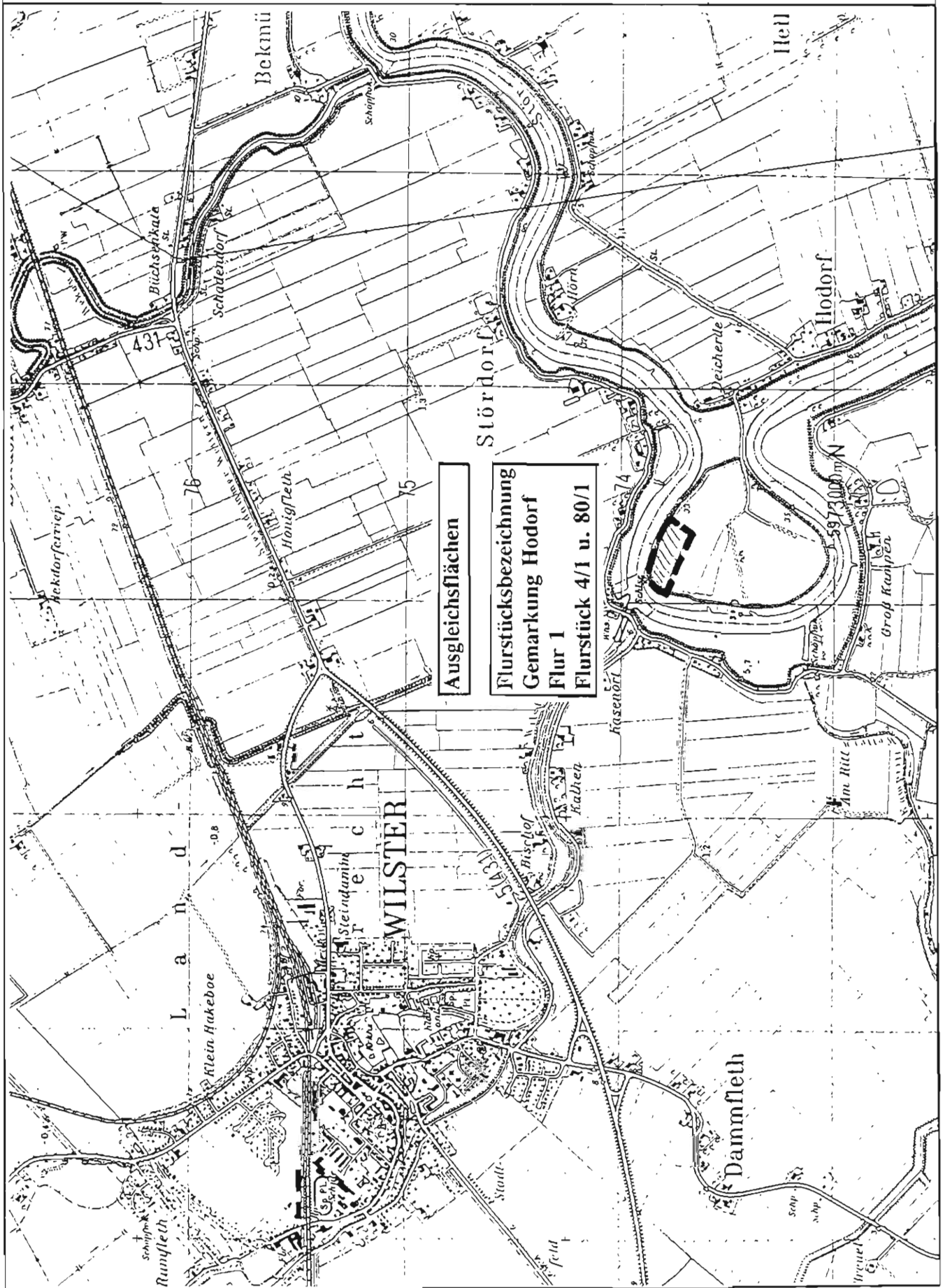


Gemeinde Drage						
Bebauungsplan Nr. 1						Anlage 1
Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem						
Bundes- und Landesnaturschutzgesetz						
A. Eingriffe						
1. Bauflächen						
1.1 Eingriffe durch Versiegelungen						
Grundstück Nr. und Nutzungsart	Fläche m ²	GRZ	überbaubare Fläche m ² max.	zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 19 BauNVO	Gesamtsumme Versiegelung m ²	Grundstücksflächen unversiegelt
WA - Flächen				50%		
1	903	0,25	226	113	339	677
2	899	0,25	225	112	337	674
3	689	0,25	172	86	258	517
4	1.029	0,25	257	129	386	772
5	1.045	0,25	261	131	392	784
6	822	0,25	205	103	308	616
Summe	5.387		1.347	673	2.020	4.040
voraussichtlicher Anteil Nebenanlagen durch Gebäude	60%		=	404		
voraussichtlicher Anteil Nebenanlagen durch Wegebefestigungen	40%		=	269		
1.2 Ausgleichsbedarf						
Gebäudeflächen	1 : 0,3	0,30	404			
Nebenanlagen (Gebäude)	1 : 0,3	0,30		121		
Nebenanlagen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung)	1 : 0,2	0,20		54		
Ausgleichsbedarf Wohnbebauung					579	

2. Verkehrsflächen					
2.1 Eingriffe durch Versiegelungen					
			Versiegelung voll	Versiegelung Pflaster	
Planstraße "A"	17		17		
Erschließungsstraße verkehrsberuhigter Ausbau	528			528	
Wendehammer abzüglich Baumstreifen	515			515	
Summe	1.060		17	1.043	
2.2 Ausgleichsbedarf					
versiegelnde Oberflächen- befestigungen					
voll	1 : 0,30	0,30	5		
Plaster	1 : 0,28	0,28		292	
Ausgleichsbedarf Straßenbau					297
Ausgleichsbedarf insgesamt					876
B. Ausgleichsregelungen					
3. Ausgleichsmaßnahmen					
				Bewertung gegenüber dem Bestand	
1. Knickanlage mit landschaftstypischer Bepflanzung im Osten					
			158	100%	158
2. Ausgleichsfläche außerhalb aber im Nahbereich des Plangebietes siehe Anlage					
Ausbau als landschaftsgerechte Biotopfläche					
			900	100%	900
Summe der wirksamen Ausgleichsmaßnahmen					
					1.058
4. Ausgleichsbilanz					
auszugleichende Flächen durch Versiegelung					876
Ausgleichsflächen mit werterhöhenden Maßnahmen					1.058

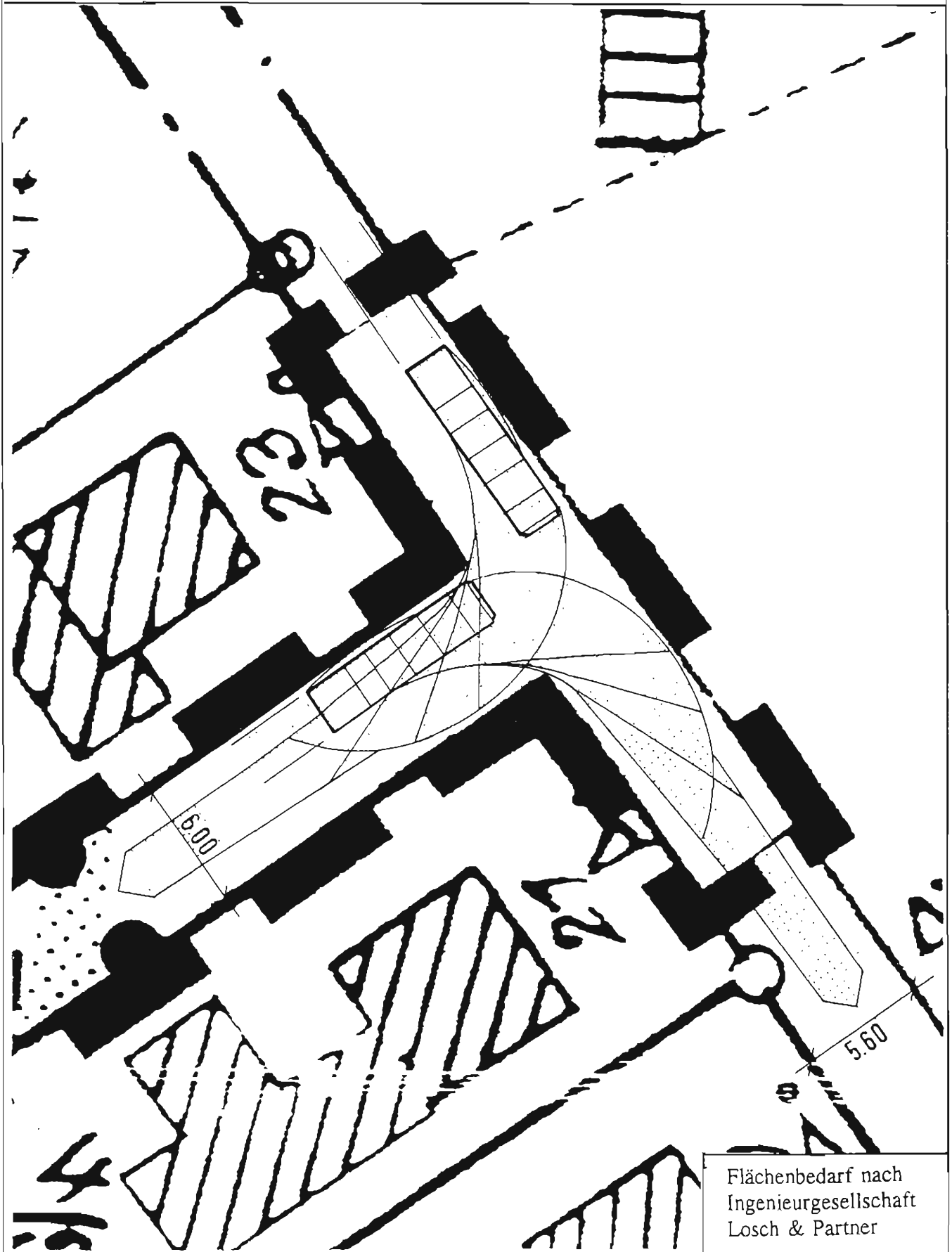
Anlage 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Drage

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes M 1:25.000



Anlage 3 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Drage

Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug
landwirtschaftlicher Weg / Planstraße A
M 1: 250



Flächenbedarf nach
Ingenieurgesellschaft
Losch & Partner