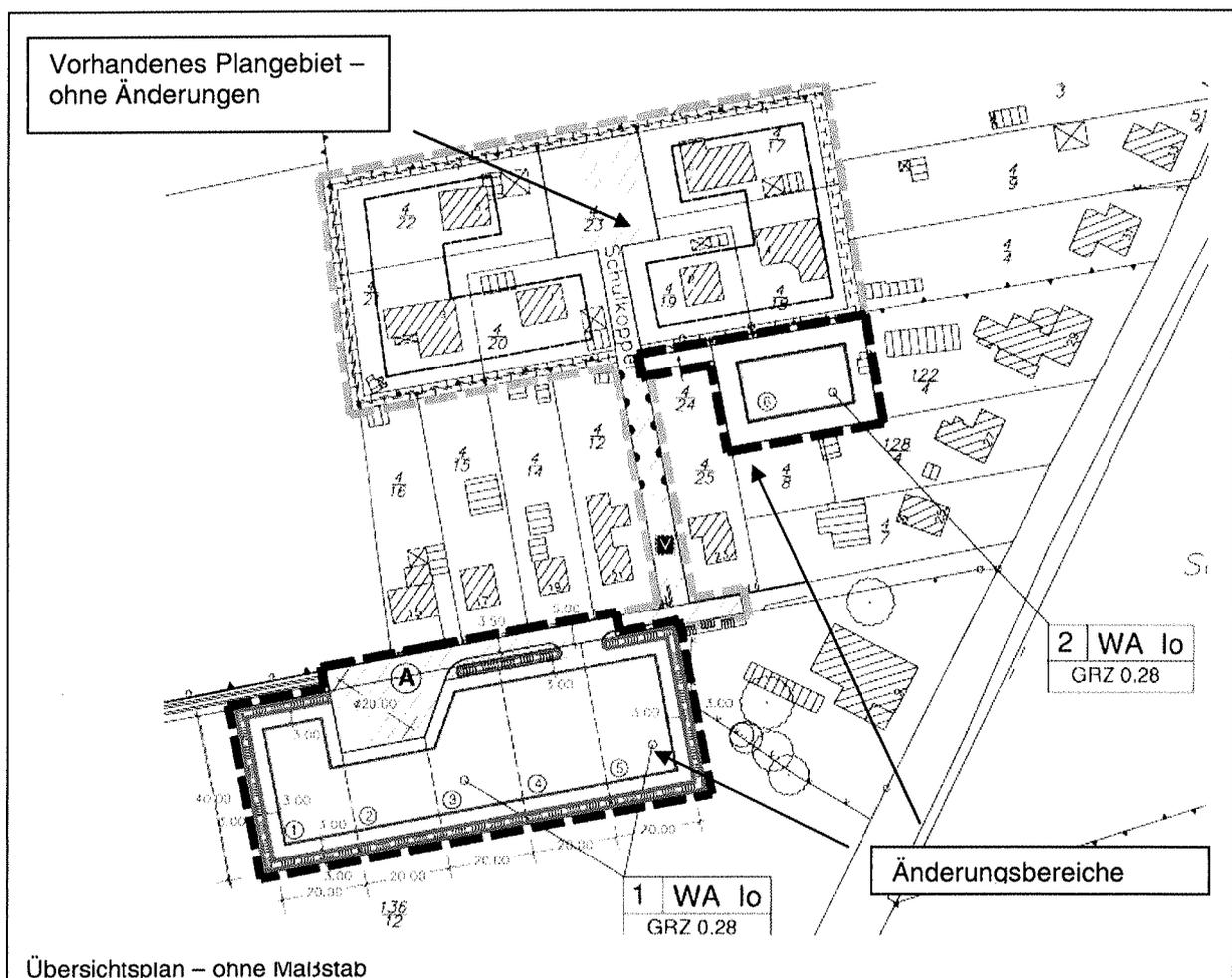


# Gemeinde Drage

## Begründung mit Umweltbericht

zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1  
für das Gebiet „Schulkoppel / westlich der Bebauung an der K 71 /  
Hansch“



### Planverfasser

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

Verfasser des Umweltberichts (Kap. 5) der Begründung

Günther & Pollok Landschaftsplanung  
Talstraße 9, 25524 Itzehoe  
Tel. 04821 / 64038 Fax / 63575

### Verfahrensstand

Satzungsbeschluss

## Gliederung

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1	Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen .....	5
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
5.1	Einleitung .....	6
5.1.1	Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 .....	6
5.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	7
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
5.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	8
5.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands .....	13
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	14
5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	19
5.3	Zusätzliche Angaben.....	19
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	19
5.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	19
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	19
5.4	Kosten der Kompensationsmaßnahmen.....	20
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzungen</b> .....	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen und Gebäudegestaltung</b> .....	<b>21</b>
7.1	Art der Nutzung .....	21
7.2	Maß der Nutzung .....	21
7.2.1	Grundflächenzahl .....	21
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	22
7.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	22
7.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	23
7.5	Nebenanlagen und Garagen.....	24
<b>8</b>	<b>Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung</b> .....	<b>24</b>

<b>9</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>25</b>
9.1	Fahrverkehr .....	25
9.2	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze .....	25
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>26</b>
10.1	Elektrische Energie .....	26
10.2	Wasserversorgung .....	26
10.3	Abwasserbeseitigung .....	26
10.3.1	Schmutzwasser .....	26
10.3.2	Oberflächenwasser .....	26
10.4	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung .....	26
10.5	Fernmeldeeinrichtungen .....	26
10.6	Gasversorgung .....	26
<b>11</b>	<b>Erschließung - Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Plans.....</b>	<b>27</b>
11.1	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	27
11.2	Kosten der Erschließung .....	27
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>

## 1 Planungserfordernis

In der Gemeinde Drage besteht der festgestellte Bedarf an Wohngebietsflächen um der Nachfrage aus der Bevölkerung nach Wohnraum im Gemeindebereich nachzukommen und eine Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern.

Hierfür wurden im Rahmen der Vorbereitung der Planung verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Gemeinde unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach den §§ 1 und § 1a BauGB überprüft.

Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde die Flächen südlich des bereits erschlossenen und bebauten Plangebiets „Schulkoppel / westlich der Bebauung an der K 71 / Hansch“ städtebaulich sinnvolle Bereiche und für die weitere Ortsentwicklung am besten geeignet.

- der Bereich kann direkt an die vorhandene Straße Schulkoppel und über die K 71 / Hansch an das überörtliche Verkehrsnetz in der Gemeinde angebunden werden,
- durch die räumliche Anbindung an die vorhandene angrenzende Straßenrandbebauung werden die neuen Eingriffe in die Landschaft auf das unvermeidbare Maß minimiert, der bebaute Ortsrand wird parallel nach Süden und Westen geschoben, ohne das sich damit die Silhouette der Gemeinde aus Richtung Südwesten grundsätzlich verändert.

Aus Sicht der Gemeinde Drage sind - nach Abwägung aller Belange - die genannten Flächen der geeignetste Standort für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

Die Gemeinde Drage hat deshalb am 22. Mai 2006 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet „Schulkoppel / westlich der Bebauung an der K 71 / Hansch“ mit dem Ziel beschlossen, Flächen für eine Wohnbebauung festzusetzen.

## 2 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 57).

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

Die Gemeinde beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Schulkoppel / westlich der Bebauung an der K 71 / Hansch“ aufzustellen. Hiermit soll die bauliche Entwicklung der Gemeinde Drage für den Bereich:

- südlich der Gemeindestraße an der Schulkoppel
- westlich der Bebauung an der K 71 / Hansch
- östlich und nördlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

planungsrechtlich geregelt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **1,28 ha**, der Anteil der 1. Änderung beträgt etwa **0,558 ha**.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Die Gemeinde Drage verfügt über **keinen Flächennutzungsplan** (FNP).

Bisher konnten alle Bauentwicklungen nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" bzw. nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 geregelt werden. Der Bedarf an einer vorbereitenden Bauleitplanung bestand nicht.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird ohne FNP aufgestellt, da der B-Plan die städtebauliche Entwicklung für den betreffenden Teilbereich der Gemeinde ausreichend ordnet.

Die Vorabstimmung mit der Landesplanung hat stattgefunden. Aus dortiger Sicht wird zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs bis 2010 einem weiteren Baugebiet mit maximal 5 - 6 Wohneinheiten zugestimmt (Erlass vom 07. Dezember 2006).

Die Gemeinde wird **keinen Antrag** zur Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines **Landschaftsplanes** nach § 9 Abs. 1 i.V.m. § 54 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) stellen, da das Plangebiet nur eine sehr geringe Flächengröße umfasst und es sich bei der beanspruchten Fläche zudem um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche handelt, die mit Ausnahme der vorhandenen Knicks keine besonderen Biotopqualitäten aufweist. Nach Mitteilung der UNB handelt es sich um einen begründeten Einzelfall, so dass von der Erfordernis zur Aufstellung eines Landschaftsplanes abgesehen werden kann.

Das Plangebiet setzt die südliche Erweiterung des B-Planes fest, der sich an die vorhandene Wohnbebauung der Gemeindestraße Schulkoppel anschließt. Es werden an dieser Stelle weitere 5 Wohngrundstücke und im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet des B-Planes 1 weiteres Wohngrundstück festgesetzt. Diese umfassen aus gemeindlicher Sicht eine bedarfsgerechte und überschaubare Größe der baulichen Entwicklung für die nächsten Jahre.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen haben den Nutzungscharakter

- im Norden von Wohnbauflächen an der Gemeindestraße
- im Süden von Landwirtschaftsflächen,
- im Westen von Landwirtschaftsflächen,
- im Osten von Landwirtschaftsflächen mit dem Gebäude einer ehemaligen Hofstelle.

### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit dem Innenministerium Abt. Landesplanung wurde das Grundkonzept hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt. Der landesplanerische Rahmen für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Drage ergibt sich aus Ziffer 7.1 Abs. 4 Landesraumordnungsplan (LROPI 1998). Danach ergibt sich für die Gemeinde unter Zugrundelegung der Entwicklungsräume von 20 % des Wohnungsbestandes von 1995 und unter Berücksichtigung der bis 2005 aktuell errichteten Wohnungen ein möglicher Zuwachs von etwa 5 - 6 Wohnungen (Erlass vom 07. Dezember 2006 sowie der telefonische Abstimmung durch das Amt Itzehoe-Land mit dem Innenministerium vom 17.12.07 zur Ausweisung von maximal 6 Wohneinheiten). Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 ermöglichte Wohnbebauung bewegt sich innerhalb dieses Entwicklungsrahmens.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

In der Gemeinde Drage bestehen bereits Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 1 „Schulkoppel“. Die in dem ursprünglichen Plangebiet liegenden Baugrundstücke sind zwischenzeitlich bebaut worden. Es ist nun Ziel der Planung, zusätzliche Baugrundstücke auszuweisen. Zu diesem Zweck werden auf Flurstück 135/12 nun 5 Grundstücke westlich der Bebauung „Hansch Hausnummer 9“ und südlich des Weges „Hansch Hausnummer 15 bis 21“ vorgesehen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsanbindung wird südwestlich „Hansch Hausnummer 15“ eine Wendeanlage geplant. Ferner wird westlich der vorhandenen Bebauung „Hansch Hausnummer 29“ das rückwärtige Gartengrundstück auf Flurstück 122/4 abgetrennt zur Bereitstellung eines weiteren Baugrundstücks im bisherigen Innenbereich der Gemeinde. Eine private Zuwegung wird nach Westen über das Flurstück 4/24 zur Straße „Schulkoppel“ hergestellt.

Die geplanten Wohngrundstücke werden zur freien Feldmark jeweils mit knickartig bepflanzten Wällen eingefasst. Vorhandene Knicks und Flächen mit Maßnahmen zur Eingrünung der Bebauung werden erhalten. Einige Knickabschnitte werden an der Nordseite der geplanten 5 neuen Grundstücke entfallen, um hier die o. g. Wendeanlage und die Grundstückszufahrten zu ermöglichen.

Durch die geplante Neubebauung soll nun die Wohnfunktion der Gemeinde gestärkt werden, um der bekannten Nachfrage zu entsprechen sowie um für künftige Bauinteressenten ausreichend Bauplätze anbieten zu können.

Allgemeines Ziel und Zweck ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung eines Wohngebietes durch Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich des B-Plans Nr. 1.

Zu den Planungsabsichten fand in schriftlicher Form durch Anschreiben vom 21.11.2006 eine Beteiligung der maßgeblichen Behörden und Planungsträger statt, durch die die Behörden über die Planung informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“).

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten vorgebracht. Insbesondere werden jedoch folgende der vorgebrachten Hinweise in der Planung aufgegriffen:

Hinweise des Kreises Steinburg zur Minimierung der Knickeingriffe wurden aufgegriffen und durch verschiedene Varianten zur Herstellung einer Wendeanlage geprüft.

Hinweise des Kreises Steinburg, untere Naturschutzbehörde, zur Ergänzung des Umweltberichtes um eine detaillierte Bearbeitung der Schutzgüter werden beachtet.

Hinweise des Kreises Steinburg, untere Naturschutzbehörde, zur Ergänzung der Angaben um Aspekte des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG werden beachtet durch entsprechende Ergänzungen des Umweltberichtes

Nach dem Inkrafttreten des LNatSchG 2007 besteht nunmehr keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplans, so dass die Gemeinde von dem Stellen eines Ausnahmeantrags Abstand nimmt.

Es wird von der Gemeinde **kein** gesonderter Antrag auf Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines **Landschaftsplans** gestellt.

Der im Plangebiet anfallende Aushubboden wird ordnungsgemäß entsorgt bzw. auf den jeweiligen Grundstücken wieder eingebaut.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gemäß Aussage des Staatlichen Umweltamts Itzehoe keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung bestehen. Aus allen anderen eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Erfordernisse zur Änderung der Planung. Das Innenministerium des Landes teilt mit Schreiben vom 7.12.2006 mit, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegen stehen.

## 5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

### 5.1.2.1 Fachplanungen

#### Landesraumordnungsplan (1998, Teilfortschreibung 2004)

Thema	Bedeutung für die Planung
Lage in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.	Neutral – Die geplante Bebauung wird die Bedeutung des Raums für Tourismus und Erholung nicht in relevantem Maß beeinflussen können
Lage im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe	Neutral – es sind keine relevanten Einflussnahmen bekannt; gem. Stellungnahme des Innenministeriums bestehen keine Bedenken gegen die Planung

#### Regionalplan (Fortschreibung 2005)

Thema	Bedeutung für die Planung
Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz	Neutral – durch die Wohnbebauung sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten

#### Flächennutzungsplan - besteht nicht in der Gemeinde Drage

#### Landschaftsprogramm (1999):

Thema	Bedeutung für die Planung
Es sind keine Darstellungen für den Geltungsbereich vorhanden	Es stehen der Planung keine Belange der landesweiten Ebene entgegen
Karte 2: Westlich des Plangebiets liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum	Neutral – Die geplante Bebauung wird die Bedeutung des Raums für die Landschaft und für die Erholung nicht in relevantem Maß beeinflussen können

#### Landschaftsrahmenplan (Gesamtfortschreibung 2005):

Thema	Bedeutung für die Planung
Karte 1: Drage liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet	Neutral – durch die Wohnbebauung sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten
Karte 2: Keine Darstellung	Neutral

#### Landschaftsplan:

Für die Gemeinde Drage liegt kein Landschaftsplan vor. Die Gemeinde wird für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 keinen Antrag auf Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes stellen.

### 5.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz	Bedeutung für den Bauleitplan
BauGB	Grundlage für die Erstellung des B-Plans sowie jeweils die zu treffenden Aussagen, Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
LBO	Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuerstellung des Orts- und Landschaftsbildes
BNatSchG	Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) § 42 i. V. m. § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders geschützter Arten
LNatSchG	§ 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. § 25 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 3.7.1998)	Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung Empfehlungen für die Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes
Biotopverordnung vom 13.1.1998	Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotopkartierung
BBodSchG	Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
LWG	Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
Denkmalschutzgesetz	Beachtung vorkommender Kulturdenkmale (historische Deichlinie)
DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des B-Plan-Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
RLS-90	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
GIRL = Geruchsimmissionsrichtlinie	Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen zur Klärung der Verträglichkeit, da möglicherweise ein landwirtschaftlicher Betrieb in relevanter Nähe zum geplanten Baugebiet besteht

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits Bebauungen eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden. Planungsrelevante Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden. Ebenso fehlen landwirtschaftliche Betriebe oder andere möglicherweise Lärm, Licht oder Schadstoffe emittierenden Betriebe bzw. Anlagen.

Die Kreisstraße 71 „Hansch“ verläuft mindestens ca. 35 m östlich des Plangebiets und ist durch die einzeilige Bebauung entlang der Straße vom Plangebiet getrennt.

Die Kläranlage der Gemeinde liegt westlich / südwestlich ca. 250 m entfernt.

**Bewertung:**

Es sind keine Aspekte bekannt, die die geplante Wohnnutzung in relevantem Maß beeinflussen oder beeinträchtigen könnten. Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamts Itzehoe vom 7.12.2006 ist der Abstand zur Kläranlage ausreichend groß. Es bestehen nach Aussage des Staatlichen Umweltamts insgesamt keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

Es liegen keinerlei Hinweise vor, dass durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, den Verkehr auf der K 71 oder andere Anlagen / Einrichtungen in relevantem Maße Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

**5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Im Rahmen einer Geländekartierung (23.4.2007) wurden die unten benannten Biotoptypen festgestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass planungsrelevante Kenntnislücken der Biotoptypen bestehen. Die Zuordnung einzelner Flächen zu den gesetzlich geschützten Biotopen erfolgt auf Grundlage einer Einschätzung des Bearbeiters, da eine abschließende Beurteilung der zuständigen Behörde vorbehalten ist.

Biotoptyp	Vorkommen / Lage
Acker (AA)	Fläche für geplante Bebauung auf Flurstück 136/12 Landwirtschaftliche Flächen westlich außerhalb des Plangebiets
Grünland (GI)	Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs
Oberflächengewässer - Kleingewässer (FK)	Nicht im Geltungsbereich, aber in einer Geländesenke am Ackerrand ca. 50 m südlich der künftigen Hausgrundstücke Das Gewässer wird im Süden durch einen Knick begrenzt; sonstige Ufergehölze sind nicht vorhanden; keine nennenswerte Röhrchententwicklung; das Gewässer scheint vor relativ kurzer Zeit durch Ausbaggerung wiederhergestellt zu sein.
Einzelbäume	Bäume geringer und mittlerer Größe an mehreren Stellen auf den Hausgrundstücken; Im Gartenbereich von „Hansch Hausnummer 9“ folgende Bäume: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Kastanie nördlich des Gebäudes (Std. 0,8 m, Krd 12m)</li> <li>- 1 Kastanie südwestlich des Gebäudes (Std. 0,6 m, Krd. 13 m)</li> <li>- 2 Kirschen je südlich des Gebäudes (Std. 0,5 m Krd. 10 m)</li> </ul>
Knick (HW)	Südseite der Anbindung „Hansch“ ab der Einmündung „Schulkoppel“ nach Westen über den Plangebietsrand hinaus, Nordseite des Weges westlich „Hansch Hausnummer 15“; Nordseite der Wendeanlage „Schulkoppel“ und Flurstück 4/22
Gartenflächen (SGa)	Im Plangebiet herrschen Wohnnutzungen mit gestalteten Zier- und Nutzgärten vor. In diese Gestaltungen sind die randlichen Hecken, bepflanzten Wälle und Knickanlagen zur Eingrünung der vorhandenen Bebauung einbezogen.
Saumstreifen und Banketten an Straßen und Wegen (SVs)	An der Anbindung „Hansch“ von der K 71 bis zum westlichen Plangebietsrand sowie an den Ränder der Wendeanlage „Schulkoppel“ als überfahrene und gemähte Randstreifen, die mit einer niedrigen gras- und krautreichen Vegetation bewachsen sind.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG bekannt und im Rahmen des „Scopingverfahrens“ zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Gemeinde auch nicht bekannt gemacht worden.

Schutzgebiete oder -objekte gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

**Bewertung:**

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgt mit einer 3-stufigen Skala für Flächen mit allgemeiner Bedeutung (Gärten, Wirtschaftsf Flächen, intensiv gepflegte Bereiche), hoher Bedeutung (Gehölzbestände) und sehr hohe Bedeutung (geschützte Biotope) auf Grundlage des Runderlasses zur Eingriffsermittlung im Rahmen der Bauleitplanung von 1998.

Biotoptyp	Bewertung / Bedeutung / besondere Funktion
Acker (AA)	Allgemeine Bedeutung häufige starke Störungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung
Grünland (GI)	Allgemeine Bedeutung
Oberflächengewässer - Kleingewässer (FK)	Sehr hohe Bedeutung Biotop gemäß § 25 LNatSchG
Einzelbäume	Hohe Bedeutung für die dörflich-ländliche Struktur und als Habitat insbesondere für Vogelarten der Siedlungsgehölze Die beiden Großbäume südöstlich des Plangebiets mit ca. 0,6 m Stammdurchmesser sind ortsbildprägend; diese Bäume sind auch aufgrund ihres Alters und Wuchses von sehr hoher Bedeutung und daher erhaltenswert.
Knick (HW)	Sehr hohe Bedeutung Schutz gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG
Gartenflächen (SGa)	Allgemeine Bedeutung. Den Gehölzbeständen kommt teilweise eine hohe Bedeutung zu. Am Rand der Gartengrundstücke sind nur vereinzelt naturnahe Knickstrukturen vorhanden, da die bepflanzten Wälle in die jeweilige Gartengestaltung einbezogen sind werden sie nicht als Knick im Sinne des § 25 Abs. 3 LNatSchG aufgenommen.
Saumstreifen und Banketten an Straßen und Wegen (SVs)	Allgemeine Bedeutung. Häufige sehr starke Störungen

**5.2.1.3 Schutzgut Tiere**

Detaillierte Bestandserfassungen über Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nach § 10 BNatSchG einschließlich einer Erfassung von Vogelvorkommen liegen für das Plangebiet oder für angrenzende Lebensräume nicht vor.

Auch wenn für das Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Tierarten nach § 10 BNatSchG im Rahmen des „Scopingverfahrens“ der Gemeinde bekannt gemacht worden sind, so sind die Hecken, Knicks und Baumbestände – bei letzteren vor allem die prägenden Großbäume - als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten und für wirbellose Tierarten zu beachten. Insbesondere kann vor allem für die prägenden Großbäume nicht ausgeschlossen werden, dass sie von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden.

Das südlich am Ackerrand liegende Kleingewässer könnte potenziell von Amphibien angenommen sein.

Schutzgebiete gemäß §§ 16 – 21 LNatSchG sind im und am Geltungsbereich nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines FFH-Gebiets und / oder EU-Vogelschutzgebietes werden durch die Planung nicht betroffen sein.

**Bewertung:**

Allgemeine Aussagen in Form einer faunistischen Potenzialabschätzung führen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Hecken, Knicks, Bäume und vor allem die älteren Großbäume für die Fauna potenziell von besonderer Bedeutung sein könnten. Dies gilt auch für die Funktion als potenzielle Lebensräume für besonders und streng geschützte Arten nach § 10 BNatSchG einschließlich von Vogelarten.

Von diesen Biotoptypen werden die großen Einzelbäume durch die Planung nicht betroffen sein. Einige Knickabschnitte gehen jedoch verloren, so dass Eingriffe in einem zeitlich begrenzten Rahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen müssen. Für die Verluste sind ausreichende Ausweichhabitate zu erhalten und / oder Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Das Kleingewässer ca. 50 m südlich des Plangebiets ist für diese Planung nicht unmittelbar relevant, da keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es ist aufgrund der vorhandenen Bebauung davon auszugehen, dass Wanderungen der potenziell vorkommenden Arten vornehmlich nicht in Richtung der vorhandenen Bebauungen erfolgen, da hier kein hochwertigen naturnahen Sommer- und Überwinterungshabitate vorhanden sind. Es gilt im Rahmen der Planung darauf zu achten, dass das Gewässer nicht beeinträchtigt wird.

#### 5.2.1.4 Schutzgut Boden

Die Bodenkarte für das Blatt 1923 „Hohenwestedt“ ist bisher nicht veröffentlicht worden.

Gemäß der Geologischen Karte für das Blatt 1923 stehen im Gebiet Schmelzwassersande, vorwiegend aus Sand, stellenweise kiesig, an. Es handelt sich um Bildungen des Warthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit.

Diese Sande stehen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen (hier: Flurstück 136/12) weitgehend naturnah an. Im Bereich der vorhandenen Bebauungen mit zugeordneten Hausgrundstücken sowie im Bereich der Verkehrswege haben Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus stattgefunden.

Die Höhen schwanken zwischen ca. 12 m üNN im Norden und ca. 10 m üNN im Süden des Plangebiets.

Im Plangebiet sind auch nach Durchführung des „Scopings“ keine Abfallablagerungen und keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bewertung:

Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologischen Formationen vor.

Störungen des Bodenaufbaus bestehen im Bereich der vorhandenen Bebauungen und Straßen.

Es handelt sich ansonsten im Bereich von Flurstück 136/12 um naturraumtypische und keine seltenen oder im Sinne des Naturhaushalts besonders empfindlichen Bodentypen und Bodenarten. Für die Schmelzwassersande ist eine relativ gute Eignung für eine Bebauung anzunehmen.

Die Bodenart ist im Allgemeinen durch eine gute Wasserdurchlässigkeit, ein geringes Nährstoffbindungsvermögen sowie eine Neigung zu einer Trockenheit gekennzeichnet. Es besteht grundsätzlich ein Potenzial zur Entwicklung nährstoffarmer Standorte mit einer spezialisierten Vegetation, sofern Nährstoffeinträge vermieden werden.

Es handelt sich um Böden mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bezüglich der Eingriffsregelung werden die bisherigen Versiegelungen der Hausgrundstücke und der Verkehrswege positiv angerechnet, da es ein Ziel der Planung ist, positive Effekte eines Flächenrecyclings zu nutzen und zu würdigen.

#### 5.2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ca. 50 m südlich des Plangebiets liegt ein Kleingewässer in einer Senke des Ackers auf Flurstück 136/12.

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Aufgrund der anstehenden Schmelzwassersande und des Reliefs wird für diese Bearbeitung angenommen, dass kein oberflächennah anstehendes Grundwasser anzutreffen ist (d. h. Grundwasserflurabstand ganzjährig > 1 m).

Die Fläche liegt gemäß des Landschaftsrahmenplans im Bereich eines geplanten Wasserschutzgebietes. Der „Wasserverband unteres Störgebiet“ hat im Rahmen des „Scopings“ mit Schreiben vom 27.11.2007 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Bewertung:

Das Kleingewässer südlich des Plangebiets ist ein geschütztes Biotop gemäß § 25 LNatSchG und somit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Eine weitere Bewertung bezüglich von Oberflächengewässern entfällt.

Eine Gefährdung des Grundwassers und somit des geplanten Wasserschutzgebietes aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist nach Kenntnis der Gemeinde nicht zu erwarten. Die Gemeinde geht aufgrund des anstehenden Bodens und Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten davon aus, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser jeweils grundstücksbezogen schadlos zur Versickerung gebracht werden kann. Ein Erfordernis zur Durchführung detaillierter Bodenuntersuchungen wird von der Gemeinde nicht gesehen.

#### **5.2.1.6 Schutzgut Klima und Schutzgut Luft**

Detaillierte Klimadaten liegen für den Planbereich nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben ist nicht erkennbar. Das Klärwerk liegt mehr als 250 m westlich / südwestlich des Plangebiets. Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Insofern ist eine Planungsrelevanz nicht erkennbar.

Bewertung:

Die geplante Wohnbebauung selbst wird zu keinen relevanten Einflüssen / Betroffenheiten der Schutzgüter Klima und Luft führen.

Besondere herauszustellende Funktionen des Gebiets sind nicht bekannt.

Das Gebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

#### **5.2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Die Fläche liegt im Ortsteil „Hansch“ der Gemeinde Darge. Die Bebauung der Gemeinde ist durch eine ausgesprochen lockere Struktur geprägt, wobei in dem hier betroffenen Ortsteil eine gewissen Konzentrierung der Bebauung besteht. Eine lückenhafte Verbindung besteht nach Norden zur Bebauung in der Ortschaft Looft.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits im Bereich der Anbindung „Hansch“ und der „Schulkoppel“ durch eine Wohnbebauung geprägt. Die einzelnen Grundstücke sind durch vielfältige Baum- und Heckenstrukturen gegliedert bzw. untereinander abgegrenzt.

Nach Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Knicks sind bezeichnende Strukturen zur Einfassung der einzelnen landwirtschaftlichen Flächen. Auch der Anbindungsweg „Hansch“ wird durch Knicks eingefasst, sobald der Bereich mit Wohnbebauungen verlassen wird.

Südwestlich des Plangebiets liegen außerhalb des Geltungsbereichs zwei ortsbildprägende Bäume im Bereich des Gartens von „Hansch Hausnummer 9“.

Das Gelände ist insgesamt nahezu eben ausgebildet mit einer sanften Neigung von Norden nach Süden. Starke Höhensprünge oder Hangkanten sind nicht vorhanden.

Größere Sichtweiten gibt es vor allem nach Westen und Süden über die landwirtschaftlichen Flächen hinweg zu flach ausgeformten Bachniederungen (Nonnenbach, Bekau). Im Bereich der vorhandenen Bauungen sind nur sehr geringe Sichtmöglichkeiten gegeben.

Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Es besteht im Bereich der vorhandenen Bauungen insgesamt ein relativ kleinteiliges Bild, das durch die Gebäude und die individuellen Grundstückseinfassungen bestimmt ist. Als Grünstrukturen sind Einzelbäume, Hecken, einzelne Knickabschnitte, kurze Baumreihen und auch Baumgruppen auffallend und ortstypisch.

Die vorhandenen Knicks am Anbindungsweg „Hansch“ sind von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihrer naturnahen Struktur. Ferner sind hochgewachsene Gehölze in der Lage, bauliche Anlagen gut einzugrün – niedrige Gartenhecken vermögen nur eingeschränkt eine Eingrünungsfunktion zu erfüllen. Insofern ist auch die vorhandene Randeingrünung sehr unterschiedlich strukturiert und unterschiedlich effektiv. Defizite bestehen vor allem entlang der nordwestlichen Seite der Bebauung „Schulkoppel“.

Die beiden Großbäume im Garten von „Hansch Hausnummer 9“ sind von sehr hoher Bedeutung für das Ortsbild und als „Zeitzeugen“ erhaltenswert – als Grünstrukturen und als Habitat gemäß der Bedeutung für die Tierwelt. Allerdings liegen sie außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Aufgrund der Sichtmöglichkeiten nach Süden und der angrenzenden offenen Feldmark besteht vor allem am südlichen Plangebietsrand eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Errichtung frei stehender und somit weithin auf den Raum wirkender Baukörper.  
Geplante Bauflächen sind daher in angemessener Weise landschaftsgerecht einzugrünen.

#### **5.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter**

Im oder in relevanter Nähe zum Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvollen Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden bzw. bekannt.

Die Planung erfolgt in einem Bereich der Gemeinde, der bereits weitgehend baulich vorgeprägt ist. Die vorhandenen Wohnnutzungen, die Verkehrsanbindung, Knicks und die landwirtschaftliche Nutzung wurden im Zuge der Planung aufgenommen und in die Planung eingestellt.

Bewertung:

Eine Bewertung hinsichtlich von Kulturgütern entfällt.

Die vorhandenen Knicks als landschaftstypische traditionelle Biotopstrukturen werden in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (s. o.) aufgenommen und gehen in die Planung ein.

Die vorhandenen Bebauungen und die Verkehrssituation werden in der Planung beachtet, in dem zu einem der Bestand gesichert wird und zum anderen eine moderate Weiterentwicklung vorgenommen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen sind nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten. Lediglich die landwirtschaftlich nutzbare Fläche wird reduziert. Dies geschieht jedoch im Einvernehmen mit den Flächeneigentümern.

Insgesamt werden die bestehenden Nutzungen beachtet, so dass die Wohnbebauung unter Anwendung der bestehenden Regeln in einem verträglichen Miteinander entstehen kann.

#### **5.2.1.9 Wechselwirkungen**

Die Querbezüge der Schutzgüter wurden soweit bekannt und relevant bereits bei den Beschreibungen in den Kapitel 5.2.1.1 bis 5.2.1.8 benannt. Dabei handelt es sich um die möglichen Auswirkungen von Auswirkungen der geplanten Nutzungen und von Biotopverlusten auf die Tierwelt sowie das Landschaftsbild,

Auswirkungen der Bodenversiegelungen auf den Boden und das Grundwasser.

Weitere als die bereits beachteten und analysierten Wechselbeziehungen sind nicht zu erwarten. Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

### **5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands**

#### **5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die Planung wird zur ergänzenden Bebauung mit voraussichtlich maximal 5 Häusern auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen führen. Es werden bereits baulich genutzte Flächen in die Planung einbezogen. Die geplante Bebauung auf Flurstück 122/4 wird im Sinne einer „Hinterlandbebauung“ zusätzlich aufgenommen. Die Bauflächen werden landschaftsgerecht und ortstypisch eingegrünt bzw. eingebunden, so dass sich die Neubebauung in die Ortsstruktur einfügt. Hierdurch wird es zu einer Vitalisierung des Ortsteiles „Hansch“ kommen.

Dabei wird dem örtlichen Bedarf zu einer angemessenen Entwicklung von Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn es ist davon auszugehen, dass die zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter vollständig kompensiert werden können.

### 5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen liegen am Randbereich der bebauten Ortslage. Es könnte in dem Gebiet voraussichtlich zu keiner baulichen Entwicklung kommen. Das Flurstück 136/12 würden wahrscheinlich weiterhin im bisherigen Umfang landwirtschaftlich genutzt werden oder gegebenenfalls auch brach liegen.

## 5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 5.2.3.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung:

Eine Vermeidung von Veränderungen ist nicht vollständig möglich.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nach Einschätzung der Gemeinde unter Beachtung der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamts nicht zu erwarten, so dass hier keine Maßnahmen erforderlich sind.

Erholungs- und Freizeitnutzungen werden nicht beeinträchtigt, so dass auch hierzu keine Maßnahmen erforderlich sind.

Minimierung:

Es sind keine Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

Kompensation:

Da keine Beeinträchtigung der zu schützenden geplanten oder vorhandenen Wohnnutzungen zu erwarten sind, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### 5.2.3.2 Schutzgut Pflanzen

Vermeidung:

Eingriffe im Bereich der bereits bebauten Teilflächen sind nicht zu erwarten.

Die im Bereich der vorhandenen Bebauung bestehen streifenförmigen Maßnahmenflächen zur Einfassung der Bauflächen werden erhalten und nicht verändert.

Die südöstlich stehenden ortsbildprägende Großbäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das südlich gelegene Kleingewässer wird nicht betroffen sein. Das Gewässer einschließlich dessen Uferbereich dürfen nicht durch Bodenablagerungen oder ähnliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Es werden durch das Vorhaben keine nach § 25 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein. Auch Schutzgebiete nach LNatSchG werden nicht betroffen sein.

Es sind für das Gebiet keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG während der Geländeaufnahmen festgestellt worden; so dass keine Beeinträchtigungen solcher Arten zu erwarten sind.

Eine Vermeidung von Eingriffen ist jedoch nicht möglich, da das Vorhaben zur Beanspruchung bisher unbebauter Flächen führt.

Minimierung:

Am Anbindungsweg „Hansch“ werden die vorhandenen Knicks so weit wie möglich erhalten. Der Knick an der Nordseite (westlich Flurstück 4/16) kann erhalten werden, in dem die geplante Wendeanlage auf die Ackerfläche südlich des Wegs unter Mitnutzung der vorhandenen Wegefläche platziert wird. Hierdurch für diesen Bereich ca. **24 m Knickverlust** zu erwarten (Vergleich: eine Verlegung der Wendeanlage auf den Acker nördlich des Wegs würde zu mindestens 22,5 m Knickverlust führen und zusätzlich insgesamt zu mehr Versiegelungsfläche führen). Somit wird von der Gemeinde der hier gewählten Variante der Vorzug gegeben.

An der Südseite des Anbindungswegs werden kleine Knickabschnitte erhalten, so dass hier die Chance auf eine Erhaltung naturnaher Strukturen an den Grundstücksgrenzen besteht. Störungen durch die künftig angrenzende Gartennutzung werden jedoch verbleiben.

Nach dem für die Bewertung des Eingriffs hier angewendeten Runderlasses vom 03.07.1998 ist die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bau- und sonstige Nutzflächen bezüglich dieses Schutzguts nicht erheblich, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Die hier beanspruchten Ackerflächen sind aufgrund der intensiven Nutzung als solche zu bewerten.

Im Baugebiet werden die Knicks so weit wie möglich erhalten. Knickverluste werden entlang der Südseite des Anbindungswegs „Hansch“ entstehen durch

Verluste für die Herstellung von Grundstückzufahrten und eine Wendeanlage auf der Wegsüdseite;  
Gesamtlänge der Knickverluste = **34 m**

Beeinträchtigung erhaltener Knicks durch geplante benachbarte Gartennutzung und durch entstehende Kleinteiligkeit verbleibender Stücke: Gesamtlänge der beeinträchtigten Knicks = **70 m**

Die Knicks sollten vor Beginn der baulichen Maßnahmen auf benachbarten Flächen während des Winterhalbjahres (d. h. zwischen dem 1.10. und dem 15.3.) auf den Stock gesetzt werden.

Kompensation:

Eingriffe in die Gärten mit den hier vorhandenen Gehölzbeständen, Acker- und Verkehrsflächen mit Saumstreifen führen zu keinen Kompensationserfordernissen.

Knickverluste durch Rodung sind im Verhältnis 1:2 und die beeinträchtigten Knicks sind im Verhältnis 1:1 zu kompensieren, so dass insgesamt  $(34 \text{ m} * 2) + (70 \text{ m} * 1) = 68 \text{ m} + 70 \text{ m} = \mathbf{138 \text{ m}}$  Knickneuanlage als Kompensationsbedarf festzuhalten sind.

Da die am Gebietsrand geplante knickartige Eingrünung von insgesamt ca. **174 m** Länge nur teilweise die Funktion naturnaher Knicks der freien Feldmark erfüllen kann, sind diese Neuanlagen „nur“ zu 50 % der Gesamtlänge als Kompensationsmaßnahme anrechenbar. Demzufolge können hier **87 m** des Knick-Kompensationsbedarfs abgegolten werden.

Diese Knicks sind wie folgt herzustellen: Wall von 2,50 m Sohlbreite, Wallhöhe ca. 1,0 m, Bepflanzung mit Sträuchern aus Arten der angrenzenden Knicks:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 1 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm
- Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) 2 x verpfl. Sträucher 60/100 cm
- Vogelkirsche (*Sorbus aucuparia*) 2 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm
- Stieleiche (*Quercus robur*), 2 x verpfl. leichte Heister 100/125 cm
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
- Schlehe (*Prunus spinosa*) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
- Haselnuß (*Corylus avellana*) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm
- Kornelkirsche (*Cornus mas*) 1 x verpfl. leichte Sträucher 40/70 cm

Es verbleibt ein Erfordernis zur Kompensation von  $138 \text{ m} - 87 \text{ m} = \mathbf{51 \text{ m Knick}}$ , das nicht im Plangebiet abgegolten werden kann, da hier keine geeignete und dauerhaft zu erhaltende Möglichkeit besteht.

Im Zusammenhang mit dem Eingriff in das Schutzgut Knick wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg ein Antrag auf Genehmigung zur Rodung und Beanspruchung von Knicks gemäß § 25 Abs. 2 LNatSchG gestellt. Hierin wurde auf die fehlenden Möglichkeiten eines angemessenen Ausgleichs hingewiesen und eine Kompensation ersatzweise durch eine Umrechnung in eine Flächenbereitstellung mit Hilfe einer monetären Umrechnung beantragt. Die Kosten für die Herstellung von 1 m Knickstrecke entsprechen bei einem Grundstückspreis von ca. € 1,50 den Kosten für die Bereitstellung von 25 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für dieses Schutzgut erforderlich, da bei Anwendung der Eingriffsregelung vom 2.7.1998 keine weiteren Eingriffe in dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Besondere Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in zu schützende Pflanzenarten zu erwarten sind.

### 5.2.3.3 Schutzgut Tiere

Vermeidung:

Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die im Gebiet vorhandenen Knicks und die sonstigen Gehölze dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 1.10. und dem 15.3. geknickt, gefällt und bzw. gerodet werden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Knicks oder Waldflächen ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden –

Beeinträchtigungen von Fledermaushabitaten sind nicht zu erwarten, da von der ergänzenden Neubebauung keine Altbäume und keine anderen potenziellen Sommerquartiere betroffen sein werden. Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein.

Minimierung und Kompensation:

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

### 5.2.3.4 Schutzgut Boden

Vermeidung:

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden, da das Vorhaben von seiner Art und Lage mit der Versiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen verbunden ist.

Minimierung:

In der Planung werden weitgehend erschlossene Bauflächen aufgenommen.

Die Nutzung des vorhandenen Wegs sowie die Herstellung einer Wendeanlage am Anbindungsweg „Hansch“ reduziert die neu in Anspruch genommene Fläche durch die Verkehrserschließung.

Die rückwärtige Bebauung auf Flurstück 122/4 erfolgt in einem Bereich zusammenhängender Bebauung gemäß § 34 BauGB, so dass die hier mögliche Neuversiegelung einschließlich der Herstellung einer Zufahrt zur „Schulkoppel“ nicht als Eingriff zu betrachten ist.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für solche Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Es werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung von der Bebauung betroffen sein.

Kompensation:

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 resultiert das folgende Kompensationserfordernis:

**5 Baugrundstücke** im Erweiterungsbereich mit Gesamtfläche **3.130 m<sup>2</sup>**; bei einer Grundflächenzahl von 0,28 = **876 m<sup>2</sup>**, zzgl. 50 % für die Herstellung von Nebenanlagen =  $876 \cdot 50 \% = 438 \text{ m}^2$ , zusammen **1314 m<sup>2</sup>** maximal versiegelbare Fläche zu erwarten.

Für die Herstellung der **Verkehrerschließung** mit Wendeanlage sind nach Abzug der vorhandenen Wegbefestigung maximal **510 m<sup>2</sup>** Neuversiegelung zu erwarten.

Die Gesamtfläche der Neuversiegelung beträgt  $1.314 \text{ m}^2 + 510 \text{ m}^2 = 1.824 \text{ m}^2$ .

Da es sich um Böden mit allgemeiner Bedeutung handelt, ist ein Berechnungsfaktor von 0,5 einzustellen, so dass der Kompensationsflächenbedarf  $1.824 \text{ m}^2 * 0,5 = 912 \text{ m}^2$  beträgt.

Der Ausgleich erfolgt gemäß der bereits im Scoping-Verfahren getroffenen Aussage **außerhalb** des Plangebiets in der Gemeinde Drage.

Die Gemeinde Drage verfügt selbst über **eine** geeignete **Ausgleichsfläche**.

Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 75/2, Flur 5 Gemarkung Drage erfolgen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde im Bereich der Klärteichanlage.

Es handelt sich um ein Restgrundstück östlich der Klärteiche, was direkt an die Rolloher Bek angrenzt. Die Niederung stellt eine Nebenverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar. Die Fläche ist daher grundsätzlich für eine Entwicklung als Ausgleichsfläche geeignet.

Als Maßnahme ist die Entwicklung eines **1.812** qm großen **Feldgehölzkomplexes** vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche werden auch die noch zu ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 1 (Ursprungsplan dieser 1. Planänderung) realisiert.

Für die Bepflanzung der Fläche sind folgende Pflanzenarten und Qualitäten zu verwenden:

- |   |              |                               |  |
|---|--------------|-------------------------------|--|
| • | Schwarzerle  | ( <i>Alnus glutinosa</i> )    | verpfl. Sträucher, 4 Triebe 150-200 cm |
| • | Silberweide  | ( <i>Salix alba</i> )         | verpfl. Sträucher, 4 Triebe 150-200 cm |
| • | Salweide     | ( <i>Salix caprea</i> )       | verpfl. Sträucher, 4 Triebe 100-150 cm |
| • | Korbweide    | ( <i>Salix viminalis</i> )    | verpfl. Sträucher, 4 Triebe 150-200 cm |
| • | Esche        | ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) | verpfl. Heister 100/125 cm             |
| • | Vogelkirsche | ( <i>Sorbus aucupari</i> )    | verpfl. leichte Heister 100/125 cm     |
| • | Schlehe      | ( <i>Prunus spinosa</i> )     | verpfl. Sträucher 3 Triebe 60/100 cm   |

Als Pflanzdichte ist ein Raster 2,0 m x 2,0 m vorgesehen. Im Abstand von 5,0 m zur Rolloher Bek ist zudem die Pflanzung und Entwicklung von 5 Kopfweiden (*Salix alba*) durchzuführen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Der Räumstreifen des Wasser- und Bodenverbandes entlang der Bek von 5,0 m Breite ist von einer Bepflanzung freizuhalten.

### 5.2.3.5 Schutzgut Wasser

Vermeidung:

Es werden durch die Planung keine Gewässer beeinträchtigt, so dass hier auch keine Eingriffe zu erwarten sind.

Grundwasserentnahmen sind nicht geplant.

Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** und den **privaten Zufahrten** und **Stellplätze** wird von der Gemeinde abgenommen. Es wird in das öffentliche Mischkanalsystem geleitet und der gemeindlichen **offenen Klärteichanlage** zugeleitet

Minimierung:

Eine Versickerung als Konzept der Oberflächenwasserentsorgung kann von der Gemeinde nicht eingerichtet werden. Das vorhandene Mischsystem von Abwasser und Oberflächenwasser benötigt zur Klärfunktion einen entsprechenden gemeinsamen Anteil. Die offenen Teichanlagen im Nahbereich des Plangebiets sind naturnah gestaltet und gegenüber dem natürlichen Bodenaufbau soweit austauschfähig, dass der Eingriff in den Wasserhaushalt insgesamt nicht erheblich ist.

Kompensation:

Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten, so dass keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich sind.

### **5.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft**

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Planung erkennbar.

Es sind **keine** gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich.

### **5.2.3.7 Schutzgut Landschaft**

Vermeidung:

Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht zu vermeiden, denn im Bereich des Flurstücks 136/12 werden bisherige Außenbereichsflächen mit Bauwerken versehen und eine Verkehrsanbindung wird angelegt.

Ortsbildprägende Bäume werden nicht betroffen sein.

Minimierung:

Im Bereich nördlich des Flurstücks 136/12 werden keine erheblichen Änderungen stattfinden. Die geplante Bebauung rückwärtig auf Flurstück 122/4 erfolgt zwischen bereits bebauten Grundstücken, so dass sich die Ortsstruktur / Landschaftsstruktur nicht ändert.

Gemäß der Beschreibung in Kap. 5.2.3.2 „Schutzgut Pflanzen“ wird der Bereich für die 5 neuen Wohnbaugrundstücke auf Flurstück 136/12 an der westlichen, südlichen und östlichen Seite durch knickartig bepflanzte Wälle eingefasst. Diese Eingrünung von insgesamt ca. 174 m Länge führt zu einer landschaftsgerechten ortstypischen Eingrünung.

Ergänzend hierzu ist je Baugrundstück mindestens 1 Hochstammlaubbaum in der Qualität mindestens 3 mal verpflanzt, Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung wird zu einer inneren Gliederung des Plangebiets beitragen.

Kompensation:

Die Pflanzungen führen zu einer Eingrünung und landschaftsgerechten Neugestaltung der Ränder des Plangebiets. Die Eingrünung wird als effektiv und ausreichend erachtet. Die ausschließlich verwendeten Laubgehölzarten werden im Sommerhalbjahr eine Eingrünung des Ortsrandes ergeben. Im Winterhalbjahr ist nach dem Laubfall nur mit einer eingeschränkten Wirkung der Eingrünung zu rechnen, an der sich allerdings auch bei einer breiteren Bepflanzung keine spürbaren Änderungen ergeben würden. Die geplante Eingrünung wird als effektiv und ausreichend erachtet. Es entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

### **5.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter**

Vermeidung:

Veränderungen im Gefüge der Sachgüter sind nicht zu vermeiden. Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

Minimierung:

Sowohl die Verkehrsanbindung als auch das umgebende Nutzungsgefüge aus Landwirtschaft und Wohnen wurden bereits in die Konzeption dieser B-Plan-Aufstellung aufgenommen.

Kompensation:

Es sind keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter zu erwarten, so dass keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich sind.

#### **5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde sieht derzeit keine grundsätzlich anderen geeigneten Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung in der Gemeinde. Die grundsätzliche Eignung der hier bearbeiteten Fläche wurde von den beteiligten Stellen bestätigt bzw. nicht in Frage gestellt.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine grundsätzlich anderen Möglichkeiten zur Erschließung von 5 Wohngrundstücken. Die Herstellung der erforderlichen Wendeanlage mit ausreichendem Durchmesser zur Befahrbarkeit mit 3-achsigen LKW ergab, dass die hier gewählte Variante vor allem unter Beachtung der zu erwartenden Knickverluste und der Flächenbeanspruchung die günstigste sein wird. Weitergehende Regulierungen der Festsetzungen einschließlich der Festlegung einzelner so genannter „Baufenster“ werden von der Gemeinde nicht vorgenommen, um im Gebiet einen auch mittelfristig noch ausreichenden Gestaltungsspielraum aufzuweisen.

Aufgrund der oben geschilderten Situation sind nach Auffassung der Gemeinde Drage keine grundsätzlich anderen Entwicklungsmöglichkeiten bekannt, die sinnvoll und realisierbar den aktuellen und absehbaren Bedarf an Wohngrundstücken abdecken könnten.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schulkoppel“ wurden keine zu nennenden technischen Verfahren angewendet, da keine Hinweise auf ein Erfordernis für vertiefende Prüfungen z. B. des Immissionsschutzes, der Verkehrssituation oder der Bodenverhältnisse vorliegen. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, in die Bearbeitung integriert. Hierdurch werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung eingebracht.

Über Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden ist gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften der §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

#### **5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Bepflanzung der Baugrundstücke, zur Herstellung der einfassenden Knicks und die Beachtung der Schonfristen aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist jeweils bauseitig im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sicher zu stellen.

Hierzu ist im Bedarfsfall die Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu suchen.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich, da keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Drage stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Schulkoppel“ auf, um ausgehend von der relativ jungen Bebauung im Bereich „Schulkoppel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von insgesamt 6 Wohngrundstücken eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Ortsteil „Hansch“ zu schaffen und um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Es werden 5 Grundstücke auf Flurstück 136/12 südlich des Anbindungswegs „Hansch“ neu entstehen. Diese Grundstücke werden nach Westen, Süden und Osten durch Knickneuanlagen eingefasst. Ferner wird ein Grundstück im rückwärtigen Bereich von Flurstück 122/4 mit einer Anbindung an die „Schulkoppel“ entwickelt. Der Geltungsbereich schließt ansonsten vor allem bereits bebaute Grundstücke und Verkehrsflächen ein.

Die Planungskonzeption sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Grundflächenzahl 0,28 wird festgesetzt. Die Verkehrsanbindung erfolgt über den vorhandenen Anbindungsweg „Hansch“, der einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz erhält, und über die Straße „Schulkoppel“.

Es werden durch das Vorhaben keine nach § 25 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen sein. Allerdings werden am Anbindungsweg Knickeingriffe resultieren, die teilweise durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets und teilweise durch eine Umrechnung einer fiktiven Flächenbereitstellung mit Hilfe einer monetären Umrechnung als Ersatz ausgeglichen werden.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein. Auch Schutzgebiete nach LNatSchG werden nicht betroffen sein. Es sind für das Gebiet keine Beeinträchtigungen von streng geschützten Pflanzen- oder Tierarten nach § 10 BNatSchG zu erwarten, da Gehölzfällungen oder -rodungen nur außerhalb der Schonzeit im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 15.3. ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch Neuversiegelungen zu erwarten. Das Kompensationserfordernis von 912 m<sup>2</sup> wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg durch die Bereitstellung von ca. 1.812 m<sup>2</sup> im Bereich der gemeindlichen Klärteichanlagen auf dem Flurstück 75/2, Flur 5 Gemarkung Drage und entsprechender Anpflanzung erfolgen. Innerhalb dieser Fläche werden auch die noch zu ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 1 (Ursprungsplan dieser 1. Planänderung) realisiert.

Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen – Knicks werden teilweise innerhalb des Plangebiets durch Neuanlage von Knicks und teilweise durch eine Umrechnung in eine Flächenbereitstellung mit Hilfe einer monetären Umrechnung ausgeglichen.

Die Gewässer im oder am Plangebiet werden nicht verändert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das öffentliche Mischkanalsystem geleitet und der gemeindlichen offenen Klärteichanlage zugeleitet.

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Hingegen sind Veränderungen des Landschaftsbildes nicht vermeidbar. Eine Kompensation erfolgt jedoch durch die o. g. Einfassung durch Knickneuanlagen am Rand der Bauflächen sowie durch die Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens 2 Hochstamm-Laubbäumen je Baugrundstück. Sachgüter sind bei der Erstellung der Planung frühzeitig berücksichtigt worden, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

## **5.4 Kosten der Kompensationsmaßnahmen**

Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen in Form einer externen Flächenbereitstellung von 1.812 m<sup>2</sup>.

Die Kosten der Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind mit € 1.200,00 für die Pflanzung von 1 Hochstamm-Laubbäum und € 35,00 je lfd. m Knickneuanlage zu veranschlagen. Pflegekosten sind hier aufgrund der Lage auf privaten Grundstücken nicht eingerechnet.

Kosten für die gestalterischen Maßnahmen sind hier nicht aufzuführen.

Auch Maßnahmen aufgrund der Versickerung des Oberflächenwassers sind als Minimierungsmaßnahmen zu verstehen und daher hier nicht zu beziffern.

## 6 Städtebauliche Zielsetzungen

Die Gemeinde will einen neuen Wohnbereich schaffen, der die kleinteilige dörfliche Struktur der Gemeinde aufnimmt und mit einem eigenen Charakter fortsetzt. Es sollen neue Lebensräume entstehen, die bewusst an einen Teil der baulichen und sozialen, nachbarschaftlichen Traditionen der Gemeinde anknüpfen - aber auch Raum für neue Entwicklungen im Zusammenleben und in der Gestaltung des Baugebietes ermöglichen. Die Einschränkungen sollen sich auf ein Minimum beschränken, andererseits aber so eng gefasst sein, dass die städtebaulichen Ziele der Gemeinde gesichert sind.

Aus den Festsetzungen und der ergänzenden Begründung des Bebauungsplanes soll mit (abschließender) Sicherheit erkennbar sein, was auf dem eigenen Grundstück im Rahmen der Festsetzungen durchführbar - aber auch, was in der Nachbarschaft möglicherweise zu erwarten ist. Diesen Rahmen versteht die Gemeinde auch als Klärung und Investitionssicherung für die Bürger der Gemeinde.

## 7 Städtebauliche Festsetzungen und Gebäudegestaltung

### 7.1 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche der Änderung besteht aus 2 Baublöcken 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.

Das Plangebiet setzt nach § 4 BauNVO als Grundnutzung „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) fest.

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

3. Anlagen der Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für Anlagen der Verwaltungen ist das Plangebiet wegen der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnnutzung nicht geeignet. Das mit öffentlichen und privaten Einrichtungen von Verwaltungen zu erwartende Verkehrsaufkommen könnte im Bereich der verfügbaren und ausbaufähigen Straßen nicht angemessen aufgenommen werden.

Für Gartenbaubetriebe ist das Plangebiet mit der angestrebten relativ dichten Wohnbebauung und dem damit verbundenen kleinteiligen Zuschnitt der Baugrundstücke nicht geeignet.

Auch eine Zulassung der Nutzungsart Tankstelle kommt nicht in Betracht, da die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hierfür nicht ausreicht.

Der Flächenbedarf für die vorgenannten Nutzungen, wie sie unter Punkt 4 und 5 aufgeführt werden, wird in anderen Teilen der Gemeinde sowie im Nahbereich von Hohenaspe / Schenefeld / Itzehoe vollständig abgedeckt.

### 7.2 Maß der Nutzung

#### 7.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ 0,28** zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Nach der § 17 BauNVO kann in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von maximal 0,40 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer reduzierten Zahl von 0,28 soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern. Bei einer in Aussicht genommenen Grundstücksgröße von ca. 680 m<sup>2</sup>

(Grundstück 2 liegt aus Gründen der Erschließung bei 440 m<sup>2</sup>) entstehen bebaubare Flächen zwischen rund 125 und 190 m<sup>2</sup>, die nach Einschätzung der Gemeinde ausreichende Entwicklungsspielräume ermöglichen.

Hinzu kommt auf allen Grundstücken ein möglicher Überhang nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Anteile von Garagen, Stellplätzen (nach § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) mitgerechnet – eine Überschreitung bis zu 50 % zulässig ist.

### 7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der Sockelhöhen, der minimalen und maximalen 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 des Umfeldes ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

- die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt maximal **0,60 m** über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberfläche der vor dem Baugrundstück liegenden Straße,
- 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.

### 7.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsbeschränkung ist durch § 9 (1) Nr. 6 BauGB gegeben. Der Gemeinde erscheint jedoch diese Festsetzung alleine nicht ausreichend, um der möglichen Nachfrage von Grundstückseigentümern gerecht zu werden. Im ländlichen Bereich ist es durchaus üblich, dass mehrere Generationen einer Familie unter einem Dach leben, so dass die Voraussetzungen für hierfür angemessene Wohnbedingungen geschaffen werden sollen. Die allgemeine Zulässigkeit einer zweiten Wohnung je Wohngebäude als Festsetzung erscheint jedoch überzogen und nicht bedarfsgerecht. Hieraus ist eine mögliche Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB entwickelt worden.

Eine zweite Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit deutlich untergeordnet ist. Durch diese Festsetzung 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 halten und die von der Landesplanungsbehörde vorgegebene Anzahl neuer Wohnungen für die gemeindliche Entwicklung 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 abgesicherte Begriff einer „untergeordneten Einliegerwohnung“ war nur im § 11 des aufgehobenen II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) definiert und entlehnbar, in anderen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) ist er nicht geregelt. Die Gefahr einer schleichenden Verselb-

ständigung der Einliegerwohnung als echte 2. Wohnung ist durch die Koppelung an das Wohngebäude nicht gegeben.

Die Gemeinde will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Dichte oder unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie Kfz-Aufkommen u.a. und einer Überlastung der Infrastruktur entgegenstehen könnte. Die Gemeinde will dadurch auch die Frage der Ausschöpfung des von der Raumordnung und Landesplanung zugestandenen Entwicklungsrahmens im kommunalen Entscheidungsraum belassen und nicht privaten Investoren überlassen, die eine Anzahl von Wohnungen entstehen lassen könnten, die den Entwicklungsrahmen ohne gemeindliche Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen könnte.

## 7.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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:

- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° auszubilden.
- Gegenüber den Hauptdachflächen können **untergeordnete Dachaufbauten** hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen. Dachaufbauten dürfen:
  - in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,50 m an die lotrechte Firshöhe 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 Wirkung 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.

Als **Dacheindeckung** sind Dachsteine wie Tonziegel, Betondachpfannen oder ähnliche mineralische Eindeckungsmaterialien sowie Schiefer in Natur- oder Kunstform zulässig. Die Farben der Eindeckung soll sich in gestalterischer Anbindung an das Ortsbild der Nachbarschaft entwickeln in den Farben rot, braun, rotbraun und schwarz.

**Außenwände** sind grundsätzlich 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.

Mit dem festgesetzten Mauerwerksanteil stellt die Gemeinde den Gestaltungswillen nach einer Bauform dar, der eine Anknüpfung an das traditionelle Gestaltungsmerkmal „Mauerwerk“ als ortsbildprägend einstuft. Der festgesetzte Mauerwerksanteil räumt einen hohen Anteil an Gestaltungsmöglichkeiten mit anderen Baustoffen im Fassadenbereich ein, der jedoch immer noch einen Rest an baulicher Tradition durchblicken lässt. Die Gemeinde stellt damit das kommunale Planungsziel eines stärkeren traditionellen Bauens über das individuelle Verfügungsrecht der Grundstückseigentümer nach § 903 BGB.

## 7.5 Nebenanlagen und Garagen

An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und jeweils straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden. Hierdurch sollen die für das Ortsbild in der Gemeinde besonders typischen Vorgärten nicht durch unkontrollierbare Gebäude bebaut und verstellt werden.

## 8 Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ermöglicht die im Umweltbericht (Kap. 5.2.1) beschriebenen und fachlich bewerteten Eingriffe in Natur und Landschaft aufzunehmen.

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung der aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde 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 Drage handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

Über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Im Rahmen dieser Abwägung hat die Gemeinde entschieden, die im Umweltbericht (Kap. 5.2.3) beschriebenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festzusetzen bzw. durchzuführen. Hierdurch wird ein vollständiger Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe erreicht.

Der Eingriff in das Schutzgut **Boden** wird jedoch nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen (vgl. Kap. 5.2.3.4). Würde die hierfür notwendige Fläche im Plangebiet bereitgestellt werden, würde sich der für eine Wohnbebauung verbleibende Teilbereich in seinem Umfang erheblich reduzieren. Dies würde sowohl das gemeindliche Ziel ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu schaffen, als auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes für den in Aussicht genommenen Erschließungsunternehmer in Frage stellen.

Das Kompensationserfordernis von 912 m<sup>2</sup> wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg durch die Bereitstellung von ca. **1.812 m<sup>2</sup>** im Bereich der gemeindlichen Klärteichanlagen auf dem Flurstück 75/2, Flur 5 Gemarkung Drage und entsprechender Anpflanzung erfolgen. Innerhalb dieser Fläche werden auch die noch zu ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 1 (Ursprungsplan dieser 1. Planänderung) realisiert.

Der Eingriff in das Schutzgut **Knick** wird teilweise durch monetären Gegenrechnung teilweise innerhalb des Plangebietes durch die Neuanlage eines Knicks auf der Süd-, Ost- und Westseite ausgeglichen. Diese Neuanlage sowie die bestehenden Knicks entlang der Straße auf der Nordseite sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 25 Abs. 3 LNatSchG. Dieses sind nach den Vorgaben in Kapitel 5.3.2.3 „Schutzgut Pflanzen“ herzustellen, nach der Auswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingriffe, die über die normale Knickpflege hinausgehen, wie Rodungen dürfen nur nach Vorliegen einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Steinburg durchgeführt werden.

## 9 Verkehr

### 9.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde angebunden über die öffentliche Verkehrsfläche der Strasse Hansch, die als Kreisstrasse K 71

- in nördlicher Richtung Looft und weiter in Richtung zur B 430
- und in südlicher Richtung ortsauswärts in Richtung Hohenaspe zur K 53 und L 127

führt.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch den Ausbau einer vorhandenen Gemeindestraße, die im Osten die Anbindung an die K 71 herstellt. Im Westen wird die Straße zu einer **Wendeanlage** aufgeweitet, die mit einem Durchmesser von 20 m auch die zur Zeit im Einsatz befindlichen 3-achsigen Abfall-Entsorgungsfahrzeugen und allen Belangen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht wird. Die Gemeindestraße führt nach Westen weiter in den freien Landschaftsraum als ausgebauter landwirtschaftlicher Weg.

Über die genannte Erschließung sind von den 6 Grundstücken 5 direkt angebunden. Das Grundstück Nr. 6 wird über die bereits vorhandene Erschließung des bisherigen Plangebietes im Norden über eine entsprechende Anbindung erschlossen.

Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes der Planstraße beträgt einschließlich der höhengleichen **Mischfläche** zwischen allen Verkehrsteilnehmern ca. **5,00 m** von der Grundstücksgrenze bis zum Knickfuß. Unter Berücksichtigung eines ca. 1,50 m breiten überfahrbaren Grünstreifens am Knickfuß verbleibt eine befestigte Fahrbahn von ca. **3,50 m**.

### 9.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die Stellplätze sind 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 LBO bzw. nach § 74 LBO im Baufreistellungsverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen durch die Nutzer nachzuweisen ist.

Im Stellplatzerlass (StErl) vom 4. September 1995 werden keine gesonderten Hinweise für die Ermittlung von öffentlichen Parkplätzen mehr ausgeführt.

Nach der EAE 85/95, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 30 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze hergestellt.

Der Stell- und Parkplatzbedarf für das ergänzte "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, dass bei ca. 5 Grundstücken, die direkt an die Haupteerschließungsstraße angebunden sind und einem Zuschlag für untergeordnete Wohneinheiten in Form von Einliegerwohnungen von ca. 2 WE insgesamt ca. 7 Wohneinheiten errichtet werden könnten.

Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. **2** öffentlichen Parkplätzen.

In dem Plangebiet werden keine öffentliche Parkplätze in bestimmten Bereichen festgesetzt.

Es ist vorgesehen, die **Parkplätze** im Bereich der Wendeschleife zu schaffen. Die genauen Standorte werden bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

## 10 Ver- und Entsorgung

### 10.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die e.on Hanse mit elektrischem Strom versorgt.

### 10.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch den Anschluss an die Versorgung des Wasserverbandes Unteres Störgebiet. Hierüber wird auch die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

### 10.3 Abwasserbeseitigung

#### 10.3.1 Schmutzwasser

Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Klärteichanlage der Gemeinde zur Abwasserbehandlung als Mischwasser zugeführt. Es wird im öffentlichen Straßenraum in dichten Leitungen gesammelt und im freien Gefälle zur Hauptsammelleitung zur Kläranlage gefördert.

Die Klärteichanlage befindet sich etwa 250 m süd-westlich des Plangebietes.

#### 10.3.2 Oberflächenwasser

Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** und den **privaten Zufahrten** und **Stellplätze** wird von der Gemeinde abgenommen. Es wird in das öffentliche Mischkanalsystem geleitet und der gemeindlichen offenen Klärteichanlage zugeleitet (s. auch Punkt 10.3.1).

### 10.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

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

### 10.5 Fernmeldeeinrichtungen

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

### 10.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die E.ON Hanse AG versorgt.

## **11 Erschließung - Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Plans**

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

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Drage.

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.

### **11.2 Kosten der Erschließung**

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde Drage an. Die Kosten werden nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde abgerechnet. Danach sind 10 % der Kosten durch die Gemeinde und 90 % durch die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke zu tragen.

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen **55.000 €**, der Anteil der Schmutzwasserkanalisation beträgt **18.000 €**.

Von den Gesamtkosten von **37.000 €** sind 90 % von den Anliegern anzufordern. Das entspricht einem Betrag von **33.300 €**.

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation sind gemäß Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Drage von den Eigentümern der anzuschließenden Grundstücke zu tragen.

Für die Gemeinde Drage sind Kosten von **3.700 €** aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufs im Haushalt der Gemeinde Drage eingeplant. Sie sollen durch die Erlöse aus dem Verkauf der Baugrundstücke gedeckt werden.

## 12 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zum jetzigen Planstand folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
a.	WA-Gebiet Ergänzung 5 Grundstücke 3.130 m <sup>2</sup> Ergänzung 1 Grundstück 940 m <sup>2</sup>	4.070	72,9
b.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	685	12,3
c.	Knickflächen vorhanden	115	2,1
d.	Straßenverkehrsflächen	710	12,7
	Summe	5.580	100,0

30. 11. 07

Drage, den .....

  
Gemeinde Drage  
- Der Bürgermeister  
Bernd Tiedemann  
Bürgermeister

