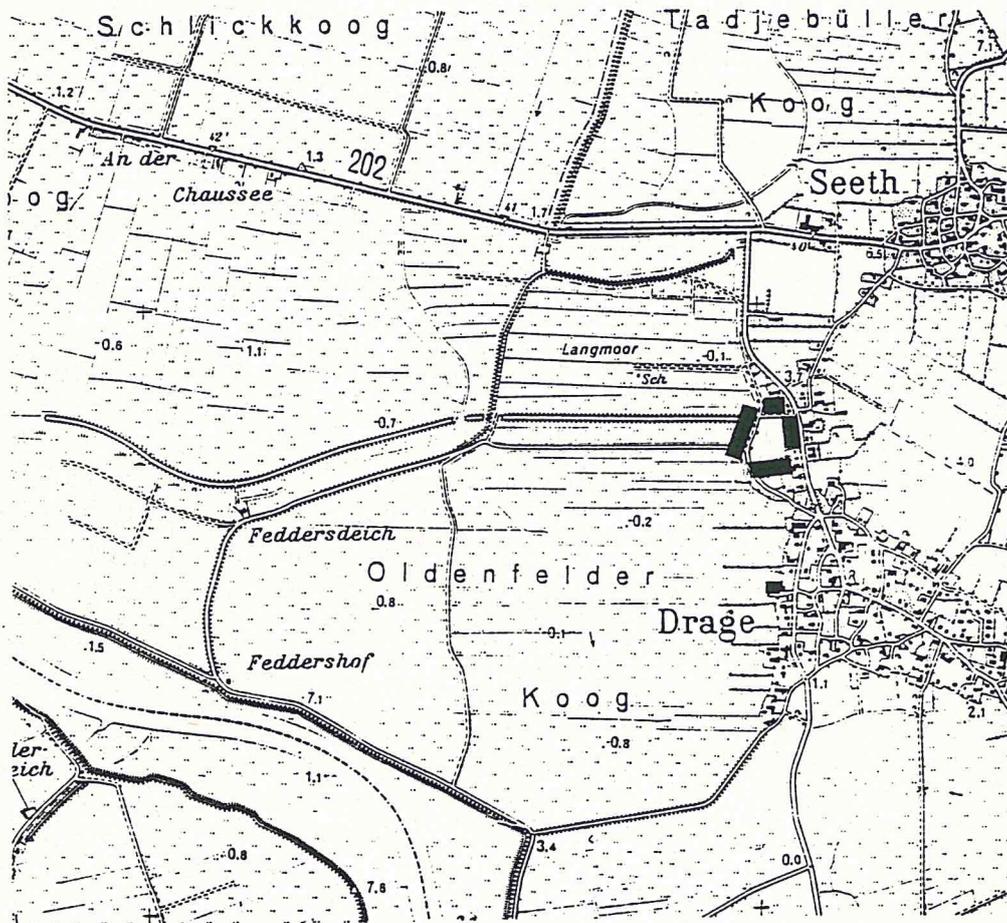


# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE DRAGE



KREIS NORDFRIESLAND

**B e g r ü n d u n g**  
**zum B-Plan Nr. 1**  
**der Gemeinde Drage**  
**- Kreis Nordfriesland -**

1. **Gründe für die Aufstellung des Planes und Planungsziele**

Entsprechend der Nachfrage ist die Gemeinde Drage gehalten, Wohnbauflächen für Bauwillige bereitzustellen. Es soll verhindert werden, daß Einwohner der Gemeinde in andere Orte abwandern, weil keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde, der Einfluß auf die Vergabe ist hiermit gesichert. Die Ausweisung des B-Plangebietes erfolgt als allgemeines Wohngebiet. Die Bebauung ist mit Einzelhäusern festgesetzt. Ein Bedarf an Doppelhäusern besteht nicht. Das festgesetzte Maß der Nutzung (GRZ 0,2) entspricht dem Planungsziel einer lichten Bebauung mit einem großen Anteil an Freiflächen auf den Baugrundstücken. Für das Plangebiet wird entsprechend der prägenden Bebauung der Umgebung eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

2. **Rechtsgrundlage**

Die Gemeindevertretung von Drage hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde hat einen Antrag auf Befreiung von der Aufstellung eines Landschaftsplanes bei der obersten Naturschutzbehörde gestellt, damit beide Verfahren ohne Verzögerung abgewickelt werden können.

Zweck und Inhalt des B-Planes entspricht den §§ 8 und 9 des BauGB, der Plan ist nach § 10 BauGB zu beschließen.

3. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar.

#### 4. Grünflächen und Anpflanzungen

Eine Baumreihe von 10 stattlichen, alten Kopfweiden kennzeichnet die Westseite des Neubaugebietes und bildet einen guten Übergang von der Bebauung zur freien Marschlandschaft. Durch den Bau der Haupterschließungsstraße müssen zwei, evtl. drei Kopfweiden gefällt werden, die restlichen Kopfweiden bleiben jedoch erhalten.

Als Ausgleich entsteht entlang der südlichen B-Plangrenze ein ca. 135 m langer und 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen, der mit Kopfweiden bepflanzt wird. Kopfweiden sind für die Gemeinde Drage orts- bzw. landschaftstypisch, sie prägen und gliedern das Dorfbild und die umgebende freie Landschaft. Innerhalb der Haupterschließungsstraße ist auf der West- bzw. auf der Südseite einseitig ein mind. 2,00 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit schmalkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Dadurch wird eine gute Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

#### 5. Erschließung

Für die neugeplante Haupterschließungsstraße ist eine gesamte öffentliche Straßenraumbreite von 8,00 m vorgesehen. Der Einmündungsbereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden „Sandweges“ in die K 8 (Holm) muß überplant werden. Nach einem Ortstermin im November 1995 mit der zuständigen Straßenmeisterei ist entsprechend dem geringen Verkehrsaufkommen eine dorfgerechte Lösung anzustreben, die innerhalb der vorhandenen öffentlichen Straßenraumbreite realisiert wird. Der z. Z. mit einer Betonplattenspur versehene schmale „Sandweg“ wird, soweit erforderlich, verbreitert.

Die Kosten für den anfallenden Erschließungsaufwand sind entsprechend der bestehenden Gesetze und Bestimmungen umzulegen.

#### 6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene örtliche Leitungsnetz der Gemeinde Drage.

Ggf. sind Hydranten für die Löschwasserversorgung herzustellen und entsprechend den Vorschriften zu kennzeichnen.

Die Abwasserbeseitigung ist über den Anschluß an die Hauptkläranlage der Stadt Friedrichstadt (ca. 4 km Entfernung) geregelt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Pumpstation, von wo die Abwässer weiter zur Hauptkläranlage gepumpt werden. Das Regenwasser von den Dachflächen der Privatgrundstücke wird einem Vorfluter zugeführt. Eine ganzjährige Versickerung des Regenwassers in den Boden ist nicht möglich. So zeigt z. B. die Erfahrung der Wintermonate 1995/96 (mehrwöchiger Frost), daß der Bereich der Pumpstation durch nicht versickerndes Regenwasser überflutet wurde und hohe Schäden an der Pumpstation verursacht hat.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Leitungsnetz der Schleswig gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt zur Zentraldeponie des Kreises in Ahrenshöft.

7. **Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß Runderlaß vom 08.11.1994**

Allgemeines (Erlaß)

Eingriffe können erfolgen in Arten und Lebensgemeinschaften, in den Boden (Versiegelung), in Oberflächengewässer und das Grundwasser, in das Klima und in das Landschaftsbild.

Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde.

Es hat einen sandigen Untergrund und ein leichtes Gefälle in Ost-West-Richtung. Das Baugebiet wurde bis jetzt landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

An der Westseite befindet sich eine Baumreihe mit 10 stattlichen Kopfweiden. Durch die Anlage der Erschließungsstraße müssen zwei evtl. 3 Kopfweiden gefällt werden. Eine Verlegung der Straße zum Schutz der Bäume um 15 m nach Süden ist nicht möglich, da die an das B-Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen nicht veräußert werden.

Schützenswerte Biotope oder Landschaftsbestandteile nach § 15a Landesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Bewertung

Wesentliche Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen nicht. Das Regenwasser von den Dachflächen der Privatgrundstücke wird einem Vorfluter zugeführt. Eine ganzjährige Versickerung des Regenwassers in den Boden ist nicht möglich. So zeigt z. B. die Erfahrung der Wintermonate 1995/96 (mehrwöchiger Frost), daß der Bereich der Pumpstation durch nicht versickerndes Regenwasser überflutet wurde und hohe Schäden an der Pumpstation verursacht hat.

Der Grundwasserstand liegt so tief, daß es bei Kellerbauten zu keinem Grundwasseranschnitt kommt. Es verbleiben Eingriffe in den Boden (Versiegelung) und in das Landschaftsbild, diese sind auszugleichen.

Eingriff in den Boden

Die Nettobaulandfläche beträgt 9.920 m<sup>2</sup>. Davon können durch die Bebauung 30 % (GRZ 0,2 + 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) versiegelt werden, dieses entspricht einer Fläche von 2.076 m<sup>2</sup>.

Durch die Befestigung der Fahrbahnen werden weitere 1.125 m<sup>2</sup> versiegelt.

Die gesamte Versiegelungsfläche beträgt 4.101 m<sup>2</sup>. Für die Bodenversiegelung ist mindestens im Verhältnis 1 : 0,3 gemäß Runderlaß vom 08.11.1994 ein Ausgleich zu schaffen. Das entspricht einer Fläche von aufgerundet 1.250 m<sup>2</sup>.

Ausgleich

Gemäß Runderlaß vom 08.11.1994 ist mind. eine Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Die im B-Plan im Übergangsbereich zur freien Landschaft festgesetzte 1.250 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche gleicht diesen Eingriff aus.

Eingriff in das Landschaftsbild

Die geplante Bebauung gliedert sich dem westlichen Ortsrand an. Dies ist ortsplannerisch sinnvoll. Die vorhandene Kopfweidenreihe entlang der westlichen B-Plan-Grenze bildet hier einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft.

Ausgleich

Durch die Ausweisung einer 6 m breiten und 135 m langen Ausgleichsfläche entlang der südlichen B-Plan-Grenze (Anpflanzungspflicht für Kopfweiden) wird auch dieser Bereich sehr gut eingegrünt.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes sind im Bereich der Hauptschließungsstraße schmalkronige Laubbäume zu pflanzen.

Durch diese Maßnahmen sowie den festgesetzten Anpflanzungspflichten auf den Privatgrundstücken kann der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden von der Gemeinde nach den bestehenden Bestimmungen erhoben.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.08.1996 gebilligt.

Drage, den 29.08.1996



H. Nölke  
Der Bürgermeister J