

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Drage

1 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5, parallel zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, plant die Gemeinde Drage die Ausweisung eines neuen Wohngebiets.

Es liegen der Gemeinde bereits seit mehreren Jahren Anträge für neue Wohnbaugrundstücke vor. Die Gemeinde möchte die Wohnbauentwicklung auf eigenen Flächen steuern. Junge Familien sollen sowohl im Ort gehalten als auch in die Gemeinde zurückgeholt werden. Da zurzeit keine gemeindeeigenen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 erforderlich. Es ist geplant, die Grundstücke überwiegend an Bürger aus der Gemeinde zu verkaufen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Drage, nördlich der bisherigen Bebauung auf einer gemeindeeigenen Fläche. Es umfasst die Flurstücke 5 und teilweise 17 der Flur 29, Gemarkung Drage, Gemeinde Drage. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 1,1 ha auf.

2 Verfahrensablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 04.06.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 01.09.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 16.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die Abteilung Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, weist in ihrer Stellungnahme auf die folgenden Punkte hin:
 - Aufgrund dieser Bauleitplanung ist von einer nicht nur unwesentlichen Überschreitung des landesplanerischen Siedlungsrahmens auszugehen. Die von der Gemeinde verfolgte Planung steht daher in einem erheblichen Konflikt mit dem Ziel der Raumordnung. Die Planung ist aus landes- und regionalplanerischer Sicht nicht zustimmungsfähig.
 - Das Ziel der Raumordnung, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, erfordert eine vollständige Ermittlung und Darlegung der Innenentwicklungspotenziale.
 - Die Gemeinde muss sich zunächst auf die verbindliche Überplanung möglicher innerörtlicher Flächen konzentrieren.
 - Aus den Planunterlagen muss deutlich werden, mit welchen Instrumenten die Einhaltung der Zielsetzungen „Eigenbedarfsdeckung“ und „zeitliche Streckung der Planumsetzung“ sichergestellt werden soll.
 - Die Gemeinde sollte sich auf die sich ggf. verändernden Wohnraumbedarfe (steigende Nachfrage durch z. B. Senioren- und Singlehaushalte) einstellen.
 - Der Kreis Nordfriesland weist in seiner Stellungnahme auf die folgenden Punkte hin:
 - Wenn möglich, wäre die Verwirklichung der angestrebten Zahl an Bauplätzen im zusammenhängenden Siedlungsgefüge der Neubebauung bisher nur landwirtschaftlich genutzter Flächen am Siedlungsrand vorzuziehen.
-

- Eine spätere Erweiterung des neuen Baugebiets in Richtung Norden ist mit dem Ziel einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aus Sicht des Kreises NF kaum vereinbar. Die Gemeinde sollte darüber nachdenken, lediglich die Erweiterung nach Westen durch entsprechende Festsetzungen vorzubereiten.
- Die Berechnung und Bewertung der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung sollte sich am gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 und an der Ökokonto- und Kompensationsverzeichnisverordnung vom 06.03.2011 orientieren.
- Im Umweltbericht ist die Auseinandersetzung mit artenschutzrechtlichen Belangen erforderlich.
- Der Deich- und Hauptsielverband weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist. Falls im Zuge des Verfahrens Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen werden, sind die Verbände zu beteiligen, da Verbandsanlagen betroffen sein können.
- Der Wasserverband Norderdithmarschen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass Feuerlöscheinrichtungen Aufgabe der Gemeinde Drage sind. Für das geplante Gebiet kann nicht sichergestellt werden, dass Hydranten im ausreichenden Umfang vorhanden sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Drage hat am 01.09.2014 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

Am 18.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.11.2014 bis 22.12.2014.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die Abteilung Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, macht in ihrer Stellungnahme trotz der vorgenommenen Reduzierung des Geltungsbereichs weiterhin einen Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung (Rahmen der kommunalen Wohnbauentwicklung) geltend. Alle wohnbaulichen Entwicklungsplanungen müssen daher als nicht zustimmungsfähig beurteilt werden.
 - Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland weist in ihrer Stellungnahme auf die folgenden Punkte hin:
 - Baum- und Knickrodungen sind gesondert zu beantragen und müssen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist durchgeführt werden.
 - Für die Vollversiegelung wird ein Ausgleichsverhältnis von 0,7 als nicht ausreichend erachtet und ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 für dringend erforderlich gehalten.
 - Seitens der Bau- und Planungsabteilung des Kreises Nordfriesland bestehen aufgrund des wahrscheinlich auch ohne die nun geplante Neu-Inanspruchnahme von Flächen bereits ausgeschöpften Entwicklungsrahmens gem. Landesentwicklungsplan starke Bedenken gegen die Planung.
 - Der Wasserverband Norderdithmarschen weist in seiner Stellungnahme erneut darauf hin, dass Feuerlöscheinrichtungen Aufgabe der Gemeinde Drage sind. Für das geplante
-

Gebiet kann nicht sichergestellt werden, dass Hydranten im ausreichenden Umfang vorhanden sind.

Das Schmutz- und Trinkwasserrohrnetz des Wasserverbands ist entsprechend der Planung zu erweitern.

- Der NABU Schleswig-Holstein weist in seiner Stellungnahme auf die folgenden Punkte hin:
 - Im Umweltbericht ist die Bewertung für den Bereich der Avifauna anhand des aktuellen Brutvogel-Atlas für SH zu überarbeiten
 - Das zu überbauende mesophile Grundland sollte nicht mit „mittlerer Wertigkeit“ eingeschätzt werden, da es sich um artenreiches Grünland handelt.
 - Mit der Planung werden Knicks in Teilen beeinträchtigt.
 - Sollte die Planung wie beschrieben umgesetzt werden, sollten die Knicks in Gemeindehand übergehen bzw. verbleiben.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 03.06.2019 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Drage hat am 03.06.2019 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 gefasst.

Am 26.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.08.2019 bis 02.09.2019.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Regionalentwicklung und Regionalplanung, fordert in seiner Stellungnahme vertiefende Darlegungen zu den Flächen der Prüfung der „Planungsalternativen im Innenbereich“, die zur Zeit wohnbaubaulich überplant werden. Zudem sollte die Gemeinde die entstehenden Baumöglichkeiten über einen längeren Zeitraum für die Deckung des örtlichen Baulandbedarfs vorhalten.
- Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland weist in ihrer Stellungnahme auf die folgenden Punkte hin:
 - Für die Beseitigung eines Knicks bedarf es eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde i. S. des LNatSchG.
 - Bei Einbeziehung von Knicks in die privaten Baugrundstücke sind Beeinträchtigungen der Knickfunktionen nicht auszuschließen. Es empfiehlt sich daher, die Knicks ins öffentliche Eigentum zu überführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die vorhandenen Knicks zu entwidmen und im Verhältnis von 1:1 im räumlichen Zusammenhang neu anzulegen. Für eine solche Entwidmung bedarf es eines Antrags an die untere Naturschutzbehörde.
 - Der in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gewählte Ausgleichsfaktor von 1:0,7 trägt der vorhandenen Biotopstruktur nicht ausreichend Rechnung.
- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich das Plangebiet im

Zuständigkeitsbereich für Flugplätze, ferner im Interessensgebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf und in einer Entfernung von etwa 1900 m zu dem Standortübungsplatz (StOÜbPl) Seeth in einer Emissionsschutzzone befindet. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist daher je nach Windrichtung und Windstärke durch den Flugbetrieb/Flugplatz/ Nähe zum StOÜbPl mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Diese Emissionen sind jedoch nicht vermeidbar und bestandsgegeben. Diesbezügliche Beschwerden und Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Von der Bevölkerung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Es wird angemerkt, dass die Gemeindevertretung die Öffentlichkeit bei der Behandlung des Themas „Bauangelegenheit“ regelmäßig ausschließt.
- Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Kollision der aktuellen Planung mit den Rechtsgütern Tourismus und Erholung, Natur und Umwelt und der Nachhaltigkeitsstrategie.
- Es bestehen Bedenken bzgl. der Einhaltung des Ziels der Raumordnung gem. LEP, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.
- Weiterhin bestehen hinsichtlich der folgenden Punkte Bedenken:
 - Derzeit präsentieren sich die „Straßen“ Heideweg, Heidkoppel und Herrnweg als Erholungs- und Spielgebiet, das zum sozialen Austausch genutzt wird. Mit der Umsetzung des Planvorhabens kann die freie und sichere Bewegung auf diesen Straßen nicht mehr gewährleistet werden. Zudem hat die Kehre der Heidkoppel mit der angrenzenden Wiese mehrfach die Landung des Rettungshubschraubers und den besonderen Einsatz des Notarztes möglich gemacht.
 - Die Erschließung des Plangebiets über die Straße Heidkoppel ist mit erheblichen Nachteilen und Risiken für die unmittelbaren Anwohner, aber auch für das weitere Dorf verbunden. Im Verhältnis dazu ist eine Erschließung vom nördlichen Teil („Widdelmoor“) erheblich ärmer an schutzwürdigen Eingriffen bei erheblich besserer Zu- und Abführung von Fahrzeugen.
 - Straßenverkehr:
 - Es wird angeregt, das Erfordernis eines Wendekreises und die gewählte Straßenbreite zu überprüfen. Des Weiteren bietet eine Erschließung von Norden erhebliche Vorteile hinsichtlich der Reduktion der Verkehrsbelastung und -störung, Reduktion der Bodenversiegelung, bessere und schonendere Verkehrsführung.
 - Eine zukünftige Erweiterung des geplanten Wohngebiets nach Westen bedeutet eine noch stärkere Konfrontation mit dem zusätzlichen Straßenverkehr.
 - Die für den nordwestlichen Bereich vorgesehene zweigeschossige Bebauung widerspricht dem dörflichen Charakter Drages.
 - Ein Aufeinanderzuwachsen der Gemeinden Drage und Seeth sollte vermieden werden.
 - Eingriffe:
 - Im Hinblick auf die besondere Bedeutung von dörflicher Lage und Struktur der Gemeinde als Gebiet für Tourismus und Erholung, aber auch für Naturschutz, Natur und Landschaft, ist eine Ausdehnung der Bebauung nach außen hin besonderen Bedenken ausgesetzt, wobei hier nicht nur eine Grünlandfläche, sondern eine schützenswerte Waldfläche betroffen ist. Die Auflistung der vorhandenen Tierarten ist unvollständig.
Die geplante Ausgleichsmaßnahme stellt keinen Ersatz für die Bebauung des Plangebiets dar.
 - Die Gemeinde hatte seit Jahren die Gelegenheit, von ihrem kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu können und eine geeignete Fläche im Zentrum des Dorfes zur Schaffung von Wohnraum zu kaufen.
- Es kann nicht nachvollzogen werden, wieso durch den Landesentwicklungsplanentwurf 2018 die seinerzeit nicht genehmigten Planungen wieder aufgenommen werden.

- Es gibt innerörtlich alternative Flächen, die für eine Bebauung ohne Verschiebung der Bebauungsgrenze nach außen infrage kommen.

Am 16.12.2019 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Drage hat am 16.12.2019 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 gefasst. Es wurde gem. § 4a Abs. 3 bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Am 29.01.2020 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.02.2020 bis 05.03.2020.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die untere Naturschutzbehörde des Kreises NF weist darauf hin, dass der Ausgleichsknick für die Knickentwidmung nicht auf dem vorgeschlagenen Flurstück gepflanzt werden kann. Dieses Flurstück befindet sich im Naturraum der Eider-Treene-Niederung und ferner auf einem Flurstück, das als Wald kartiert wurde. Der Knick würde mithin dem Wald zugeschlagen werden. Sofern ein geeigneter Standort im Naturraum Geest gefunden und abgestimmt wird, kann die Inaussichtstellung für die Knickentwidmung erfolgen.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 18.05.2020 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Drage hat am 18.05.2020 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 gefasst. Es wurde gem. § 4a Abs. 3 bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Am 02.06.2020 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.06.2020 bis 19.06.2020.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die untere Naturschutzbehörde des Kreises NF weist darauf hin, dass der Antrag auf Knickentwidmung und Knickbeseitigung vor dem Satzungsbeschluss bzw. mit Vorlage der Erschließungsplanung der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden soll.
-

- Der Wasserverband Norderdithmarschen weist darauf hin, dass die Regenwasserentsorgung sowie die Feuerlöscheinrichtungen Aufgabe der Gemeinde Drage sind.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 10.08.2020 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 10.08.2020.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss wurde seinerzeit für die Schaffung von 11 Wohneinheiten gefasst. Im Zuge der Verfahrensschritte Planungsanzeige und frühzeitige Beteiligung wurde seitens der Landesplanung darauf aufmerksam gemacht, dass der Rahmen der Siedlungsentwicklung gem. dem Ziel der Raumordnung (Landesentwicklungsplan - LEP) bereits zu einem Großteil ausgeschöpft war. Auch die Reduzierung auf 6 Baumöglichkeiten zeichnete eine Überschreitung des landesplanerischen Siedlungsrahmens ab. Die Landesplanung machte folglich weiterhin einen Verstoß gegen das im LEP festgelegte Ziel der Raumordnung geltend. Die Bauleitplanverfahren der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 5 aus dem Jahre 2014 ruhten aufgrund der Überschreitung des als Ziel der Raumordnung festgelegten Rahmens der kommunalen Wohnungsbauentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 Landesentwicklungsplan – LEP). Seitens der Landesplanung S-H konnte dem Planvorhaben seinerzeit nicht zugestimmt werden.

Mit der aktuell im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans ist eine neue Rechtslage eingetreten. Danach können Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind und in den ländlichen Räumen liegen, im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen in einem Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Entwurf 2018).

Die Gemeinde hatte am Stichtag 31.12.2017 einen Wohnungsbestand von 325 Wohneinheiten. Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2018 bis 2030 in der Gemeinde Drage 33 Wohneinheiten.

Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP-Entwurf 2018) können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land wieder neue Wohnungen gebaut werden.

Die Gemeinde Drage nimmt daher ihre Planungen für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebiets zur Unterbringung von 11 Wohneinheiten wieder auf.

Vor dem Hintergrund des im Verhältnis zum Planungszeitraum (bis 2030) relativ geringen landesplanerischen Entwicklungsrahmens wird seitens der Landesplanung ein sehr sorgfältiger Umgang mit den entstehenden Baumöglichkeiten für erforderlich gehalten. Die Gemeinde sollte die entstehenden Baumöglichkeiten über einen längeren Zeitraum zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs vorhalten. Sie ist Eigentümerin der Fläche und kann durch einen kontrollierten Verkauf sicherstellen, dass die Grundstücksvergaben zeitlich gestreckt erfolgen. Bei der Vergabe werden einheimische Interessenten bevorzugt.

Zukünftige Erweiterungen des Wohngebietes sollen Richtung Westen erfolgen. In den Festsetzungen zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5 ist die Erschließungsstraße entsprechend festgesetzt.

Es wurde eine Baugrunduntersuchung u.a. zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Demnach wäre eine Versickerung innerhalb der oberflächlich anstehenden Sanden bei ausreichender Mächtigkeit grundsätzlich möglich. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind zur Gewährleistung des erforderlichen Abstands zwischen Unterkante Versickerungsanlage und Oberkante Grundwasser jedoch nur oberflächennahe Versickerungsmethoden (z. B. Muldenversickerung) möglich. In der verbindlichen

Bauleitplanung wird daher festgesetzt, dass anfallendes Regenwasser über Mulden im Plangebiet versickert werden soll.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch die Gemeinde Drage sichergestellt. Es wird geprüft, ob Hydranten im ausreichenden Umfang vorhanden sind.

In der 5. Öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Drage am 03.06.2019 wurde unter den Punkten 3. „Information zum Sachstand Baugebiet Heidkoppel“, 4. „Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans“ und 5. „Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 5“ der aktuelle Sachstand mitgeteilt.

Die Gemeinde Drage befindet sich gem. des LEP-Entwurfs 2018 Kapitel 4.7.1 Abs. 1 i.V.m. Anlage 5 nicht in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Nichts desto trotz sind Tourismus und Erholung, Natur und Umwelt hohe Rechtsgüter für die Gemeinde Drage. Eine Beeinträchtigung dieser Rechtsgüter sieht die Gemeinde mit der Durchführung dieser Planung nicht. Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie, wie Biotopverbund und Wildnisgebiete werden durch die Planung nicht betroffen. Die zulässigen Eingriffe werden entsprechend der aktuellen Rechtsprechung kompensiert.

Die Gemeinde Drage ist sich der Entwicklung im Außenbereich bewusst. Gemäß der Prüfung und Bewertung der Planungsalternativen im Innenbereich (siehe Anlage an die Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 5) stehen der Gemeinde zurzeit keine Freiflächen im Innenbereich zur Verfügung.

Die Straße „Heidkoppel“ ist baurechtlich gesehen eine Verkehrsfläche, die in erster Linie den Zwecken des Straßenverkehrs dient. Weitere Nutzungen sind nachrangig. Der Verkehr wird sich durch das geplante Wohngebiet erhöhen, dennoch wird er insgesamt sehr niedrig bleiben. Da die Straße als Sackgasse erhalten bleibt, kann zusätzlicher Durchgangsverkehr auf der Straße „Heidkoppel“ ausgeschlossen werden. Eine mögliche Verkehrsberuhigung der Straße „Heidkoppel“ kann nicht im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geklärt werden, da sich die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Die Gemeinde wird den Hinweis zur Verkehrsberuhigung prüfen. Durch die aktuelle Planung wird die Versorgung und Erreichbarkeit im Notfall (z.B. Landemöglichkeiten für Rettungshubschrauber) nicht beeinträchtigt, da ausreichend große Flächen in der Nähe vorhanden sind.

Durch die Erschließung des neuen Wohngebietes über die Straße „Heidkoppel“ wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB Rechnung getragen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und auszugleichen sind. Eine Erschließung von Norden würde eine deutlich höhere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nach sich ziehen. Durch die geplante Erschließung von Süden her wird eine übermäßige Versiegelung und Zerstörung von Grund und Boden verhindert. Störungen von Natur und Landschaft im unbesiedelten Bereich werden vermieden. Das Landschaftsbild wird nicht durch eine zusätzliche neue Erschließungsstraße beeinträchtigt. Der Straßenverkehr wird sich im Bereich der Heidkoppel um > 30 Fahrzeuge/Tag erhöhen, dies wird jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Menschen führen.

Aus Gründen der Unfallverhütung empfiehlt die DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung), das unfallträchtige Rückwärtsfahren von Müllwagen zu vermeiden. Die Gemeinde hat den Appell des DGUV berücksichtigt und sich zur Sicherheit der Bewohner und der Mitarbeiter der Entsorgungsfirmen für einen Wendehammer entschieden.

Die mit 8 m vermaßte Straßenverkehrsfläche setzt den Straßenraum und nicht die Breite der Fahrbahn fest. Innerhalb dieser Straßenverkehrsfläche sind je nach Ausbauentscheidung

Misch- oder getrennte Flächen für motorisierten und fußläufigen Verkehr und Bankette angeordnet. In der Straße „Heidkoppel“ hat das Straßenflurstück eine Breite von 8,11 m. Gerade im Hinblick auf den Grad der Versiegelung und den Eingriff in Natur und Landschaft, ist eine Erschließung von Norden seitens der Gemeinde nicht vertretbar. Durch eine eigenständige, von der Ortslage abgewandten Erschließung, ist eine Integration des neuen Baugebiets in das Dorf schwierig. Eine Isolierung dieses neuen Wohngebiets ist nicht das Ziel der Gemeinde.

Die Realisierung der westlichen Erweiterungsfläche bedeutet lediglich ein geringfügiges Wachstum, welches die zumutbare Belastung für die Anwohner nicht überschreitet.

In den vergangenen Jahren stieg im ländlichen Raum die Nachfrage nach Baugrundstücken für eine zweigeschossige Bauweise. Dies lässt sich insbesondere auf die günstigere Flächenausnutzung gegenüber der traditionellen eingeschossigen Bauweise mit Dachausbau zurückführen. Im Zuge der energetischen Optimierung und der daraus resultierenden Stärke der Dämmschichten, verringerte sich die Flächen- und Raumaussnutzung für ausgebaute Obergeschosse. Ebenso ist die zweigeschossige Bauweise mit flacher Dachneigung generell energetisch günstiger, da die zu dämmende Dachfläche im Verhältnis zur nutzbaren Geschossfläche deutlich geringer ist als bei der eingeschossigen Bauweise mit steilen Dächern. Dieser Entwicklung möchte die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans nachkommen.

Nur für den nördlichen Bereich des Plangebiets wird daher bewusst die Möglichkeit, moderne zweigeschossige Gebäude mit flacher Dachneigung zu errichten, festgesetzt. In Richtung Süden wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss verringert, um einen harmonischen Übergang in das dörfliche Erscheinungsbild zu erreichen.

Die Gemeinde teilt die Bedenken, dass die Gemeinde Drage mit den aktuellen Planungen auf die Gemeinde Seeth zuwachsen könnte, nicht. An der Möglichkeit, dieses Baugebiet Richtung Westen zu erweitern lässt sich ablesen, dass ein weiteres Wachsen des Drages Richtung Norden, also Richtung Seeth, nicht beabsichtigt ist.

Da es im Innenbereich der Gemeinde Drage keine Planungsalternativen gibt, ist nur eine Planung am Dorfrand außerhalb des besiedelten Bereiches möglich. Die ortsrandnahen Außenbereiche sind bereits heute anthropogen beeinflusst. Auch der Wald und die Baumschulfläche haben keine naturnahe Ausprägung. Die forstliche Festlegung eines Teilbereiches als Wald erfolgt unabhängig von der naturschutzfachlichen Qualität. Aufgrund des hohen Anteils nicht heimischer und nicht standortgerechter Zier- und Nadelgehölze ist die Fläche von einer mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Ersatzaufforstung erfolgt in doppelter Größe mit einheimischen und standortgerechten Baumarten und wird mittel- bis langfristig ein höherwertiger Ersatz für die zerstörte Fläche darstellen.

Die Beseitigung der Silberweiden erfolgt zusätzlich durch Ersatzpflanzungen in räumlicher Nähe.

Eine vollständige Auflistung der potentiell vorkommenden Tierarten wurde nicht durchgeführt und ist verfahrensmäßig nicht erforderlich. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Belange der vorkommenden Tierwelt nach arten- und naturschutzrechtlichen sowie baurechtlichen Vorgaben durchgeführt und somit hinreichend berücksichtigt.

Die zulässigen Eingriffe werden entsprechend der aktuellen Rechtsprechung bilanziert und kompensiert.

Die Gemeinde Drage hat sich seinerzeit zu der Entwicklung des Wohngebiets entschlossen. Sie möchte an dieser Entscheidung festhalten. Von kommunalen Vorkaufsrechten ist daher kein Gebrauch gemacht worden.

Mit der Ermittlung der Planungsalternativen im Innenbereich prüft die Gemeinde, ob potentielle Flächen derzeit für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Der Status „nicht verfügbar“ schließt eine zukünftige Bebauung nicht aus. Die Flächen stehen derzeit jedoch

nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Drage muss jedoch aktuell der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachkommen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es wurde geprüft, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Insgesamt werden bei Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Im Plangebiet kommen vorwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vor, in die eingegriffen wird. Die Eingriffe führen zu Versiegelungen des Bodens und somit zu einem Verlust an Lebensräumen und Bodenfunktionen.

Darüber hinaus werden auch Lebensräume mit besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt. Dazu gehören der Pionierwald, die Knicks sowie eine Baumreihe.

Der Pionierwald sowie die Baumreihe müssen zur Umsetzung der aktuellen Planungen gerodet werden. Die Knicks im Norden und Osten bleiben als Grünstrukturen erhalten, sind jedoch zu entwidmen, da sie zukünftig auf Privatgrundstücken stehen.

Das Landschaftsbild wird vor allem im Westen durch eine fehlende Eingrünung beeinträchtigt. Jedoch befindet sich weiter westlich eine Gehölzreihe, die den Blick auf die Westseite verdeckt.

Gemäß Punkt 3.1 b) der Anlage zu den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1:0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden. Bei der Versiegelung von mäßig artenreichem Grünland wird aufgrund der höheren Bedeutung für Natur und Landschaft ein Versiegelungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Hinzu kommt der Verlust gesetzlich geschützter Biotope, die eine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben. Hier ist gemäß Punkt 3.2 eine zusätzliche Kompensation erforderlich, um die gestörten Funktionen und Werte wiederherzustellen.

Eine Umwandlung von Wald ist nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde möglich. Als Ausgleich des Eingriffes in den Wald ist eine Erstaufforstung von Wald mit dem Faktor 2 erforderlich.

Für die Entwidmung der Knickstrukturen auf den Privatgrundstücken sind Neuanlagen von Knicks mit dem Faktor 1 erforderlich. Die Beseitigung eines 9 m langen Abschnittes der geschützten Feldhecke wird nach Absprache mit der UNB im Rahmen der Erstaufforstung kompensiert. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope wird bei der UNB gestellt.

Die das Plangebiet durchziehende Baumreihe aus Silberweiden und Birken ist landschaftsbildprägend und aus Naturschutzsicht ebenfalls von höherer Bedeutung. Als

Ausgleich für die Beseitigung ist die Neuanpflanzung von Bäumen mit dem Faktor 1 erforderlich.

Baum- und Knickrodungen werden gesondert beantragt und müssen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist durchgeführt werden.

5 Ergebnis der Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Gemäß des im Landesentwicklungsplan (LEP-Entwurf 2018) festgelegten Ziel der Raumordnung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Die Gemeinde Drage hat daher ihre Flächenpotenziale geprüft. Die Ermittlung ist den Unterlagen zu diesem Verfahren angehängt.

Zusammengefasst ergibt die Bewertung, dass der Gemeinde zurzeit keine Freiflächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Acht der ausfindig gemachten 13 Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, da sie sich in privatem Besitz befinden. Fünf Baulücken sind aus verschiedenen Gründen nicht bebaubar.

Es wurden weitere 18 freie Flächen bestimmt. Die Prüfung hat hier ergeben, dass 15 dieser Flächen bereits bebaut sind. Für 3 der verbleibenden Flächen ist eine Bebauung bereits in Planung bzw. werden diese Flächen derzeit bebaut.

Des Weiteren wurden 15 bedingte Potenzialflächen ermittelt. Aufgrund ihrer Besitzverhältnisse oder ihrer bestehenden Nutzung stehen diese Flächen für eine Bebauung bzw. für einen Erwerb durch die Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung.

Zudem befinden sich zwei ältere Baugebiete in Drage. Das Baugebiet „Achterm Holm“ ist Ende der 90er Jahre realisiert worden. Eine energetische Sanierung und ein Generationswechsel stehen in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich nicht an.

Das Baugebiet „Op de Geest“ ist Ende der 80er Jahre realisiert worden. Eine energetische Sanierung und ein Generationswechsel haben noch nicht stattgefunden.

Die über 75-jährigen Einwohner leben zum Teil mit Kindern oder Enkelkindern in einem Haus, im Pflegeheim oder in seniorengerechten Wohnungen oder mit ihrem Ehepartner bzw. allein. Es ist erkennbar, dass die Senioren über das Dorfgebiet verstreut leben. Sogenannte „Goldene Hochzeitsgebiete“ gibt es in Drage nicht.

Leerstände sind in Drage kaum zu verzeichnen. Aufgrund der guten Nachfrage erfolgt der Verkauf von Häusern zügig.

Drage, den 27.08.2020



J. F. F. F.

Die Bürgermeisterin