



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21
"Schwinder Straße Ost"
mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand : 31.Januar 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	2
2. Planungsziele	5
3. Festsetzungen	6
4. Örtliche Bauvorschrift	8
5. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege	10
6. Ver- und Entsorgung	19
7. Städtebauliche Werte	20
8. Verfassererklärung	20

1. Grundlagen

Verfahren und Vorbemerkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Schwinder Straße Ost" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Von den genannten Verfahrenserleichterungen soll in diesem Bebauungsplanverfahren Gebrauch gemacht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den konkret vorhandenen Eigenbedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Drage decken werden und als Bebauungsplan der Innenentwicklung auch zur Stärkung der Infrastruktur in der Gemeinde Drage beitragen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der geringen Anforderungen an den Regelungsgehalt erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012,
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010
- in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

Übergeordnete Planung :

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen** - Teil I - enthält die Grundsätze der Raumordnung und die Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes. In Teil II sind die Ziele der Raumordnung beschrieben.

Die Gemeinde Drage gehört zur Metropolregion Hamburg. Ziele der Raumordnung und zur allgemeinen Entwicklung des Landes sind unter anderem :

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde soll umwelt- funktions- und bedarfsgerecht geplant werden und dazu beitragen, die den Gemeinden zugewiesenen übergemeindlichen Aufgaben zu erfüllen.

Dabei ist eine Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, die den unterschiedlichen Erfordernissen der einzelnen Teilräume des Landes entspricht. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfes und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen. Im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung soll der Wohnungsbestand unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Drage liegt in räumlicher Nähe zu den Oberzentren Hamburg, Harburg und Lüneburg sowie den Mittelzentren Geesthacht und Winsen / Luhe.

Der **Regionale Raumordnungsprogrammes** (RROP) des Landkreises Harburg, sieht für den Ortsteil Stove in der Gemeinde Drage die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung vor.

Als Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde Elbmarsch wird Marschacht - hier insbesondere Niedermarschacht mit seiner bereits vorhandenen Infrastruktur - eingestuft. Die gewachsene Siedlungsstruktur der Elbmarsch hat jedoch zu einer Aufteilung der grundzentralen Funktionen geführt (Seite 54 des RROP). Demnach erfüllt das Ortszentrum Stove die Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Drage. Diese Funktionen sollen gemäß RROP im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Rechnung.

Nach den Grundsätzen der Raumordnung sollen Natur und Landschaft so geschützt , gepflegt und entwickelt werden, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert ist. In ländlichen Räumen ist eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u.a. der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Dörfern dient und den unterschiedlichen Erfordernissen der einzelnen Teilräume des Landes entspricht, einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes ragt in ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft hinein.

Aufgrund der bisherigen wenig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Ausprägung der beanspruchten Flächen aus Sicht von Natur und Landschaft ist ein Widerspruch zu den o.a. Zielen des RROP nicht gegeben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zu dem von der Gemeinde Drage für die Eigenentwicklung und Stärkung der Infrastruktur geplanten, ortsangemessenen, jährlichen Wachstum von ca. 1 - 2 % beigetragen werden.

Das Plangebiet wird im **Flächennutzungsplan** 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch als gemischte Baufläche dargestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Er ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist die Deckung des weiterhin konkret vorhandenen Bedarfs an Bauland in der Gemeinde Drage unter besonderer Berücksichtigung und Würdigung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Drage umgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung geschaffen werden.

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich ergibt sich wie folgt :

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 61/2, 61/4 und 62/1 begrenzt
- Im Süden bildet eine Verbindungslinie im Abstand von 47.50 m von der südlichen Grenze des Flurstücks 61/2 sowie einem Abstand von 37.50 m von der südlichen Grenze des Flurstücks 62/1 die Begrenzung.
- Im Westen wird der Geltungsbereich durch die westliche Grenze der Flurstücke 61/2 und 61/3 gebildet.
- Im Osten bildet die östliche Grenze der Flurstücke 62/1 und 62/2 den räumlichen Geltungsbereich.

Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2017 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 LGLN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Landkreis Harburg – Staddetlle Regis.

Bestand :

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen intensiv genutzte Grünlandflächen. Das faunistische Potenzial ist überwiegend durch intensive Bewirtschaftung bestimmt. Weitere einschränkende Faktoren sind die Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung, die angrenzenden Straßen und das überwiegend relativ geringe floristische Arteninventar, das nur begrenzt für Insekten, Kleinsäugetiere, Wirbellose u.a. Nahrungshabitate bietet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend ebenflächig.

Verkehrsanbindung :

Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Landesstraße L 217 und die Bundesstraße B 404 an die Bundesautobahn A 25 Geesthacht/Hamburg in östlicher Richtung sowie über die Landesstraße L 217 und die Bundesstraße B 4 an die A 39 Winsen/ Lüneburg/ Hamburg in westlicher Richtung.

Anschlüsse an das Netz der Deutschen Bahn AG bestehen in Winsen/Luhe und Lüneburg, der Anschluss an das Schnellbahnnetz der Hamburger Verkehrsbetriebe HVV erfolgt in Hamburg-Bergedorf über die Buslinie am P+R-Platz an der Elbbrücke in Rönne.

Zwischen Winsen/Luhe und Marschacht verkehrt eine Buslinie, die jedoch hauptsächlich dem Transport der Schüler aus der Elbmarsch in die weiterführenden Schulen nach Winsen/Luhe dient, aber auch die Möglichkeit des Anschlusses an das DB-Netz über den Bahnhof Winsen/Luhe bietet.

Denkmalschutz :

Nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

Baudenkmale oder kulturhistorische Denkmale sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden, Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Bei allen Erdarbeiten ist § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Harburg, Museumsplatz 2, sowie der unteren Denkmalschutz-Behörde beim Landkreis Harburg und der Samtgemeinde Elbmarsch zu melden.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Darüber hinaus ist das Helms-Museum rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren, damit eine frühzeitige Kontrolle der Erdarbeiten zur Erfüllung der Aufgaben des Monitoring gemäß § 4c BauGB erfolgen kann.

Altablagerungen :

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Landwirtschaftliche Belange :

Durch die Inanspruchnahme von Flächen gehen der Landwirtschaft in der Gemeinde Drage potenzielle Flächen verloren. In Anbetracht der derzeitigen Nutzung, der unmittelbaren Siedlungsnähe und der Kleinflächigkeit ist der Verlust jedoch nicht als sehr erheblich zu bezeichnen. Es stehen genügend gleichgeartete Ausweichflächen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Geothermie :

Das B-Plangebiet befindet sich in einem Grundwasserversalzungsbereich.

Bei einem Einsatz von Erdwärmesonden ist die maximale Sondentiefe daher auf 60 Meter unter Geländeoberkante begrenzt.

2. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Abdeckung des konkret vorhandenen Eigenbedarfs der Gemeinde Drage an Bauflächen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Drage innerhalb der Samtgemeinde Elbmarsch gesichert werden.

Das Plangebiet wird der angestrebten Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch die Festsetzung der verhältnismäßigen Grundflächenzahl von 0,30 soll eine übermäßig verdichtete Bebauung nicht zugelassen werden, zum schonenden Umgang mit Grund und Boden soll beigetragen werden.

Die örtliche Bauvorschrift soll eine Gestaltung des Baugebietes im Sinne der Dorferneuerungsplanung für die Gemeinde Drage von 1992 ermöglichen, in ihrer Regelungsdichte jedoch weiterhin praktikabel bleiben, da die Vergangenheit gezeigt hat, dass eine hohe Regelungsdichte nahezu für jedes Bauvorhaben Befreiungen und Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift nach sich zieht. Weiterhin ist der Trend zu barrierefreiem und ebenerdigen Bauen unverkennbar, der zumeist eine geringere Dachneigung als die bisher von der Gemeinde in ihren Bauvorschriften festgesetzten nach sich ziehen. Aus diesem Grund wird die Mindestdachneigung mit 22° festgelegt, dies entspricht der Regeldachneigung der meisten Dachsteine und Dachziegel.

Die Gemeinde Drage hat nach pflichtgemäßem Ermessen die Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB beurteilt und auf Grund der nachfolgenden städtebaulichen Gründe und Ziele das Erfordernis der Planaufstellung gesehen:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf im ländlichen Raum
- eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Verkehrswegen sicherstellen
- wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen

Der Bebauungsplan ist somit aus den o.a. Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Planbereich erforderlich.

3. Festsetzungen im Geltungsbereich

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht gegenüber einem reinen Wohngebiet vielfältigere, der Lage des Plangebiets angemessene Nutzungen.

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Die Grundflächenzahl von 0,30 wurde gewählt um eine relativ hohe Bebauungsverdichtung zu erreichen. Diese Maßnahme wird als notwendig angesehen, um die Grundstücksgröße wirtschaftlich und marktorientiert gestalten zu können und gleichzeitig dem Grundsatz gem. § 1a BauGB gerecht zu werden, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Geschossigkeit

Die zweigeschossige Bebauung in Verbindung mit der Firsthöhe wurde gewählt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen und somit die Belastung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, den Bauherren aber auch Gestaltungsspielraum bei der Planung zu gewähren.

Bauweise

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer Firsthöhe soll dazu beitragen, dass die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes so gering wie möglich erfolgt.

Weitere Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen.

3.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Inhalte des Fachgutachtens zur Eingriffsregelung, der Bestandteil der Begründung ist, in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, soll entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 3-reihige Baum-Strauchhecke angepflanzt werden.

Bei den Anpflanzungsmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60 /100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80 /120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80 /120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60 /100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60 / 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60 / 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60 /100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Entwicklung dieser örtlichen Bauvorschrift wird auf die allgemein wachsende Erkenntnis zurückgeführt, dass sich ein gesundes Leben aus einer Vielzahl qualitativer Aspekte zusammensetzt, von denen einer die städtebauliche Gestaltung ist.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist bereits mit anderen städtebaulichen Mitteln und besonderen Entwurfs-elementen versucht worden, das Gebiet entsprechend zu gestalten. Wenn jedoch bei der Vielfalt der zur Zeit verfügbaren Bauformen und -stoffe keine städtebaulich ungeordneten, verwirrenden Verhältnisse entstehen sollen, müssen zur Ordnung und Lenkung der gestalterischen Ausdrucksmöglichkeiten entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und in der NBauO das rechtliche Instrumentarium hierfür geschaffen.

Da die Dächer das Erscheinungsbild des Hauses und die Dachlandschaft des Ortes prägen und es eine positive Wirkung erzielt, wenn z.B. regionale Besonderheiten bei der Dachgestaltung berücksichtigt werden, befasst sich die örtliche Bauvorschrift mit der Dachform des Hauses.

Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt und eine Verunstaltung in dem Baugebiet auftritt, wurden die Dachformen entsprechend festgesetzt. Wobei das Satteldach der traditionellen Bauweise in der Elbmarsch entspricht.

Die Dachform Krüppelwalmdach wird in Anlehnung an das Satteldach zugelassen, um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben.

Um keine zu große Einschränkung vorzunehmen, gilt die Festsetzung der Dachform nur für den Hauptbaukörper.

Da die Dachneigung die Ausbaumöglichkeiten determiniert, kommt ihr eine entscheidende Rolle in Hinsicht auf die Nutzung des Gebäudes zu.

Außerdem werden durch sie die Proportionen des Hauses mitbestimmt.

Da für die Gemeinde eine gewisse Bandbreite der Dachneigung typisch ist, wurde dem durch Festsetzung (mit Ausnahmen) einer Dachneigung von 22° - 50° entsprochen.

Um extreme Verunstaltungen zu vermeiden, wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung vorgenommen.

Da diese Festsetzungen sehr zurückhaltend sind und im Normalfall keine Mehrkosten bedeuten, sondern vielmehr den Wohnwert und somit auch den Grundstückswert qualitativ sowie wertmäßig verbessern, werden diese Maßnahmen seitens der Gemeinde als vertretbar und sinnvoll angesehen.

In der Gemeinde Drage gilt seit 1983, ergänzt 1989 und 1994, eine örtliche Bauvorschrift. Die Grundsätze dieser örtlichen Bauvorschrift haben in den bisherigen Bebauungsplänen der Gemeinde Anwendung gefunden und für eine landschaftsgerechte Bebauung gesorgt. Die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Drage sollen auch in diesem Plangebiet wieder Anwendung finden, wobei die Erfahrungen aus den Baugenehmigungsverfahren der letzten Jahre einfließen sollen.

Um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Drage zu sichern, soll die vorgelegte örtliche Bauvorschrift Vorgaben geben, dass sich neue Bebauung im Plangebiet gestalterisch an den vorhandenen, ortsprägenden Bauformen orientiert.

Um die Praktikabilität der örtlichen Bauvorschrift zu gewährleisten sowie eine Flut von Anträgen auf Befreiungen und Ausnahmen zu vermeiden, soll die Regelungsdichte möglichst gering gehalten werden.

zu 2.1. Außenwände :

Ortsprägend für die Elbmarsch ist die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk, bei alten Gebäuden auch in Verbindung mit Fachwerk. Diesen Gestaltungsmerkmalen soll mit den Festsetzungen Rechnung getragen werden. Zur Förderung des ökologischen Wohnungsbaus sind Holzfassaden ausdrücklich zugelassen. Putzfassaden sind in der Elbmarsch zwar historisch kaum vorhanden, aufgrund der steigenden Anforderungen an die Energiebilanz von Gebäuden aufgrund der EnEV sind Putzbauten im Plangebiet zugelassen, in der Farbgebung sind diese jedoch auf erd- und sandfarbene Töne in Anlehnung an Lehmputz beschränkt, weißer Putz ist unzulässig.

zu 2.2. Dächer :

Die Farbgebung und Materialauswahl für Dächer in dieser örtlichen Bauvorschrift soll ermöglichen, eine homogene und ortstypische Einheit zwischen vorhandener Bebauung, neuer Bebauung sowie der Landschaft zu schaffen. Nicht zugelassen sind ortsunübliche, leuchtende sowie schwarze oder anthrazitfarbene Farbtöne.

zu 2.3. Dachaufbauten :

Um individueller Bauweise Rechnung zu tragen, sind im Geltungsbereich keine Gaubenformen ausgeschlossen. Die Gauben eines Wohngebäudes sind jedoch einheitlich zu gestalten. Die Festsetzungen zu den Maßen der Gauben sollen verhindern, dass Gauben eine dominierende Wirkung im Dach erhalten.

zu 2.4. sonstige Bauteile :

Wintergärten, Solar- und Fotovoltaikanlagen dienen dem schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und sind daher ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

5. Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege -

Der Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Große Straße 49, 27356 Rotenburg (Wümme), Telefon: 04261-9293-87, Telefax: 04261-9293-90

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Schwinder Straße Ost“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da gemäß § 13 b BauGB Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, wenn sich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Demzufolge gilt § 13 a BauGB entsprechend für diese Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m². Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung/Biotopkartierung im Jahre 2017, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten.niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (2013).

Landschaftsrahmenplan

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* trifft folgende Aussagen zum Plangebiet.

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Westlich grenzt an den Planungsraum ein linienhaftes Gehölz an. Weiter westlich befindet sich ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz. In diesem Gebiet sind auch Biotoptypen von hoher bis sehr hoher Bedeutung vorhanden.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit dörflichem Charakter. Die südlich angrenzenden Flächen liegen in einer gehölzarmen Ackerlandschaft. Dementsprechend ist die Landschaftseinheit von mittlerer Bedeutung.

Karte IIIa: Besondere Wert von Böden

Das Plangebiet beinhaltet keine schutzwürdigen Böden. Westlich, entlang des Wehrlandweges ist ein Gebiet, aufgrund von Hinweisen aus der Biotoptypenkartierung, mit einem Extremstandort vorhanden.

Karte IIIb: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten ein Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung bei geringer bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung. Des Weiteren werden im LRP mit den Grabensystemen in Mineralbodenbereiche Flächen mit beeinträchtigt/gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention dargestellt.

Karte IV: Klima, Luft

Für das Plangebiet werden im LRP keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft dargestellt.

Karte V: Zielkonzept

Der LRP sieht für das Plangebiet als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung und Sicherung sowie Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft vor.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für den Geltungsbereich sowie für die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar. Westlich grenzt ein Gebiet an, in denen die Umsetzung des Zielkonzeptes besondere Anforderungen an Nutzergruppen/andere Fachverwaltungen (Landwirtschaft) stellt. Dieser Bereich ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Schwinder Straße (L 217), am Ortsrand der Ortschaft Drage, Ortsteil Schwinde. Der Planungsraum ist unbebaut und besteht ausschließlich aus einer Grünfläche. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung geschaffen werden. Angrenzend sind bereits Wohnbebauungen vorhanden, welche das Landschaftsbild deutlich prägen und somit eine bauliche Vorbelastung darstellen. In südlicher Richtung ist jedoch die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen vorhanden, die durch eine freie Sicht und den kleinflächigen Nutzungswechsel das Landschaftsbild aufwerten. Des Weiteren durchgrünen die westlich angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die einzelnen Bäume in den umliegenden Gärten den Landschaftsraum.

Durch die Bebauungen und der nördlich verlaufenden Landesstraße 217 können im Ortsbereich bereits leichte Immissionsbelastungen vorhanden sein. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Südlich grenzen jedoch großflächig landwirtschaftliche Flächen an und im Norden ist die Elbe mit ihrer Niederung vorhanden. Diese Bereiche dienen der Kalt- und Frischluftentstehung und tragen zu einem guten Luftaustausch im Ort bei, sodass die wohlmöglich leichten Immissionsbelastungen vollständig kompensiert werden.

Das Plangebiet beinhaltet einen Scher- und Trittrasen (GR), welcher in südlicher Richtung von einer Pferdeweide (Glw) unterbrochen wird. Im östlichen Plangebiet ist eine Gartenbaufläche (EG) vorhanden, die durch einen nährstoffreichen Graben (FGR) vom Scher- und Trittrasen getrennt wird. Entlang des Grabens ist im nördlichen Bereich eine Strauchhecke (HFS) mit Schlehen vorhanden. Ansonsten grenzen umliegend an den Planungsraum Wohnbebauungen mit größeren Hausgärten an. In südlicher Richtung liegen Intensivgrünland-, Acker- und Gartenbauflächen (GI, A, EG). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Baum-Strauchhecke (HFM). Im Plangebiet sind bis auf die genannte Strauchhecke keine Gehölzstrukturen vorhanden.

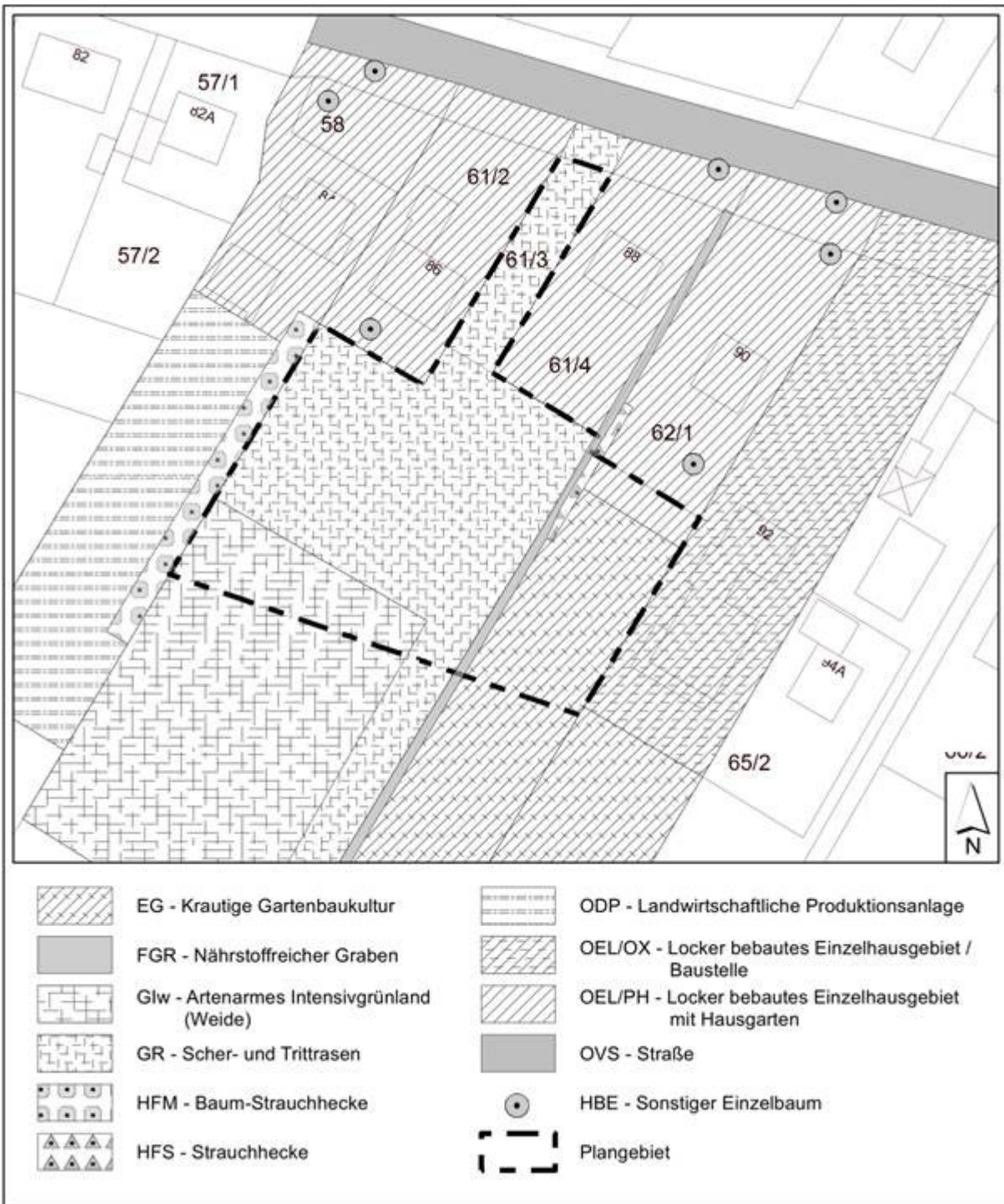


Abb. 1: Biotoypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grün- und Gartenbaufläche handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dienen bisher nicht eingeschränkt sind. Durch die intensive Beanspruchung des Plangebietes handelt es sich jedoch um anthropogen überprägten Boden. Die ursprünglich vorkommende Bodenart ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) Gley-Vega. Dieser gehört in Niedersachsen aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu den schutzwürdigen Böden. In den Marschregionen ist der Bodentyp Gley-Vega jedoch weit verbreitet.

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ungehindert versickern. Die Grundwasserneubildungsrate und die Gefährdung des Grundwassers werden in den Hydrogeologischen Karten als gering eingestuft. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist von baulichen Anlagen umgeben. Die zukünftige Bebauung wird sich im Wesentlichen an die angrenzende Wohnbebauung orientieren. Durch die zukünftigen Hausgärten werden Strukturen geschaffen, die das Plangebiet in gewissermaßen durchgrünen werden. Zudem ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Eingrünung vorgesehen. Diese wird zukünftig das Plangebiet gut zur freien Landschaft abschirmen. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund von möglichen Versiegelungen und Bebauungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der möglichen Bebauung und Versiegelung können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese geringfügigen Temperaturerhöhungen werden jedoch von den Hausgärten und vor allem von der angrenzenden freien Landschaft deutlich reduziert.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden auf der bisherigen Grünfläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Im Plangebiet wird zukünftig eine Versiegelung bis maximal 45 % zulässig sein, sodass auch ausreichend Grünstrukturen und Hausgärten realisiert werden können.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Eine Beseitigung dieses Grabes ist derzeit nicht vorgesehen. Während der Bauausführungen könnte ein Teil des Grabens für Überfahrten verrohrt werden. Trotz der möglichen Verrohrung eines Teilabschnittes wird die Durchgängigkeit auch weiterhin gewahrt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser kann mit einer Bebauung nach Möglichkeit vor Ort nicht mehr ungehindert versickern. Dennoch soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Sollte eine Versickerung im Plangebiet aus derzeit unvorhergesehenen Gründen nicht möglich sein, ist das Wasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und dem nächsten Vorfluter hinzuzufügen. Demzufolge steht das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Durch die geringe Flächengröße sind die daraus resultierenden Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich zu bezeichnen.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die Nutzungsintensitäten und vor allem die Störeinflüsse sind im Plangebiet durch die umliegende Bebauung und der nördlich gelegenen Landesstraße als hoch anzusehen. Mit der möglichen Beseitigung der Strauchhecke ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Die weiteren Biotoptypen im Plangebiet sind eher von geringer Bedeutung. Durch die vorgesehene Eingrünung im Süden können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen deutlich gemindert werden. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der Biotopausstattung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Artenschutz) ausgeschlossen werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 21 „Schwinder Straße Ost“ wird im Rahmen des § 13 b BauGB, indem Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, aufgestellt. Für solche Bebauungspläne gilt der § 13 a BauGB, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Für Bebauungspläne die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf weniger als 1.000 m², liegt also deutlich unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der §39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden, da sich im Plangebiet keine Gebäude oder Gehölzbestände befinden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sind auch Tötungen von Vögeln auszuschließen. Denn die mögliche Beseitigung der Strauchhecke ist außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Die Grünfläche stellt aufgrund der umliegenden Bebauungen und Gehölzstrukturen keinen geeigneten Lebensraum für Offenlandarten dar. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass in Randbereichen hin zum Graben die Fläche von ubiquitären Arten genutzt wird. Dementsprechend ist die Baufeldfreimachung ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

Demzufolge kommt es zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht zu erwarten. Eine Beseitigung des Entwässerungsgrabens ist derzeit nicht vorgesehen. Während der Bauausführungen könnte ein Teil des Grabens für Überfahrten verrohrt werden. Um eine Tötung von Amphibien ausschließen zu können, sollten diese Bauausführungen außerhalb von Laichzeiten erfolgen. Trotz der möglichen Verrohrung eines Teilabschnittes wird die Durchgängigkeit auch weiterhin gewahrt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits von Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen von den umliegenden Bebauungen und Landesstraße vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet sowie die südlichen landwirtschaftlichen Flächen als Jagdareal genutzt werden. Da zumal westlich im Bereich des Wehrlandweges potentiell geeignete Bäume mit Quartiere vorhanden sein könnten. Mit der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet wird sich die Situation nicht wesentlich ändern, die die Hausgärten ebenfalls ein potentiell geeignetes Jagdareal darstellen werden. Des Weiteren bleiben durchaus geeignetere Strukturen vom Vorhaben unberührt. Eine Störung einer lokalen Population kann jedoch vollständig ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Der mögliche Verlust der Strauchhecke stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Mit den zukünftigen Hausgärten und der Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke werden im Plangebiet neue Gehölzlebensräume geschaffen. Die Grünfläche stellt nur einen sehr eingeschränkten Brutplatz für eher anspruchslosere Arten dar. Durch die Bauzeitenbeschränkung werden die möglichen Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Die ökologische Funktion kann weiterhin erfüllt und eine Störung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandene Strauchhecke eignet sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Mit dem Verlust des Bestandes wird der Lebensraum in gewissermaßen verringert. Durch die Neuanpflanzung einer Baum-Strauchhecke wird jedoch im Plangebiet ein neuer Lebensraum geschaffen. Zudem verbleiben umliegend weitere ähnliche Strukturen, sodass auch zukünftig ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Eine Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Strauchhecke und die Baufeldfreimachung der Grünfläche außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung für das Baugebiet wird von der Samtgemeinde sichergestellt. Der Anschluss des Gebiets kann im Freigefälle erfolgen.

6.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Sämtliche neu zu erschließenden Bauflächen können an die Hauptleitung angeschlossen werden.

Bei Arbeiten im Bereich von vorhandenen Leitungstrassen sowie bei der Planung der Trassenführung in den neu zu erschließenden Gebieten ist eine Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, Am Schützenplatz 13 in 21218 Seevetal erforderlich.

6.3. Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung im Bereich des Plangebietes wird durch die AVACON aus Lüneburg sichergestellt. Die Verlegetrassen der Versorgungsleitungen müssen mit der AVACON, Lindenstraße 45 in 21335 Lüneburg abgestimmt werden, dort sind auch Auskünfte über bereits vorhandene Leitungen zu erhalten.

6.4. Gasversorgung

Die Gemeinde Drage ist an die Erdgasversorgungsleitungen der AVACON in Lüneburg angeschlossen. Die Gasversorgung ist somit gewährleistet.

Die Verlegetrassen der Versorgungsleitungen müssen mit der AVACON, Lindenstraße 45 in 21335 Lüneburg abgestimmt werden, dort sind auch Auskünfte über bereits vorhandene Leitungen zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Anlagen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

6.5. Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das öffentliche Galsfasernetz der Samtgemeinde Elbmarsch sowie an das Fernsprechnet der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

6.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Harburg im 14-tägigen Rhythmus.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets 3.396 m² (100%)

Flächen für Anpflanzungen 352 m² (10,4 %)

Nettofläche WA 3.044 m² (89,6 %)

bei einer GRZ von 0,30 ergibt sich

eine neu bebaubare Fläche von $0,30 \times 3.044 \text{ m}^2 = 913 \text{ m}^2$

max. Überschreitung gem. BauNVO 50 % von 913 m² = 457 m²

Insgesamt 1.370 m²

Wohneinheiten :

neue Wohneinheiten : maximal 3 bei Einzelhausbebauung mit einer WE
(üblich in den ländlichen Baugebieten)
maximal 6 bei Doppelhausbebauung

Bewohnerdichte :

nach Durchführung des B-Plans :

max. 3 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 7 Einwohner bei Einzelhausbebauung

max. 6 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 14 Einwohner bei Doppelhausbebauung

Erfahrungsgemäß wird der Anteil an Einzelhäusern im ländlichen Bereich 90% betragen,
so dass sich wie folgt ergibt :

$0,9 \times 7 \text{ EW} + 0,1 \times 14 \text{ EW} = 8 \text{ Bewohner}$

Summe Bewohner nach Durchführung : 8 Bewohner

dies entspricht einer Bewohnerdichte von $8 / 0,34 \text{ ha} = 23,5 \text{ EW} / \text{ha}$

8. Verfasserklärung

Der Bebauungsplan Nr. 21 "Schwinder Straße Ost" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing.
Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 31.01.2018



Rathausstraße 7
21423 Winsen/Luhe
Tel. 04171 - 668020
Fax 04171 - 668021