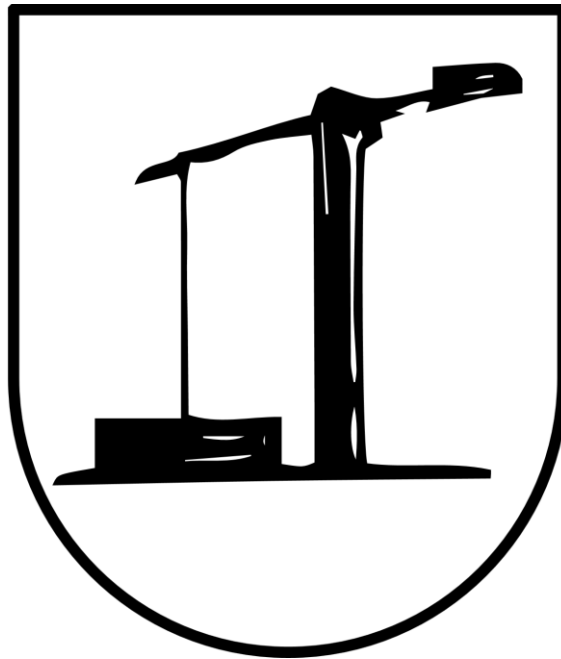


# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „DRAGWEG“**

(Mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 23.02.1983)



**ENTWURF**

**GEMEINDE DRAGE  
LANDKREIS HARBURG**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung .....	6
2.3 Aufhebung der rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschrift .....	7
2.4 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB .....	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.4 Flächen für Abfallbeseitigung.....	10
3.2.5 Wasserflächen und Wasserwirtschaftliche Festsetzungen.....	10
3.2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	11
3.2.7 Garagen und Stellplätze .....	11
3.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.2.9 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten .....	12
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	13
3.3.1 Gestaltung der Außenwände .....	13
3.3.2 Gestaltung der Dächer und Gauben .....	13
3.3.3 Einfriedungen .....	14
3.3.4 Ordnungswidrigkeiten .....	14
3.3.5 Ausnahmen und Befreiungen.....	15
3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	15
3.5 Immissionsschutz.....	22
3.6 Verkehr .....	23
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	23
5. ALTLASTEN.....	23
6. BODENORDNUNG .....	24
7. KOSTEN.....	24
8. FLÄCHENÜBERSICHT .....	24
9. BESCHLUSSFASSUNG.....	24

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Drage, östlich der L 217 „Winsener Straße“ und südlich des Dragweges (s. Abb. 1). Er erstreckt sich über die Flurstücke 29/1, 30, 31/2 und einen Teilbereich des Flurstücks 28 der Flur 1 der Gemarkung Drage.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,36 ha.

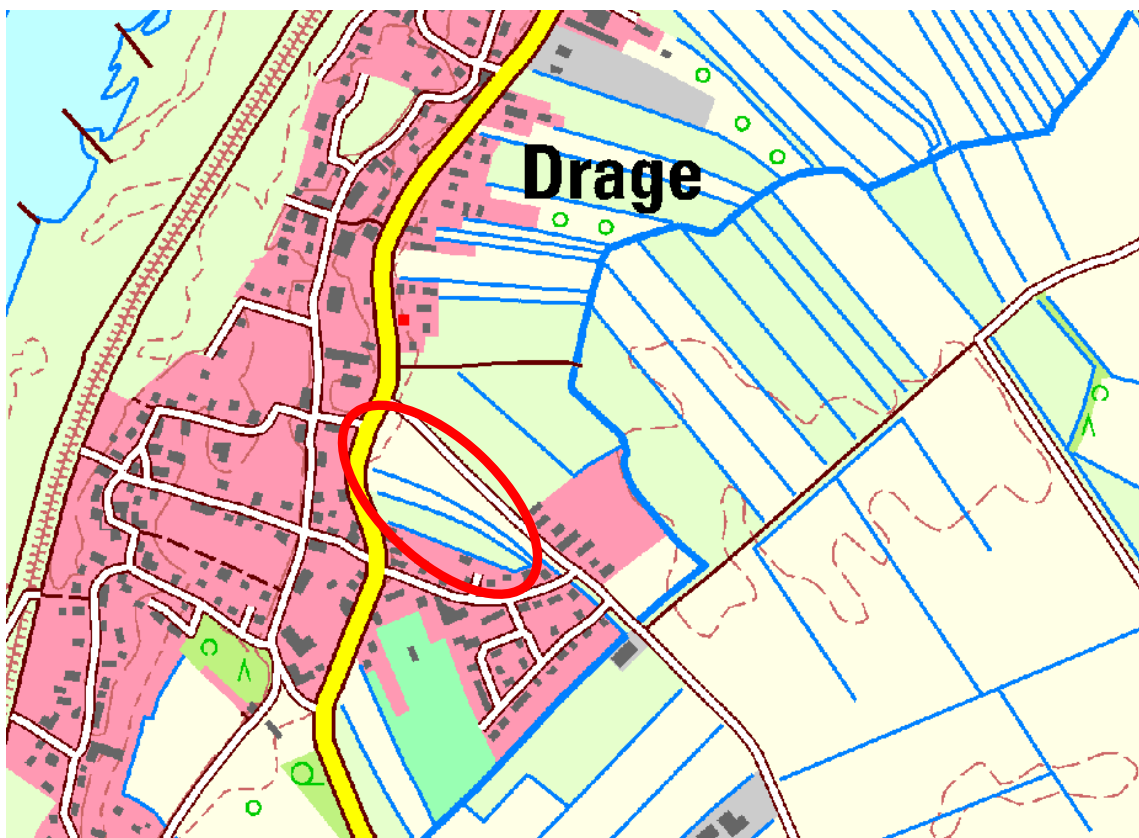


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018 (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Grünfläche genutzt. Es wird von einem Graben von Westen nach Osten durchquert. Im Süden grenzen aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Dragweg“. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Fläche wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Ein östlicher Teilbereich dieser Fläche, ist mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Landesstraße 217 „Winsener Straße“. Das westlich daran angrenzende Gebiet wird

---

ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt. Die Elbe liegt in einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Plangebietes.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen*

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Gemeinde Drage ist Bestandteil der Samtgemeinde Elbmarsch im Landkreis Harburg und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird eine ca. 2,36 ha große als Grünfläche genutzte Fläche am südöstlichen Ortsrand von Drage für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung als Abrundung der wohnbaulichen Ortslage in Anspruch genommen werden. Die Fläche am Dragweg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann damit vermieden werden. Mit der anvisierten Realisierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern soll ein verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen.

---

Im zeichnerischen Teil des Lands-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Elbe ist als linienförmiges Biotopverbund dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 ergeben sich aufgrund der großen Entfernungen und der wesentlich dichter an den Bereich heranrückende vorhandene Bebauung keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm für den Harburg*

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze des RROP 2000 mit den 2009 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergie- und Rohstoffgewinnung.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung sind in dem RROP folgende Ziele festgesetzt:

- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf das zentralörtliche System auszurichten.
- Die Siedlungsentwicklung hat umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht zu erfolgen. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen.
- Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung deshalb grundsätzlich zu erhalten und in seiner ökologischen und sozialen Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Siedlungsnaher Freiraum darf für andere Funktionen grundsätzlich nur in Anspruch genommen werden, wenn unabwiesbarer Nutzungsbedarf nicht innerhalb der Siedlungsbereiche oder durch Ausbau vorhandener Infrastruktur befriedigt werden kann.
- Der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung, den veränderten gesellschaftlichen Rollenbildern und der damit verbundenen Zunahme von neuen Lebensformen und Haushaltsstrukturen soll durch geeignete Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.

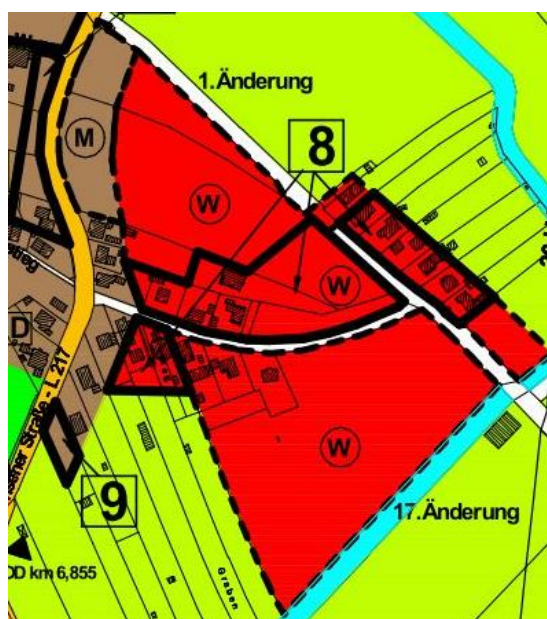
Die Ortschaft Drage liegt nordöstlich von Winsen (Luhe), ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die angestrebte Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes ist so zu entwickeln, dass ihre Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt und die Siedlungsstruktur sowie Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Dabei sind die naturräumlichen Potentiale und ökologische Funktionen nachhaltig zu sichern und zu verbessern. Die Siedlungsstruktur hat dabei so zu erfolgen, dass sie der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient und zur Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Entwicklung weniger Grundstücke, dem Ziel einer bedarfsgerechten Entwicklung wird somit nachgekommen. Darüber hinaus wird die Ortschaft geringfügig weiterentwickelt, was nicht nur zur eigenen Stärkung sondern auch zur Stärkung des nahegelegenen Mittel-

zentrums Winsen (Luhe) beiträgt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, mit dem Ziel, Wohnraum für alle Alters- und Bevölkerungsklassen bereitzustellen. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Infrastruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Drages in Anspruch genommen. Dies entspricht der gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durchzuführenden Innenentwicklung des Ortes. Die Fläche am Dragweg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich kann damit vermieden werden. Freiräume bleiben somit erhalten und einer Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2000, mit den 2009 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergie- und Rohstoffgewinnung, sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Die westlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 217 „Winsener Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Weiter südlich befindet sich das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft „Watten“. Nördlich des Plangebietes, südlich angrenzende an die Elbe sind der Deich, ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Die Elbe selbst ist als Wasserstraße – Schiffbarer Kanal mit 1000 Tonnen Tragfähigkeit dargestellt. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser Bereiche, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Dragweg“ ist also auch mit den Zielen des RROP vereinbar.

## 2.2 Flächennutzungsplanung



Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 hauptsächlich Wohnbaufläche (W) dar. Im westlichen Bereich ist ein Streifen als gemischtes Gebiet (M) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplanes nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

---

### **2.3 Aufhebung der rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschrift**

Die Örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Satzung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes Drage 23.02.1983 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 vollständig aufgehoben.

### **2.4 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ soll gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 einbezogenen Flächen liegen im bzw. aufgrund der Größe von ca. 23.580<sup>2</sup> am Zusammenhang bebauten Ortsteils Drage.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 einbezogene Grundfläche der Allgemeinen Wohngebiete beträgt ca. 8.070 m<sup>2</sup> und liegt damit unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Gemeinde Drage liegt nordöstlich der Stadt Winsen (Luhe), ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP 2000 mit den 2009 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergie- und Rohstoffgewinnung ist die angestrebte Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, dass ihre Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt und die Siedlungsstruktur sowie Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird.

---

Eine seit Jahren brachliegende, nicht mehr genutzte Fläche südlich des Dragwegs und östlich der Winsener soll für eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum entgegenzuwirken. Die Lage des Plangebietes ist nicht genau dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen. Einerseits befindet sich das Gebiet aufgrund der umliegenden Siedlungsstruktur innerhalb des Siedlungszusammenhangs, andererseits kann das Plangebiet aufgrund seiner Größe von über 20.000 m<sup>2</sup> und seiner Nutzung als Grünfläche auch als Außenbereichsfläche im Innenbereich angesehen werden. Zumindest ist das Plangebiet keine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB, wodurch dann eine Bebauung bereits möglich wäre. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit verfolgt die Gemeinde die Schaffung einer dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich. Die vorhandene Bebauung kann am südöstlichen Ortsrand somit abgerundet werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Drage sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort.

Es wurden im Vorwege weitere Standorte in Drage geprüft. Eine zwischen den Straßen „Elbdeich“ und „Kiebitzende“ gelegene Fläche liegt sehr tief und würde mit der Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern dem Charakter des alten Ortsteils am Kiebitzende mit seinen Fischerhäusern auf denkmalgeschützten Wurten nur schwer gerecht werden können. Hinzu kommt, dass dieser Bereich an ein Storchenhorst grenzt, welches durch eine zusätzliche Bebauung beeinträchtigt werden könnte. Eine weitere, im Innenbereich gelegene Fläche zwischen Weidenstieg und Pappelweg befindet sich im Privateigentum. Die Eigentümer sind derzeit nicht verkaufsbereit. Auch eine mögliche Zuwegung über die Straße „Elbdeich“ ist aufgrund der zahlreichen vorhandenen Abzweigungen fraglich. Darüber hinaus befindet sich für diesen Bereich bereits ein Bauvorhaben im Antragsverfahren. Auf einer Fläche zwischen Werder Weg und Eichenweg wurden vor kurzem zwei neue Häuser errichtet. Die Erschließung für weitere Grundstücke vom „Elbdeich“ ist jedoch auch hier fraglich, eine Zuwegung über den „Werder Weg“ ist schwierig, da sich die Straße noch im Privateigentum befindet und nicht ausgebaut werden kann. Weitere im Innenbereich gelegene Grundstücke befinden sich ebenfalls im Privateigentum und stehen einer Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung. Hinzu kommt die allgemeine Einschränkung, dass zum neuen Elbdeich ein zwingender Abstand von mindestens 50 m einzuhalten ist. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort am Dragweg als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Drage nachzukommen.

Es ist zu verkennen, dass die Nachfrage sowohl nach Einfamilienhäusern als auch nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen in den letzten Jahren in der Gemeinde Drage zugenommen hat. Zahlreiche, hauptsächlich in Drage und Umgebung aufgewachsene Personen würden gerne in der Region bleiben und ihren Traum vom Eigenheim mit Garten im ländlichen Raum verwirklichen. Die dafür erforderlichen Bauplätze fehlen derzeit noch. Hinzu kommt der demographische Wandel, durch den sich die Altersstruktur und die Haushaltsgröße verändern und die damit verbundene Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen steigt. Um auch langfristig den Erhalt der



---

ländlich geprägten Ortschaft mit seiner Infrastruktur zu sichern, verfolgt die Gemeinde das Ziel, Bauflächen im Sinne der Eigenentwicklung bereitzustellen. Mit der vorliegenden Planung setzt die Gemeinde diese Entwicklung am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Drage um. Sie verfolgt dabei das Ziel, ein homogenes und ausgeglichenes Wohnbaugebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen und Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Altersklassen zu entwickeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ sollen für diesen Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung geschaffen werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften im Plangebiet entsprechend den auf den benachbarten Baugrundstücken zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Gebieten WA 1 WA 2 und WA 4 mit zwei Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 4 wird die Firsthöhe zusätzlich auf 9,5 m begrenzt und die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen, um die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. §

---

18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Entlang der Landesstraße kann innerhalb des Gebietes WA 1 auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet werden. Mit der höheren Bebauung kann eine Abschirmung zur Straße geschaffen werden, die die von der Winsener Straße ausgehenden Immissionen minimiert. Im Gebiet WA 3 ist die Festsetzung einer Traufhöhe nicht erforderlich, da die Höhenentwicklung durch die Zulässigkeit eines Vollgeschosses, entsprechend der direkt angrenzenden Bebauung, ausreichend begrenzt wird. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der Festsetzung der Traufhöhe ausreichend definiert ist.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. In der offenen Bauweise des allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist bei der Realisierung von Reihenhäusern eine Reihenhausanlage mit maximal drei Wohneinheiten zulässig, um eine Einfügung dieses Bereichs in die Umgebung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind in den Gebieten WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass dem Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird.

### **3.2.4 Flächen für Abfallbeseitigung**

Die festgesetzten Müllbehälterstandplätze im Einmündungsbereich der Stichstraßen werden den jeweiligen Anliegern des Wohnweges zugeordnet. Die Müllbehälter sind am Abholtag von den jeweiligen Anwohnern dort abzustellen. Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge kann somit aus Sicherheitsgründen vermieden werden.

### **3.2.5 Wasserflächen und Wasserwirtschaftliche Festsetzungen**

Die aufzuweitenden und neu anzulegenden Gräben sind naturnah und weitgehend ohne technische Ufer- und Sohlbefestigungen auszubilden. Die Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Durch den Verzicht auf Verrohrungen wird der Erhalt eines offenen Wasserkreislaufs gefördert. Durch die Begrünung soll in erster Linie eine rasche vegetative Sicherung der neuangelegten Böschungen erreicht werden sowie eine Entwicklung artenreicher Vegetationsbestände unterstützt werden.

### **3.2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet ist die Errichtung von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Untersuchung auf Schadstoffe zulässig. Tiefe Bohrungen, die den oberflächennahen Grundwasserleiter durchteufen (z.B. Erdwärmebohrungen) sind nur mit Einsatz von Schutzrohren zulässig. Sollte für Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist im Vorweg eine mögliche Schadstoffbelastung des Förderwassers zu untersuchen, um gegebenenfalls eine entsprechende Entsorgung zu veranlassen. Alle das Grundwasser betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Harburg abzustimmen, um Auswirkungen zu vermeiden.

### **3.2.7 Garagen und Stellplätze**

Im Geltungsbereich ist bei der Errichtung von Garagen und Carports ein Mindestabstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Davon abweichend sind offene Stellplätze in diesem Bereich zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird.

### **3.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind zur Durchgrünung des Plangebietes je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 31/1 der Flur 1 in der Gemarkung Drage ist dem Plangebiet zugeordnet. Auf dem o.g. Flurstück sind nördlich des Gemeindeweges „Dragweg“ bereits drei Einzelbäume vorhanden. Für die zukünftige Verstärkung der Eingrünungswirkung sind zusätzlich zu den vorhandenen Bäume 5 weitere Bäume entlang des Dragwegs zu pflanzen. Für die zu pflanzenden Bäume ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

#### Artenauswahl der anzupflanzenden Bäume

Artenauswahl Bäume:

- *Acer platanoides* – Spitzahorn

- *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

Obstbäume:

<p><u>Äpfel</u></p> <p>Altländer Pfannkuchen            Altländer Rosenapfel            Boskoop            Bremervörder Winterapfel            Coulons Renette            Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)            Wohlschmecker aus Vierlanden            Englischer Prinz            Filippa            Finkenwerder Prinz            Gelber Münsterländer            Goldrenette von Blenheim            Grahams Jubiläumsapfel</p> <p><u>den</u></p> <p>Graue Französ. Renette            Graue Herbstrenette            Hasenkopf            Holländischer Prinz            Holsteiner Cox            Horneburg. Pfannkuchen            Jakob Lebel            Johannsens Roter Herbstapfel            Kneebusch            Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)            Martini            Moringer Rosenapfel            Ontario            Prinzenapfel            Purpurroter Cousinot            Ruhm aus Vierlanden            Seestermüher Zitronenapfel            Stina Lohmann            Uelzener Rambour            Weißer Winterglockenapfel            Winterprinz</p>	<p><u>Birnen</u></p> <p>Bosc's Flaschenbirne            Conferencebirne            Gellerts Butterbirne            Graue Hühnerbirne            Gute Graue            Köstliche von Charneu            (Bürgermeisterbirne)            Madame Verte            Petersbirne            Speckbirne</p> <p><u>Pflaumen, Zwetschen und Reneklo-</u></p> <p>Bühler Frühzwetsche            Graf Althans Reneklude            Hauszwetsche            Königin Victoria            Nancymirabelle            Ontariopflaume            Oullins Reneklude            The Czar            Wangenheims Frühzwetsche</p> <p><u>Süßkirschen</u></p> <p>Büttners Rote Knorpelkirsche            Dönissens Gelbe Knorpelkirsche            Gr. Prinzessinkirsche            Gr. Schwarze Knorpelkirsche            Hedelfinger Riesenkirsche            Kassins Frühe Herzkirsche            Kronprinz zu Hannover            Schneiders Späte Knorpelkirsche            Zum Feldes Frühe Schwarze</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.2.9 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt über die nördlich an den Geltungsbe-  
 reich angrenzende vorhandene Straße „Dragweg“ sowie über die in das Plangebiet  
 mündende Ringschließung, einschließlich Stichstraßen. Die Straßen im Geltungsbe-  
 reich sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsflächen fest-  
 gesetzt.

---

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Satzung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes Drage 23.02.1983 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 vollständig aufgehoben. Die Gemeinde Drage vertritt für das Plangebiet andere Zielvorstellungen, die nicht mit der rechtsverbindlichen Satzung vereinbar sind. Um jedoch das bestehende Ortsbild zu bewahren sowie zu gewährleisten, dass sich Um- und Neubauten in das Bestehende einfügen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO für die Allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften erlassen.

#### **3.3.1 Gestaltung der Außenwände**

Für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien und Farben vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges und harmonisches Ortsbild zu erreichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Außenwände von Hauptgebäuden aus Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Wohngebäuden ist neben Sichtmauerwerk auch Holz sowie Putz zulässig. Diese Materialien prägen in besonderer Weise das Ortsbild von Drage und sollen somit im Bebauungsplangebiet zur Anwendung kommen.

Die Farbauswahl wird auf einige Farben begrenzt. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000, 3001, 3009, 3013, 3016, 8000-8004) auszuführen. Die Verwendung von Holz und Putz ist auch in den Farben erd- bis sandfarben (in Annäherung an die RAL-Farben 1001, 1002, 1014, 1015, 1024, 8001) zulässig. Weißer Putz sowie die Verwendung von glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben, und reflektierenden Oberflächen ist unzulässig.

#### **3.3.2 Gestaltung der Dächer und Gauben**

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlungen, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften der Dacheindeckung getroffen.

Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 22° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Darüber hinaus sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterialien der Hauptdachflächen sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000-3011, 8001-8004, 8008, 8012, 8016, 8024) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

---

Dacheindeckungen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer sowie Holz zulässig. Abweichend davon sind Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können. Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

Um eine gestalterische Unterordnung der Dachaufbauten und/oder Quergiebeln eines Hauptgebäudes zu erreichen, darf die Gesamtlänge dieser insgesamt nicht mehr als 60% der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie zwischen Dachaufbauten und der Außenwand des darunter liegenden Geschosses muss mindestens 1,50 m betragen. Die Festsetzungen unterstützen die Entstehung einer harmonischen und ortsbildangepassten Dachlandschaft.

Ausgenommen von den aufgeführten Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Gauben sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### **3.3.3 Einfriedungen**

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. Hohe undurchsichtige Zäunen verwehren Einblicke in das Grundstück und engen den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Höhe der Einfriedungen der Grundstücke, an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite auf 1,0 m begrenzt. Davon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Laubhecken. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Steinmauern, Stabmetallzäunen, Maschendrahtzäunen sowie Laubhecken. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig.

Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

### **3.3.4 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 3.3.5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 56 Abs. 2, 85 und 86 NBauO.

### 3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. 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 im Juli 2017 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (2013).

### Landschaftsrahmenplan

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

#### Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP vorwiegend Biotoptypen von geringer Bedeutung. Des Weiteren werden einige linienhafte Gehölze und Einzelgehölze dargestellt. Nordöstlich gegenüber des Dragweges wird im LRP ein Gebiet von sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz abgebildet.

#### Karte II: Landschaftsbild

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich in einer Landschaftseinheit, welche von naturnahen Fließgewässern geprägt wird. Dieser Bereich ist in Bezug auf das Landschaftsbild von sehr hoher Bedeutung. Westlich der Winsener Straße ist zudem als typisches und prägendes Landschaftselement ein Weißstorchhorst vorhanden. Das östliche Plangebiet liegt in einer Landschaftseinheit von mittlerer Bedeutung und wird von Siedlungsbereichen mit dörflichem Charakter, traditionelle Obstbaugebiete der Elbmarsch und gehölzarmen Ackerlandschaften geprägt.

---

#### Karte III a: Besondere Werte von Böden

Nach dem LRP sind im Bereich des Plangebietes keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften und kulturhistorischer Bedeutung vorhanden.

#### Karte III b: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Nordöstlich des Dragweges werden Grabensysteme in Mineralboden-Bereiche dargestellt.

#### Karte IV: Klima, Luft

Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.

#### Karte V: Zielkonzept

Für das Plangebiet wird als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung von Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter genannt.

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

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Nordöstlich des Dragweges ist ein Gebiet vorhanden, welches die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

### **Bestand**

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Drage, östlich der Winsener Straße und südlich des Dragweges. Der Geltungsbereich ist unbebaut und beinhaltet ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und westlich grenzen Wohnbauungen der Ortschaft Drage an den Planungsraum an. Östlich des Dragweges ist ein weiterer kleinerer Siedlungsbereich vorhanden. Ansonsten grenzt nordöstlich mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen die freie Landschaft an den Planungsraum an. Durch die Lage am Ortsrand und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits in gewissermaßen baulich vorgeprägt und eher von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen und gliedern den Raum. Das Landschafts-/Ortsbild wird durch die Gehölzstrukturen deutlich aufgewertet.

Im Ort können leichte Immissionsbelastungen durch die Bebauungen und die Landesstraße 217 (Winsener Straße) nicht ausgeschlossen werden. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die um den Ort liegende freie Landschaft, insbesondere die westlich gelegene Elbniederung sowie die Hausgärten und Bäume im Ort dienen jedoch der Kalt- und Frischluftentstehung und tragen zu einem guten Luftaustausch bei, sodass die wohlmöglichen leichten Immissionsbelastungen im Ort kompensiert werden können.

Das Plangebiet beinhaltet vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (siehe Anlage 1). Im südlichen Bereich ist ein Intensivgrünland (GI) vorhanden, welches zum nördlich angrenzenden Acker (A) durch einen nährstoffreichen Graben (FGR) abgegrenzt wird. Des Weiteren wird im südlichen Plangebiet ein größerer Hausgarten (PH) in die



---

Planung mit einbezogen. Im nördlichen Bereich besteht das Plangebiet aus einer Ackerfläche (A) und einer unbefestigten landwirtschaftlichen Lagerfläche. Entlang des Dragweges sind im Plangebiet eine Obstwiese (HO) und ein halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH) vorhanden. Des Weiteren durchziehen einige Gräben (FGR) den Planungsraum. Entlang dieser Gräben konnten vereinzelt Gehölze, in Form eines naturnahen Feldgehölzes (HN), Baum-Strauchhecke (HFM) und Feuchtgebüsche nährstoffreicher Standorte (BFR) kartiert werden. Entlang der westlich gelegenen Winsener Straße sind außerhalb des Plangebietes auf einer Ruderalflur (UR) Einzelbäume (HBE) der Baumarten Esche und Ahorn vorhanden. Ansonsten befinden sich umliegend die Ortschaft Drage mit Wohnbebauungen und z.T. größeren Hausgärten sowie die freie Landschaft mit weiteren Grünlandflächen.

Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge 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 dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Der vorkommende Bodentyp innerhalb des Plangebietes ist, nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000), vorwiegend Gley mit Kleimarschauflage. Westlich im Bereich der Winsener Straße kommt mit einem Gley ein weiterer Bodentyp im Plangebiet vor. Bei diesen Bodentypen handelt es sich um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei den Bodentypen von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf den Grünland- und Ackerflächen versickern. Des Weiteren durchqueren mehrere Gräben das Plangebiet, die südöstlich in den Bewässerungsgraben Rönne-Drage münden. Die Grundwasserneubildungsrate sowie die Gefährdung des Grundwassers werden als gering bewertet. Im Plangebiet ist von einem oberflächennahen Grundwasserstand auszugehen. (Kartenserver LBEG)

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Bebauungen und Versiegelungen von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese zusätzlichen kleinklimatischen Veränderungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unter die Erheblichkeitsschwelle. Die angrenzende freie Landschaft und die westlich gelegene Elbeniederung werden die Auswirkungen deutlich reduzieren und tragen zu einem guten Luftaustausch im Ort bei. Des Weiteren werden die zukünftigen Hausgärten mit deren Anpflanzungen von Einzelbäumen ihren Beitrag zu einem guten Luftaustausch leisten.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. In diesem Fall können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Anpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken und entlang des Dragweges deutlich gemindert werden. Zur Winsener Straße sind im Straßenraum bereits Einzelbäume vorhanden. Diese gliedern den Raum und grünen das Plangebiet zur westlichen Winsener Straße bereit gut ein. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen im Plangebiet werden die zukünftigen wohnbaulichen Nutzungen zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt.

---

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen.

Ein Teilbereich der vorhandenen Gräben bleibt auch weiterhin bestehen. Die inmitten des Plangebietes verlaufenden Gräben werden mit Boden verfüllt und an die äußerliche Plangebietsgrenze verlegt. Demzufolge wird eine schadlose Abführung des anfallenden Wassers auch weiterhin gewahrt. Die Oberflächenentwässerung der Verkehrswege soll über seitliche Wasserläufe erfolgen. Auf den Baugrundstücken soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst durch Versickerung dem Wasserkreislauf wieder zurückgeführt werden bzw. dezentral z.B. durch Sickerschächte mit Überläufen in den anschließenden Entwässerungsgräben rückgehalten werden. Dementsprechend steht das anfallende Niederschlagswasser weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

Für das Schutzgut Pflanzen sind mit der Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen und halbruderalen Gras- und Staudenflur erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die kartierten Gehölzstrukturen im Plangebiet sind in der Zwischenzeit bereits beseitigt worden. Die Rodung erfolgte außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Dies wurde erforderlich, um nach Rechtskraft des B-Planes zeitnah mit der Erschließung des Wohngebietes beginnen zu können. Die flächenmäßig dominierenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sind von geringer Bedeutung. Zur Minderung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen sind je Grundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Plangebiet grenzt bereits an bauliche Nutzungen an und wird vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der westlich angrenzenden L 217 und den umliegenden Bebauungen sind bereits Störeinträchtigungen vorhanden, sodass ein Vorkommen von gefährdeten und geschützten Arten nicht zu erwarten ist. Nach Auskunft der Nds. Umweltkarte sind die Flächen östlich des Bewässerungsgraben Rönne-Drage von besonderer Bedeutung als Nahrungshabitat für den Weißstorch. Diese Flächen liegen jedoch in ausreichender Entfernung zum Vorhaben, sodass Beeinträchtigungen auf den Nahrungsraum ausgeschlossen werden können. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Artenschutz) ausgeschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebietem der im Zusammenhang bebauter Ortsteile bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 8.070 m<sup>2</sup> und liegt somit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Anpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken und entlang des Dragweges können die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen etwas gemindert

---

werden. Zudem können durch die Standortwahl höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden.

### **Artenschutz**

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (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 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 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 Abs. 1 Nr. 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-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 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 Abs. 5 BNatSchG 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 Planänderungsgebiet 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 der Planung können Tötungen von Fledermausarten ausgeschlossen werden, da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind und die ehemals vorhandenen Gehölzstrukturen bereits entfernt wurden. Im Rahmen der Biotopkartierung gaben die Gehölze keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde, sodass eine Tötung bei der Rodung ausgeschlossen werden konnte. Des Weiteren erfolgte die Rodung gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der fledermausaktiven Zeit. Demzufolge kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, da die Rodung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgte und die weiteren Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Dennoch ist ein Vorkommen von ubiquitären Arten, insbesondere in den Randbereichen entlang der Entwässerungsgräben nicht ausgeschlossen. Mit einer Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) kann auch eine Tötung dieser Arten ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Mit der Verfüllung vorhandener Gräben werden potentielle Lebensräume für Fische und Amphibien beseitigt. Die Lebensraumeignungen sind jedoch sehr eingeschränkt, da die Gräben zeitweilig trocken fallen und insgesamt nur eine geringe Wassermenge abführen. Der äußere Grabenverlauf, entlang der Plangebietsgrenze bleibt vollständig bestehen und steht auch weiterhin als potentieller Lebensraum zu Verfügung. Zudem werden im Plangebiet neue Gräben angelegt, die naturnah ausgestaltet werden. Diese werden zukünftig einen weiteren potentiellen Lebensraum beinhalten, sodass sich mit der geplanten Bebauung die Lebensraumeignung nicht wesentlich verändern wird. Eine Durchgängigkeit wird auch weiterhin gewahrt. Um eine Tötung von Amphibien und Fischen bei der Grabenverfüllungen ausschließen zu können, sind die entsprechenden Abschnitte vor den Verfüllungen gutachterlich zu untersuchen und ggf. vorhandene Tiere fachgerecht zu bergen und in umliegende geeignete Gräben wieder auszuwildern. Dementsprechend kann eine Tötung von weiteren besonders oder streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

---

**§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits von Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen von der angrenzenden L 217 und Wohnbebauungen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen entlang von Gräben und Gehölzen als Jagdareal genutzt werden. Mit der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern, da die Hausgärten ebenfalls ein potentiell geeignetes Jagdareal darstellen werden. Ein Teil der Gräben bleibt auch weiterhin bestehen und steht als Lebensraum auch zukünftig uneingeschränkt zur Verfügung. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Lage am Ortsrand und der Landesstraße 217 mit Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plangebiet von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Eine Störung von lokalen Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden, da in nordöstlicher Richtung ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Für Gehölzbrüter werden mit den Anpflanzungen je Grundstück neue Lebensräume vor Ort geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Trotz der Verfüllung von Entwässerungsgräben im Plangebiet wird sich die Lebensraumsituation nicht wesentlich verändern. Ein Teil der vorhandenen Gräben steht auch zukünftig uneingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung. Mit der Neuanlage der Gräben im Plangebiet werden neue potentielle Lebensräume geschaffen. Demzufolge wird auch weiterhin eine Durchgängigkeit geboten sein, sodass ein Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten ist.

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

Nach der durchgeführten Rodung von Gehölzen sind im Plangebiet keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten vorhanden. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vögel

Die ehemals vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen eignen sich grundsätzlich trotz ihrer Störeinträgen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz

errichten. Die Gehölze wurden bereits außerhalb der Brut- und Setzzeit beseitigt. Für die Beseitigung der landwirtschaftlichen Flächen sind in nordöstlicher Richtung großflächige landwirtschaftliche Flächen vorhanden, sodass auch zukünftig genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe vorhanden sein werden. Für Gehölzbrüter werden mit den Anpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken zukünftig neue Strukturen geschaffen, sodass die ökologische Funktion auch zukünftig gewahrt wird. 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. Ein 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 die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Die Rodung der Gehölze erfolgte bereits außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Des Weiteren sind vor Grabenverfüllungen die vorhandenen Gräben gutachterlich zu untersuchen und ggf. vorhandene Tiere fachgerecht zu bergen und in umliegende geeignete Gräben wieder auszuwildern.

#### Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.5 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen des Straßenverkehrs von der angrenzenden Landesstraße 217 ein. Es handelt sich um eine innerörtliche Ortsdurchfahrt, die geschwindigkeitsreduziert ist. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist das Plangebiet von weiteren Wohngebieten umgeben,

---

wodurch sich keine Nutzungskonflikte ergeben. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entsprechen den Möglichkeiten der angrenzenden Wohngebiete.

### **3.6 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich an das Plangebiet angrenzenden „Dragweg“ sowie über die in das Plangebiet mündende Ringerschließung, einschließlich Stichstraßen. Die Ringerschließung verfügt über zwei Anbindungen an den „Dragweg“.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

### **• Abwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt einen durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung. Das Abwasser wird zum Abwasserwerk in Marschacht weitergeleitet. Die Abwasserreinigungsanlage hat genügend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch die beiden nördlich und südlich des Plangebietes befindlichen Entwässerungsgräben abgeleitet werden. Die vorhandenen Grabenstrukturen innerhalb des Plangebietes werden weitestgehend aufgelöst und durch neu anzulegende Gräben ersetzt. Die Oberflächenentwässerung der Verkehrswege soll über seitliche Wasserläufe erfolgen. Auf den Baugrundstücken soll das anfallenden Niederschlagswasser möglichst durch Versickerung dem Wasserkreislauf wieder zurückgeführt werden bzw. dezentral z.B. durch Sickerschächte mit Überläufen in den anschließenden Entwässerungsgraben rückgehalten werden.

### **• Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die die Eon Avacon GmbH.

### **• Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Harburg.

## **5. ALTLASTEN**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Harburg unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

---

## 6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Dragweg“ ergeben sich für den Haushalt der Gemeinde Drage Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließung.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,02
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,18
Entwässerungsgraben	0,16
Bruttobauland	2,36

## 9. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Drage in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Drage, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Stand: 18.01.2018