Endfassung

Bauleitplanung der Gemeinde Drage
Landkreis Harburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16
"Schwinde-West "
mit örtlichen Bauvorschriften

sowie Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11 „Ortszentrum Stove“, Bebauungsplan Nr.11 A „Erweiterung Ortszentrum Stove“ und Bebauungsplan Nr. 11 B „ Erweiterung Ortszentrum Stove Teil 2“

Stand : 09. November 2010

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Grundlagen	2
2.	Planungsziele	9
3.	Wesentliche Festsetzungen	10
	3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
	3.2. Verkehrsflächen	12
	3.3. Flächen für Maßnahmen	14
4.	Örtliche Bauvorschrift	13
5.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege	15
6.	Ver- und Entsorgung	16
	6.1. Schmutzwasser	
	6.2. Trinkwasser	
	6.3. Strom	
	6.4. Gas	
	6.5. Telekommunikation	
	6.6. Müllabfuhr	
	6.7. Oberflächenentwässerung	
7.	Städtebauliche Werte	19
8.	Verfassererklärung	20
9.	Umweltbericht	

Anlagen : Fachgutachten zur Oberflächenentwässerung, Verkehrliche Beurteilung, Altlastuntersuchung

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Schwinde-West " beschlossen.

Der Bebauungsplan soll der langfristigen Eigenentwicklung der Gemeinde Drage und dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur dienen.
Im östlichen Anschluss an das Ortszentrum Stove soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, die dem Straßendorfcharakter innerhalb des langen Siedlungsbandes der Samtgemeinde Elbmarsch entgegenwirken.
Die Konzentration von höher verdichteten Wohnbauflächen außerhalb der Siedlungsbänder entlang der Landesstraße L 217 ermöglicht eine Reduzierung des Siedlungsdruckes auf die gewachsenen Ortslagen und somit den weitestgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen. Eine deutliche Verdichtung der Wohnbebauung entlang der L217 und zwischen Elbdeich und L 217 ist von der Gemeinde Drage nicht erwünscht.

Die Gemeinde Drage hat im Jahr 1998 mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Ortszentrum Stove" die Grundlage für eine Zentrumsbildung mit Infrastruktur in Stove gelegt.
Zwischenzeitlich ist das Baugebiet „Ortszentrum" komplett erschlossen worden, sämtliche Grundstücke wurden von der Gemeinde veräußert und sind inzwischen bebaut. Dies gilt auch für die Erweiterung des Ortszentrums , die Bebauungspläne Nr. 11 A, 11 B und 11 C (Südliche Erweiterung Wohngebiet Meyns Hof).
Neben der Elbmarschhalle befindet sich eine einzügige Grundschule (mit Erweiterung im Jahre 2003) sowie ein Zweigruppenkindergarten, der im Jahre 2009 um eine Krippe mit 15 Plätzen erweitert wurde.

Darüber hinaus befindet sich westlich der Elbmarschhalle ein Lebensmittelmarkt mit Bäcker, der als Nahversorger die Ortsteile der Gemeinde Drage entlang der Landesstraße L 217 mit dem täglichen Bedarf versorgt und im Jahre 2004 umfangreich erweitert wurde.

Es sind somit sämtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des angestrebten Zentrums in Stove sowohl planerisch als auch baulich von der Gemeinde Drage bzw. der Samtgemeinde Elbmarsch als Träger getroffen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes Meyns Hof in Richtung Krümser Straße ermöglichen, um zum einen die Sicherung des Ortszentrums langfristig zu gewährleisten, zum anderen den weiterhin vorhandenen Eigenbedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Drage zu decken und zur Stärkung der mit erheblichem Kostenaufwand erstellten Infrastruktur im Ortszentrum Stove beitragen.

Es befinden sich derzeit fast alle dargestellten Flächen im Eigentum der Gemeinde Drage, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Rechtliche Grundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB)	in der Neufassung vom 23.09.2004
- 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 10.03.2003,
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)	in der Fassung vom 22.08.1996

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) 2000 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 sowie der direkten Anbindung an das Ortszentrum Stove ist ein Widerspruch zu den o.a. Zielen des RROP nicht gegeben.

Die Gemeinde Drage verfügt über die Wohnbauflächen in ihren Bebauungsplänen hinaus über keine weiteren Baulandreserven. Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde Drage in der Lage, das Bevölkerungswachstum gezielt zu steuern.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das von Gemeinde Drage für die Eigenentwicklung und Stärkung der Infrastruktur geplante, ortsangemessene, jährliche Wachstum von ca. 1 - 2 % realisiert werden.

Im Wesentlichen hat die Gemeinde Drage Flächen für ihre Bauleitplanung in Anspruch genommen, die in der abgestimmten **städtebaulichen Entwicklungsplanung (SEP)** der Samtgemeinde Elbmarsch dafür auch vorgesehen waren. Flächen , die darüber hinaus in Anspruch genommen wurden, wurden an anderen Stellen nicht beplant, so dass der Umfang der städtebaulichen Entwicklung dem der städtebaulichen Entwicklungsplanung in etwa entspricht. Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des SEP als Fläche für mittel- und langfristige Wohnentwicklung, Priorität II und III dargestellt. Mit der vorliegenden Planung sollen die Ziele des SEP im Bereich des Ortszentrums Stove umgesetzt werden.

Die Gemeinde Drage sowie die Samtgemeinde Elbmarsch hat in den vergangenen Jahren erheblich in die infrastrukturellen Einrichtungen investiert. Diese stehen nunmehr komplett zur Verfügung und nehmen den Einwohnerzuwachs durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes problemlos auf.
Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung sowie der sonstigen städtebaulichen Planungen nicht und ist ihnen daher angepasst.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch) zu diesem Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet.

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 und des vorhandenen Ortszentrums in Stove. 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 nördliche Grenze der Flurstücke 124/2, 125/2, 126/2, 128/2, 130 und 131 begrenzt

- Im Süden bildet die südliche Grenze der Flurstücke 124/2, 125/1, 126/1, 127/1, 128/1, 130 und 131 die Begrenzung.
- Im Westen wird der Geltungsbereich durch die westliche Grenze des Flurstückes 120/1 gebildet.
- Im Osten bildet die östliche Grenze des Flurstücke 128/2 und 131 den räumlichen Geltungsbereich.

Planunterlage :

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2010 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2007 GLL,LGN. Die Planunterlage wurde digital zur Verfügung gestellt vom Katasteramt Winsen(Luhe).

Bestand :

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen Ackerflächen. 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 begrenzt für Insekten, Kleinsäugetiere, Wirbellose u.a. Nahrungshabitate bietet.
Durch den Bebauungsplan werden Wohnbauflächen ausgewiesen, die bei Realisierung der Bauvorhaben die Überbauung bzw. Überprägung derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Folge haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirkt überwiegend ebenflächig, die leichte Geländeneigung Richtung Süden wird durch den leichten Höhenversatz im Osten der vorhandenen Wohnbebauung deutlich.

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 250 Winsen/ Lüneburg/ Hamburg in westlicher Richtung.
Anschlüsse an das Netz der Deutschen Bahn AG bestehen in Winsen/Luhe und Lüneburg, der Anschluss an das Schnellbahnnnetz der Hamburger Verkehrsbetriebe HVV erfolgt in Hamburg-Bergedorf. Dieser ist über die Schnellbuslinie E 32 und die Buslinie 431 am P+R-Platz an der Elbbrücke in Rönne zu erreichen.
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.

In einem Abstand von ca. 200 m nördlich des Plangebietes im Bereich der Elbmarschhalle befindet sich eine Bushaltestelle mit Fußgängerüberweg und Bedarfsampel.
Das durch die Realisierung des Bebauungsplanes abschließend zu erwartende Verkehrsaufkommen von zusätzlich ca. 240 Bewegungen täglich kann durch die neu geplante Gemeindestraße (Planstraße) und die Landesstraße L 217 ohne erhebliche Beeinträchtigungen aufgenommen werden. Zum Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Drage eine verkehrliche Beurteilung bei dem Ingenieurbüro WVK aus Neumünster beauftragt, die der Begründung beiliegt.

Die Gemeinde Drage hat sich im Planungsstadium intensiv mit möglichen Alternativen zur Erschließung des Plangebiets befasst.

Folgende Überlegungen standen zur Wahl:

1. Erschließung über die Krümser Straße von Süden her.
Diese Variante bedeutet eine erhebliche Mehrbelastung der Anlieger direkt an der Krümser Straße, Außerdem hat die Krümser Straße nicht die erforderliche Tragfähigkeit, weil sie auf einer alten Kopfsteinpflasterstraße liegt, die ohnedies einen erhöhten Unterhaltungsaufwand erfordert. Weiterhin stehen die Flächen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde nicht zur Verfügung.

2. Erschließung über den Meyns Hof.
Ein derartige Erschließung würde den Meyns Hof ebenfalls übermäßig mit Verkehr belasten. Im B-Plan-Verfahren Nr. 11 C hat es zahlreiche Eingaben von Anliegern gegeben, die eine erhebliche Beeinträchtigung befürchteten. Aus diesem Grunde und der tatsächlich entstehenden Mehrbelastung scheidet ein Erschließung über den Meyns Hof aus.

3. Erschließung über eine neue Zufahrt von der L 217 .
Diese Variante wurde gewählt, um die Belastung der Anwohner an der Krümser Straße und im Meyns Hof zu minimieren. Die entsprechenden Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung, die Umsetzung der Erschließung ist gewährleistet.

Eine Anbindung für den Fahrzeugverkehr nach Süden und Osten zur Krümser Straße ist aufgrund mangelnder Verfügbarkeit derzeit nicht möglich, wird aber planerisch vorbereitet. Eine Notausfahrt aus dem Baugebiet wird im nördlichen Bereich in Anbindung an die Grundschule hergestellt (Verlängerung der Wohnstraße A).

Die Gemeinde Drage kommt nach Abwägung der Alternativen zu dem Schluss, dass die Erschließung über einen neuen Anschluss an die Landesstraße L 217 von Norden her die geringste Belastung für Anlieger, Natur und Landschaft bietet.

Für die Anbindung an die Landesstraße L 217 wurde eine verkehrliche Beurteilung durch das Büro WVK aus Neumünster erarbeitet, die der Begründung beiliegt. Demnach ist die geplante Einmündung ausreichend leistungsfähig, eine Linksabbiegehilfe oder Linksabbiegespur ist nicht erforderlich.

Spielplatzbelange :

Nach § 2 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (SpielplatzG) sind in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten Spielplätze anzulegen. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 qm und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen.
Hierbei sind nur die Geschosse zu rechnen, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf die Anlegung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Kleinkinder können auf den ausreichend groß bemessenen Baugrundstück spielen, für die größeren Kinder stehen fußläufig in annehmbarer Entfernung Spielmöglichkeiten im Bereich von Elbmarschhalle, Kindergarten und Grundschule zur Verfügung. Südlich der Schule wird derzeit ein Spielplatz errichtet, der aus dem neuen Baugebiet in einer Entfernung von maximal 250 m fußläufig erreichbar ist.
Insoweit ist die Anlage eines Spielplatzes für das neue Wohngebiet nicht zwingend erforderlich. Gemäß § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze wird daher auf das Anlegen und Unterhalten eines Spielplatzes für Kinder im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet.

Nach § 22e der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) soll die Gemeinde Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die ihre Interessen berühren, in angemessener Weise beteiligen. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger durchgeführt.

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 :

Auf den Flurstücken 123, 124/3 sowie 124/4 befindet sich die Abfalldeponie Schwinde (Altablagerung 3530.46404), die als Altdeponie in der Altablagerungskartei des Landkreises Harburg eingetragen wurde. Die Altablagerung wurde bereits teilweise saniert / entsorgt . Auf dem Flurstück 124/3 wurde ca. im Jahre 2000 ein Mehrfamilienhaus errichtet, die belasteten Flächen wurden dabei ausgetauscht.
Im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Elbmarsch wurde die Altlast durch das Büro Nordheide Geotechnik untersucht. Eine wesentliche Beeinträchtigung für das Plangebiet besteht demnach für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze, Boden-Oberflächengewässer und Boden-Gas nicht. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist laut Gutachten eine Gefährdung vorhanden, deren Umfang noch nicht abschließend festgestellt wurde.
Neben weitergehenden Untersuchungen bzgl. der lokalisierten Grundwasserbelastung empfiehlt der Gutachter für das Bebauungsgebiet, dass die Errichtung von Gartenbrunnen untersagt werden sollte und bei Baumaßnahmen mit einhergehender Grundwasserabsenkung frühzeitig eine mögliche Schadstoffbelastung im Förderwasser zu untersuchen ist und daraus resultierend geeignete Maßnahmen zur schadlosen Beseitigung des geförderten Grundwassers (Reinigungsanlagen/Abfuhr) ergriffen werden. Die Einzelheiten der Entnahme sind im hierfür zu stellenden wasserbehördlichem Erlaubnisantrag darzulegen.
Nebenanlagen zur Grundwasserentnahme nach werden nach § 9 (1) Ziffer 4 BauGB ausgeschlossen, und eine Ausnahme bei Nachweis der Unbedenklichkeit vorgesehen. Diese Regelung bezieht die Förderung von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserabsenkung ein. Auch hier ist das Grundwasser möglichst zeitnah vor Beginn der Absenkungsmaßnahme zu untersuchen und entsprechend seiner festgestellten Belastung zu beseitigen. Sämtliche Maßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet – Kleischichten mit bis zu 2.70 m Tiefe und des dadurch bedingten niedrigen Grundwasserstandes erfolgt bei normalen Flachgründungen keinerlei Berührung des Grundwassers.
Im Umfeld der Deponie sind Bohrungen, die in tiefere Grundwasserleiter abgeteuft werden nur in Verbindung mit einer Schutzverrohrung zu genehmigen. Bei offenen Baugruben im Umfeld der Altablagerung, bei denen eine Grundwasserabsenkung notwendig ist, muss im Vorwege das Wasser auf eine mögliche Schadstoffbelastung untersucht um somit eine geeignete Entsorgung sicher zu stellen. Auf die Notwendigkeit der Einholung von wasserbehördlichen Genehmigungen für die Benutzung des Grundwassers wird hingewiesen.
Die von der Altlast betroffene Fläche wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich an. Für eventuelle spätere Bauvorhaben in diesem Bereich wird jedoch darauf hingewiesen, dass der vorgefundene Müllkörper bis zu einer maximalen Mächtigkeit von 2,30 und einer Kleiandeckung von 1,00 m entfernt und fachgerecht entsorgt werden muss. Die Abteilung Boden / Luft / Wasser des Landkreises Harburg ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Weitere Altlasten im Plangebiet sind nicht 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 allgemein schlechten Entwicklungspotenziale der Landwirtschaft in der Gemeinde Drage ist der Verlust jedoch nicht als sehr erheblich zu bezeichnen. Es stehen genügend gleichgeartete Ausweichflächen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Wasserwirtschaft / Entwässerungsgräben / Geothermie :

Am östlichen und am westlichen Rand der Plangebiets befinden sich vorhandene Entwässerungsgräben, deren weiterer Bestand gesichert werden muss und die für die Entwässerung des Plangebietes genutzt werden soll.
Die Unterhaltungsverpflichtung und das Eigentum dieser Gräben in Nord-Süd-Richtung sind von der Gemeinde Drage rechtsverbindlich zu übernehmen. Falls durch die Abflussveränderungen an den Gräben Schäden in den unterhalb liegenden Verteiler-und Verbindungsgraben entstehen, geht die Beseitigung dieser Schäden zu Lasten der Gemeinde Drage.
Die Realisierung der auf den Bauflächen vorgesehenen Nutzungen macht möglicherweise eine Grundwasserabsenkung nötig.

Bei größeren Bauteilen/Bauwerken ist es erforderlich, frühzeitig die Auswirkungen des potenziellen Absenktrichters und der mit der Absenkung verbundenen Ableitung des geförderten Grundwassers zu prüfen. Eine derartige Prüfung kann im Einzelfall sogar für die Standortwahl einzelner Bauteile/Bauwerke von Relevanz sein. Auf die Notwendigkeit einer wasserbehördlichen Erlaubnis wird hingewiesen.
Aufgrund der Lage des B-Plan Gebietes in Nachbarschaft zu einer Altablagerung kann ist der Bau von Erdwärmesonden aufgrund möglicher Grundwasserverunreinigungen nicht zulässig. Genutzt werden können oberflächennahe Systeme wie Erdwärmekollektoren oder Spiralsonden bis zu einer Tiefe von max. 5 (fünf) Metern.
Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung zur parallelen Flächennutzungsplanänderung durch das Büro Nordheide Geotechnik ist eine Verunreinigung des Grundwassers im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen.

Teiländerung der Bebauungspläne Nr.11, 11A und 11 B

Um die geplante fußläufige Anbindung des Bebauungsplanes an das westlich angrenzende Ortszentrum Stove zu ermöglichen, wird eine Teiländerung der Bebauungspläne Nr.11 „Ortszentrum Stove", 11 A „Erweiterung Ortszentrum Stove" und 11 B „Erweiterung Ortszentrum Stove Teil 2" erforderlich. In diesen Plänen ist der Entwässerungsgraben am Ostrand durchgehend festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die Teiländerung im Bereich der Anschlüsse der Wege aufgehoben. Durch geeignete Maßnahmen im Ausbau der Erschließung wird die Abflussfähigkeit des Grabens erhalten.

2. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Errichtung einer Wohnsiedlung mit neuen, attraktiven, preisgünstigen und ökologisch vertretbaren Bauplätzen

überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes soll mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise die Möglichkeit geschaffen werden, z.B. betreutes seniorengerechtes Bauen oder auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Das Gebiet soll mittel- bis langfristig einen Teil des Eigenbedarfs der Gemeinde an Wohnbauland im ländlichen Raum abdecken und Zuzug in überschaubarem Rahmen ermöglichen.
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.
Da mittel- bis langfristig nicht ausreichend Wohnbauflächen der gesamten Bedarfspalette im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen und um der konkreten Nachfrage gerecht zu werden ist es das Ziel der Gemeinde Drage, durch den Bebauungsplan einen Teil des Bedarfes an Wohnbaufläche abzudecken und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen werden der Planung zugrunde gelegt:
- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes mit hohem Wohnwert
- ökologischer Ausgleich des Eingriffs
- Sicherung des ökologisch wertvolleren Bestandes
- Schaffung eines harmonischen Überganges von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft
- wirtschaftliche Erschließung
- Sicherung der Infrastruktur im Ortszentrum Stove

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Drage innerhalb der Samtgemeinde Elbmarsch gesichert werden.
Durch die Planung sollen bestehende Strukturen aufgegriffen und entwickelt werden, Eine schonende Eingliederung in das Landschaftsbild soll auf jeden Fall gewährleistet sein.
Das Plangebiet wird der angestrebten Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie in Teilbereichen offene Bauweise vorgesehen.
Durch die Festsetzung der verhältnismäßigen Grundflächenzahl von 0,25 im Teilgebiet WA1 sowie 0,35 in den Teilgebieten WA2 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 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 ebenerdigem 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
- das Gebiet für die geplante Wohnnutzung städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen
- eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Verkehrswegen sicherstellen
- durch die Realisierung der Planung soll eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung sowie harmonische Einbindung dieses Bereiches erfolgen
- 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. Wesentliche Festsetzungen

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Wahl soll dafür sorgen, eine hohe Wohnqualität in dem Gebiet zu erreichen. Auf dieses Ziel ist auch das Gesamtkonzept ausgerichtet. Ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht gegenüber dem reinen Wohngebiet vielfältigere Nutzungen.
Der Ausschluss von Nutzungen wurde vorgenommen, um eine städtebauliche Nutzungsstruktur in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erreichen, die weitestgehend das Wohnen in den Mittelpunkt der Planung stellt und bestimmte konfliktträchtige Nutzungen von vornherein ausschließt.

Grundflächenzahl als Höchstmaß
Die Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,35 wurde gewählt um eine relativ hohe Bebauungsverdichtung in dem Wohngebiet 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 ein – bzw. 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.

Bauweise
Zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Einschränkungen bei der Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Um der exponierten Lage des Plangebietes gerecht zu werden und einen besseren, lockeren Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wurde die offene Bauweise allerdings soweit eingeschränkt, dass in den wesentlichen Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Es soll ein möglichst abwechslungsreicher Ortsrand mit einzelnen Gebäuden entstehen und Konzentrations- sowie Riegelwirkungen vermieden werden.
Die Festsetzung der Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen je Baugrundstück soll eine übermäßige und ortsuntypische Nutzung der Grundstücke ausschließen. Durch das Ermöglichen einer zweiten Wohnung auf den Einzelhausgrundstücken soll größeren Familien die Möglichkeit zur Schaffung von Einliegerwohnungen und somit zur einfacheren Finanzierung eines Hauses gegeben werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels Baugrenzen relativ großzügig bemessen, um dem Bauherrn und Architekten einen größeren Handlungs- und Gestaltungsspielraum einzuräumen. Es ist außerdem erwünscht, dass die Gebäude in jeder beliebigen Stellung errichtet werden können. Dadurch soll eine abwechslungsreiche Dachlandschaft nachempfunden werden.
Es wird jedoch empfohlen, die Dachflächen der Gebäude nach Süden auszurichten, um die Sonnenenergie – insbesondere auch im Hinblick auf die aktuelle Energieeinsparungsverordnung EnEV - aktiv nutzen zu können.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer Firsthöhe, der Ein- und Durchgrünung sowie der Geschossigkeit soll dazu beitragen, dass die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes so gering wie möglich erfolgt. Die Drempelhöhe wird auf max. 1.25 m (Schnittkante von Außenwandfläche und Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses) festgesetzt.

Mindestgrundstücksgrößen werden nicht festgesetzt, da die Gemeinde sowohl die Grundstückseinteilung als auch die Erschließung vornimmt.
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zugelassen, um den von Wohnbebauung geprägten Siedlungscharakter in Stove / Schwinde zu erhalten und angemessen zu erweitern.
Pro Wohneinheit sollten auf dem zugehörigen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze angelegt werden, um den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. Festsetzungen hierzu werden jedoch nicht getroffen, da die Mindest-Stellplatzanzahl durch § 47 NBauO abschließend geregelt wird, in einer Ortssatzung somit kein Landesrecht verändert werden kann.

3.2. Verkehrsflächen

Da das Plangebiet nördlich an die Landesstraße L 217 angrenzt, ist die äußere Erschließung gesichert. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die geplanten Planstraßen und Planweg.
Der Ausbau der Planstraße E ist in 5.50 m Breite, ausreichend für LKW/LKW-Begegnungsverkehr vorgesehen, seitlich schließt sich jeweils ein Grünstreifen sowie ein Fußweg an.

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen A bis D sollen als Mischflächen für Fahr- und Gehverkehr genutzt werden und erhalten eine Gesamtbreite von 6.00 m, davon 3.00 m als Fahrbahnbreite mit entsprechend ausgebauten Buchten für den Begegnungsverkehr LKW / LKW bzw. Müllfahrzeug.

In der weiteren Ausbauplanung sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die die Geschwindigkeit drosseln sollen (Fahrbahneinengungen mit Bepflanzungen / Stellplätze im öffentlichen Straßenraum).

Die ebenfalls verkehrsberuhigten Wohnwege sollen in einer Breite von 3.00 m mit jeweilig anschließenden Grünstreifen in einer Breite von 2.50 m bzw. 0.50 m ausgebaut werden. Es erfolgen aus dem Plangebiet jeweils Anschlüsse an die im Westen befindliche Geh- und Radwegverbindung von Krümse zur Grundschule / Kindergarten / Elbmarschhalle und zum Lebensmittelmarkt.

Negative Erfahrungen, insbesondere im Zusammenhang mit ein- und ausparkenden sowie vor Garagen stehenden Fahrzeugen und den dadurch bedingten Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen in anderen Wohngebieten in der Gemeinde Drage haben dazu geführt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie von 1.50 m haben müssen. Mit der Ausbaubreite der Straße von 3.00 m und einem mit Schotterrasen befestigten Seitenraum von 2.50 m bleibt so ausreichend Platz zum Ein- und Ausparken.
Diese Festsetzung dient auch einer besseren Gestaltung und großzügigeren Wirkung des Straßenraumes. Offene Stellplätze bleiben hier zulässig, da eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Der ruhende Verkehr soll möglichst weitgehend nicht im öffentlichen Verkehrsraum verbleiben, sondern seine Unterbringung soll nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischbereich) stehen jedoch im öffentlichen Straßenraum ausreichend Flächen für den Besucher- und Anlieferverkehr keine Flächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplatzflächen wird daher verzichtet.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen stellen für den Bauherrn ebenso eine Gestaltungsaufgabe dar wie das Bauwerk selbst. Die Anordnung der Autos auf dem Grundstück bestimmen auch den „Charakter des Hauses" sowohl in funktionaler als auch gestalterischer Hinsicht. Eine kahle, stark versiegelte Fläche ist zu vermeiden, ebenso wie zu große Zufahrtsbreiten von der öffentlichen Erschließung auf das private Grundstück.
Eine Verschattung der Stellplatzflächen durch „grüne" oder andere Dächer vermindert im Sommer die starke Erwärmung der Autos und der Bodenoberflächen. Stellplatzanlagen sind i.d.R. gut einzugrünen. Eine optische Abschirmung kann durch folgende bauliche und gärtnerische Maßnahmen erzielt werden:

- Gestaltung bzw. Begrünung der Oberflächen (Pflasterungen)
- Anordnung von begrünten Pergolen und Dächern
- Eingrünung mit Hecken, Büschen und / oder Sträuchern

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

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Inhalte des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist, in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen sind diesem zu entnehmen.

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 Entwurfselementen 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, eine Einschränkung der Farbgebung ist jedoch erforderlich. 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 :
Als klassische Gaube in der Elbmarsch ist die Schleppgaube mit senkrechten Seitenwänden anzusehen. Diese ist vorzugsweise zu verwenden. Um jedoch individueller Bauweise Rechnung zu tragen, sind im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift auch andere Gaubenformen zulässig. Die Gauben eines Wohngebäudes sind 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 -

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gilt nicht als Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetztes (NNatG), die Ausführung von B-Plänen kann jedoch zu Eingriffen im Sinne des NNatG führen. Es ist daher zu prüfen, inwieweit Eingriffe durch die Ausführung des B-Planes entstehen können, wie sie ggf. verhindert

werden können und wie für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich geschaffen werden kann.
Aus diesem Grunde wurde der Umweltbericht durch das Büro Schaper+Steffen+Runtsch aus Hamburg nach dem gültigen Baugesetzbuch (BauGB) abgehandelt und ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Die wesentlichen Ergebnisse werden im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Um eine Verschattung der vorderen Grundstücksbereiche zu vermeiden, wird bei der Festsetzung der anzupflanzenden Straßenbäume auf Großkronigkeit verzichtet, dies auch im Hinblick auf die zu erwartende, in der Regel nachgefragte Grundstücksgröße für Wohnbebauung von ca. 600 m².

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung liegt im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Samtgemeinde Elbmarsch. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes ist ein Anschluss an die bestehende öffentiche Abwasserleitung in der Schwinder Straße im Freigefälle möglich. Die Abwasserentsorgung für das Baugebiet wird von der Samtgemeinde sichergestellt.

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.
Für eine ausreichende Versorgungssicherheit ist es erforderlich das Plangebiet durch eine Ringleitung mit Trinkwasser zu versorgen. Die Haupterschließung erfolgt über den Anschluss an die Trinkwasserleitung in der L 217. Um den erforderlichen Leitungsringschluss durchführen zu können ist eine Verbindungsmöglichkeit an die im Südosten liegende Bebauung (Meyns Hof) zwingend erforderlich.
Ausreichend ist eine fußläufige Verbindung vom Baugebiet zur bestehenden Bebauung „Meyns Hof", für die ggf. Leitungsrechte gesichert werden müssten.

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.
Für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist der Neubau einer Trafostation an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle erforderlich. Es ist eine Fläche von ca. 3 m x 5 m (einschließlich Arbeitsraum) vorzusehen.

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 Fernsprechnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.
'Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 23 Luneburg, Arenskule 10, 21339 Lüneburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

6.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Harburg durch die Firma Fehr-Edelhoff im 14-tägigen Rhythmus. Sämtliche Grundstücke können an die Entsorgung angeschlossen werden. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass Begegnungsverkehr LKW/LKW (Ausbaubreite 5.50 m) möglich ist und der Ausbau der Straße für mind. 26 to Gesamtgewicht hergestellt wird. Des weiteren ist zu beachten, das bei Anpflanzungen und Installation von Straßenlaternen ein Lichtraumprofil von 4.70 m gewährleistet wird.
Im Bereich der Einmündungen der Wohnwege , außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, befinden sich die Bereitstellungsflächen für Hausmüll, Sperrmüll, Grünabfälle und Grünen Punkt. Diese Flächen werden den jeweiligen Grundstücken, die sich an den östlich anschließenden Wohnwegen befinden, zugeordnet. Der maximale Abstand der Baugrundstücke zu den Müllsammelplätzen beträgt ca. 90 m, also eine zumutbare Entfernung (Auskunft des Landkreises Harburg, Abteilung Abfallwirtschaft). Die jeweilige Größe der Müllsammelplätze hat 2,00 m² je Wohneinheit zu betragen.

6.7. Beseitigung von Oberflächenwasser

Der vorhandene Baugrund verfügt marschtypisch über geringe Versickerungsfähigkeit. Dies hat zur Folge, dass ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers, insbesondere das Dachflächenwasser, abgeführt werden muss.

In der Gemeinde Drage ist ein Grabennetz vorhanden , welches an die vorhandenen Entwässerungsgräben, die in Nord-Südrichtung verlaufen, angeschlossen wird.

Daher soll die Oberflächenentwässerung im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls über ein Grabensystem im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke erfolgen. Diese Gräben können an die östlich und westlich des Plangebietes befindlichen Entwässerungsgräben angeschlossen werden. Das neu anzulegende Grabensystem dient auch als Regenrückhaltefläche. Die Erfahrungen nach Fertigstellung der Wohngebäude im Ortszentrum Stove (Bebauungspläne Nr. 11, 11A und 11B,11C, Bebauungsplan Nr.10 „Krummer Weg") haben gezeigt, dass diese Lösung auch praktikabel ist. Die Gräben verbleiben im Eigentum der Gemeinde Drage, so dass die entsprechende Pflege gewährleistet ist. Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsanlagen erfolgt über seitliche Entwässerungsmulden.

Da eine vollständige Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, sollte schon beim Grundstücksverkauf darauf hingewiesen werden, dass eine dezentrale Speicherung des Regenwassers, z.B. durch Sickerschächte mit Überlauf in den anschließenden Graben oder Regenwassernutzungsanlagen ökologische und im Bezug auf Gartenbewässerung auch finanzielle Vorteile hat.
Des weiteren sollte den Grundstückserwerbern empfohlen werden, Stellplätze möglichst versickerungsfähig herzustellen, um das anfallende Oberfläche soweit wie möglich vor Ort zu versickern. Natürliche Verdunstung und Versickerung erfolgen auf den einzelnen Baugrundstücken auf den nicht versiegelten, offenen Boden- und Vegetationsflächen.

Ein Fachgutachten des Ingenieurbüros Ohlenroth & Brunckhorst aus Hamburg, welches mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt ist, liegt dieser Begründung als Anlage bei. Demnach dient das neu anzulegende Grabensystem auch der Regenrückhaltung. Die untere Wasserbehörde hat dem Entwässerungskonzept im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zugestimmt, die vorhandene Vorflut bleibt unverändert erhalten.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets	60.213 m²	(100%)
Verkehrsflächen neu	9.084 m²	(15,4 %)
Geh- und Radwege	258 m²	(0,4 %)
Verkehrsflächen vorhanden (L217)	940 m²	(1,6 %)
Wasserflächen (Gräben)	3.899 m²	(6,6 %)
Öffentliche Grünflächen	2.348 m²	(4,0 %)
Flächen für Anpflanzungen	3.421 m²	(5,8 %)
Nettofläche WA 1	4.370 m²	(7,4 %)
Nettofläche WA 2	35.593 m²	(58,9 %)

bei einer GRZ von 0,25 (WA2) bzw. 0,35 (WA1) ergibt sich

eine neu bebaubare Fläche von 0,25 x 35.593 m²	= 8.898 m²
sowie 0,35 x 4.370 m²	= 1.530 m²
Gesamt	= 10.428 m²
max. Überschreitung gem. BauNVO 50 % von 10.428 m²	= 5.214 m²
Insgesamt	**15.642 m²**

Wohneinheiten :

neue Wohneinheiten : maximal 51 bei Einzelhausbebauung WA 2
maximal 102 bei Doppelhausbebauung WA 2
maximal 24 für WA 1 (betreutes Wohnen, MFH)

Bewohnerdichte :

nach Durchführung des B-Plans :

Gebiet WA 1

max. 51 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 118 Einwohner bei Einzelhausbebauung
max.102 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 235 Einwohner bei Doppelhausbebauung
Erfahrungsgemäß wird der Anteil an Einzelhäusern im ländlichen Bereich 90% betragen, so dass sich wie folgt ergibt :
0,9 x 118 EW + 0,1 x 235 EW = 130 Bewohner

Gebiet WA 1

max. 24 Wohneinheiten x 2,3 Bewohner / WE = 55 Bewohner

Summe Bewohner nach Durchführung : 185 Bewohner

dies entspricht einer Bewohnerdichte von 185 / 5,96 ha = 31 EW / ha

8. Verfasserklärung

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Schwinde-West" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 09.11.2010

THOMAS BLOCK Dipl.-Ing. Architekt
Rathausstraße 7
21423 Winsen/Luhe
Tel. 04171-668020
Fax 04171-668021