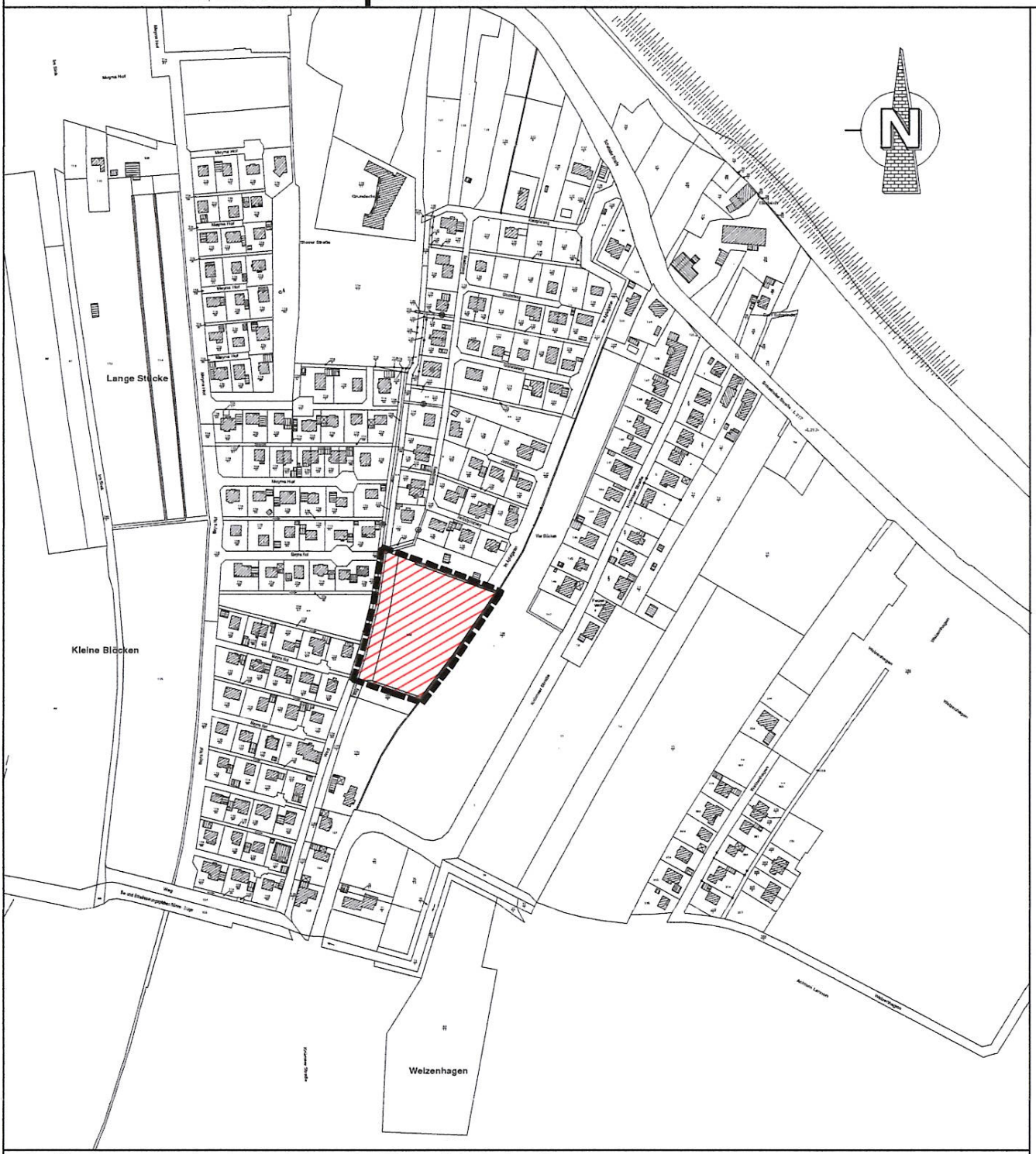
Übersichtsplan M. 1:5000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

GEMEINDE DRAGE

Samtgemeinde Elbmarsch
Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr.16 A
"Erweiterung Wohngebiet Schwinde West"

Stand 02.05.2016
mit örtlichen Bauvorschriften

Datum : 25.11.2014	Name : entwurf	Maßstab : 1 : 1000

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Rathausstraße 7, 21423 Winsen
Tel.:04171-668020 FAX: 668021

Bauleitplanung der Gemeinde Drage
Landkreis Harburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 A
"Erweiterung Wohngebiet Schwinde-West "
mit örtlichen Bauvorschriften
sowie Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schwinde-West“,

Stand : 02. Mai 2016

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Grundlagen	2
2.	Planungsziele	9
3.	Wesentliche Festsetzungen	9
	3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	3.2. Verkehrsflächen	11
	3.3. Flächen für Maßnahmen	12
4.	Örtliche Bauvorschrift	12
5.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege	14
6.	Ver- und Entsorgung	14
	6.1. Schmutzwasser	
	6.2. Trinkwasser	
	6.3. Strom	
	6.4. Gas	
	6.5. Telekommunikation	
	6.6. Müllabfuhr	
	6.7. Oberflächenentwässerung	
7.	Städtebauliche Werte	17
8.	Verfassererklärung	17
9.	Umweltbericht	

1. Grundlagen

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

Der Bebauungsplan soll der langfristigen Eigenentwicklung der Gemeinde Drage und dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur dienen.
Im südlichen Anschluss an das Wohngebiet „Schwinde-West - Im Apfelgarten" sollen Wohnbauflächen in angemessenem Umfang im Rahmen einer Gesamtkonzeption gemäß der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elbmarsch zur Verfügung gestellt werden.
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.

Die Gemeinde Drage hat beginnend 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) und Nr. 16 „Schwinde-West", der mit diesem Bebauungsplan in südlicher Richtung erweitert wird.

Mit Grundschule, Kindergarten mit Krippe, der Elbmarschhalle sowie dem Edeka-Markt sind sämtliche infrastrukturellen Voraussetzungen sowohl planerisch als auch baulich von der Gemeinde Drage bzw. der Samtgemeinde Elbmarsch als Träger umgesetzt worden.

Der vorliegende Bebauungsplan den weiterhin vorhandenen Eigenbedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Drage decken werden und insbesondere zur Stärkung der mit erheblichem Kostenaufwand erstellten Infrastruktur im Ortszentrum Stove beitragen.

Die Gemeinde Drage wird alle dargestellten Flächen in das Eigentum übernehmen, 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 03.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010

in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

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

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen** - Teil I - enthält die Grundsätze der Raumordnung und die Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes. In Teil II sind die Ziele der Raumordnung beschrieben.
Die Gemeinde Drage gehört zur Metropolregion Hamburg. Ziele der Raumordnung und zur allgemeinen Entwicklung des Landes sind unter anderem :

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde soll umwelt- funktions- und bedarfsgerecht geplant werden und dazu beitragen, die den Gemeinden zugewiesenen übergemeindlichen Aufgaben zu erfüllen.
Dabei ist eine Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln, die den unterschiedlichen Erfordernissen der einzelnen Teilräume des Landes entspricht. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfes und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen. Im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung soll der Wohnungsbestand unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten weiterentwickelt werden.
Die Gemeinde Drage liegt in räumlicher Nähe zu den Oberzentren Hamburg, Harburg und Lüneburg sowie den Mittelzentren Geesthacht und Winsen / Luhe.

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

Als Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde Elbmarsch wird Marschacht - hier insbesondere Niedermarschacht mit seiner bereits vorhandenen Infrastruktur - eingestuft. Die gewachsene Siedlungsstruktur der Elbmarsch hat jedoch zu einer Aufteilung der grundzentralen Funktionen geführt (Seite 54 des RROP). Demnach erfüllt das Ortszentrum Stove die Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Drage. Diese Funktionen sollen gemäß RROP im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem Rechnung.
Nach den Grundsätzen der Raumordnung sollen Natur und Landschaft so geschützt , gepflegt und entwickelt werden, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert ist. In ländlichen Räumen ist eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u.a. der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Dörfern dient und den unterschiedlichen Erfordernissen der einzelnen Teilräume des Landes entspricht, einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes ragt in ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft hinein.
Aufgrund der bisherigen wenig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Ausprägung der beanspruchten Flächen aus Sicht von Natur und Landschaft sowie der direkten Anbindung an das Ortszentrum Stove ist ein Widerspruch zu den o.a. Zielen des RROP nicht gegeben.
Die Gemeinde Drage verfügt nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schwinde.West" 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.

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 auch 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 **(4. Änderung** des Flächennutzungsplanes 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch – dort Änderungsfläche 5, genehmigt im Oktober 2015) zu diesem Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet. Die Fläche ist Teil einer Gesamtkonzeption und langfristigen Entwicklung der Gemeinde Drage für die nächsten zehn Jahre.

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 149 und 128/48 begrenzt
- Im Süden bildet die südliche Grenze des Flurstückes 149 sowie dessen Verlängerung bis zum Flurstück 119/98 die Begrenzung.
- Im Westen wird der Geltungsbereich durch die westliche Grenze des Flurstückes 128/48 gebildet.
- Im Osten bildet die östliche Grenze des Flurstückes149 den räumlichen Geltungsbereich.

Planunterlage :
Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2015 , Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 LGLN. 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 nur 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 ist 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 39 Winsen/ Lüneburg/ Hamburg in westlicher Richtung.
Anschlüsse an das Netz der Deutschen Bahn AG bestehen in Winsen/Luhe und Lüneburg, der Anschluss an das Schnellbahnnnetz der Hamburger Verkehrsbetriebe HVV erfolgt in Hamburg-Bergedorf über die Buslinie am P+R-Platz an der Elbbrücke in Rönne.

Zwischen Winsen/Luhe und Marschacht verkehrt eine Buslinie, die jedoch hauptsächlich dem Transport der Schüler aus der Elbmarsch in die weiterführenden Schulen nach Winsen/Luhe dient, aber auch die Möglichkeit des Anschlusses an das DB-Netz über den Bahnhof Winsen/Luhe bietet. In einem Abstand von ca. 200 m nördlich des Plangebietes im Bereich der Elbmarschhalle befindet sich eine Bushaltestelle mit Fußgängerüberweg und Bedarfsampel.

Für die Anbindung an die Landesstraße L 217 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Schwinde-West" eine verkehrliche Beurteilung durch das Büro WVK aus Neumünster im Jahre 2010 erarbeitet. . Demnach ist die vorhandene Einmündung des Baugebiets „Schwinde-West" ausreichend leistungsfähig, eine Linksabbiegehilfe oder Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Der durch diesen Bebauungsplan zusätzlich entstehende Fahrzeugverkehr kann durch die Einmündung aufgenommen werden.

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 befindet sich ein Spielplatz, der aus dem neuen Baugebiet in einer Entfernung von maximal 300 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 § 36 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) soll die Gemeinde Kinder und Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die ihre Interessen berühren, in angemessener Weise beteiligen. Dies wird 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 :
Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 16 wurde die im Bereich der Bebauung Schwinder Straße 6 bis 8 / 8A befindliche Abfalldeponie Schwinde (Altablagerung 3530.46404) durch das Büro Nordheide Geotechnik untersucht. Eine wesentliche Beeinträchtigung für das Plangebiet des B-Planes Nr. 16 bestand demnach für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze, Boden-Oberflächengewässer und Boden-Gas nicht. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser war laut Gutachten eine Gefährdung vorhanden, deren Umfang jedoch nicht abschließend festgestellt wurde.

Neben weitergehenden Untersuchungen bzgl. der lokalisierten Grundwasserbelastung empfahl 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.

Nebenanlagen zur Grundwasserentnahme 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 ggf. zu beseitigen. Sämtliche Maßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harburg 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.

Die wesentlichen Festsetzungen zum Bodenschutz aus dem Bebauungsplan Nr. 16 werden auch in den Bebauungsplan Nr. 16 A übernommen.

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.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme sind nur als oberflächennahe Systeme wie Erdwärmekollektoren oder Spiralkollektoren in einer Tiefe von bis zu 5 Metern zulässig
Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung zur 2. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Elbmarsch im Jahr 2010 durch das Büro Nordheide Geotechnik ist eine Verunreinigung des Grundwassers im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen.

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.16

In der ursprünglichen Planung war eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.16 „Schwinde-West" für ein Abwasserumpwerk vorgesehen. Im Rahmen des Verfahrens hat sich herausgestellt, das dies nicht mehr erforderlich ist. Die Teiländerung wurde nach der öffentlichen Auslegung des Planes gestrichen.

2. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige, bedarfsangemessene Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung „Im Apfelgarten" mit neuen, attraktiven, preisgünstigen und ökologisch vertretbaren Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser.

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 und den Bebauungsplan Nr. 16 wird eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.
Durch die Festsetzung der verhältnismäßigen Grundflächenzahl von 0,30 soll eine übermäßig verdichtete Bebauung nicht zugelassen werden, zum schonenden Umgang mit Grund und Boden soll beigetragen werden. Gegenüber dem B-Plan Nr. 16 erfolgt eine Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,30, da es in der Praxis immer wieder Probleme mit der Überschreitung der GRZ II durch Terrassen und Nebenanlagen gegeben hat und sich eine deutliche Entwicklung zum ebenerdigen, alters- und behindertengerechten Bauen ergeben hat, bei der es ebenfalls häufig zu Überschreitungen einer geringen GRZ von 0,25 kam.

Die örtliche Bauvorschrift soll eine Gestaltung des Baugebietes im Sinne der Dorferneuerungsplanung für die Gemeinde Drage von 1992 ermöglichen, in ihrer Regelungsdichte jedoch weiterhin praktikabel bleiben, da die Vergangenheit gezeigt hat, dass eine hohe Regelungsdichte nahezu für jedes Bauvorhaben Befreiungen und Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift nach sich zieht. Weiterhin ist der Trend zu barrierefreiem und 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 0,30 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 eingeschossige 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
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 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.

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 NBau0 abschließend geregelt wird, in einer Ortssatzung somit kein Landesrecht verändert werden kann.

3.2. Verkehrsflächen

Da das Plangebiet südlich an das Wohngebiet „Schwinde-West" und somit mittelbar an die Landesstraße L 217 angrenzt, ist die äußere Erschließung gesichert. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die geplante Planstraße.
Die verkehrsberuhigte Planstraße soll als Mischflächen für Fahr- und Gehverkehr genutzt werden und erhält 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).

Es erfolgt aus dem Plangebiet ein Anschluss 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 1.50 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 zur Verfügung.

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

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Anforderungen aus dem Merkblatt "Technische Anforderungen an Erschließungsstraßen, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden sollen" zu berücksichtigen. Müllsammelfahrzeuge benötigen zur sicheren Durchfahrt ein Lichtraumprofil von 3,50 m Breite.

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. Putzfassaden sind in der Elbmarsch zwar historisch kaum vorhanden, aufgrund der steigenden Anforderungen an die Energiebilanz von Gebäuden aufgrund der EnEV sind Putzbauten im Plangebiet zugelassen, in der Farbgebung sind diese jedoch auf erd- und sandfarbene Töne in Anlehnung an Lehmputz beschränkt, weißer Putz ist unzulässig.

zu 2.2. Dächer :
Die Farbgebung und Materialauswahl für Dächer in dieser örtlichen Bauvorschrift soll ermöglichen, eine homogene und ortstypische Einheit zwischen vorhandener Bebauung, neuer Bebauung sowie der Landschaft zu schaffen. Nicht zugelassen sind ortsunübliche, leuchtende sowie schwarze oder anthrazitfarbene Farbtöne.

zu 2.3. Dachaufbauten :
Um individueller Bauweise Rechnung zu tragen, sind im Geltungsbereich keine Gaubenformen ausgeschlossen. Die Gauben eines Wohngebäudes sind jedoch einheitlich zu gestalten. Die Festsetzungen zu den Maßen der Gauben sollen verhindern, dass Gauben eine dominierende Wirkung im Dach erhalten.

zu 2.4. sonstige Bauteile :

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

5. Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege -

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 Abwasserentsorgung für das Baugebiet wird von der Samtgemeinde sichergestellt. Ein Anschluss des Gebiets erfolgt im Freigefälle

6.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Sämtliche neu zu erschließenden Bauflächen können an die Hauptleitung angeschlossen werden.
Bei Arbeiten im Bereich von vorhandenen Leitungstrassen sowie bei der Planung der Trassenführung in den neu zu erschließenden Gebieten ist eine Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, Am Schützenplatz 13 in 21218 Seevetal erforderlich.

6.3. Elektrizitätsversorgung

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

6.4. Gasversorgung

Die Gemeinde Drage ist an die Erdgasversorgungsleitungen der AVACON in Lüneburg angeschlossen. Die Gasversorgung ist somit gewährleistet.
Die Verlegetrassen der Versorgungsleitungen müssen mit der AVACON, Lindenstraße 45 in 21335 Lüneburg abgestimmt werden, dort sind auch Auskünfte über bereits vorhandene Leitungen zu erhalten.
Es ist darauf zu achten, dass bestehende Anlagen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

6.5. Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das öffentliche 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. 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“, Nr. 16 „Schwinde-West“) haben nachhaltig 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 liegt dieser Begründung als Anlage bei. Demnach dient das neu anzulegende Grabensystem auch der Regenrückhaltung. Die vorhandene Vorflut bleibt unverändert erhalten.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets	9.607 m²	(100%)
Verkehrsflächen neu	1.105 m²	(11,5 %)
Geh- und Radwege	102 m²	(1,1 %)
Wasserflächen (Gräben)	496 m²	(5,2 %)
Öffentliche Grünflächen	821 m²	(8,5 %)
Nettofläche WA	7.083 m²	(73,7 %)

bei einer GRZ von 0,30 ergibt sich
eine neu bebaubare Fläche von 0,30 x 7.083 m² = 2.125 m²

max. Überschreitung gem. BauNVO 50 % von 2.125 m² = 1.063 m²
Insgesamt **3.188 m²**

Wohneinheiten :
neue Wohneinheiten : maximal 11 bei Einzelhausbebauung mit einer WE
(üblich in den ländlichen Baugebieten)
maximal 22 bei Doppelhausbebauung

Bewohnerdichte :
nach Durchführung des B-Plans :

max. 11 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 25 Einwohner bei Einzelhausbebauung
max. 22 x durchschn. 2,3 Bewohner / WE = 50 Einwohner bei Doppelhausbebauung
Erfahrungsgemäß wird der Anteil an Einzelhäusern im ländlichen Bereich 90% betragen, so dass sich wie folgt ergibt :
0,9 x 25 EW + 0,1 x 50 EW = 28 Bewohner

Summe Bewohner nach Durchführung : 28 Bewohner

dies entspricht einer Bewohnerdichte von 28 / 0,96 ha = 29 EW / ha

8. Verfasserklärung

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

Winsen , den 14.04.2016

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