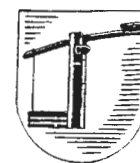


# Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Zuwegung Obstlagerhaus Drage"

**Stand : 18. Januar 2011**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen und Planungsziele	2
2. Verfassererklärung	3

## 1. Grundlagen und Planungsziele

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zuwegung Obstlagerhaus Drage" beschlossen.

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 123 Abs. 1 und 2 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die Erschließung der baulich genutzten und nutzbaren Grundstücke zu gewährleisten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 17 soll den bestehenden städtebaulichen Missstand in Form einer mangelnden öffentlich-rechtlichen gesicherten Erschließung im Umfeld der Volksbank Drage, dem Gemeindebüro der Gemeinde Drage, dem angrenzenden Obstlagerhaus der Raiffeisen-Genossenschaft, den Wohngebäuden Winsener Straße Nr. 36,38, 42 und 44 sowie den angrenzenden, noch bebaubaren Grundstücken lösen.

### **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.

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch für den Bereich der Gemeinde Drage als gemischte Baufläche dargestellt; der Bebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, 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 BauGB.

Im Bereich der Grundstücke Winsener Straße 36-44 ist eine städtebaulich unzulängliche Situation entstanden. Die Bebauung führt teilweise tief in die zweite und dritte Reihe, ohne dass die Zuwegung in die rückwärtigen Grundstücksbereiche dauerhaft rechtlich gesichert wäre. Es gibt bisher nur unterschiedliche zivilrechtliche Wegerechte, die aber hinsichtlich ihres Regelungsinhaltes teilweise strittig sind und auch schon zu zivilrechtlichen Rechtsstreitigkeiten geführt haben.

Um die seitens des BauGB gewünschte dauerhaft rechtlich gesicherte Erschließung der rückwärtigen bereits bebauten und noch bebaubaren Flächen sicher zu stellen, soll durch diesen Bebauungsplan die Voraussetzung für eine gemeindliche Erschließungsstraße geschaffen werden.

Diese städtebauliche Lösung bietet sich an, weil das Flurstück 70 schon bislang als Zuwegungsfläche genutzt wird und hinsichtlich seiner Lage und seines Zuschnittes die besten Voraussetzungen dafür schafft, möglichst viele bebaute und unbebaute Flächen verkehrlich zu erschließen, ohne dafür anderweitig genutzte Grundstücke in Anspruch nehmen zu müssen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche die rechtliche Voraussetzung geschaffen, dass die Unterhaltungslast für die Zuwegung der im allgemeinen Interesse erfolgten planerischen Festsetzung auch der Allgemeinheit in Form der Gemeinde Drage obliegt und nicht von privaten Anliegern getragen werden muss.

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht vorgenommen und sind auch nicht erforderlich, da die weitere Zulässigkeit von Vorhaben sich nach § 34 BauGB regelt.

**Geltungsbereich :**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Flurstück 70 der Flur 1 Gemeinde Drage und umfasst das gesamte Flurstück sowie das festgesetzte Sichtdreieck zur Winsener Straße L 217.

**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).

**Altablagerungen :**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

**Abfallwirtschaft :**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung der Fläche als Öffentliche Verkehrsfläche kein Anspruch entsteht, dass die über diese Fläche erschlossenen Grundstücke mit den Müllsammelfahrzeugen direkt angefahren werden. Da eine Wendemöglichkeit für die Müllsammelfahrzeuge nicht vorhanden ist, kommt ein Befahren der Fläche mit den Sammelfahrzeugen aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen nicht in Betracht. Die Anlieger der über den Stichweg erschlossenen Grundstücke müssen Abfallbehälter und sonstige Abfälle wie bisher an der Winsener Straße zur Abfuhr bereitstellen.

**2. Verfasserklärung**

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Zuwegung Obstlagerhaus Drage" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block, Winsen.

Winsen, den 18.01.2011



(Dipl.-Ing. Thomas Block)