

GEMEINDE D R A G E IM LANDKREIS HARBURG

1. AUSFERTIGUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 - H o w i s c h - im Ortsteil Hunden der Gemeinde Drage.

I Planungsgrund

In den vergangenen Jahren wurde im Ortsteil Mover von einem Landwirt zur Sanierung seines Hofes Bauland abgegeben. Der Landkreis Harburg und die Gemeinde Drage haben vergeblich versucht, die Entstehung von Baugelände auf eine Bautiefe östlich der Mover Straße zu beschränken. Auch in zweiter Zeile wurde Baugelände verkauft. Um hier eine geordnete Erschließung hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung und eine endgültige Abrundung der Bauflächenausweisung vornehmen zu können, hat die Gemeinde Drage die im Bebauungsplan dargestellten Flächen östlich der Howisch-Straße erworben.

Die Gemeinde Drage ist sich bewußt, daß es sich bei der Plangebietsfläche nicht um ausgesprochen sinnvolle Flächen für eine Bebauung handelt. Sie wurde durch die Grundstücksverkäufe in Zugzwang versetzt und zieht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Konsequenz daraus.

II Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist bis auf die bebauten Flächen zum größten Teil im Besitz der Gemeinde. Die unbebauten Flächen werden als Weideland genutzt. Durch die Aufgabe dieser Weidelandflächen wird kein Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

III Bezug zu höherrangiger Planung

Der Bebauungsplan ist aus der ersten Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch entwickelt worden. Er weicht in keinem Punkt von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

IV Folgen für die Nachbar- und Randbebauung

Das Plangebiet erfaßt acht vorhandene Gebäude, deren verkehrsmäßige Erschließung durch die Planung nicht berührt wird.

Negative Einwirkungen aus den noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes auf die in ihm liegenden bebauten Grundstücke sind nicht zu erwarten. Ebenso sind negative Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die angrenzenden bebauten und unbebauten Grundstücke nicht zu erwarten.

Um Störungen des südlich angrenzenden Bahngeländes zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß auf der zum Bahngelände gelegenen Grenze ein fester Zaun ohne Öffnungen anzulegen ist. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Einfriedigung gehen nach § 4 (3) des Gesetzes über Eisenbahnen und Bergbahnen vom 16.04.1957 und aufgrund des Niedersächsischen Baugesetzes zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der benachbarten Grundstücke.

Soziale Maßnahmen werden nicht erforderlich.

V Einwirkungen des Umfeldes auf das Plangebiet

Der Ortsteil Mover ist durch Landwirtschaft geprägt. Künftige Bewohner des Plangebietes müssen sich ebenso wie die Bewohner bereits vorhandener Häuser innerhalb des Plangebietes darüber im klaren sein, daß es zu Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die Landwirtschaft kommen kann.

Wegen der Nähe zur Landwirtschaft und wegen der angrenzenden Grünflächen bieten sich die Grundstücke aus dem Plangebiet für solche Interessenten an, die Hobbytierhaltung betreiben wollen. Das Baugebiet ist auch aus dem Grunde als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. Die Ausweisung als Dorfgebiet kommt wegen der beabsichtigten Wohnbebauung nicht in Frage und eine Ausweisung als Wohngebiet ist wegen der verschiedenartigen Vorbelastungen des Plangebietes nicht möglich.

Im Süden des Plangebietes befindet sich auf dem Bahnhofsgelände ein Umschlag- und Lagerbetrieb für Grundstoffe von Nahrungs- und Genußmitteln, Getränken und Pharmazie. Von diesem Betrieb aus kann es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen, zurückzuführen auf Ladevorgänge, LKW-Verkehr und Gabelstaplerarbeiten sowie durch den Rangierbetrieb der Eisenbahn. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, daß es sich bei der Plangebietsfläche um eine vorbelastete Fläche handelt. Der unmittelbar an das Bahngelände angrenzende noch unbebaute Bereich erhält eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG.

VI Planungsziel

Der Bebauungsplan soll die ordnungsgemäße Erschließung, die Ver- und Entsorgung und die endgültige Abrundung der Bebauung in diesem Bereich des Ortsteils Mover sicherstellen.

VII Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerke Nord-Hannover.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

Die zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers im nördlichen Planbereich vorgesehene zentrale Kläranlage wird von der Samtgemeinde Elbmarsch gebaut und betrieben. Die geklärten Abwässer werden in den angrenzenden Graben eingeleitet. Dieser wird im Zuge der Flurbereinigung neu ausgebaut und erhält sein Gefälle in östlicher Richtung zum Hörstengraben. Er erhält eine Ausbautiefe von ca. 1,80 m unter Terrain und wird ständig Wasser führen. Nach Fertigstellung der Gemeinschaftsanlage sind die im Plangebiet im Zuge der Howisch-Straße vorhandenen einzelnen Hauskläranlagen stillzulegen. Das Ing.-Büro H. D. Meyer und H. Liebchen aus Reppenstedt/Lüneburg ist mit der Planung der zentralen Kläranlage durch die Samtgemeinde beauftragt worden.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Harburg. Für Grundstücke, die von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden, sind an der Straße - Howisch - Müllsammelplätze ausgewiesen, zu dem die betroffenen Eigentümer ihre Müllgefäße und ihren Sperrmüll an den Abfuhrtagen transportieren müssen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt zentral für die Grundstücke und die Verkehrsanlage. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem Graben im nördlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken erscheint wegen des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Durch das Ing.-Büro H. D. Meyer und H. Liebchen aus Reppenstedt/Lüneburg wurde ein Bauentwurf zur Regenwasserentsorgung "Howisch" ausgearbeitet.

Die Ableitung von Grund- und Stauwasser von den künftigen Bauflächen wird durch das Vorhaben der Flurbereinigung, den Hörstengraben umzulegen und neu auszubauen, neu geordnet. Nach der Fachplanung des Ing.-Büro Meyer und Liebchen sind südlich, östlich und nördlich um das Plangebiet herum offene Gräben vorgesehen. Teils sind sie vorhanden und müssen

wieder hergestellt oder ausgebaut und teils (Ostseite) neu erstellt werden. Da das Baugelände aufgewarft wird, geht die Fachplanung von keinerlei Gräben innerhalb des Plangebietes aus.

Die Ableitung von Grund- und Stauwasser der künftigen Bauflächen wird durch das Vorhaben der Flurbereinigung neu geordnet.

VIII Maß der baulichen Nutzung

Der im Ortsteil Mover vorhandenen Bebauung angepaßt, ist das Plangebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,30 ausgewiesen. Für das WS-Gebiet sind damit die Höchstgrenzen gem. BauNVO erreicht.

Die Baunutzungsverordnung sieht für MD-Gebiete bei der Ausführung mit einem Vollgeschoß eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,5 vor. Die Unterschreitung der maximalen Werte der Baunutzungsverordnung geschieht zur Anpassung der Baumassen an die im Ortsteil Mover übliche Bebauung. Dadurch soll erreicht werden, daß die in dem Plangebiet zu errichtenden Gebäude sich der vorhandenen Eigenart und Dichte der Bebauung anpassen. Um eine unbeabsichtigte bauliche Verdichtung zu verhindern, wurden die Mindestgrößen für Baugrundstücke mit 900 m² im MD-Gebiet und 750 m² im WS-Gebiet festgesetzt. Damit sind weitere Teilungen der bebauten Grundstücke ausgeschlossen.

IX Kinderspielplatz

Nach Aussage des Nds. SpPG wird für Kleinsiedlungs- und Dorfgebiete ein Kinderspielplatz nicht gefordert.

X Städtebauliche Werte

1. Gesamtfläche des Plangebietes	2,68 ha
2. Bruttobaugebiet	2,68 ha
3. Verkehrsfläche	0,22 ha
4. Vorhandener Graben	0,05 ha
5. Nettobaugebiet	2,41 ha
6. Davon bebaut	0,96 ha
7. Zur Bebauung stehen zur Verfügung	1,45 ha
8. Besiedlungsdichte	
vorhanden sind 8 Einfamilienhäuser mit 8 WE	
geplant sind 14 Einfamilienhäuser mit 14 WE	
zusammen	22 WE

22 WE x 3 Personen = 66 Personen

Besiedlungsdichte = 27 Einwohner/ha Nettobaugebiet.

XI Verkehrserschließung

Die Herstellung der zur Erschließung der Grundstücke des Plangebietes erforderlichen Erschließungsanlagen erfolgt auf der Grundlage der §§ 127 ff BBauG i.V. mit den Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde.

Im Plangebiet sind 2.200 qm Verkehrserschließungsflächen enthalten. Bei Annahme eines Kostensatzes von 90,-- DM/qm für Grunderwerb, Freilegung und Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich Regenwasserentsorgung der Grundstücke und der Verkehrsflächen, ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 198.000,-- DM. Die Gemeinde trägt den gesetzlichen Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 BBauG) von 10 % = 19.800,-- DM. Der nach Abzug des Gemeindeanteils verbleibende Erschließungsaufwand ist nach näherer Bestimmung der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde von den Eigentümern der Grundstücke aufzubringen, die durch die einzelnen Erschließungsanlagen, einen Erschließungsabschnitt oder die zu einer Erschließungseinheit zusammengefaßten Erschließungsanlagen erschlossen werden.

XII Oberflächenentwässerung

Im Bereich des Plangebietes sind ca. 200 m Gräben neu anzulegen oder vorhandene Gräben auszubauen. Hierfür entstehen einschließlich der Abfuhr des Aushubbodens Kosten in Höhe von etwa $200 \text{ m} \cdot 25,-- \text{ DM} = 5.000,-- \text{ DM}$. Die Gemeinde DRAGE beteiligt sich hieran im Rahmen des § 129 Abs. 1 BBauG mit einem Anteil von 10 % = 500,-- DM. Die darüber hinaus verbleibenden Kosten sind von den Anliegern des Plangebietes aufzubringen.

Die Gemeinde DRAGE ist zur Unterhaltung der Gräben verpflichtet. Sie wird die Unterhaltungspflicht auf die Anlieger der Gräben übertragen. Damit sind die Anlieger der Gräben verpflichtet, den Graben zu räumen und das Räumgut abzufahren.

Die das Plangebiet nördlich, östlich und teilweise südlich umfassenden Gräben erhalten an der Nordostecke des Plangebietes einen Anschluß an das geplante Verbandsgewässer des Wasserverbandes der Ilmenauniederung.

XIII Der Gemeinde entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Die Deckung der sich für die Gemeinde aus XI und XII ergebenden Kosten erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des Gesamthaushaltes. Die Vorfinanzierung der Erschließungskosten ist in der Finanzplanung der Gemeinde bis 1984 berücksichtigt. Im einzelnen handelt es sich hierbei um 19.800,-- DM aus der Verkehrserschließung und 500,-- DM aus der Oberflächenentwässerung, zusammen also 20.300,-- DM.

Für die übrigen Erschließungskosten (Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Stromversorgung, Telefon) entsteht kein Gemeindeanteil. Die hier entstehenden Kosten werden voll von den Anliegern getragen.

XIV Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan erforderliche Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Dazu gehören auch Trassen für Versorgungsanlagen wie Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Elektrik, Telefon, Oberflächenwasser usw.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Lösung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden kann, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Öffentlich ausgelegt gem. § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 16.12.1982 bis 21.01.1983 einschließlich aufgrund der Bekanntmachung vom 04.12.1982.

Römer

Gemeindedirektor

Begründung vom Rat der Gemeinde beschlossen am 08.06.1983.

Loebbers

Ratsvorsitzender



Römer

Gemeindedirektor