BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „RIEGES HOF“

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

URSCHRIFT

GEMEINDE DRAGE
LANDKREIS HARBURG

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES 3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes 3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
2.1 Landes- und Regionalplanung 4
2.2 Flächennutzungsplanung 7
2.3 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB 7

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 10
3.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 10
3.2.5 Immissionsschutz 11
3.2.6 Verkehrsflächen / Zu- und Abfahrten 11
3.3 Örtliche Bauvorschriften 11
3.3.1 Gestaltung der Außenwände 12
3.3.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten 12
3.3.3 Ordnungswidrigkeiten 13
3.3.4 Ausnahmen und Befreiungen 13
3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt 13
3.5 Immissionsschutz 21
3.6 Verkehr 21

4. VER- UND ENTSORGUNG 21

5. ALTLASTEN 22

6. BODENFUNDE 22

7. BODENORDNUNG 22

8. BESCHLUSSFASSUNG 23

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ liegt in der Gemeinde Drage, im Ortsteil Elbstorf. Im Süden grenzt er direkt an die Elbstorfer Straße (L217), weiter nördlich, in einem Abstand von einer Bautiefe, verläuft der Drennhäuser Elbdeich. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die Erschließungsstraße „Riegens Hof“, westlich befindet sich die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Er erstreckt sich über das Flurstück 5/10 der Flur 23 der Gemarkung Elbstorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,36 ha.

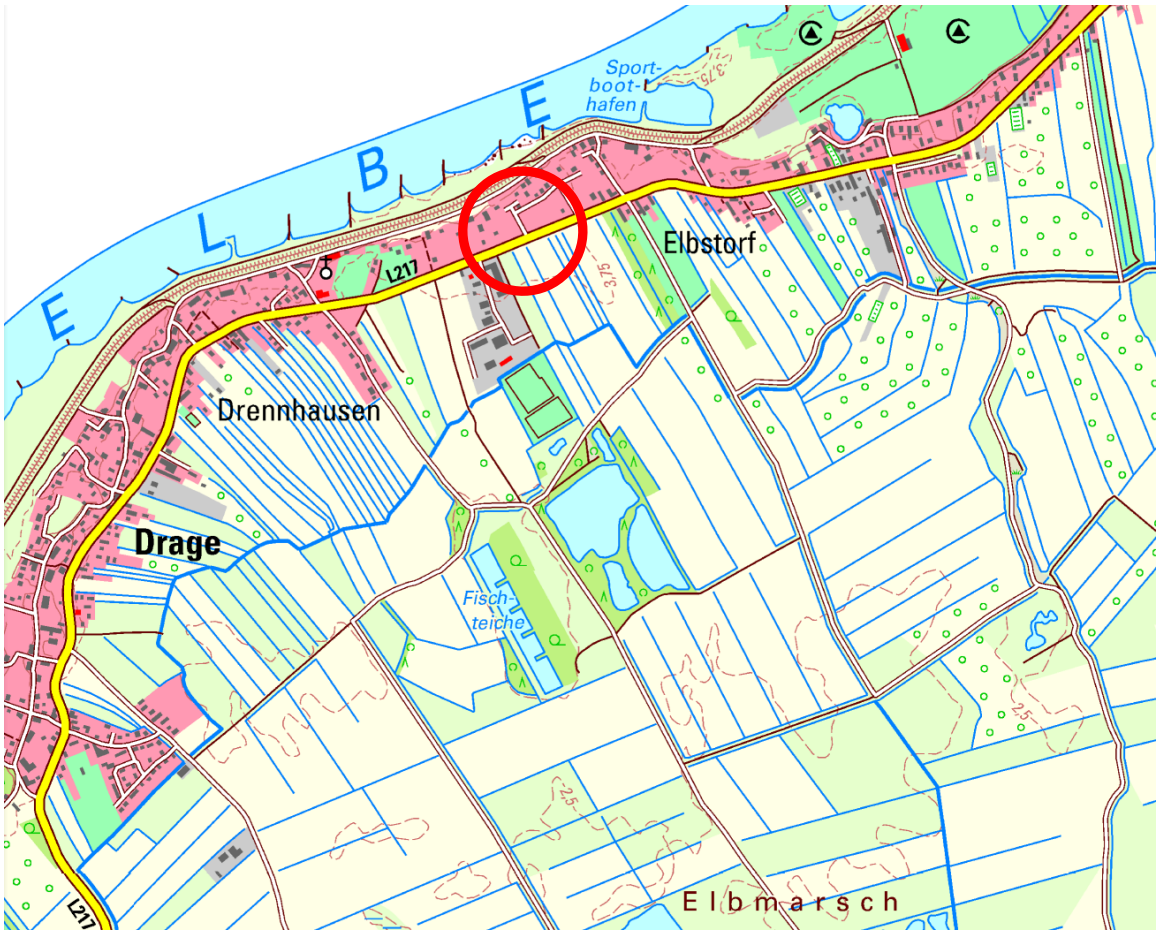


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2019 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Grünfläche genutzt. Die Grünfläche setzt sich in westliche Richtung in einer Tiefe von ca. 70 m, gemessen vom

Rand der südlich angrenzenden Landesstraße 217 „Elbstorfer Straße“ fort. In der direkten Umgebungen befinden sich aufgelockerte eingeschossige Wohnhäuser. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 217 gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich befinden sich Lagerhallen gewerblicher Betriebe. Die Elbe liegt in einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Planänderungsgebietes.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

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

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

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

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird eine ca. 0,36 ha große, als Grünfläche genutzte Fläche in der Ortschaft Elbstorf für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche überplant werden. Die Fläche an der Elbstorfer Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann damit vermieden werden. Mit der anvisierten Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern soll ein für die Ortschaft verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenver-

brauch wird somit nachgekommen. Durch die östlich angrenzende Straße „Riegens Hof“ ist die Erschließung des Planänderungsgebietes bereits gesichert, ein Ausbau ist nicht erforderlich. Die Infrastrukturfolgekosten werden somit auf das minimalste reduziert.

Im zeichnerischen Teil des Lands-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Elbe ist als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird nicht dichter an den Bereich herangerückt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel ergeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg wurde neu aufgestellt und ist am 04.04.2019 in Kraft getreten.

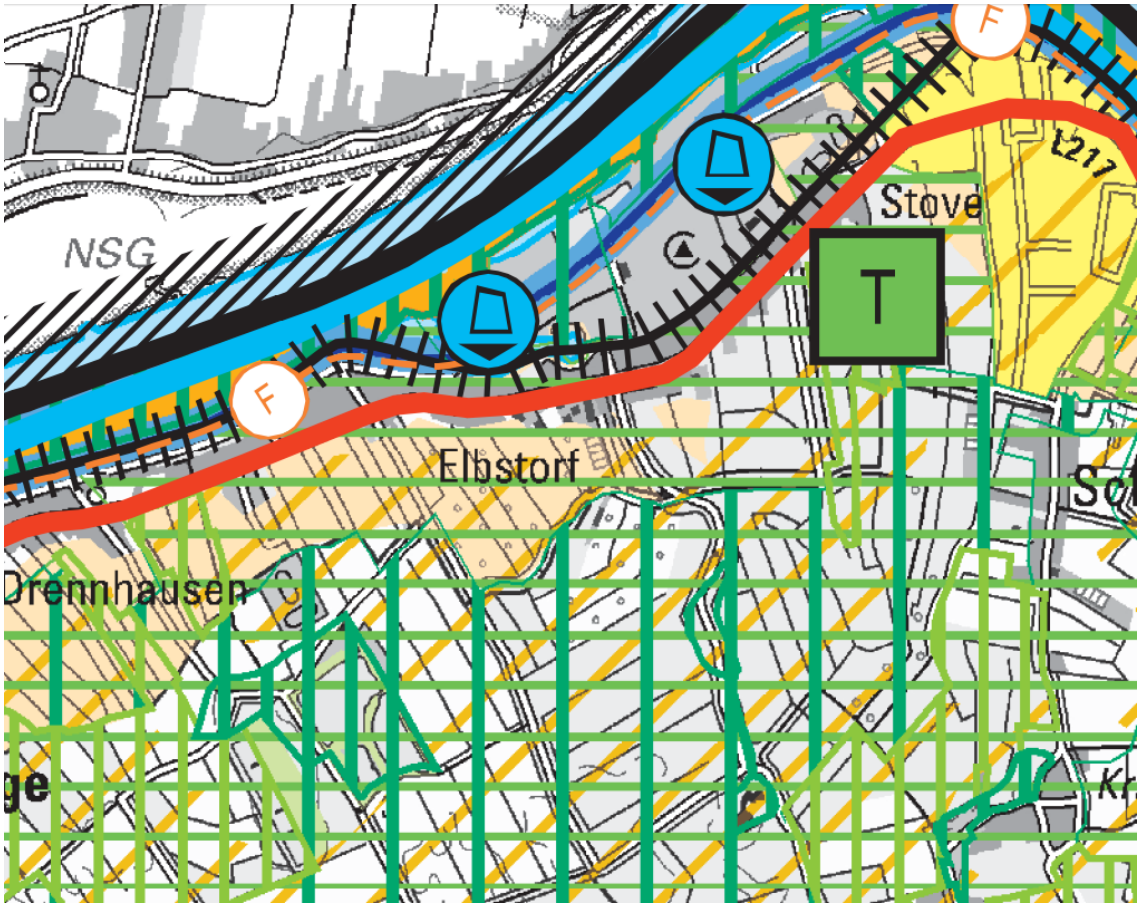
Bezüglich der Siedlungsstruktur sind in dem RROP folgende Ziele festgesetzt:

- In ländlichen Teilräumen sind Verstädterungs- und Zersiedlungstendenzen zu vermeiden. Dabei sind die historisch gewachsenen Strukturen zu bewahren und behutsam zu ergänzen. Bauliche Veränderungen und Ergänzungen sind dem bestehenden Erscheinungsbild anzupassen.
- Maßnahmen der Innenentwicklung und der Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen sind einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen.
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte sowie vorhandene Siedlungen, die eine ausreichende Infrastrukturausstattung aufweisen und in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sind, auszurichten.
- Bei den sonstigen Gemeinden und Ortsteilen ist die weitere Siedlungsentwicklung auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkt. Hier darf der Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahr 2025 maximal 5 % betragen.

Die Ortschaft Elbstorf liegt nordöstlich von Winsen (Luhe), ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Entwicklung weniger Grundstücke, dem Ziel einer auf die Eigenentwicklung angepassten Siedlungsentwicklung wird somit nachgekommen. Mit der Entwicklung von ca. 4 Baugrundstücken liegt der Zuwachs an Bruttobaulandfläche weit unter 5 %. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für den Bau von Ein- und Doppelhäusern geschaffen werden, mit dem Ziel, insbesondere junge Familien in der Ortschaft halten zu können. Es wird eine Fläche in Anspruch genommen, die innerhalb der Ortschaft liegt und im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen ist und an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Die Fläche steht nun für eine wohnbauliche Entwicklung zur Ver-

fügung und soll entsprechend der angrenzenden Bebauung entwickelt werden. Auf eine Inanspruchnahme von Freiräumen im planungsrechtlichen Außenbereich kann somit verzichtet werden. Freiräume bleiben somit erhalten und einer Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt. Durch örtliche Bauvorschriften wird im Bebauungsplan geregelt, dass sich bauliche Veränderungen und Ergänzungen dem bestehenden Erscheinungsbild anpassen.

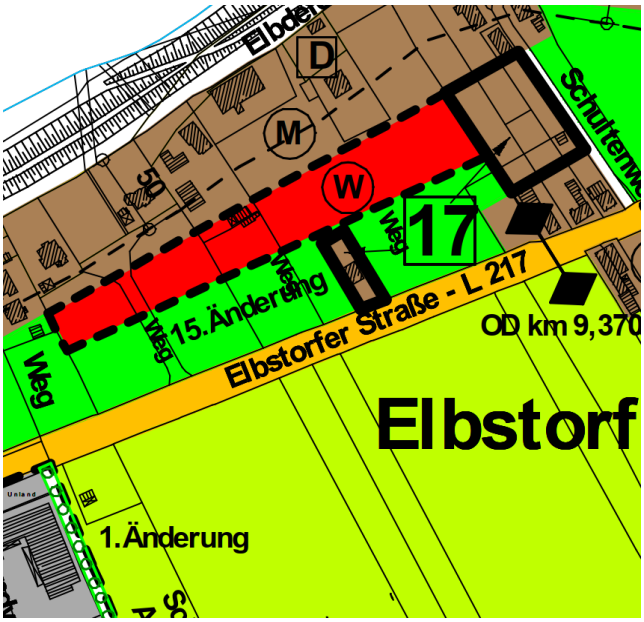


Im zeichnerischen Teil des RROP 2025 ist das Planänderungsgebiet als bauleitplanerisch abgesicherter Bereich sowie als Gebiet für landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Die südlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Landesstraße 217 „Elbstorfer Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Südlich an die L 217 angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen sowie aufgrund des hohen Ertragspotenzials. Weiter südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Nördlich des Planänderungsgebietes, südlich angrenzende an die Elbe sind der Deich, ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Die Elbe selbst ist als Wasserstraße – Schiffbarer Kanal mit 1000 Tonnen Tragfähigkeit dargestellt. Der in Elbstorf gelegene Sportboothafen ist als entsprechendes Vorranggebiet ausgewiesen. Parallel zur Elbe verläuft ein regional bedeutsamer Radfahrweg, der als Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser Bereiche, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ ist also auch mit den Zielen des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage stellt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine Grünfläche dar. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an eine Wohnbaufläche, welche in nördliche und östliche Richtung von gemischten Bauflächen umgeben ist.



Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

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

2.3 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Die Lage des Planänderungsgebietes ist nicht genau dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen. Einerseits befindet sich das Gebiet aufgrund der direkt angrenzenden Siedlungsstruktur innerhalb des Siedlungszusammenhangs, andererseits kann das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung als Grünfläche, welche sich in östliche Richtung weiter fortsetzt, sowie der südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen auch als Außenbereichsfläche im Innenbereich angesehen werden. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Änderung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit verfolgt die Gemeinde die Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits erschlossenen Bereich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

a) Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einbezogene Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elbstorf an.

b) Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einbezogene Grundfläche der Allgemeinen Wohngebiete beträgt ca. 1.080 m² und liegt damit unter 10.000 m². Die Grundfläche ergibt sich aus der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl.

c) Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Ortschaft Elbstorf ist Teil der Gemeinde Drage und liegt nordöstlich der Stadt Winsen (Luhe). Der Ortschaft sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP 2025 ist die weitere Siedlungsentwicklung somit auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkt.

Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den letzten Jahren in der Gemeinde Drage zugenommen hat. Zahlreiche, hauptsächlich in Drage und Umgebung aufgewachsene Personen würden gerne in der Region bleiben und ihren Traum vom Eigenheim mit Garten im ländlichen Raum verwirklichen. Die dafür erforderlichen Bauplätze fehlen derzeit noch. Um auch langfristig den Erhalt der ländlich geprägten Ortschaft mit ihrer Infrastruktur zu sichern, verfolgt die Gemeinde das Ziel, Bauflächen im Sinne der Eigenentwicklung bereitzustellen.

Eine seit Jahren brachliegende Grünfläche, nördlich der Elbstorfer Straße und westlich der Straße „Riegens Hof“, soll für eine Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern entwickelt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung nachzukommen. Diese, sowie die östlich angrenzenden Flächen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 im Jahre 2003 als private Grünfläche festgesetzt. Das gesamte Plangebiet lag zum damaligen Zeitpunkt außerhalb der Ortsdurchfahrt, sodass eine Geschwindigkeit von 70 km/h zulässig war. Die Gemeinde betrachtete die Erhaltung dieser großzügigen Frei- und Grünflächen beidseitig der Landesstraße L 217 als wichtiges städtebauliches Ziel, sodass eine entsprechende Festsetzung als private Grünfläche getroffen wurde. Mit der Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes entlang der Landesstraße wurde die Erschließung der Grundstücke klar definiert. Mit der Aufhebung der Ortsdurchfahrtsgrenze zwischen Drennhausen und Elbstorf konnte die Zuwegung des vorhandenen, direkt an die Landesstraße an-

grenzenden Wohngebäudes genehmigt werden, sodass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Landesstraße verzichtet werden konnte. Darüber hinaus wurde eine Bauverbotszone von 20 m (gemessen von der Fahrbahnkante der L 217) nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, um zum einen das städtebauliche Bild der angrenzenden Bebauung fortzuführen und zum anderen um einen Abstand zu der relativ stark frequentierten Landesstraße zu berücksichtigen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verfolgt die Gemeinde Drage das Ziel, eine dem Ort angepasste Eigenentwicklung in einem bereits erschlossenen Bereich zu schaffen und den Bereich nachzuverdichten. Die Entwicklung kann entsprechend ihrer nördlich und westlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung fortgesetzt werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Drage sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort.

Alternative Flächen, die an die vorhandene Wohnbebauung der Ortschaft Elbstorf angrenzen und deren Erschließung bereits gesichert ist, befinden sich derzeit im Privateigentum. Die Eigentümer sind derzeit nicht verkaufsbereit, sodass die Flächen einer Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung der Grünflächen direkt am Elbdeich aufgrund der allgemeinen Einschränkung, dass ein zwingender Abstand von mindestens 50 m zwischen der Bebauung und dem neuen Elbdeich einzuhalten ist, nicht möglich. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort am „Riegens Hof“ als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Elbstorf im Rahmen der Eigenentwicklung nachzukommen und ca. 4 Baugrundstücke zu schaffen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ sollen für diesen Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung geschaffen werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften im Plangebiet entsprechend den auf den benachbarten Baugrundstücken zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet entsprechend der angrenzenden Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem

einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen. Darüber hinaus soll dem Ziel des § 13 b BauGB „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ vollumfänglich nachgekommen werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Firsthöhe wird zusätzlich auf 9,0 m begrenzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung der Firsthöhe ausreichend definiert ist.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um das aufgelockerte Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen. In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 600 m² und jeweils 400 m² für Doppelhaushälften soll eine für das Planänderungsgebiet unübliche, übermäßige Verdichtung vermieden werden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass dem Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Bauverbotszone von 20 m zur Landesstraße nachrichtlich aufgenommen. Dieser Abstand soll zu der vorgesehenen Bebauung weiterhin erhalten bleiben, um die städtebauliche Linie entsprechend der umliegenden Bebauung fortzusetzen.

3.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind hingegen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Die

optische Wirkung eines offen gestalteten Straßenraums im gesamten Wohngebiet wird somit nicht beeinträchtigt

3.2.5 Immissionsschutz

Südlich des Planänderungsgebietes verläuft die Landesstraße 217, von der Immissionen auf die Umgebung einwirken. Um Aussagen treffen zu können, inwiefern die Immissionen auf das Planänderungsgebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 10/2019).

Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, welche für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, überschritten werden. Der Orientierungswert tags kann ab einem Abstand von ca. 48 m zur Straßenkante und der Orientierungswert nachts ab einem Abstand von 70 m zur Straßenkante eingehalten werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Planänderungsgebiet gewährleisten zu können, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Somit gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 Wohn- und Büroräume einhalten. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Bereiches der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen oder einer kontrollierten Wohnraumlüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

3.2.6 Verkehrsflächen / Zu- und Abfahrten

Entlang der Landesstraße ist über die gesamte Länge des Planänderungsgebietes ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die bereits ausgebaute, östliche Straße „Riegens Hof“ erfolgt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

In der Gemeinde Drage gilt für bestimmte Teile des Gemeindegebietes eine Örtliche Bauvorschrift. Die Örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Satzung Drage, welche am 10.12.1984 vom Rat der Gemeinde Drage beschlossen und am 11.02.1985 genehmigt wurde, enthält Vorgaben, um zu regeln, dass sich neue Bauten gestalterisch an der vorhandenen, ortsbildprägenden Gestaltung orientieren. Dabei handelt es sich überwiegend um Vorschriften bezüglich der Verwendung von Materialien und der Farbgebung, mit denen ortsbilduntypische Gestaltungen verhindert werden sollen. Die

wesentlichen Gestaltungsgrundsätze der örtlichen Bauvorschrift, die auch bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Anwendung fanden, sollen auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen werden.

3.3.1 Gestaltung der Außenwände

Für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien und Farben vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges und harmonisches Ortsbild zu erreichen. Ortsprägend für die Elbmarsch ist die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk, bei alten Gebäuden auch in Verbindung mit Fachwerk. Diesen Gestaltungsmerkmalen soll mit der örtlichen Bauvorschrift Rechnung getragen werden.

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot bis rotbraun oder rotbunt auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farbtöne grau, natur, braun oder grün zu wählen.
Nicht zulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten. Verputzte Fassaden sind in der Elbmarsch historisch kaum vorhanden und somit nicht zulässig. Die sichtbare Höhe von Sockeln darf max. 0,40 m über Grundstückshöhe betragen. Mit der Festsetzung der Sockelhöhe bezogen auf die Grundstückshöhe und nicht auf benachbarte Verkehrsflächen, sollen aufgrund der historischen Wurtenbebauung insbesondere wurtenartige Anschüttungen begünstigt werden. Darüber hinaus sind Nurdachhäuser nicht zulässig, da sich diese städtebaulich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

3.3.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

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

Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung der gegenüberliegenden Hauptdachflächen von mindestens 36° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Drempel sind nur zulässig, wenn an der Außenkante des Baukörpers ein Maß von 1,25 m zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Bei Nebengebäuden ist die Hauptdachfläche mit einer Neigung von mindestens 16 Grad auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports sowie Gebäude, die mit mindestens einer Seite an das Wohngebäude angebaut sind.

Für harte Bedachungen müssen Dachziegel oder Dachsteine in nicht glänzenden roten oder braunen Farbtönen verwendet werden, um weithin sichtbare negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verhindern. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind. Nicht zugelassen sind großflächige Dacheindeckungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten oder Bedachungsmaterialien, die andere vortäuschen.

Dachaufbauten eines Hauptgebäudes dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten und sind je Wohngebäude einheitlich zu gestalten. Negativgauben bzw. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten sollen zum Ziel haben, dass sich diese gestalterisch unterordnen.

Vordächer und Wintergärten, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen und Satellitenanlagen sind zulässig und von den Anforderungen der Absätze 2.1 und 2.2 ausgenommen. Mit dieser Festsetzung soll einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien gefördert und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten eingeräumt werden, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können.

3.3.3 Ordnungswidrigkeiten

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

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

3.3.4 Ausnahmen und Befreiungen

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

3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

<u>Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:</u>

- Ortsbegehung im Mai 2019 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/),

- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (2013).

Landschaftsrahmenplan

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

Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich einen Biotoptypen von geringer Bedeutung. Die angrenzenden Flächen sind von sehr geringer Bedeutung und nördlich wird mit der Elbniederung ein Gebiet abgebildet, welches von hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz ist.

Karte II: Landschaftsbild

Nach dem LRP befindet sich das Planänderungsgebiet in einer Landschaftseinheit von sehr hoher Bedeutung und wird von naturnahen Fließgewässern geprägt.

Karte III a: Besondere Werte von Böden

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

Karte III b: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP liegt das Planänderungsgebiet in einem ursprünglich eingedeichten Überschwemmungsbereich. Ansonsten beinhaltet der Bereich keine besonderen Funktionsfähigkeiten für die Wasser- und Stoffretention.

Karte IV: Klima, Luft

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

Karte V: Zielkonzept

Für das Planänderungsgebiet wird als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft genannt.

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

Das Planänderungsgebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Das Planänderungsgebiet liegt jedoch in einem Gebiet, in denen die Umsetzung des Zielkonzeptes besondere Anforderungen an die Bauleitplanung stellt.

Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt nördlich der Elbstorfer Straße (L 217), am Ortsrand des Ortsteiles Elbstorf. Das Änderungsgebiet ist unbebaut und besteht ausschließlich aus einer Grünlandfläche, welche mit angrenzenden Flächen eine innerörtliche Freifläche abbildet. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Angrenzend sind bereits weitere Wohnbebauungen vorhanden, wel-

che das Landschaftsbild prägen und somit eine bauliche Vorbelastung darstellen. Demzufolge ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Dennoch wirken sich innerörtliche Freiflächen positiv auf das Ortsbild aus und durchgrünen den Raum. Zur weiteren Durchgrünung dienen auch die umliegend derzeit noch jungen Bäume.
Im Ort sind durch die vorhandenen Bebauungen und angrenzende L 217 leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die Hausgärten sowie die angrenzende freie Landschaft und die nördlich gelegene Elbniederung sorgen für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die zuletzt genannten Bereiche dienen der Kalt- und Frischluftentstehung, sodass die wohlmöglich leichten Immissionsbelastungen im Ort vollständig kompensiert werden.

Das Planänderungsgebiet beinhaltet ausschließlich ein Intensivgrünland (GI). Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In den angrenzenden Hausgärten sind vereinzelt jüngere Bäume (HEB) vorhanden. Südlich entlang der L 217 (OVS) verläuft zudem ein Fuß-/Radweg (OVW) sowie ein Entwässerungsgraben mit Ruderalfluren (FGR/UR).

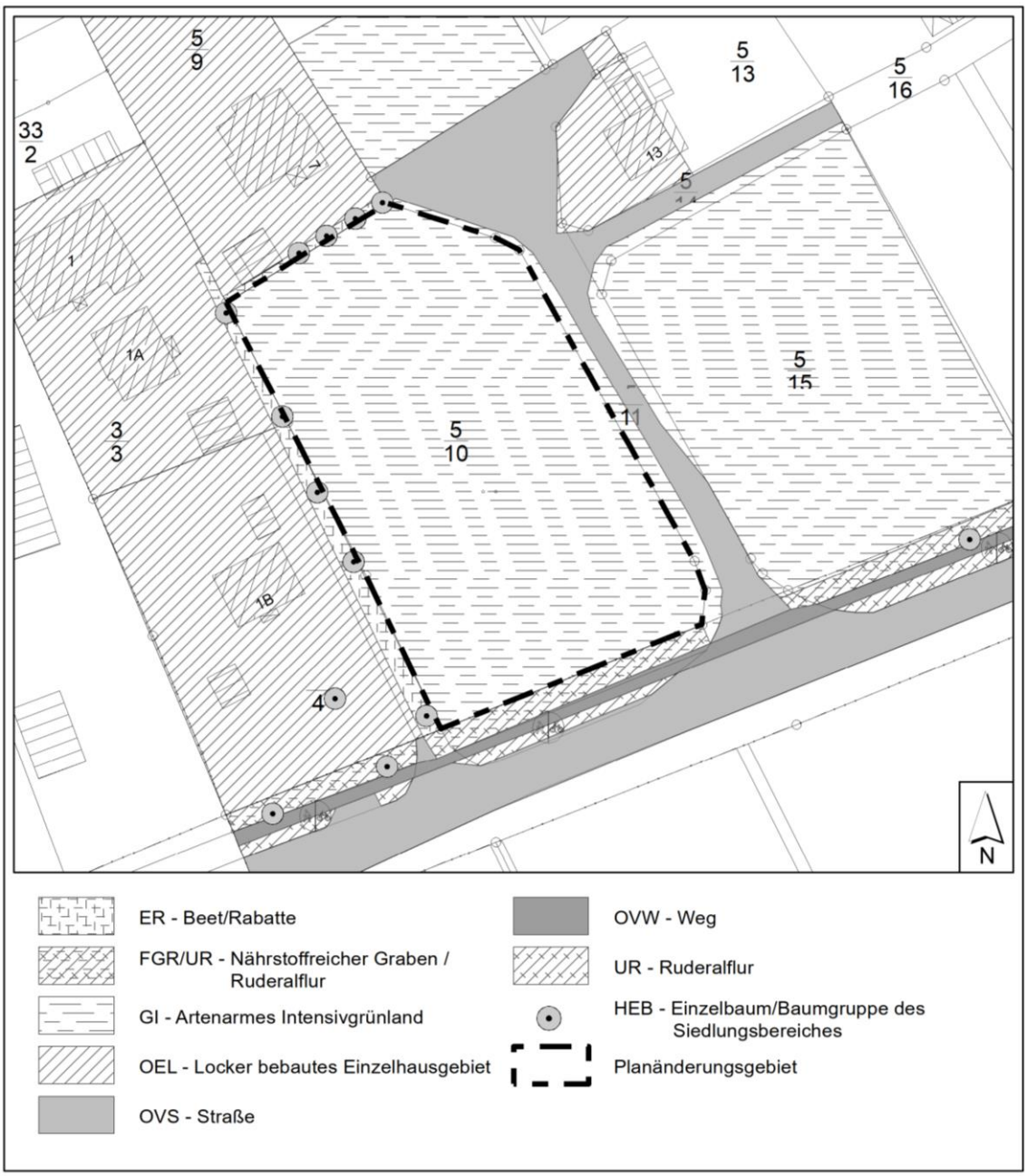


Abb. 3: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Derzeit wird das Planänderungsgebiet ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge handelt es sich im Änderungsgebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Der vorkommende Bodentyp innerhalb des Planänderungsgebietes ist, nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000), ausschließlich Gley. Bei diesem Bodentypen handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei dem Bodentypen von einem anthropogen überprägten Boden auszu-

gehen. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf dem Grünland versickern. Die Grundwasserneubildungsrate sowie die Gefährdung des Grundwassers werden als gering bewertet. Im Planänderungsgebiet ist von einem oberflächennahen Grundwasserstand auszugehen. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Änderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Elbstorf und ist von Wohnbebauungen bereits umgeben. Mit dem geplanten Vorhaben soll sich die Wohnbauentwicklung im Ort geringfügig erweitern. Die zukünftigen Bebauungen werden ebenfalls Hausgärten beinhalten, die den Planungsraum durchgrünen werden. Des Weiteren werden sich die Bebauungen mit den örtlichen Bauvorschriften in das Ortsbild einfügen.
Mit Bebauungen und Versiegelungen von Freiflächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Gebietsgröße und einer GRZ von 0,3 deutlich unter die Erheblichkeitsschwelle. Die Hausgärten in der Ortschaft sowie die umgebene freie Landschaft tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung des bisherigen Grünlandes ergeben sich auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Änderungsgebietsgröße von ca. 3.635 m² und einer maximalen Versiegelung von 45 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar.
Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig im Änderungsgebiet durch die Bebauungen/Versiegelungen nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Dennoch soll das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Weiteres anfallendes Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und dem nächsten Vorfluter zugeführt werden. Demzufolge wird das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung und Flächengröße sind die daraus resultierenden Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die von der Planung betroffene Fläche ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Die Nutzungsintensitäten und vor allem die Störeinflüsse sind durch die umliegende Bebauung und Landesstraße als hoch anzusehen. Mit der möglichen Überbauung eines Intensivgrünlandes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der Biotopausstattung ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Artenschutz) ausgeschlossen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieges Hof“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der im Zusammenhang bebauter Ortsteile bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung

des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.080 m² und liegt somit weit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermausarten ausgeschlossen werden, da im Planänderungsgebiet keine Gebäude und Gehölze vorhanden sind. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung des Grünlandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Ortsteil Elbstorf und ist von Wohnbebauungen sowie der Landesstraße umgeben. Demzufolge ist das Änderungsgebiet bereits von Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Grünland von einzelnen Arten als Jagdareal genutzt wird. Mit der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet wird sich die Situation nicht wesentlich verändern, da die Hausgärten ebenfalls einen potentiell geeigneten Lebensraum darstellen werden. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Das Intensivgrünland im Planänderungsgebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Lage im Ort bereits gewissen Störeinwirkungen ausgesetzt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Grünland insbesondere in den Randbereichen von ubiquitären Arten genutzt wird. Mit dem Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert wer-

den. Dahingehend können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

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

Säugetiere

Im Planänderungsgebiet sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Grünland von ubiquitären Arten als Brutplatz genutzt wird. Diese Arten errichten jedoch jährlich einen neuen Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln

bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.5 Immissionsschutz

Mit der Erschließung von Wohnbauflächen können sich grundsätzlich durch den auftretenden Verkehr Emissionen ergeben. Auf das Planänderungsgebiet wirken im Wesentlichen Schallimmissionen des Straßenverkehrs von der angrenzenden Landesstraße 217 ein.

Um Aussagen treffen zu können, inwiefern die Immissionen auf das Planänderungsgebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 10/2019). Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 180085 Schallschutz im Städtebau, welche für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, überschritten werden. Der Orientierungswert tags kann ab einem Abstand von ca. 48 m zur Straßenkante und der Orientierungswert nachts ab einem Abstand von 70 m zur Straßenkante eingehalten werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Planänderungsgebiet gewährleisten zu können, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, welche durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz geregelt werden (siehe Punkt 3.2.5 der Begründung).

3.6 Verkehr

Entlang der Landesstraße ist über die gesamte Länge des Planänderungsgebietes ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die bereits ausgebaute, östliche Straße „Riegens Hof“ erfolgt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB teilte der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch mit, dass das Gebiet bereits mit Trinkwasser erschlossen ist. Für die Feuerlöschversorgung aus dem Trinkwasserleitungsnetz ist zunächst davon auszugehen, dass der Grundschutz möglich ist, eine abschließende Prüfung ist im Rahmen der Durchführung der Planung, nach den Erschließungsarbeiten vorgesehen.

- **Abwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* kann durch die Samtgemeinde Elbmarsch sichergestellt werden und erfolgt durch einen Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung. Das Abwasser wird zum Abwasserwerk in Marschacht weitergeleitet. Die Abwasserrei-

nigungsanlage hat genügend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.
Auf den Baugrundstücken soll das anfallende *Oberflächenwasse*r möglichst durch Versickerung dem Wasserkreislauf wieder zurückgeführt werden. Ein Anschluss an die bereits vorhandenen Entwässerungsgräben ist grundsätzlich möglich, sodass das anfallende Wasser unter der Landesstraße L 217 hindurch grundsätzlich abgeführt werden kann. Die Oberflächenentwässerung ist somit gesichert.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Harburg.

5. ALTLASTEN

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

6. BODENFUNDE

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Ab s. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fund stellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Ab s. 2 N DSchG).

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Drage in seiner Sitzung am 02.03.2020 beschlossen.

Drage, den _____

_____
Bürgermeister

Stand: 02/2020