

Gemeinde Drage  
Winsener Str. 40  
21423 Drage

**Kreisentwicklung /  
Wirtschaftsförderung  
Städtebau und Raumordnung**

Auskunft erteilt: Herr Ziel  
Büro: Schloßplatz 6, Winsen (Luhe)  
Gebäude B / Zimmer 245  
Tel. Durchwahl: 04171 693-667  
Fax: 04171 693-99595  
E-Mail: t.ziel@LKHamburg.de  
Mein Zeichen: S03.1-TZ  
Ihr Schreiben vom: 07.01.2021  
Ihr Zeichen:

Datum:

**Bauleitplanung der Gemeinde Drage  
Bebauungsplan Nr. 1 „Campingplatz Drage / Stove“  
4B vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Harburg hat von den eingereichten Unterlagen der oben genannten vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Kenntnis genommen und gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde (UNB/UWB)**

Erhebliche Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Die UNB weist aber darauf hin, dass in absehbarer Zeit eine Deichnacherhöhung in diesem Bereich ansteht und die Gemeinde nun mit entsprechenden Abständen die Vorsorge treffen könnte, die eventuell mit der Erhöhung einhergehende Verbreiterung des Deiches außerhalb des FFH-Gebietes zu ermöglichen.

Weitere Hinweise der UNB und Waldbehörde sind nicht erforderlich.

**Untere Bauaufsicht**

Die Anwendung der textlichen Festsetzungen des letzten Planungsstandes verursachten in der Vergangenheit bereits Schwierigkeiten, da sie nicht eindeutig formuliert waren. Dies sollte nun verbessert bzw. behoben werden.

- In die textlichen Festsetzungen unter 1.2 sollten jeweils auch die übrigen Beschränkungen (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe, Parzellengröße, Vegetationsfläche etc.), die in der „Vorhabenbeschreibung“ aufgeführt werden, übernommen werden.
- Generell fehlt bei den textlichen Festsetzungen der Bezug zur einzelnen Parzelle.
- Unklar bleibt z. B., **wie viele verfahrensfreie** („genehmigungsfrei“ ist nicht korrekt, siehe § 60 NBauO, Anhang Nr. 1.1) Gebäude und Vorbauten bis 40 m<sup>3</sup> Baumasse (besser: Brutto-Rauminhalt) -zusätzlich zu den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO-

sowie nicht überdachte Stellplätze zulässig sind. Oder ergibt sich die Obergrenze aus der Forderung, min. 50 % der Parzellengrundfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten? Dies sollte aus den Festsetzungen klarer hervorgehen.

- Nicht eindeutig ist auch, ob die Begrenzung auf „insgesamt“ 30 m<sup>2</sup> Grundfläche nur für die überdachten Stellplätze gilt – oder einschließlich der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO – je Parzelle.

Bei Bebauungsplänen bleibt bei der Berechnung der GRZ ein Dachvorsprung einschließlich Regenrinne bis 50 cm grundsätzlich unberücksichtigt. Ab 50 cm erfolgt eine Anrechnung des Dachvorsprungs als Differenz zwischen voller Länge und der „freien“ 50 cm.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Direkt südlich anschließend an das Plangebiet, am Elbstorfer Deich befinden sich vier historische Bauernhäuser, welche als Gruppe baulicher Anlage in der Liste der Kulturdenkmale geführt werden (Elbstorfer Str. 97, 99, 101, 103).



Auszug Google Maps 2021

Eine optische Trennung zwischen den historischen Bauernhäusern südlich des Deiches und den „Dauerwohngebäuden im Erholungsgebiet“ ist m.E. durch eine geeignete Bepflanzung dauerhaft zu sichern.

Im Luftbild scheinen an der Nordseite des Deiches bereits Pflanzen vorhanden zu sein, diese liegen jedoch ebenfalls nicht im Plangebiet. Insofern wird vorgeschlagen, einen Pflanzstreifen oder zumindest eine entsprechende „Baumreihe“ innerhalb des Bebauungsplanes festzusetzen.

Hinweis:

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch das Archäologische Museum Hamburg geprüft.

### **Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde**

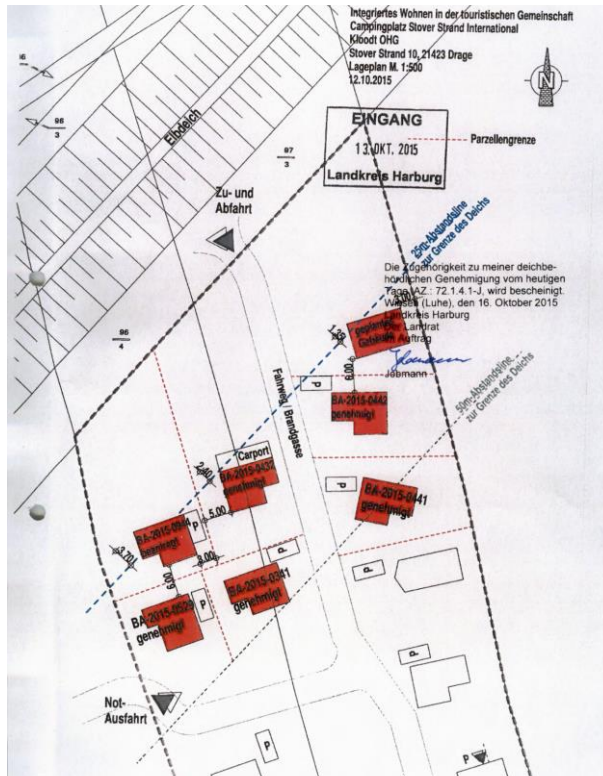
das Planänderungsgebiet liegt bisher im Sondergebiet SO 2 „Dauercamping und Wochenendnutzung“. Die neue Nutzung soll im nördlichen, unmittelbar am Elbedeich gelegenen Bereich auf „SO 1 Zentrale Einrichtungen“ und daran anschließend, in südlicher Richtung, auf „SO 6 Dauerwohnen im Erholungsgebiet“ geändert werden.

Aus Sicht des Deichschutzes nehme ich zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes zu folgenden Punkten Stellung beziehungsweise mache folgende Anmerkungen:

### **BEGRÜNDUNG**

#### **2.4 Deichschutzzone**

- a) Zur Überschrift: Die Abkürzung für das Niedersächsische Deichgesetz lautet NDG, nicht NDSchG.
- b) Die 50-m-Deichschutzzone ist gesetzlich geregelt und orientiert sich nach § 16 Abs. 1 NDG an der landseitigen Grenze des Deiches. Die Bezeichnung „Deichfuß“ ist hier falsch. Die im NDG genannte landseitige Grenze des Deiches ist genau definiert, siehe hierzu Ziffer 4. der Bekanntmachung über die Festsetzung der Abmessungen des Hauptdeiches an der Tideelbe im Verbandsgebiet des Artlenburger Deichverbandes vom NLWKN vom 20.1.2019 – VI L 62210-151-001 -, Nds. MBl. Nr. 1/2020. Im Bereich des von der B-Planänderung betroffenen Campingplatzes gibt es am Elbedeich landeinwärts der Straße „Stover Strand“ einen Deichentwässerungsgraben. Die landseitige Grenze des Elbedeiches verläuft daher dort an der deichabgewandten Böschungsoberkante des Grabens beziehungsweise dort, wo zum Beispiel im Bereich von Grundstückszufahrten kein Graben ist, auf gleicher Höhe und nicht, wie dargestellt, am deichseitigen Hochbord der Straße „Stover Strand“.
- c) Das ein Abstand von 25 m vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges im deichbehördlichen Genehmigungsverfahren als ausreichend bewertet wurde, trifft nur bedingt zu. Es gibt eine unbefristete deichbehördliche Ausnahmegenehmigung vom 25.10.1979. Diese Genehmigung wurde dem Campingplatz Stover Strand Harms, Kloodt & Reimers OHG für die Neuanlage eines Campingplatzes erteilt. Die Genehmigung ist an folgende Bedingungen geknüpft:
1. Mit den einzelnen Campingplatzes ist ein Grenzabstand von 25 m zum Deich, gemessen vom deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges, einzuhalten.
  2. Bei sämtlichen festen baulichen Anlagen ist ebenfalls ein Mindestabstand von 25 m zur binnenseitigen Grenze des Deiches, hier jedoch gemessen von der unteren Böschungskante des Deichverteidigungsweges, einzuhalten.
- Die Flurstücke 96/2 und 97/2 im Planänderungsgebiet gehörten 1979 jedoch noch nicht zum oben genannten Campingplatz. Für eine Neubebauung dieser Flurstücke durch die Campingplatz Stover Strand International Kloodt oHG wurde am 16.05.2015 eine deichbehördliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Ursprünglich wurde dort beantragt, die Parzellen auf dem Campingplatz einschließlich der Gebäude mit einem Abstand von 25 m zum deichseitigen Hochbord zu errichten. Deichbehörde und Deichverband hielten diesen Abstand seinerzeit für nicht mit der Deichsicherheit vereinbar und forderten einen Abstand der Gebäude von mindestens 25 m zur landseitigen Grenze des Deiches, Abstand gemessen 1 m landeinwärts von der landseitigen Grabenkante des parallel zum Deich verlaufenden Entwässerungsgrabens. Der Antragsteller, Campingplatz Stover Strand International Kloodt OHG legte daraufhin einen neuen Lageplan zur Genehmigung vor. Die Häuser hielten jetzt im Wesentlichen einen Abstand von 25 m zur Grenze des Deiches ein.



### 3.2.3 Deichschutzzone

Für eine Neubebauung der Flurstücke 96/2 und 97/2 im Planänderungsgebiet wurde dem Campingplatz Stover Strand International Kloodt oHG am 16.05.2015 eine deichbehördliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Bebauung dieser Flurstücke wurde mit einem Abstand von 25 m zur landseitigen Grenze des Deiches, Abstand gemessen 1 m landeinwärts von der landseitigen Grabenkante des parallel zum Deich verlaufenden Entwässerungsgrabens, gemessen. Die aktuelle Bebauung in diesem Bereich hält im Wesentlichen einen Abstand von 25 m zur Grenze des Deiches ein.

Die Aussage, dass ein Abstand von 25 m zum deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges als ausreichend bewertet wurde, trifft somit nicht zu.

Anmerkung: Aus Sicht des Deichschutzes sollte an der Stelle eine weitere Bebauung den Abstand von 25 m zur Grenze des Deiches unbedingt einhalten. Wegen des dichten Altbestandes auf den angrenzenden Campingflächen ist es erforderlich, dass die freie Grundstücksfläche, zwischen jetziger Bebauung und dem Deichverteidigungsweg, für den Deichverteidigungsfall als Freifläche erhalten bleibt.

Auch das auf dem benachbarte Campingplatz „Land“ 2007 deichrechtlich genehmigte Sanitärgebäude hält die Abstandsforderung von 25 m zur landseitigen Grenze des Deiches, nicht zum Hochbord, ein.

### Planzeichnungen

Die 50-m-Deichschutzzone ist korrekt darzustellen. Sie orientiert sich an der landseitigen Grenze des Deiches und nicht am deichseitigen Hochbord des Deichverteidigungsweges.

Der **Betrieb Abfallwirtschaft** verzichtet darauf eine Stellungnahme abzugeben.

### **Sonstige Hinweise**

In den textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen auf

- Vorhabenbeschreibung
- Vorhabenplan mit Lageplan und Ansichten.

Die Ansichten tragen die Überschrift „Beispielhafte Ansichten baulicher Anlagen zu Wohnzwecken“. Es wird als nicht hinreichend bestimmt angesehen, Beispiele als Gegenstand einer verbindlichen Festsetzung zu machen. Die Gebäude weisen eine geringe Vergleichbarkeit hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung auf, so dass unklar bleibt, wie der genaue Zulassungsmaßstab ist. Dementsprechend sind die Ansichten als nicht rechtsverbindlich anzusehen.

Der Vorhabenplan sollte als solcher gekennzeichnet werden. Da es keine Erläuterungen gibt, wird davon ausgegangen, dass die eingeschriebenen Zahlen und Buchstaben ohne Regelungsinhalt sind. Was mit diesem Plan geregelt werden soll, bleibt unklar. Auch die Ausführungen in der Begründung sind in diesem Zusammenhang keine Hilfe.

Mit den textlichen Festsetzungen wird ein Zulässigkeitsrahmen einzig für Wohnnutzungen („Dauerhaftes Wohnen“) sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen geschaffen. Die Fläche umfasst weite Teile des Campingplatzgeländes. Der Zulässigkeitsmaßstab gleicht dem eines Reinen Wohngebietes (WR) nach § 3 BauNVO. Die Gebietstypik als Sondergebiet der Erholung im Sinne des §10 BauNVO geht damit verloren. Da Einrichtungen zur Erholung gar nicht zugelassen sind, bestehen erhebliche Zweifel ob dies mit der Zielsetzung des Gesetzes, vereinbar ist.

Gem. §12 Abs. 3 a BauGB ist, sofern ein Baugebietstyp allgemein festgesetzt wird, eine bedingte Festsetzung im Sinne des §9 Abs. 2 BauGB aufgenommen werden, nach der nur jene Vorhaben zulässig sind, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**Es wird um Übersendung der beschlossenen Abwägung der Stellungnahme in elektronischer Form an raumordnung@lkharburg.de gebeten.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ziel