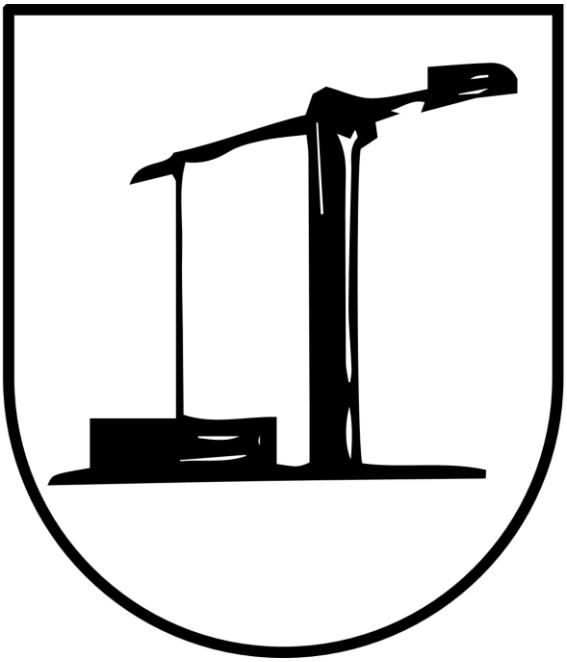
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24
„HEINRICHSHOF“



- ABSCHRIFT -

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 4

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 4
2.1 Landes- und Regionalplanung 4
2.2 Flächennutzungsplanung 7
2.3 Deichschutzzone gem. § 16 Abs. 1 NDSchG 8
2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege 8
2.5 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB 8

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 11
3.2.1 Art der baulichen Nutzung 11
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 11
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 12
3.2.4 Verkehrsflächen / Zu- und Abfahrten / Sichtdreiecke 13
3.2.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern 13
3.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 14
3.2.7 Private Grünfläche 15
3.3 Örtliche Bauvorschriften 15
3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt 15
3.5 Immissionsschutz 24
3.6 Verkehr 24

4. VER- UND ENTSORGUNG 25

5. ALTLASTEN 25

6. BODENFUNDE 26

7. BODENORDNUNG 26

8. BESCHLUSSFASSUNG 26

Anlage 1: Höhenplan (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker, 16.03.2020, Winsen (Luhe))

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ liegt in der Gemeinde Drage, im Ortsteil Stove. Im Süden verläuft die Stover Straße (L217). Die Fläche zwischen dem Stover Elbdeich und dem Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Stover Elbdeich.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 5/64, 5/92, 5/93, 5/94, 10/32, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, sowie die Teilflurstücke 5/89 und 10/29 der Flur 31 der Gemarkung Stove.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

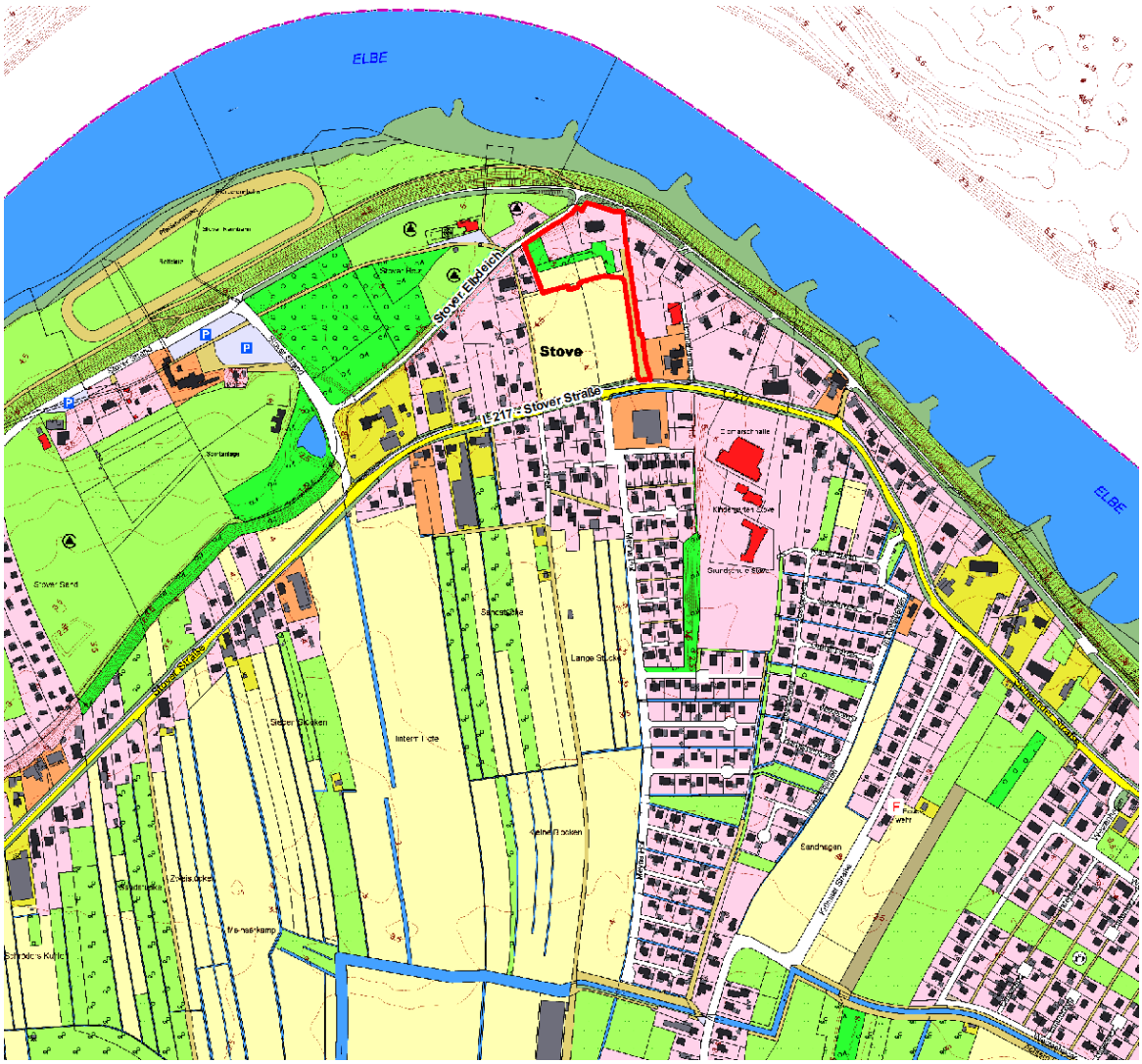


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2019 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Bereich von einem Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten bebaut. Der südliche und westliche Bereich innerhalb des Plangebietes ist unbebaut und wird als Garten- / Grünfläche genutzt. In der direkten Umgebung befinden sich aufgelockerte ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Campingplätze. Die Elbe liegt in einer Entfernung von ca. 60 m nördlich des Plangebietes. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. An die landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt die Stover Straße (L 217). Ein bereits von der Stover Straße in nördliche Richtung verlaufender Privatweg ist Bestandteil des Plangebietes und dient der Erschließung.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird eine ca. 1,5 ha große, als Grün- und Gartenfläche genutzte Fläche in der Ortschaft Stove 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 Stover 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. Die Umgebung ist bereits von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Mehrfamilienhaus. Diese Struktur soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt und ein für die Ortschaft verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandene Privatweg, welcher bis zur südlich gelegenen Stover Straße führt und Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die nördlich gelegenen Grundstücken werden über den nördlich verlaufenden Stover Elbdeich erschlossen. Die Erschließung ist somit weitestgehend vorhanden, sodass die Infrastrukturfolgekosten gering gehalten werden können.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird nicht dichter an den Bereich herangerückt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel ergeben.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Heinrichshof“ 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 Stove 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 wenigen Baugrundstücken liegt der Zuwachs an Bruttobaulandfläche weit unter 5 %. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für den Bau von Wohnhäusern 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 an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Die Fläche steht nun für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung 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 die Berücksichtigung der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Drage vom 10.12.1984 wird im Bebauungsplan geregelt, dass sich bauliche Veränderungen und Ergänzungen dem bestehenden Erscheinungsbild anpassen.

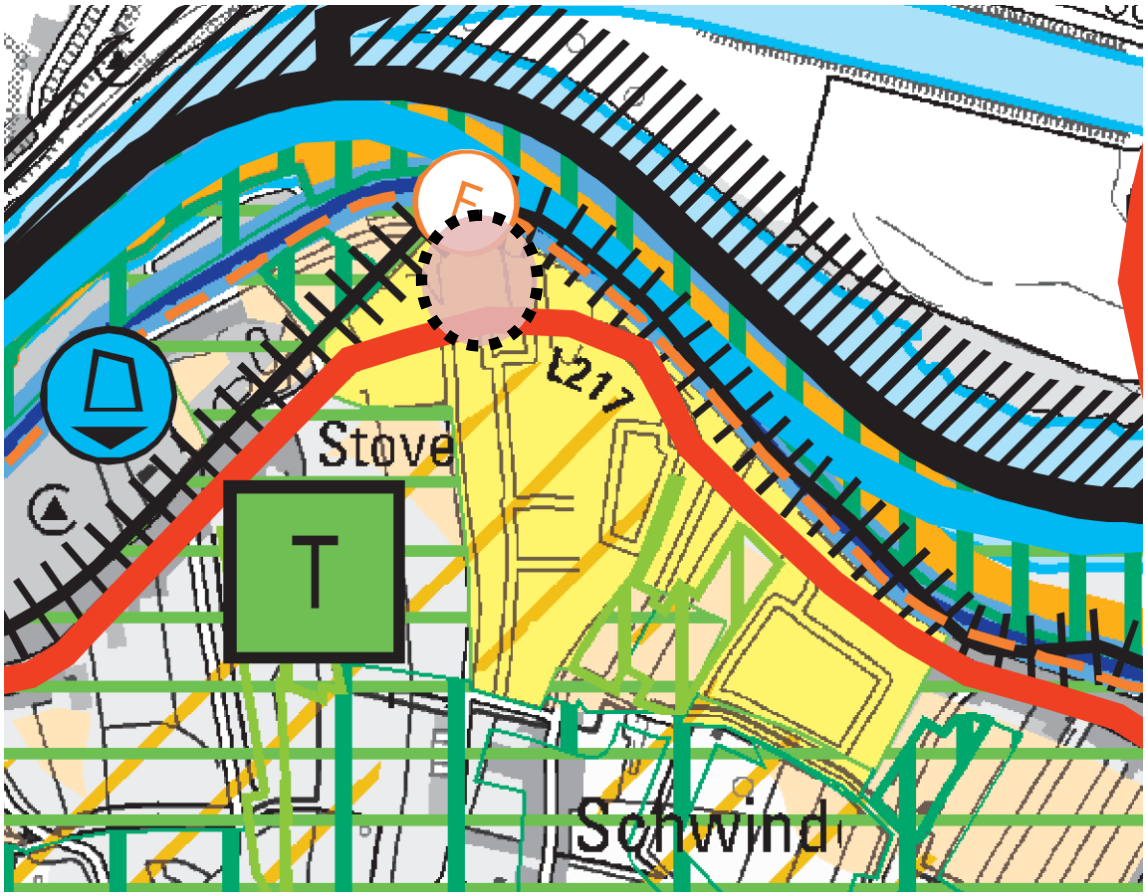


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg

Im zeichnerischen Teil des RROP 2025 ist das Planänderungsgebiet als zentrales Siedlungsgebiet mit der Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ dargestellt. Die südlich an das Planänderungsgebiet angrenzende Landesstraße 217 „Stover Straße“ ist als

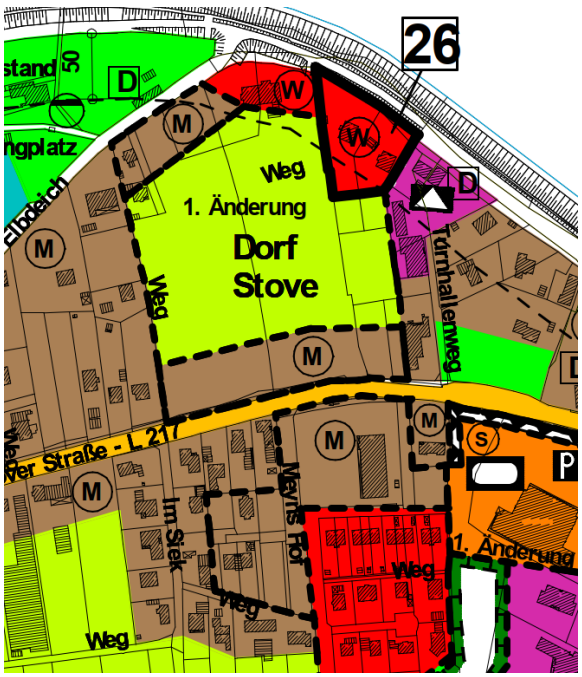
Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Der südlich an die L 217 angrenzende Bereich ist ebenfalls als zentrales Siedlungsgebiet und darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Weiter südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, südöstlich und südwestlich ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsgebundene Erholung und südöstlich darüber hinaus ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Nördlich des Plangebietes, südlich angrenzend an die Elbe sind der Deich, Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für landschaftsgebundene Erholung und ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Die Elbe selbst ist als Wasserstraße – Schiffbarer Kanal mit 1000 Tonnen Tragfähigkeit dargestellt. 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 den Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ ist also auch mit den Zielen des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes straßenbegleitend zum Stover Ebdeich Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dar. De südlich angrenzende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht vollständig 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.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Deichschutzzone gem. § 16 Abs. 1 NDSchG

Gemäß dem Niedersächsischen Deichgesetz wird im Abstand von 50 m zum Deichfuß eine Deichschutzzone in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird getroffen (siehe Punkt 3.2.3 der Begründung). Innerhalb dieser Deichschutzzone ist das Niedersächsische Deichgesetz zu beachten. Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ein Großteil der Bebauung an der Stover Straße befindet sich innerhalb dieser Schutzzone, dies hat den geschichtlichen Hintergrund, dass die Bebauung meist älter als das Gesetz ist oder der Deichschutzverband innerhalb geschlossener Siedlungen Ausnahmegenehmigungen erteilt hat.

Die zuständige Deichbehörde kann zur Befreiung vom v.g. Verbot widerrufliche Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung nach § 16 Absatz 2 des Niedersächsischen Deichgesetzes erteilt hat.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG vorhanden. Jedoch befindet sich nördlich des Plangebietes das Einzelbaudenkmal Stover Elbdeich 6 (Landarbeiter Wohnhaus), welches als solches nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Das Gebäude genießt gem. § 8 NDSchG Umgebungsschutz. Bauvorhaben im Plangebiet unterliegen gem. § 10 NDSchG grundsätzlich einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. Da das denkmalgeschützte Landarbeiter Wohnhaus unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und weithin sichtbar ist, wird die Firsthöhe von Neubauten, auch auf Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde hin, begrenzt. Die Höhe des denkmalgeschützten Gebäudes wird somit nicht wesentlich überschritten.

In östliche Richtung befindet sich die Gruppe baulicher Anlagen „Schule Stover Elbdeich“, bestehend aus Wohnhaus (4) und Schule (4a), welche ebenfalls unter Denkmalschutz stehen. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals „Schule“ durch die geplante Neubebauung wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht gesehen, gerade da in der Nachbarschaft ein ebenfalls zweigeschossiger Neubau bereits realisiert wurde, der den Maßstab der vorhandenen historischen Bebauung bereits übersteigt. Weiterhin ist der Abstand zwischen Plangebiet und Schule ausreichend groß, indessen sich noch zwei weitere Gebäude befinden.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Die Lage des Plangebietes 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 der südlich direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche auch als Außenbereichsfläche im Innenbereich angesehen werden. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Aufstellung 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 des Bebauungsplanes Nr. 24 einbezogene Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stove an.

b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 einbezogene Grundfläche der Allgemeinen Wohngebiete beträgt ca. 4.000 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 Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 24 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. Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 80 m das FFH-Gebiet Nr. 182 „Elbe zwischen Geesthacht und Hamburg“ (Natura 2000-Gebiet). Beeinträchtigungen sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

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 Stove 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.

Die vergangenen Jahre zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Drage zugenommen hat. Zahlreiche hauptsächlich in Drage und Umgebung aufgewachsene Personen würden gerne in der Region wohnen bleiben. Der vorhandenen Nachfrage kann mit der Bestandsbebauung derzeit nicht nachgekommen werden. Um auch langfristig die Einwohner in der ländlich geprägten Ortschaft zu halten sowie die

Infrastruktur zu sichern, verfolgt die Gemeinde das Ziel, Bauflächen im Sinne der Eigenentwicklung bereitzustellen. Das betrifft nicht nur den Einfamilienhausbau, sondern auch den Mietwohnungsbau. Für die Samtgemeinde Elbmarsch wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches am 10.06.2020 vom Samtgemeinderat beschlossen wurde. Im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzeptes wurden Potenzialflächen für den Wohnungsbau und weitere Nutzungen, wie der Zentrums- und Gewerbeentwicklung herausgearbeitet. Die Beurteilung der Potenzialflächen für den Wohnungsbau erfolgt entsprechend eines Dichtenkonzeptes, d.h. die Dichte an Wohneinheiten pro Hektar. Die Dichte richtet sich dabei nach der Zentralität der Fläche. Ziel der Samtgemeinde ist es, eine strategische Siedlungsentwicklung vorzunehmen und die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen, um so das Ortsbild zu verbessern. Die Fläche am Stover Elbdeich wurde als Potenzialfläche für den Wohnungsbau mit einer hohen Dichte (40 WE/ha) eingestuft und vollstreckt sich über das Plangebiet hinaus bis zur südlich gelegenen Landesstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird der nördliche Teilbereich dieser Fläche überplant und der Wohnbaunutzung zugeführt. Langfristig ist es Ziel, das Areal bis zur L 217 zu schließen.

Die Gemeinde befürwortet die Planungsabsichten und die damit einhergehende Nachverdichtung innerörtlicher zentraler Flächen und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt das Areal in seiner Bebauung nicht zu stark einzuschränken, sodass insgesamt auch ein Anreiz der Nachverdichtung und Schaffung von mehreren Wohneinheiten ermöglicht wird. Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortschaft Stove und ist von Wohnbebauung umgeben. Mit der Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke kann die Freifläche entlang des Stover Elbdeichs geschlossen und das Ortsbild ihrer östlich und westlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung fortgesetzt werden. Somit wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung erzielt. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann zusätzlich mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Drage sieht hier das Nachverdichtungspotenzial in zentraler Lage.
Auf dem Areal war historisch gesehen eine Hofstelle ansässig. Nach Aufgabe der Landwirtschaft wurde das Haupthaus wohnwirtschaftlich genutzt. Um den Bestand dieser Hoftstelle langfristig zu sichern und in Anbetracht der Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in der Gemeinde hat der Eigentümer ein Mehrfamilienhaus auf der alten Grundfläche und mit Stilelementen des alten Bauernhauses errichtet. Zu dieser Hofstelle gehörten weitere an den Hof grenzende Wirtschaftsgebäude, die ebenfalls im Stil der historischen Gebäude als Wohngebäude errichtet werden sollen. Der durchgrünte Charakter des Gebietes soll dabei erhalten bleiben. Durch die Festsetzung von standortheimischen Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wird diesem Ziel nachgekommen (siehe Punkt 3.2. der Begründung). Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für die nördliche Bebauung über den nördlich verlaufenden Stover Elbdeich und für die südliche Bebauung über eine Privatstraße, welche an die südlich verlaufende Stover Straße (L217) anschließt. Die Privatstraße wird bereits durch zahlreiche straßenbegleitende Einzelbäume geprägt. Das Bild einer geschlossenen Allee wird mit der Aufnahme entsprechender Festsetzungen beibehalten bzw. optimiert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ 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 im Plangebiet entsprechend den auf den benachbarten Baugrundstücken zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. Darüber hinaus trat im Jahr 1984 eine Örtliche Bauvorschrift für Teilbereiche in der Gemeinde Drage in Kraft. Diese umfasst auch das Plangebiet und ist entsprechend zu berücksichtigen.

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.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden 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 0,35. Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Gebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Firsthöhe wird im Gebiet WA 1 zusätzlich auf 17 m über NN begrenzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Der Bezugspunkt NN wurde dabei aufgrund der Höhenunterschiede im Gelände bewusst gewählt, da somit, auch im Hinblick auf das nördlich gelegene denkmalgeschützte Gebäude, gewährleistet werden kann, dass die vorhandenen Bauten in der Höhe nicht wesentlich überschritten werden. Das Denkmalgeschützte Gebäude hat eine Höhe von 15,41 m ü. NN m. Im Gebiet WA 2 wird die Firsthöhe entsprechend des Bestandsgebäudes auf 19 m über N.N. begrenzt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaik anlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunterliegenden

Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Bauliche Anlagen dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. 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 sowie der Firsthöhe ausreichend definiert ist.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass dem Bauherren grundsätzlich ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauungen Rücksicht genommen wird.

Da sich das Plangebiet jedoch unmittelbar südlich der Elbe befindet, gelten hier teilweise die Regelungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Gemäß dem Niedersächsischen Deichgesetz dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Deichschutzzone festgesetzt. Die zuständige Deichbehörde kann jedoch zur Befreiung vom v.g. Verbot widerrufliche Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist (§ 16 (3) NDG). Die festgesetzten Baufelder innerhalb der Deichschutzzone geben vor, in welchem Bereich eine Bebauung grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht zulässig ist. In nordöstliche Richtung wird zum Deich ein Abstand von 17 m berücksichtigt. Die Baugrenze verläuft von der Hausecke des Bestandsgebäudes (Hausnummer 5) in einem Abstand von ca. 17 m parallel zum Deichfuß, sodass die vorhandene Bauflucht aufgenommen wird. Für die Errichtung des Gebäudes wurde damals von der zuständigen Deichbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt, da es sich vollständig innerhalb der 50 m breiten Deichschutzzone gemäß des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) befindet. Die östliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m zur Plangebietsgrenze, um dem Wunsch der Nachbarn nachzukommen, mit der geplanten Bebauung nicht zu dicht an die Grundstücksgrenze heranzurücken. Grundsätzlich unterliegen Städte und Ortschaften, Immobilien, Grundstücke etc. einem stetigen Wandel, sodass keinem Grundstückseigentümer ein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden kann. Die Gemeinde Drage strebt jedoch eine zufriedenstellende Wohnbauentwicklung aller Betroffenen an und ist bestrebt auch die nachbarlichen Interessen zu wahren. Da zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und den Nachbargrundstücken eine Zuwegung zur Erschließung des rückwärtig gelegenen Grundstücks verläuft, besteht bereits ein Abstand zwischen der Plangebietsgrenze und der vorhandenen Bebauung. Somit ist der Verlauf der Baugrenze hier in einem Abstand von 3 m ausreichend. Im nördlichen Bereich verläuft die Baugrenze, abweichend von den sonst vorgesehenen 3 m, in einem Abstand von 2,0 m zur Straße „Stover Elbdeich“, mit dem Ziel, das vorhandene städtebauliche Bild des auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen denkmalgeschützten Gebäudes fortzuführen, welches

einen geringen Abstand zum Fahrbahnrand einhält. Um den Abstand zwischen der äußeren Fahrbahnkante und des denkmalgeschützten Gebäudes exakt bestimmen zu können, wurde die Verkehrsfläche eingemessen (siehe Anlage 1). Mit der Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 2,0 m zum Stover Elbdeich kann dieses städtebauliche Bild auch südlich der Straße fortgeführt werden. Die erforderlichen Grenzabstände entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung (§ 5 NBauO), sind jedoch auch über die Festsetzungen hinweg zu berücksichtigen.

3.2.4 Verkehrsflächen / Zu- und Abfahrten / Sichtdreiecke

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Stichstraße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatweg festgesetzt und dient ausschließlich der Zuwegung zu den Grundstücken. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, sodass die Erschließung auch für dreiachsige Müllfahrzeuge gesichert ist. Damit die private Erschließungsstraße mit den Müllsammelfahrzeugen befahren wird, ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten, dass für das Wegeflurstück bzw. die Wegeflurstücke eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB einzutragen ist. Um im Einmündungsbereich der privaten Zuwegung / L 217 ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten, werden Sichtdreiecke nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Entlang des Stover Elbdeichs ist über die Länge von ca. 65 m ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt wird lediglich über einen östlichen und westlichen Teilbereich in einer Länge entsprechend einer Grundstückszufahrt bzw. der bereits vorhandenen Zufahrt zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll die Anzahl der Zufahrten in das Plangebiet über den Stover Elbdeich und die damit erforderlichen Aufschüttungen begrenzt werden. Unbegrenzte Zufahrten mit Parkplätzen über die gesamte Länge des Stover Elbdeichs werden somit verhindert.

3.2.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (*Quercus robur, Quercus rubra*) sind aufgrund ihrer Ortsbildprägung und zur Durchgrünung des Plangebietes durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung einer Stieleiche (*Quercus robur*) zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm)
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

3.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Einzelbäumen

Entlang der Privatstraße sind westlich zu dem bestehenden Baumbestand zwei großkronige Laubbäume anzupflanzen (symbolische Darstellung in der Planzeichnung) und dauerhaft zu erhalten. Mit den Anpflanzungen soll eine geschlossene Allee entlang der Privatstraße geschaffen werden. Bei Abgang eines Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Es sind Stieleichen (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Begrünung der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind zur Durchgrünung durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Auswahl der Arten:

Laubbäume	
Quercus robur	Eiche
Alnus glutinosa	Erle
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume	
Äpfel	
Altländer Pfannkuchen	Boskoop
Bremervörder Winterapfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden	
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Reneklode	Königin Victoria
Birnen	
Conferencebirne	Köstliche von Charneu
Petersbirne	Speckbirne
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Zum Feldes Frühe Schwarze

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung gemäß der obigen Artenliste und Pflanzqualität zu ersetzen.

3.2.7 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind neben der gärtnerischen Nutzung auf einer Fläche ca. 300 m² Obstbäume in einem Pflanzraster von 8 m x 8 m zur Durchgrünung des Plangebietes anzupflanzen. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Die Anpflanzungen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein. Der Standort für die Anpflanzung der Obstbäume wurde bewusst gewählt. Bereits in der Vergangenheit war in diesem Bereich mitten auf der damaligen Hofstelle eine Streuobstwiese angelegt. Dieses Bild soll nun wieder aufgenommen und Sichtachsen hergestellt werden.
Es sind Obstbäume regionaler Sorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Eine Auswahl regionaler Sorten ist der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 zu entnehmen. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

In der Gemeinde Drage gilt für bestimmte Teile des Gemeindegebietes eine Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 Nr. 1 NBauO über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden. 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 den vorhandenen, ortsbildprägenden Bauformen orientieren. Dabei handelt es sich überwiegend um Vorschriften bezüglich der Verwendung von Materialien und der Farbgebung, mit denen ortsbilduntypische Bauformen verhindert werden sollen. Diese Örtliche Bauvorschrift soll im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ übernommen werden. Zu berücksichtigen ist der Stand der 2. Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift, welche am 28.09.1994 in Kraft getreten ist.

3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ 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.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen zum geplanten Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im September 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 für den Landkreis Harburg (LRP, 2013)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:
Karte I: Arten und Biotope
Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von geringer Bedeutung. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind linienförmige Gehölzstrukturen im LRP dargestellt. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen beinhalten Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz an.

Karte II: Landschaftsbild
Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftseinheit von mittlerer Bedeutung, welche von weniger naturnahen Fließgewässern geprägt wird.

Karte III a: Boden
Nach dem LRP sind im Bereich des Plangebietes keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften und kulturhistorischer Bedeutung vorhanden.

Karte III b: Wasser- und Stoffretention
Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte IV: Klima, Luft
Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft.

Karte V: Zielkonzept
Für das Plangebiet wird als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung von Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter genannt.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft
Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Nördlich grenzt ein Gebiet an, in denen die Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an die Bauleitplanung stellt.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortschaft Stove und ist bereits mit einem Wohnhaus (OEL) bebaut. Zudem Wohnhaus sind im Plangebiet einige Stellplätze (OVP) vorhanden, die nach Norden von einem Ziergebüsch (BZE) eingegrünt werden. Neben dem vorhandenen Wohngebäude beinhaltet das Plangebiet einen größeren Hausgarten (OEL/PH) mit Baumbestand (HEB) sowie einen Teil des angrenzenden Ackers (A). Die vorhandenen Bäume im Garten beinhalten die Arten Ulme (*Ulmus spec.*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Roteiche (*Quercus rubra*). Zur Abgrenzung der nördlich angrenzenden Straße „Elbdeich“ ist auf der Plangebietsgrenze eine Weißdorn-Hecke (BZH) vorhanden. Von der südlich gelegenen Stover Straße führt nach Norden ein Privatweg (OVW) in das zukünftige Wohngebiet hinein. Entlang des Privatweges sind auf der westlichen Seite weitere Einzelbäume vorhanden. Diese beinhalten die Arten Stieleiche, Roteiche, Birke (*Betula pendula*) und eine Weide (*Salix spec*.). Die Birken sowie die Weide beinhalten einen Stammdurchmesser < 40 cm. Die Eichen weisen zum Teil einen Durchmesser bis ca. 80 cm auf. Ansonsten sind umliegend weitere Wohngebäude mit Hausgärten und südlich eine Ackerfläche vorhanden.

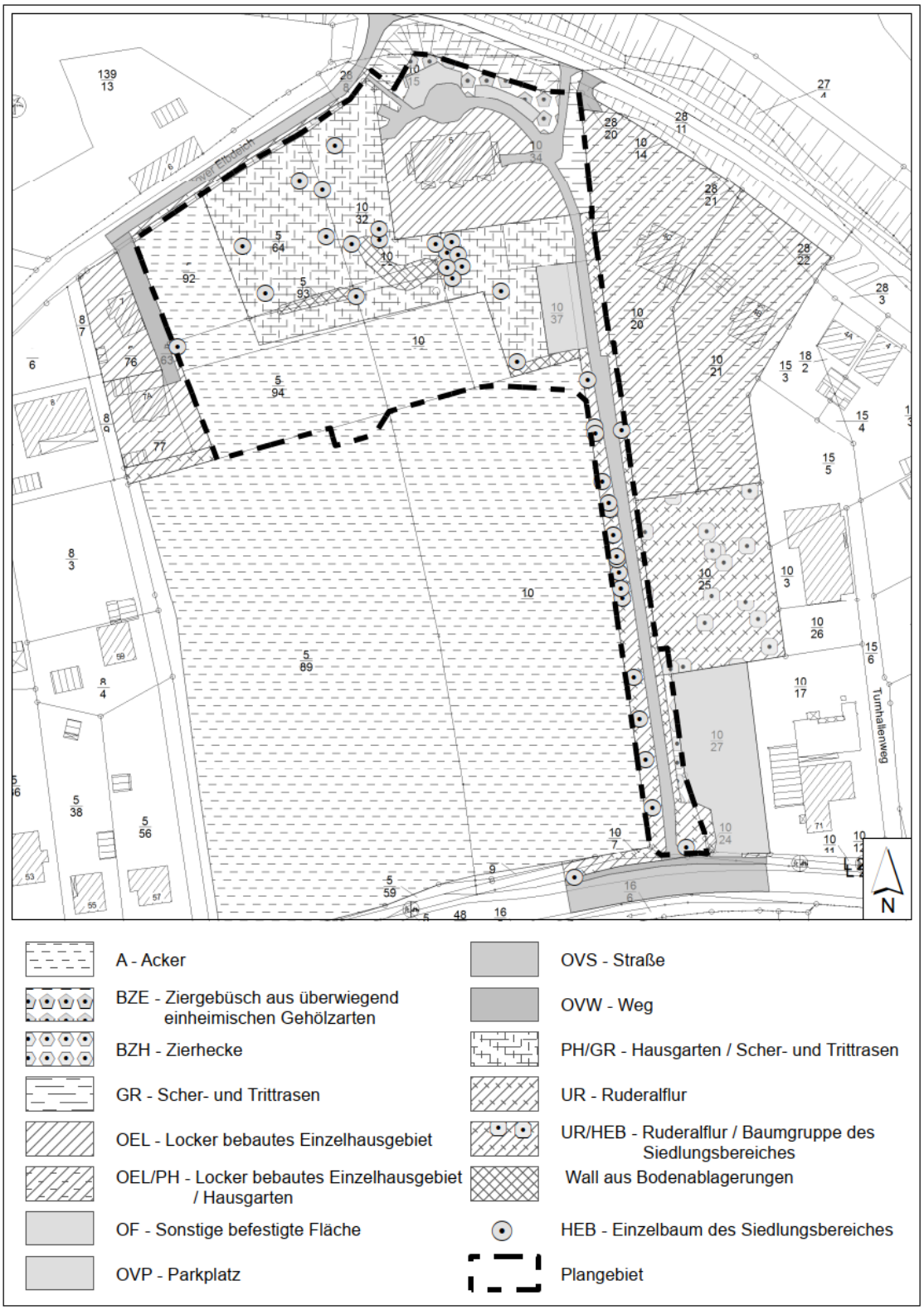


Abbildung 3: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Durch die Lage in der Ortschaft mit den umgebenen Wohnnutzungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und eher von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen und gliedern das Plangebiet. Demzufolge wird das Landschafts-/Ortsbild durch die Gehölzstrukturen deutlich aufgewertet.
Im Ort könnten bereits leichte Immissionsbelastungen durch die Bebauungen und die südlich gelegene Landesstraße 217 (Stover Straße) vorhanden sein. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die vorhandenen Freiflächen im Ort, die Hausgärten und im Wesentlichen die nördlich gelegene Elbniederung dienen der Kalt- und Frischluftentstehung und tragen zu einem guten Luftaustausch bei, sodass die möglichen leichten Immissionsbelastungen im Ort deutlich reduziert werden.

Derzeit beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen einen Hausgarten sowie eine Ackerfläche. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Im Bereich der bebauten bzw. versiegelten Flächen hat der Boden seine natürlichen Funktionen bereits vollständig verloren. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist im Plangebiet vorwiegend der Bodentyp Gley-Vega vorhanden. Östlich ragt der Bodentyp Gley geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Der Bodentyp Gley-Vega gehört wegen seiner hohen Bodenfruchtbarkeit zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Dennoch ist durch die Nutzung des Bodens im Plangebiet als Hausgarten sowie Acker von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser nahezu ungehindert auf den unbebauten Flächen versickern. Die Grundwasserneubildungsrate sowie die Gefährdung des Grundwassers werden als sehr gering bis gering bewertet. Der Grundwasserstand liegt bei ~ + 0 - 1 m NHN und somit ca. 3 - 4 m unter der Geländeoberkante.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Bebauungen und Versiegelungen von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese zusätzlichen kleinklimatischen Veränderungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unter die Erheblichkeitsschwelle. Die angrenzenden Freiflächen (südl. Ackerfläche), die nördlich gelegene Elbniederung sowie die zukünftigen Hausgärten werden die Auswirkungen deutlich reduzieren und weiterhin zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Positive Auswirkungen sind auch von den anzupflanzenden Bäume im Plangebiet zu erwarten.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. In diesem Fall können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Anpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken sowie dem Erhalt der Bäume entlang des Privatweges deutlich gemindert werden. Weiter mindernd werden die örtlichen Bauvorschriften auf das Landschafts-/Ortsbild wirken.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung des bisherigen Ackers und Hausgarten ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 14.600 m² und einer maximalen Versiegelung von 52,5 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Demnach steht das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig der Grundwasserneubildung zur Verfügung und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung einzelner Gehölzstrukturen im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen. Ortsbildprägender und wertvoller Baumbestand entlang des Privatweges wird jedoch als zu erhalten festgesetzt und durchgrünt das Plangebiet auch zukünftig. Ein vollständiger Erhalt des vorhandenen Baumbestandes ist aufgrund der Lage und des abgängigen Bestandes nicht möglich. Teilweise ragen die Bäume mit ihrem Stammanlauf in den Privatweg hinein, sodass für ein erforderlichen Ausbau des Weges eine Beseitigung der Bäume unumgänglich ist. Um den Alleecharakter auch zukünftig zu wahren, sind neue Anpflanzungen von Bäumen entlang des Privatweges vorgesehen. Der vorhandene Gehölzbestand im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet wird nicht zu erhalten festgesetzt, um die Bebauung bzw. Erschließung nicht allzu sehr einzuschränken. Um eine Durchgrünung auch zukünftig zu wahren sind pro Grundstück entweder ein Laubbaum oder zwei Obstbäume anzupflanzen. Grundstücke mit vorhandenen Baumbestand können diesen bei der Festsetzung berücksichtigen.
Durch die Lage im Ort und der ausschließlich intensiven Nutzung sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heinrichshof“ 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 Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 4.000 m² und liegt somit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Mit den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken und entlang der Privatstraße sowie den Obstbäumen können die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden.

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 55 m das FFH-Gebiet Nr. 182 „Elbe zwischen Geesthacht und Hamburg“. Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von Wohnhäusern zulässig ist. Die gewählte Baugrenze orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand, sodass ein weiteres Heranrücken von baulichen Anlagen an das Schutzgebiet nicht möglich ist. Zusätzliche bauliche Anlagen

können erst in einer Entfernung von ca. 72 m zum FFH-Gebiet entstehen. Weiterhin sind zur Durchgrünung des Plangebietes pro Baugrundstück ein Laubbaum oder alternativ zwei Obstbäume zu pflanzen, die zukünftig eine Abschirmung zum Schutzgebiet bewirken werden. Aus diesen genannten Gründen lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen ableiten, die das FFH-Gebiet Nr. 182 „Elbe zwischen Geesthacht und Hamburg“ beeinträchtigen können. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Eine gesonderte FFH-Vorprüfung ist nicht 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 Bauleitpla-

nung 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 Plangebiet 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 sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen. Zum einen sind Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Wohngebäude nicht vorgesehen. Zum anderen gaben die Bäume bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehende Rinde. Aufgrund des Laubbestandes konnten die Bäume jedoch nicht vollständig eingesehen werden. Um daraus einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder aus zu wildern. Weiterhin sollte vorsorglich die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und 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 außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die Rodung des Gehölzbestandes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits von Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen von der Wohnbebauung und der südlich gelegenen L 217 in gewissermaßen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Acker und Hausgarten entlang von Gehölzstrukturen als Jagdhabitat genutzt wird. Mit der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern, da die Hausgärten ebenfalls ein potentiell geeignetes Jagdareal darstellen werden. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen sowie die Bebauung von Acker und Hausgärten stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffenen Flächen sind durch die Lage und der Nutzung bereits mit Störeinwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die betroffenen Bereiche von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Eine Störung von lokalen Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden, da im Plangebiet Gehölzlebensräume verbleiben bzw. neu geschaffen werden und mit den zukünftigen Hausgärten vergleichbare Lebensräume vorhanden sein werden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Säugetiere
Aufgrund des Laubbestandes konnten die Bäume nicht vollständig eingesehen werden. Demnach könnten die vorhandenen Bäume einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein Nachweis konnte bei der Begehung jedoch nicht erbracht werden. Mit der Rodung der Bäume wird ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten verbleiben im Plangebiet sowie umliegend ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können. Zudem sind die Gehölze vor der Rodung nochmals zu begutachten, sollten dabei Quartiere bzw. der Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel
Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung sowie im Plangebiet verbleiben genügend ähnliche Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten. Zudem werden mit den Anpflanzungen neue Lebensräume geschaffen, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe zum Vorhaben bestehen bleiben. Dementsprechend ergeben sich keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)
Im Plangebiet 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 Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie fledermausaktiven Zeit, im Zeitraum 01.10. bis 28.02. erfolgt. Die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Fledermausexperten auf Besatz zu untersuchen sind. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

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. Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 217, von der Schallimmissionen ausgehen. Es handelt sich jedoch um eine innerörtliche Ortsdurchfahrt, die geschwindigkeitsreduziert ist, sodass die Immissionsbelastungen der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen deutlich gemindert werden können.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Berechnung (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 10/2019) wurden die Verkehrslärmimmissionen entlang der L 217 untersucht. 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, tags ab einem Abstand von ca. 48 m zur Straßenkante und der Orientierungswert nachts ab einem Abstand von 70 m zur Straßenkante eingehalten werden können. Da zwischen dem Plangebiet und der Straßenkante der Landesstraße ein Abstand von ca. 165 m eingehalten wird, ist von keinen Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes auszugehen.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich verlaufenden Stover Elbdeich sowie über eine Privatstraße, welche an die südlich verlaufende Stover Straße (L217) anschließt. Die Privatstraße verfügt über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage, sodass ein dreiachsiges Müllfahrzeug innerhalb der Verkehrsfläche im Plangebiet wenden kann. Des Weiteren ist bei der Durchführung zu beachten, dass für die Befahrbarkeit der Straße die Einhaltung eines Lichtraumprofiles von mindestens 3,50 m vom Grundstückseigentümer einzuhalten ist, die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur uneingeschränkten Nutzung erforderlich wird und eine Scha-

densersatzerklärung erforderlich wird. Die Müllentsorgung kann somit gewährleistet werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Der Wasserbeschaffungsverband teilte mit, dass die Erschließung mit Trinkwasser für das Plangebiet von der „Stover Straße“ aus erfolgen kann. 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 Abwasserreinigungsanlage 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. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über flach begrünte Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. 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. Da die Entsorgung über eine private Erschließungsstraße erfolgt, ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten, dass für das Wegeflurstück bzw. die Wegeflurstücke eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB einzutragen ist.

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 Abs. 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 Abs. 2 NDSchG).

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Drage in seiner Sitzung am 15.09.2020 beschlossen.

Drage, den 30.06.2021

gez. Harden L.S.
Bürgermeister

Stand: 08/2020