BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25
„SÜDLICH STOVER STRAßE“

ABSCHRIFT

GEMEINDE DRAGE
LANDKREIS HARBURG

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES 4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes 4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung 4

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 5
2.1 Landes- und Regionalplanung 5
2.2 Flächennutzungsplanung 8
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB in Kombination mit § 13 b BauGB 9

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 10
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 12
3.2.1 Art der baulichen Nutzung 12
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 13
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 13
3.2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 13
3.2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 14
3.2.6 Private Grünfläche 14
3.2.7 Verkehrsflächen / Sichtdreiecke 14
3.2.8 Immissionsschutz 15
3.2.9 Erhalt von Einzelbäumen 15
3.2.10 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke 15
3.2.11 Begrünung der Baugrundstücke 16
3.3 Örtliche Bauvorschriften 17
3.3.1 Gestaltung der Außenwände 17
3.3.2 Gestaltung der Dächer und Gauben 17
3.3.3 Einfriedungen 18
3.3.4 Ordnungswidrigkeiten 19
3.3.5 Ausnahmen und Befreiungen 19
3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt 19
3.5 Immissionsschutz 27
3.6 Hochwasser-Risikomanagement 28
3.7 Verkehr 28

4. VER- UND ENTSORGUNG 29

5. ALTLASTEN 30

6. BODENORDNUNG 32

7. BESCHLUSSFASSUNG 32

8. QUELLENVERZEICHNIS 33

Anlagen

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, gemäß § 7 Abs. 1 UVPG, Oberflächenentwässerungskonzept „B-Plan – Südlich Stover Straße“, Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg (Wümme), Stand: 21.10.2021

Anlage 2: Anlage: Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH (04.06.2021): Wasserwirtschaftliches Fachgutachten, Vorhaben: Bebauungsplan Südlich Stover Straße“ in Stove. Hamburg. Stand: 29.07.2021

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ liegt in der Gemeinde Drage, im Ortsteil Stove. Im Norden verläuft die Stover Straße (L217).

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 70, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 76, 77 sowie über das Teilflurstück 68, der Flur 1 der Gemarkung Stove und über das Teilflurstück 48/5 der Flur 31 der Gemarkung Stove.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

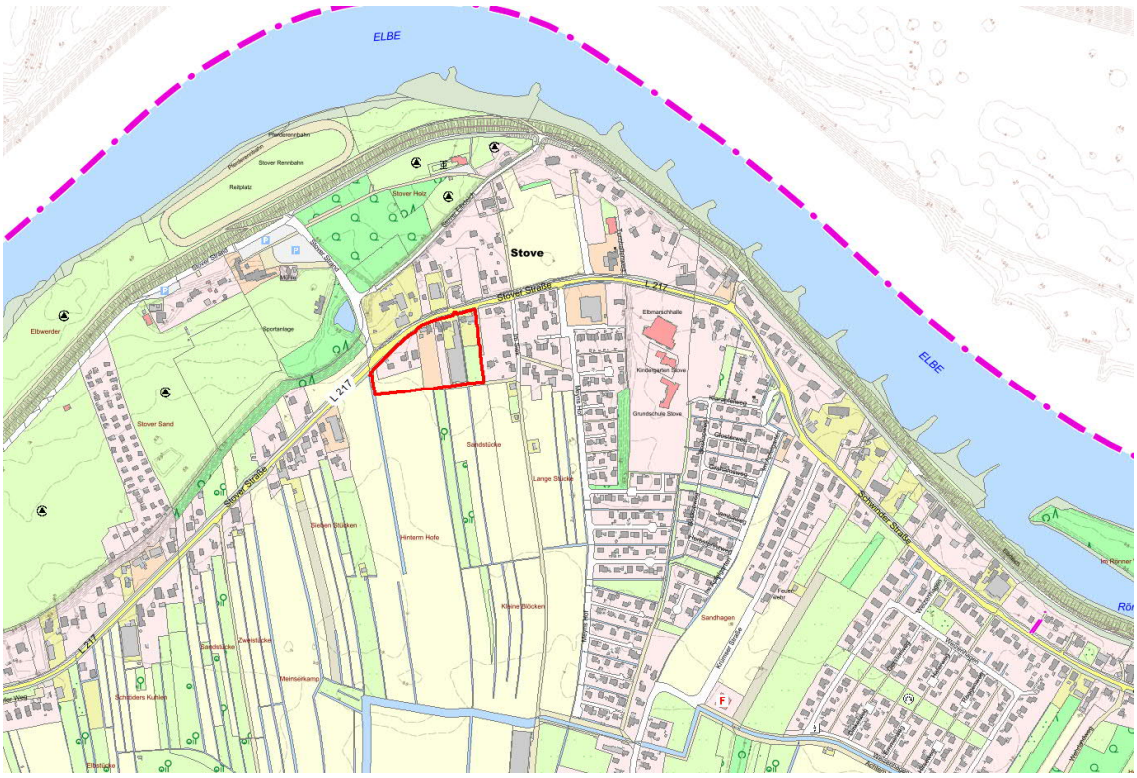


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2021 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Landesstraße eine aufgelockerte eingeschossige Wohnbebauung mit ihren Nebenanlagen. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich in östliche Richtung weiter fort. Ergänzt wird die wohnbauliche Nutzung durch ein Bestattungsinstitut sowie ein Kleingewerbe (Grafikdesign). Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befinden sich innerhalb des Plangebietes Gewächshäuer einer ehemaligen Gärtnerei, die nicht mehr benötigt werden und zurückgebaut werden sollen. Die übrigen rückwärtigen Flächen werden als Gartenfläche bzw. Ackerflächen genutzt. Südlich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, welcher der

Erschließung der südlich und südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Am nordwestlichen Rand befindet sich direkt angrenzend an die Stover Straße eine Abwasserpumpstation sowie ein Schaltkasten. Der westliche Bereich des Plangebietes wird durch eine Baum-Strauchhecke sowie einen Bestandsgraben begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stover Straße befinden sich Wohnhäuser sowie Lagerhallen gewerblicher Betriebe. Die Elbe liegt in einer Entfernung von ca. 500 m nördlich des Plangebietes.

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. 25 wird eine ca. 2,3 ha große, teils bereits bebaute und teils als landwirtschaftlich 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. Im rückwärtigen Bereich gelegene Gewächshäuser werden nicht mehr benötigt und sollen zurückgebaut werden, sodass der Bereich nachverdichtet werden kann. Die Fläche an der Stover Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhan-

dene Wohnbebauung anschließt. Die Umgebung ist bereits von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. 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 für die Bestandsgebäude weiterhin direkt über die Stover Straße. Rückwärtige Grundstücke werden über einen von der Stover Straße in das Plangebiet mündenden Privatweg erschlossen, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

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. 25 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. 25 „Südlich Stover Straße“ 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für den Bau von Einfamilienhäusern geschaffen werden, mit dem Ziel, insbesondere für die junge Bevölkerung Wohnraum bereitzustellen. Das Plangebet ist dem zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen, sodass dem im RROP bzgl. der Siedlungsstruktur genannten Ziel nachgekommen wird.

Da im Kernbereich der Gemeinde Drage eine Entwicklung in diesem Ausmaß aufgrund fehlender Freiflächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, wird eine teilweise bereits bebaute Außenbereichsfläche, die sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt, in Anspruch genommen, um eine ausgewogene Siedlungs- und Infrastruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können. Eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die weit in den Außenbereich hineinragen und zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches sowie einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann damit vermieden werden. Freiräume bleiben somit erhalten.

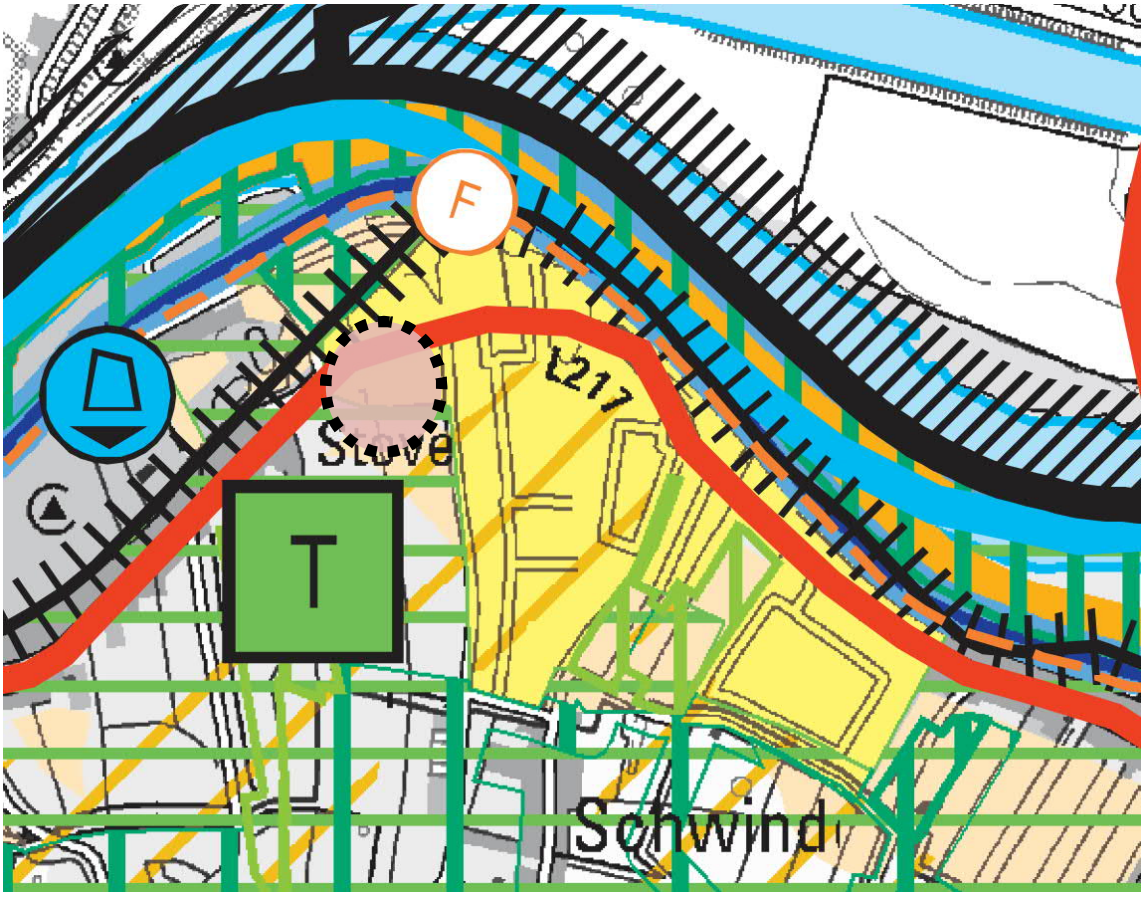


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg

Im zeichnerischen Teil des RROP 2025 ist das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Der Ortschaft Stove wurde die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugewiesen. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials sowie als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Durch die Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche soll der Bedarf an dringend erforderlichen Wohngrundstücken in Stove und den umliegenden Ortschaften gedeckt werden. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 217 „Stover Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Weiter südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Nördlich des Plangebietes, südlich angrenzend an die Elbe sind der Deich, Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für landschaftsgebunde-

ne Erholung und ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Die Elbe selbst ist als Wasserstraße – Schiffbarer Kanal mit 1.000 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. 25 „Südlich Stover Straße“ ist also auch mit den Zielen des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage stellt im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen dar. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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.

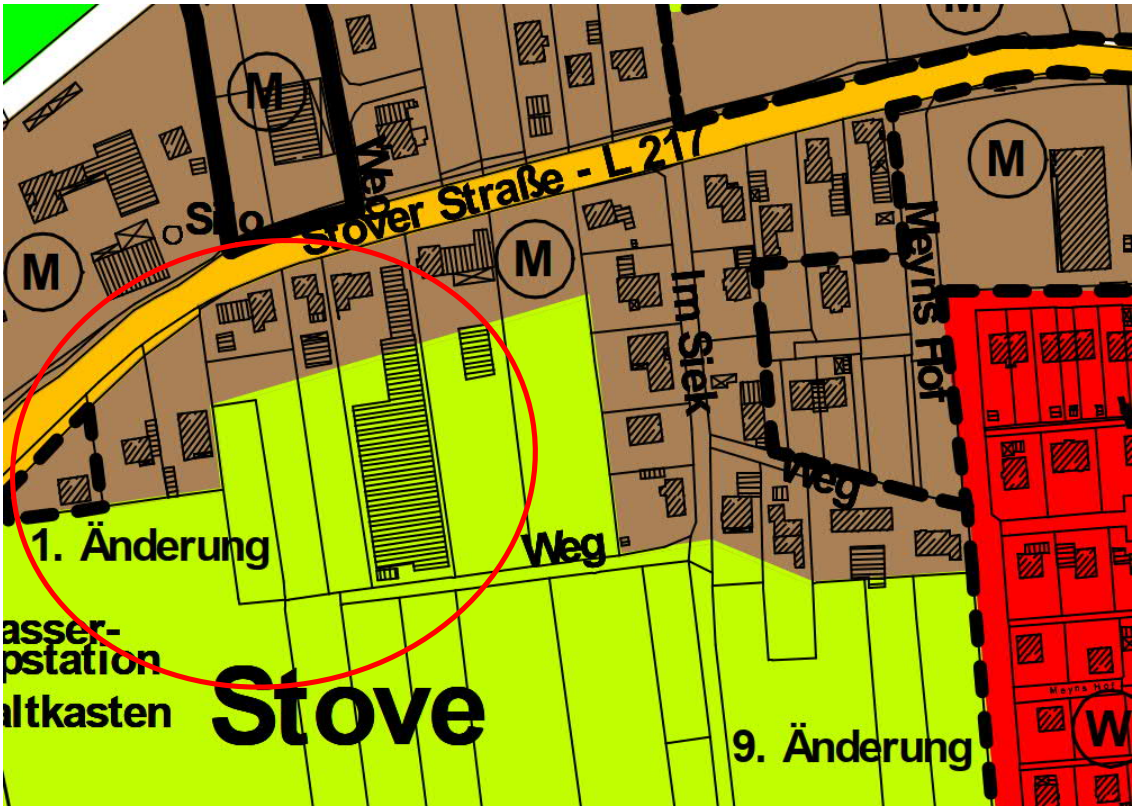


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB in Kombination mit § 13 b BauGB

Die Lage des Plangebietes ist nicht genau dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen. Einerseits befindet sich das Gebiet aufgrund der vorhandenen und 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 a BauGB in Kombination mit dem § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können der Bestand entlang der Stover Straße mit seinen zum Teil nicht störenden gewerblichen Nutzungen abgesichert und zusätzlich ~~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 weitestgehend erschlossenen Bereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich gem. § 13 b BauGB durchzuführen, ist nicht zulässig, da die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind, um der Zielsetzung des § 13 b BauGB „Wohnnutzungen zuzulassen“ nachgekommen werden muss (vgl. Scharmer in Brüggelmann BauGB § 13b Rn. 23a und VGH Mannheim, B.v. 13.05.2020 - 3 S 3137/19). Der Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würde jedoch im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Stover Straße der Zielsetzung, den vorhandenen und zum Teil gewerblich genutzten Bestand, zu sichern, widersprechen, sodass eine kombinierte Anwendung der Verfahren gem. § 13a BauGB und § 13b BauGB erforderlich wird.

Die kombinierte Anwendung der Verfahren gem. § 13a BauGB und § 13b BauGB ist möglich, wenn trennscharf geregelt werden kann, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen (vgl. Scharmer in Brüggelmann BauGB § 13b Rn. 23a und VGH Mannheim, B.v. 13.05.2020 - 3 S 3137/19). Die Abgrenzung erfolgt aufgrund der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Gebiete WA 1 und WA 2 trennscharf. Der entlang der Stover Straße mit WA 1 gekennzeichnete Bereich wird somit gem. § 13a BauGB und der mit WA 2 gekennzeichnete Bereich gemäß § 13 b BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB Verfahren liegen vor:

a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 einbezogenen straßenbegleitenden Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Gemeinde Drage, sind bereits bebaut und von weiterer Bebauung umgeben (§ 13 a BauGB).

   Die südlich daran angrenzende Fläche schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stove an (§ 13 b BauGB).

b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 einbezogene Grundfläche der Allgemeinen Wohngebiete beträgt ca. 5.000 m² und liegt damit insgesamt unter der gem. § 13 b BauGB zulässigen Grundfläche von 10.000 m². Die gem. § 13 a BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird somit in den mit WA 1 gekennzeichneten und dem Innenbereich zugehörigen Gebieten deut-

lich unterschritten. Die Grundfläche ergibt sich aus der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl.

WA 1 (maximale Grundfläche von 20.000 m² gem. § 13 a BauGB)	**WA 2 (maximale Grundfläche von 10.000 m² gem. § 13 b BauGB)**
(festgesetzte Fläche des Wohngebietes WA 1 von 6.530 m² x GRZ 0,3) **ca. 1.959 m²**	(festgesetzte Fläche des Wohngebietes WA 2 von 10.162 m² x GRZ 0,3) **ca. 3.049 m²**

c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 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.

   Durch die geplante Entwicklung wird es erforderlich, einen vorhandenen Graben teilweise zu verrohren und auszubauen sowie einen Graben wiederherzustellen, um die Erschließung geplanter Baugrundstücke im östlichen Bereich herstellen zu können. Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG zu überprüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Gemäß der Anlage 1 Nr. 13.18.1 sind für sonstige der Art nach erfassten Ausbaumaßnahmen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, solang diese nicht naturnah ausgeführt werden, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist; sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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 bzw. am im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 380 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 a BauGB in Kombination mit dem § 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, eine Fläche südlich der Stover Straße für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern nachzuverdichten und zu entwickeln. Ziel ist es, ein homogenes und ausgeglichenes Wohnbaugebiet zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei, welche nicht mehr genutzt und zurückgebaut werden sollen, sodass dieser Bereich entsprechend der umliegenden Bebauung der Wohnnutzung zugeführt und städtebaulich optimiert werden soll. Auch die westlich an die alte Gärtnerei angrenzenden Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Zur östlich bereits vorhandenen Wohnbebauung kann aus städtebaulicher Sicht ein Lückenschluss erfolgen. Eine innerhalb des Plangebietes im rückwärtigen Bereich gelegene Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die entsprechenden Flurstücke befinden sich im Privateigentum und stehen für eine Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Drage nutzt das Instrument der Bauleitplanung nicht dafür, Flächen zu überplanen, die von den Grundstückseigentümern nicht entsprechend der Ziele (hier Nachverdichtung) umgesetzt werden. Dahingehend wurde das Anliegen der Flächeneigentümer berücksichtigt, den rückwärtigen Bereich der Wohnbaugrundstücke auszusparen und somit das allgemeine Wohngebiet auf die jetzige Größe festzulegten sowie die Grünfläche entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung festzusetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, wenige Grundstücke auf einer an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Fläche bereitzustellen und dem im RROP genannten Ziel, einer Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, nachzukommen. Gleichwertige, alternative Flächen stehen für eine Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Stove derzeit nicht zur Verfügung. Alternative im Innenbereich der Ortschaft gelegene Flächen befinden sich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Darüber hinaus wird bereits in einem weiteren Bauleitplanverfahren der Gemeinde Drage innerhalb der Ortschaft Stove Wohnbauland mit der Entwicklung von ca. 20 Grundstücken geschaffen. Eine weitere Entwicklung in dieser Größenordnung wäre zum jetzigen Zeitpunkt aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend, sodass auf die Inanspruchnahme alternativer zusammenhängender landwirtschaftlicher Fläche verzichtet wird. Hinzu kommt auch die allgemeine Einschränkung, dass zum neuen Elbdeich ein zwingender Abstand von mindestens 50 m einzuhalten ist. Dies betrifft insbesondere die Flächen nördlich der Stover Straße. Die Bebaubarkeit der Flächen in diesem Bereich wird somit stark eingeschränkt. Aus diesen Gründen befürwortet die Gemeinde die Planungsabsichten und hat sich dazu entschieden, den Standort südlich der Stover Straße als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um den Bereich geringfügig nachzuverdichten und zugleich städtebaulich zu ordnen. Der bereits bebaute Bereich entlang der Stover Straße wurde dabei bewusst in den Geltungsbereich des Plangebietes aufgenommen, um eine ganzheitliche Entwicklung zu erzielen.

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 angrenzen. Damit verfolgt die Gemeinde die Schaffung einer dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits teilweise erschlossenen Bereich. 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ sollen für diesen teilweise bereits bebauten 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 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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 Nr. 1 sowie 3 - 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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“ nachgekommen werden. Darüber hinaus sind innerhalb des Gebietes WA 2 die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe aus den oben genannten Gründen ebenfalls unzulässig. Davon abweichend sind diese innerhalb des Gebietes WA 1 zulässig, da der Bereich bereits durch nicht störende Gewerbebetriebe geprägt ist. Mit der Festsetzung soll der vorhandene Bestand abgesichert werden. Darüber hinaus wird die Ortschaft, auch über das Plangebiet hinaus, durch einzelne nicht störende Gewerbebetriebe, die straßenbegleitend angeordnet sind, geprägt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf den Ortscharakter ergeben.

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. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im nördlichen Bereich (WA 1), im Bereich der Bestandsbebauung mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung festgesetzt. Im südlichen Bereich (WA 2) sind davon abweichend Bauten mit zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Eine Höhenentwicklung entsprechend der Umgebung wird somit berücksichtigt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. 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 bzw. der Festsetzung der Oberkante des Gebäudes ausreichend definiert ist.
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. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung in Richtung der freien Landschaft zu erzielen und das umgebende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der privaten Zuwegung sowie der Flächen für die Wasserwirtschaft nur innerhalb der über-

baubaren Flächen 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. Darüber hinaus soll der Zugang zur Räumung der Gräben dauerhaft sichergestellt werden.

3.2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Untersuchung auf Schadstoffe zulässig. Tiefe Bohrungen, die den oberflächennahen Grundwasserleiter durchteufen (z.B. Erdwärmebohrungen) sind nur mit Einsatz von Schutzrohren zulässig. Seitens der Unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass bedingt durch die nahegelegene Altablagerung, beim Einsatz von Erdwärmesonden die Bohrtiefe auf 60 Meter begrenzt ist. Grund dafür ist die Lage im Grundwasserversalzungsgebiet. Sollte für Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist im Vorweg eine mögliche Schadstoffbelastung des Förderwassers zu untersuchen, um gegebenenfalls eine entsprechende Entsorgung zu veranlassen. Alle das Grundwasser betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Harburg abzustimmen.

3.2.6 Private Grünfläche

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche befindet sich im Privateigentum, steht für eine Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung und soll entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung nicht verändert werden. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie anderweitige Versiegelungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.2.7 Verkehrsflächen / Sichtdreiecke

Die Grundstücke, die an die nördlich verlaufende Stover Straße (L 217) angebunden sind, werden auch weiterhin über diese erschlossen. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt im östlichen Bereich über eine neu herzustellende private Zuwegung auf die Stover Straße. Die Straße im Plangebiet ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Private Zuwegung) festgesetzt. Lediglich im Einmündungsbereich der Stover Straße ist auf einer Länge von 20 m und einer Breite von 6 m die Straßenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr kann somit in diesem Bereich gewährleistet werden, ohne dass es zu Wartzeiten auf der Landesstraße kommt. Eigentümer der Grundstücke, die über die Stichstraße erschlossen werden, haben ihre Müllbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße / Stover Straße bereitzustellen.

Um im Einmündungsbereich der Stichstraße des Wohnbaugebietes / 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.

3.2.8 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 217, von der Immissionen auf die Umgebung einwirken. Um allgemeine Aussagen treffen zu können, inwiefern die Immissionen auf Flächen entlang der Straße einwirken, wurde eine schalltechnische Berechnung zu den Verkehrslärmimmissionen durch die L 217 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 Plangebiet 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.

3.2.9 Erhalt von Einzelbäumen

Der in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes Ersatz zu leisten. Der Ersatz hat dann an anderer Stelle außerhalb des Schutzstreifens der Schmutzwasser-Druckrohrleitung zu erfolgen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

3.2.10 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Um Beeinträchtigungen zur südlich angrenzenden freien Landschaft zu minimieren, ist innerhalb der 3 m bzw. 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 2-reihige bzw. 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
Fraxinus excelsior	Esche	3 j. v. S. 80/120
Prunus avium	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand in der 3 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,0 m x 1,25 m auf Lücke. Reihen- und Pflanzabstand in der 5 m breiten Anpflanzungsfläche ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.11 Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück zur Durchgrünung des Plangebietes ein standortgemäßer und gebietstypischer Laubbaum, wie z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Vogelkirsche (*Prunus padus*), in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können pro Baugrundstück zwei Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffenden Lokalsorten, wie z.B. Altländer Pfannkuchen, Altländer Rosenapfel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm (in 1 m über dem Erdboden gemessen) gepflanzt werden. Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen auf dem Baugrundstück, ausgenommen

als zu erhalten festgesetzter Einzelbaum, ist auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume zulässig.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

In bestimmten Teilbereichen der Gemeinde Drage greift die örtliche Bauvorschrift der Satzung vom 11.02.1985. Die Satzung hat zum Ziel, insbesondere den alten Dorfcharakter mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden entlang des Elbdeichs zu wahren und auch bei der Errichtung neuer Gebäude zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich, der von der örtlichen Bauvorschrift betroffenen Flächen verläuft, weitestgehend nördlich der Stover Straße und befindet sich somit außerhalb des Plangebietes. Die örtliche Bauvorschrift ist im Bebauungsplangebiet nicht zu berücksichtigen. Um jedoch das bestehende Ortsbild zu bewahren sowie zu gewährleisten, dass sich Um- und Neubauten in das Bestehende einfügen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO für die Allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften erlassen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

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.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Außenwände von Hauptgebäuden aus Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Wohngebäuden ist neben Sichtmauerwerk auch Holz sowie Putz zulässig. Diese Materialien prägen in besonderer Weise das Ortsbild von Drage und sollen somit im Bebauungsplangebiet zur Anwendung kommen.

Die Farbauswahl wird auf einige Farben begrenzt. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000, 3001, 3009, 3013, 3016, 8000-8004) auszuführen. Die Verwendung von Holz und Putz ist auch in den Farben erd- bis sandfarben (in Annäherung an die RAL-Farben 1001, 1002, 1014, 1015, 1024, 8001) zulässig. Weißer Putz sowie die Verwendung von glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben, und reflektierenden Oberflächen ist unzulässig.

3.3.2 Gestaltung der Dächer und Gauben

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.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptdachflächen von Gebäuden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Als Dacheindeckungsmaterialien der Hauptdachflächen sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3000-3011, 8001-8004, 8008, 8012, 8016, 8024) sowie anthrazit (in Annäherung an die RAL-Farben 7016, 7021, 7024) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer sowie Holz zulässig. Abweichend davon sind Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht zulässig, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können. Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

Um eine gestalterische Unterordnung der Dachaufbauten und/oder Quergiebel eines Hauptgebäudes zu erreichen, darf die Gesamtlänge dieser insgesamt nicht mehr als 60% der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie zwischen Dachaufbauten und der Außenwand des darunter liegenden Geschosses muss mindestens 1,50 m betragen. Die Festsetzungen unterstützen die Entstehung einer harmonischen und ortsbildangepassten Dachlandschaft.

Ausgenommen von den aufgeführten Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Gauben sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

3.3.3 Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. Hohe undurchsichtige Zäunen verwehren Einblicke in das Grundstück und engen den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Höhe der Einfriedungen der Grundstücke, an der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privaten Zuwegung zugewandten Seite auf 1,0 m begrenzt. Davon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Laubhecken. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Steinmauern, Stabmetallzäunen, Maschendrahtzäunen sowie Laubhecken. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig.

Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3.3.4 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.

3.3.5 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ 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 April 2020 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Uweltkarten/),
- 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 sehr geringer Bedeutung. In südlicher Richtung, außerhalb des Plangebietes, sind im LRP Biotoptypen von geringer Bedeutung abgebildet. Teilweise sind entlang der landwirtschaftlichen Nutzungen linienhafte Gehölze dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild
Nach dem LRP liegt das Plangebiet in einer Landschaftseinheit, welche von Siedlungsbereichen mit dörflichem Charakter, traditionelle Obstbaugebiete der Elbmarsch und gehölzarme Ackerlandschaften geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von mittlerer Bedeutung.

Karte III a: Boden
Nach dem LRP sind im Plangebiet sowie umliegend keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften und kulturhistorischer Bedeutung vorhanden.

Karte III b: Wasser- und Stoffretention
Nach dem LRP beinhaltet lediglich die westliche Ackerfläche im Plangebiet einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei geringer bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung. Diese Funktion setzt sich auf den südlichen landwirtschaftlichen Flächen fort. Weitere Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention sind im Umfeld des Plangebietes nicht dargestellt.

Karte IV: Klima, Luft
Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keinen Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft.

Karte V: Zielkonzept
Für ein Großteil des Plangebietes wird eine umweltverträgliche Nutzung als Ziel genannt. Für die westliche Ackerfläche sowie die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft genannt.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft
Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte.

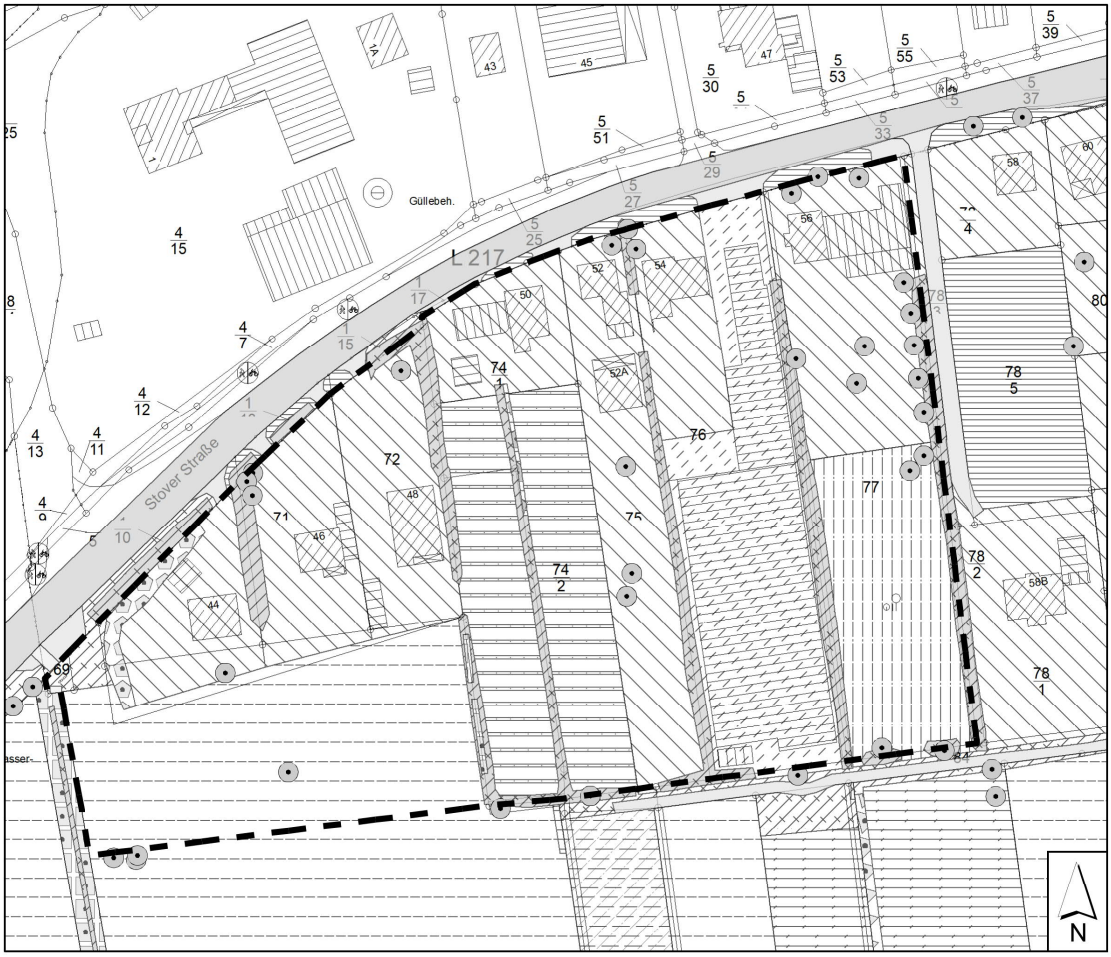
Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Stover Straße (L 217) und ist entlang der Straße mit einer aufgelockerten Wohnbebauung samt Nebenanlagen bereits bebaut. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befinden sich innerhalb des Plangebietes Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei. Ansonsten werden die Flächen im Plangebiet gärtnerisch sowie landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Das Plangebiet wird von vorhandenen Entwässerungs- und Vorflutgräben begrenzt bzw. durchzogen. In südlicher Richtung ist die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Im Plangebiet sowie umliegend sind Gehölzstrukturen vorhanden, die den Landschaftsraum durchgrünen und aufwerten.
Durch die vorhandene Bebauung und der nördlich gelegenen Landesstraße 217 könnten in Teilbereichen des Plangebietes bereits leichte Immissionsbelastungen vorhanden sein. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Mit der südlich gelegenen freien Landschaft und der im Norden vorhandenen Elbniederung, sind im Umfeld der Planung jedoch großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden, die

zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Demzufolge werden die wohlmöglich leichten Immissionsbelastungen vollständig kompensiert.

Das Plangebiet beinhaltet entlang der nördlich gelegenen Stover Straße (OVS) bereits Wohnbebauungen mit großangelegten Hausgärten (OEL/PH). In den Hausgärten sind neben großflächigen Rasenflächen auch u.a. Ziergehölze (HBE) vorhanden. Das Plangebiet wird vorwiegend entlang der Flurstücksgrenzen von Entwässerungs- und Vorflutgräben (FGR/UR) begrenzt bzw. durchzogen. In den Böschungsbereichen haben sich Ruderalfluren entwickelt. In Teilbereichen haben sich auch Gehölzbestände, wie Strauchhecke (HFS) und Strauch-Baumhecke (HFM) entlang der Gräben entwickelt. Inmitten des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich eine ehemalige Gärtnerei mit Gewächshäusern (OGP). An die Wohnbebauung bzw. gewerbliche Nutzung grenzen in südlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen an, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Ackerfläche (A) vorhanden. Ansonsten beinhalten die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet Grünland. Westlich der Gewächshäuser handelt es sich um ein artenarmes Intensivgrünland (GI) und östlich um ein artenarmes Extensivgrünland (GE). Inmitten des Ackers ist ein Einzelbaum der Baumart Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m vorhanden. Weitere ortsbildprägende Einzelbäume befinden sich außerhalb des Plangebietes. In südlicher Richtung setzen sich Ackerflächen, Obstbaumplantagen (EOB) und Blumen-Gartenbauflächen (EGB) fort.

Derzeit beinhaltet das Plangebiet neben Wohnbebauungen mit Hausgärten und dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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 vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen hat der Boden seine natürlichen Funktionen bereits vollständig verloren. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) sind im Plangebiet die Bodentypen Gley und Gley mit Kleimarschauflage vorhanden. Der Bodentyp Gley mit Kleimarschauflage ist nur im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorhanden. Dieser Bodentyp gehört, aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Der Bodentyp Gley ist kein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen. Durch die z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung und der Lage im Siedlungsbereich dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert sein.
Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser auf den landwirtschaftlichen Flächen sowie in den Hausgärten versickern. Überschüssiges Wasser wird über die vorhandenen Entwässerungs- und Vorflutgräben abgeführt. Lediglich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei mit den Gewächshäusern ist die Versickerung bereits deutlich eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate sowie die Gefährdung des Grundwassers werden als sehr gering bis gering bewertet. Der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes liegt bei ~ + 0 bis 1 m NHN und somit ca. 3 - 4,5 m unter der Geländeoberkante. Das Plangebiet wird von Entwässerungs- und Vorflutgräben begrenzt bzw. durchzogen, die südlich in den Bewässerungsgraben Rönne-Drage münden. Weitere Oberflächengewässer sind auch umliegend nicht vorhanden.



A - Acker
BZH - Zierhecke
EGB - Blumen-Gartenbaufläche
EOB - Obstbaumplantage
GE - Artenarmes Extensivgrünland
GI - Artenarmes Intensivgrünland
GR - Scher- und Trittrasen
GR/FGR - Scher- und Trittrasen / Nährstoffreicher Graben
HBA - Allee/Baumreihe (Obst)
HFM - Strauch-Baumhecke
HFS - Strauchhecke
ODP - Landwirtschaftliche Produktionsanlage
OEL/PH - Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten
OGP - Gewächshauskomplex
OK - Gebäudekomplex der Energieversorgung
OVS - Straße
OVW - Weg
UR - Ruderalflur
UR/FGR - Ruderalflur / Nährstoffreicher Graben
HBE - Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
Plangebiet

Abb. 4: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

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 südlich angrenzende freie Landschaft mit einer großräumigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie die nördlich gelegene Elbniederung werden die Auswirkungen deutlich reduzieren und weiterhin zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Positive Auswirkungen sind auch von den anzupflanzenden Einzelbäumen sowie Strauch-Baumhecken 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 in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden. Weiter mindernd werden die örtlichen Bauvorschriften auf das Landschafts-/Ortsbild wirken.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher unbebauten Flächen ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und einer maximal zulässigen Versiegelung von 45 % werden die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nach gutachterlicher Einschätzung auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückgehalten werden, auch vor dem Hintergrund, dass das Gelände gegenüber dem Urgelände teilweise mit i.d.R. sandigem, versickerungsfähigem Boden aufgehöht werden soll. Auch hinsichtlich einer erforderlichen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind keine weiteren Rückhaltemaßnahmen über die vorhandenen Grabenrückhalteräume hinausgehend vorgesehen, da die Planung gegenüber dem Bestand zu keiner Flächenmehrversiegelung und somit zu keinem höheren Gebietsabfluss führt. (IOB, 2021)
Demzufolge sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eher von geringer Bedeutung. Lediglich die Gehölzbestände, das Extensivgrünland sowie die Ruderalfluren im Böschungsbereich der Gräben sind von mittlerer Bedeutung. Eine Beseitigung dieser Strukturen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen. Da die Gehölzbestände im Wesentlichen in vorhandene Hausgärten vorhanden sind, ist eine Beseitigung mit der Aufstellung des B-Planes unwahrscheinlich. Eine explizite Festsetzung zum Erhalt des Bestandes erfolgt nicht, um die möglichen Bebauungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Der südwestlich vorhandene Einzelbaum wird jedoch dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem wird im Wesentlichen beibehalten. Lediglich im östlichen Bereich ist zur Erschließung der Baugrundstücke in zwei Teilbereichen eine Grabenverrohrung unumgänglich. Weiterhin wird das Grabenprofil neu modelliert. Im Anschluss können sich in den Böschungsbereichen die Ruderalfluren zeitnah ent-

wickeln. Mit der Überplanung des Extensivgrünlandes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen.
Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der Biotopausstattung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Nutzungsintensitäten und vor allem durch die Störeinflüsse werden die Lebensräume im Plangebiet entwertet. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ 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. 5.000 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 in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden.

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 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 an den vorhandenen Wohngebäuden nicht bekannt. 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. Der betroffene Grabenabschnitte führt nur sehr unregelmäßig Wasser und fällt bereits früh im Jahr trocken. Des Weiteren erfolgt eine regelmäßige Grabenräumung, sodass sich kein artenreicher Ufersaum ausgebildet hat, welcher einen Rückzugsraum für seltene und gefährdete Arten darstellen kann. Der betroffene Entwässerungsgraben beinhaltet kein geeignetes Winter-, Sommer- oder Laichquartier. Bestenfalls könnte der Graben als Wanderkorridor von Amphibien genutzt werden. Demnach sollte der Graben vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf ein Vorkommen von Individuen untersucht werden. Bei positiven Funden sind diese in unbeeinträchtigte Gräben oder Stillgewässer, außerhalb des Baugeschehens, fachgerecht umzusetzen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)
Säugetiere
Das Plangebiet ist bereits von Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen von der vorhandenen Wohnbebauung, der ehemaligen Gärtnerei und der nördlich gelegenen L 217 in gewissermaßen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die landwirtschaftlichen Flächen sowie Hausgärten entlang von Gehölzstrukturen zumindest als Jagdhabitat genutzt werden. Mit der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern, da die zukünftigen 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 landwirtschaftlichen Flächen und Hausgärten stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffenen Flächen sind jedoch 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 vereinzelte Bäume einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein Nachweis konnte bei der Begehung jedoch nicht erbracht werden. Mit einer möglichen Rodung von Bäumen 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. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Schallimmissionen des Straßenverkehrs von der angrenzenden Landesstraße 217 ein.

Um allgemeine Aussagen treffen zu können, inwiefern die Immissionen auf Flächen entlang der Straße einwirken, wurde eine schalltechnische Berechnung zu den Verkehrslärmimmissionen durch die L 217 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 Plangebiet gewährleisten zu können, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, welche durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz geregelt werden (siehe Punkt 3.2.7 der Begründung).

3.6 Hochwasser-Risikomanagement

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wies das NLWKN – Betriebsstelle Lüneburg – Gewässerbewirtschaftung und Flussgebietsmanagement darauf hin, dass der Planungsbereich in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich im Sinne des § 73 ff. WHG liegt. Grundlage für diese Einstufung ist die Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken, kurz Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL), die mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG) vom 31. Juli 2009 in bundesdeutsches Recht übernommen wurde. Die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ist bindendes europäisches Recht. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu in naturräumlich definierten Vewvaltungseinheiten wie z.B. entlang der Elbe, ein abgestimmtes Hochwasserrisikomanagement zu betreiben. Grundgedanke der Richtlinie ist also, ein aktives Risikomanagement mit dem Ziel die negativen Hochwasserfolgen zu verringern. In den Hochwasserrisikomanagement-Plänen werden nicht nur bauliche Maßnahmen wie Deiche und Hochwasserrückhaltebecken, sondern auch alle weiteren hochwasservorsorgenden Maßnahmen berücksichtigt. Die Gefahren- und Risikokarten für die drei berechneten Hochwasserszenarien können für den hier betroffenen Planungsraum Elbe im internet eingesehen werden unter
https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wassewvirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinielgefahren und risikokarten/gefahren-und-risikokarten-1 16763.html.

3.7 Verkehr

Die Grundstücke, die an die nördlich verlaufende Stover Straße (L 217) angebunden sind, werden auch weiterhin über diese erschlossen. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über einen neu herzustellende Stichweg auf die nördlich gelegene Stover Straße. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie der Polizeiinspektion Harburg wurde festgelegt, dass einer Zuwegung in Form eines Stichweges rückwärtiger Grundstücke ausschließlich zugestimmt werden kann, wenn im Einmündungsbereich der Begegnungsverkehr zweier PKWs gewährleistet werden kann. Im Einmündungsbereich der Stover Straße ist auf einer Länge von 20 m und einer Breite von 6 m die Straßenverkehrsflä-

che als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr kann somit in diesem Bereich gewährleistet werden, ohne dass es zu Wartzeiten auf der Landesstraße kommt. Der weitere Verlauf der Stichstraße ist als private Zuwegung mit einer Straßenbreite von 5 m festgesetzt.

Eigentümer der Grundstücke, die über die Stichstraße erschlossen werden, haben ihre Müllbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße / Stover Straße (L 217) bereitzustellen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Für die Feuerlöschversorgung aus dem Trinkwasserleitungsnetz ist zunächst davon auszugehen, dass der Grundschutz möglich ist.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies der Wasserbeschaffungsverband darauf hin, dass, insbesondere in den Zeiten anhaltender Trockenheit die Abnahme von Trinkwasser überproportional hoch ist, so dass dann eine zusätzliche Löschwasserentnahme zur Gefährdung der Trinkwasserversorgung führen könnte. Dementsprechend sind zusätzliche Möglichkeiten der Löschwasserentnahme wie z.B. Bohrbrunnen in ausreichendem Maße vorzuhalten bzw. herzustellen. Eine abschließende Prüfung ist im Rahmen der Durchführung der Planung, nach den Erschließungsarbeiten vorgesehen. Entsprechende Maßnahmen zur Löschwasserentnahme sind dann ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Des Weiteren wies der Wasserbeschaffungsverband im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass fest installierte, sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Bewässerung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, die flächige Gartenbewässerung mit mobilen Rasensprengern sowie die Befüllung von privaten Schwimmbecken und Pools über die öffentliche Trinkwasserversorgung zum Schutz einer Überlastung der Trinkwasserversorgung durch extreme Wasserabnahme nicht zulässig sind. Kinderplanschbecken mit geringen Volumen (< 2 m³) können davon ausgenommen sein, wenn insbesondere das Wasser frei von chemischen Zusätzen ist und beim Wechsel das alte Wasser zur Bewässerung von Gartenpflanzen verwendet wird.

- **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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten (IOB, Hamburg, 07/2021) erstellt. Dieses hat zum Ergebnis, dass das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem beibehalten wird. Dabei entwässert

das vorhandene Grabensystem in den vorhandenen Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“, welcher ca. 600 m südlich des Plangebietes verläuft. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine Wasserbehandlung nach aktuellem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 (/1/) aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Die vorhandenen bewachsenen Gräben im Plangebiet und im weiteren Verlauf bis zum südlich gelegenen Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ dienen selbst als Sedimentationsrückhalteeinrichtungen. Auch ist ein direkter Grabenanschluss aus dem Gebiet an den Be- und Entwässerungsgraben nicht gegeben.

Hinsichtlich einer erforderlichen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind keine weiteren Rückhaltemaßnahmen über die vorhandenen Grabenrückhalteräume hinausgehend geplant, da die Planung gegenüber dem Bestand zu keiner Flächenmehrversiegelung und somit zu keinem höheren Gebietsabfluss führt. Das anfallende Oberflächenwasser kann innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückgehalten werden, auch vor dem Hintergrund, dass das Gelände gegenüber dem Urgelände teilweise mit i.d.R. sandigem, versickerungsfähigem Boden aufgehöht wird.

- **Schmutzwasser-Druckrohrleitung**

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden die öffentliche Schmutzwasser-Druckrohrleitung zum Hauptpumpwerk „Meyns Hof“. Die Leitung wurde mit dem erforderlichen 6 m breiten Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen durchgeführt werden. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Zuwegungen sind zulässig.

In der Nachrichtlichen Übernahme wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung dargestellte Leitungstrasse nicht eingemessen ist. Die genaue Lage und Höhenlage der Leitungen sind vor Beginn der Detailplanung zu ermitteln.

- **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. Eigentümer der rückwärtig gelegenen Grundstücke haben ihre Müllbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße / Stover Straße (L 217) bereitzustellen.

5. ALTLASTEN

Für den Gartenbaubetrieb in Stover Straße 54, welcher von 1980-2005 in Betrieb war, wurde eine Oberbodenprobenahme durch das Büro Nordheide Geotechnik GmbH durchgeführt und in einem Bericht zusammengefasst (Hollenstedt, Stand: 14.02.2018). Hintergrund der Untersuchung war die vorgesehene Nutzungsänderung mit dem einhergehenden Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser auf der Liegenschaft. Seitens des Landkreises Harburg, Abt. Boden/ Luft/ Wasser konnte einer Nutzungsänderung

bislang nicht zugestimmt werden, da die Fläche im Altstandort-Verdachtsflächenkataster geführt wurde. Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass im Boden eine Belastung durch Metabolisierung zu erwarten ist, welche jedoch nach Abriss der Gewächshäuser und den damit verbundenen Bodenbewegungen und die Einwirkung von Umweltfaktoren (Sonnenlicht, Niederschlag) rasch abgebaut werden kann. Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Standort (dichtende Kleischicht) ist eine Grundwassergefährdung durch die im Oberboden angetroffene Belastung mit Azoxystrobin auszuschließen. Empfehlungen zur Untersuchung des Grundwassers bei einer vorgesehenen sensiblen Nutzung aufgrund angrenzender intensivlandwirtschaftlicher Nutzungen mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln- und Biozidprodukten einschließlich Abbauprodukten, die ubiquitär anzutreffen sind sowie der Rückbau einer stillgelegten Ölheizung betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Auch für weitere in der Vergangenheit im Plangebiet ansässige Gewerbebetriebe können Altlasten ausgeschlossen werden. An der Stover Straße 52 war in der Vergangenheit ein einzelner Korbmacher ansässig, der Weidenkörbe in Handarbeit hergestellt und vereinzelt Möbel repariert hat. Einen Einsatz von gefährlichen oder belastenden Stoffen gab es nicht. An der Stover Straße 50 befand sich in der Vergangenheit ein Schmiedebetrieb. Hierbei handelte es sich um einen kleinen Schlosser- und Schmiedebetrieb. Die Arbeiten wurden üblicherweise in dem Gebäude verrichtet, gefährliche Stoffe wurden auf dem Grundstück nicht gelagert. Der Betrieb wurde vollständig aufgegeben, Altlasten können ausgeschlossen werden. An der Adresse Stover Straße 44 ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Fliesenleger ansässig. Früher wohnte in diesem Haus ein Unternehmer, der in diesem Bereich tätig ist. Dieser hat das Haus jedoch als sein privates Wohnhaus genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich kein Lager, keine Werkstatt oder ähnliche Betriebseinrichtungen. Ein Parkplatz für Handwerkerfahrzeuge gab und gibt es nicht. Eine gewerbliche Nutzung wird an diesem Standort nicht ausgeübt. Bei dem Schmiedebetrieb, welcher seinen Betrieb in der Stover Straße 50 im Jahr 2010 einstellte, handelte es sich um eine (Kunst-)Schmiede, die sich auf eine Werkstatt mit einem kleinen Werkraum an der Stover Straße beschränkte. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit konnten hier nur kleinere Gegenstände hergestellt bzw. veredelt werden (nur eine kleine Feuerstelle). Auf dem Grundstück wurden darüber hinaus keine Schmiedefeuer gemacht oder Schmiedetätigkeiten ausgeführt. Dies ist praktisch, u.a. wegen des Wetters, Handhabbarkeit, etc. auch nicht umsetzbar, da der Schutz des Innenraums nötig war. Die Schmiedekohle wurde damals immer im Innenraum gelagert, da eine dem Wetter ausgesetzte Kohle unbrauchbar war. Da insgesamt wenig Lagerraum bestand, wurde nur wenig Kohle gelagert. Reste der Kohle wurden immer fachgerecht entsorgt und nicht auf dem Grundstück verteilt. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus sowie Räumlichkeiten eines Bestattungsunternehmens. Eine Veränderung dieser Situation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Durchführung der Planung Umbau- oder Neubaumaßnahmen vorgesehen sein, sind ggf. in diesem Zuge weitere Untersuchungen durchzuführen. Auch hinsichtlich einer entlang der Stover Straße in der Vergangenheit ansässigen Tankstelle sind im Rahmen der Durchführung der Planung ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

Sollten dennoch 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. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Drage in seiner Sitzung am 19.12.2022 beschlossen.

Drage, den 12.01.2023

gez. Müggenburg L.S.
Bürgermeister

Stand: 08/2022

8. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Februar 2020.

IOB (2021): Wasserwirtschaftliches Fachgutachten. Bebauungsplan „Südlich Stover Straße“ in Stove. Oberflächenentwässerung. Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, Hamburg, Stand: 15.09.2021.

LANDKREIS HARBURG (2013): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan – Landkreis Harburg, Stand: 2013.

LANDKREIS HARBURG (2018): Regionales Raumordnungsprogramm 2025. Stand: 2018.

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/?lang=de).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG

Oberflächenentwässerungskonzept

– B-Plan „Südlich Stover Straße“ –

Auftraggeber:

Gemeinde Drage
Winsener Straße 40
21423 Drage

Auftragnehmer:

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Sachbearbeitung:

M. Eng. Landschaftsarchitektur &
Regionalentwicklung Carsten Geist

Rotenburg (Wümme), den 21.10.2021

.....
i.A. Geist

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachverhalt 4

2. Merkmale des Vorhabens 4
2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens 4
2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten 5
2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen 5
2.4 Erzeugung von Abfällen 5
2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen 6
2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen 6
2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit 6

3. Standort des Vorhabens 6
3.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes 6
3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen 7
3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesen Schutzes 10
3.3.1 Natura 2000-Gebiete 10
3.3.2 Naturschutzgebiete 10
3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente 10
3.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete 11
3.3.5 Naturdenkmäler 11
3.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile 11
3.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope 11
3.3.8 Wasserschutzgebiete 11
3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind 11
3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte 11
3.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften 11

4. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen 12
4.1 Auswirkungen 12
4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen 14

5. Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäss UVPG 14

Quellenverzeichnis 15

Anlage 1: Lageplan Oberflächenentwässerungskonzept

1. SACHVERHALT

Die Gemeinde Drage beabsichtigt ein Gebiet südlich der Stover Straße für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern nachzuverdichten und zu entwickeln. Die Nachverdichtung teilt sich im Wesentlichen in zwei Teilgebieten auf. Zum einen soll hinter der vorhandenen Bebauung der Grundstücke Haus Nr. 54 und Nr. 56 im Bereich einer ehemaligen Gewächshaushalle eine Bebauung von 8 Baugrundstücken ermöglicht werden. Zum anderen ist geplant, hinter den Grundstücken Haus Nr. 44 bis Nr. 48 auf einer Ackerfläche von ca. 4.300 m² eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dazu wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB Rechtskraft erlangen soll.
Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich entlang der Landesstraße eine aufgelockerte eingeschossige Wohnbebauung mit Nebenanlagen. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich in östliche Richtung weiter fort. Ergänzt wird die wohnbauliche Nutzung durch ein Bestattungsinstitut sowie ein Kleingewerbe (Grafikdesign). Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches, wie oben erwähnt, Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei, die nicht mehr benötigt werden und zurückgebaut werden sollen. Die übrigen rückwärtigen Flächen beinhalten Gärten, Acker- und Grünlandflächen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, welcher der Erschließung der südlich und südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.
Der Geltungsbereich wird von vorhandenen Entwässerungs- und Vorflutgräben begrenzt bzw. durchzogen. Das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem wird im Wesentlichen beibehalten. Lediglich mit der östlich geplanten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist es vorgesehen einen Grabenabschnitt in Teilen zu verrohren bzw. neu zu profilieren.
Mit der hierfür erforderlichen Genehmigungsplanung wurde das Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH beauftragt.

Aufgrund der oben geschilderten Ausbaumaßnahme im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG zu überprüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Gemäß der Anlage 1 Nr. 13.18.1 sind für sonstige der Art nach erfasste Ausbaumaßnahmen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, solang diese nicht naturnah ausgeführt werden, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Dahingehend wird im Folgenden die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf das Bauvorhaben „Oberflächenentwässerung: B-Plan – Südlich Stover Straße“ dargelegt.

2. MERKMALE DES VORHABENS

2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens

Zur Erschließung der östlich vorgesehenen Baugrundstücke im Geltungsbereich ist aus Norden von der Stover Straße ein nach Süden ausgerichteter privater Erschließungsweg / Privatstraße vorgesehen. In diesem Bereich verläuft auch ein Entwässerungsgraben, welcher in zwei Teilbereichen verrohrt werden muss. Eine Verrohrung, von ca. 9 bis 10 m, wird für die Verschwenkung des Weges auf die östliche Grabenseite notwendig. Zur Erschließung der beiden südwestlichen Grundstücke ist zudem eine Grabenverrohrung von ca. 8 m vorgesehen. Die geplante Grabenverrohrung soll mit einem Betonrohr DN 300/400 erfolgen. Demzufolge werden die geplanten Überquerungen der Gräben aus einem ausreichend dimensionierten Betonrohr mit einer Überlagerung von

Mineralgemisch und einem Bodenbelag (Asphalt oder Betonstein) bestehen. Eine Entwässerung des Gebietes und die Durchgängigkeit der Gräben werden während des gesamten Bauablaufes gewährleistet.
Als weitere Baumaßnahme soll das vorhandene Grabenprofil neu profiliert und den Erschließungshöhen angepasst werden. Auf einer Länge von ca. 105 m soll der Graben, welcher von Nord nach Süd verläuft, neu profiliert werden. In südlicher Richtung mündet der Graben in einen Ost-West Richtung verlaufenden Graben, der ebenfalls wiederhergestellt wird (siehe Anlage 1). Dieser soll auf einer Länge von ca. 60 m wiederhergestellt werden. Der zur Zeit unterbrochene Graben an der Südseite, welcher in der Vergangenheit vermutlich durchgängig verbunden war, soll im Zuge der Baumaßnahme wieder geöffnet werden, um eine gleichmäßige Wasserverteilung und Rückhaltung zu gewährleisten. In beiden Fällen werden die Böschungen neu modelliert. Die Böschungen werden mit einer Ansaat aus naturraumtypischen Gräsern und Kräutern einer Regiosaatgutmischung eingesät.

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Die geplante Oberflächenentwässerung mit den Baumaßnahmen Grabenverrohrung und Grabenprofilierung werden im Zuge der Erschließung der Wohnbaugrundstücke erforderlich. Entlang der Stover Straße sind bereits wohnbauliche Nutzungen vorhanden.
Die Wohnbaunutzung in zweiter Reihe in Stove mit den erforderlichen Baumaßnahmen an den Gräben erfolgen in keinem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit ähnlichen Bauvorhaben im unmittelbaren Einwirkungsbereiches.

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Grabenverrohrung ist insgesamt auf einer Länger von ca. 18 m erforderlich. Im nördlichen Bereich des privaten Erschließungswegs / Privatstraße ist für die Verschwenkung des Weges auf die östliche Grabenseite eine Verrohrung von ca. 9 bis 10 m notwendig. Zu Erschließung der beiden südwestlichen Grundstücke ist zudem eine Grabenverrohrung von ca. 8 m vorgesehen.
Die Profilierung von Gräben ist insgesamt auf einer Länge von ca. 165 m vorgesehen. Auf einer Länge von ca. 105 m soll der Graben, welcher von Nord nach Süd verläuft, neu profiliert werden. Der südlich gelegene Graben wird auf einer Länge von ca. 60 m wiederhergestellt. Für die geplanten Baumaßnahmen werden Entwässerungsgräben sowie das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern in Anspruch genommen.

2.4 Erzeugung von Abfällen

Es erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden baubedingten Abfälle.
Die beim Betrieb der Baumaschinen und Fahrzeuge anfallenden Abfälle werden gesammelt und der stoff- bzw. abfallspezifischen Entsorgung zugeführt. Die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen werden eingehalten. Überschüssiges Bodenmaterial wird von der ausführenden Firma ordnungsgemäß auf anderen Flächen wiederverwendet oder entsorgt. Ein entsprechender Nachweis kann im Rahmen der Bauausführungen der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Eine Umweltverschmutzung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Vorhabenbedingte Auswirkungen treten ausschließlich im Zusammenhang mit der Baudurchführung auf. Zu den baulichen Aktivitäten zählen insbesondere erd- und wasserbauliche Arbeiten. Durch die Bauaktivitäten sowie den erforderlichen Baustellenverkehr kommt es im Vorhabenbereich und im Umfeld der Baumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von ca. 4 Wochen zu einem erhöhten Schallpegel.
Des Weiteren emittieren die eingesetzten Baugeräte während des Betriebes ihrer Motoren Schadstoffe in die Umwelt. Die geringe Anzahl der eingesetzten Baugeräte und deren begrenzte Betriebs- und Bauzeiten halten jedoch den Umfang dieser Emissionen (CO_2, CO, NO_x, Feinstaub etc.) auf einem sehr niedrigen Niveau. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bestehen nicht. Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet.
Bei den geplanten Baumaßnahmen handelt es sich um gängige Bauverfahren, bei denen die erforderlichen Wasser- und Erdbauaktivitäten dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt werden. Das Unfallrisiko ist hier gering. Auch das Risiko des Austritts von Schadstoffen in Gewässer und Grundwasser sind gering. Bei Einhaltung der Sicherheitsvorschriften ist kein erhöhtes Unfallrisiko zu erwarten.

2.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Bei den geplanten Baumaßnahmen handelt es sich um gängige Bauverfahren, bei denen die erforderlichen Wasser- und Erdbauaktivitäten dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt werden. Es erfolgen Grabenverrohrungen und Grabenmodellierungen. Aus den vorliegenden Planungen lassen sich keine Risiken für die menschliche Gesundheit ableiten.

3. STANDORT DES VORHABENS

3.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes

Der Geltungsbereich wird von Entwässerungs- und Vorflutgräben begrenzt bzw. durchzogen, die im Wesentlichen beibehalten werden. Lediglich im östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird zur Erschließung von Baugrundstücken in Teilbereichen ein vorhandener Entwässerungsgraben verrohrt und neu modelliert. Diese Bauvorhaben erfolgen auf den Flurstücken 76 und 77 der Flur 1 in der Gemarkung Stove. Im vorgesehenen Baubereich sind im Wesentlichen Entwässerungsgräben vorhanden, welche im Böschungsbereich Ruderalfluren beinhalten. Angrenzend befinden sich das Gelände der ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern sowie ein Extensivgrünland. Im südlichen Geltungsbereich sind auch Einzelbäume vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg (LRP, 2013) trifft folgende Aussagen zum Geltungsbereich und den Baumaßnahmen an den Gräben.

Karte I: Arten und Biotope
Der Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. In südlicher Richtung, außerhalb des Geltungsbereiches, sind Biotoptypen von geringer Bedeutung abgebildet. Teilweise sind entlang der landwirtschaftlichen Nutzungen linienhafte Gehölze dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild
Nach dem LRP liegt der Geltungsbereich in einer Landschaftseinheit, welche von Siedlungsbereichen mit dörflichem Charakter, traditionelle Obstbaugebiete der Elbmarsch und gehölzarme Ackerlandschaften geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von mittlerer Bedeutung.

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

Karte III b: Wasser- und Stoffretention
Nach dem LRP beinhalten die westliche Ackerfläche im Geltungsbereich sowie die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung bei geringer bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung. Weitere Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention sind im Umfeld der Planung nicht dargestellt.

Karte IV: Klima, Luft
Der Geltungsbereich beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft.

Karte V: Zielkonzept
Für ein Großteil des Geltungsbereiches wird eine umweltverträgliche Nutzung als Ziel genannt. Für die Ackerfläche im Geltungsbereich sowie die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser und Klima/Luft genannt.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft
Der Geltungsbereich sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte.

3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen

Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist im Bereich der Grabenverrohrung sowie -modellierung ausschließlich der Bodentyp Gley vorhanden. Dieser ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Er entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. Weiterhin ist im Geltungsbereich der Bodentyp Gley mit Kleimarschauflage vorhanden, welcher für die Grabenverrohrung

sowie -modellierung nicht in Anspruch genommen wird. Dieser Bodentyp ist aufgrund seiner äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen.
Die Grabenverrohrung sowie -modellierung erfolgen in einem bestehenden nährstoffreichen Graben mit Ruderalfluren. Angrenzend ist das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei und Extensivgrünland vorhanden.
Für die weiteren Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden zudem Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen sowie gärtnerisch genutzte Bereiche.
Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 0 - 200 mm/a und ist damit als sehr gering bis gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bewertet. Der Grundwasserstand im Bereich des Bauvorhabens liegt bei ~ + 0 bis 1 m NHN und somit ca. 3 - 4,5 m unter der Geländeoberkante. Im Bereich der Baumaßnahme sind Entwässerungsgräben vorhanden, die südlich in den Bewässerungsgraben Rönne-Drage münden. Weitere Oberflächengewässer sind auch umliegend nicht vorhanden.

Fläche

Mit dem geplanten Vorhaben soll die Entwässerung der geplanten Nachverdichtung und eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt werden. Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in Stove derzeit nicht erhöhen, jedoch wäre eine Nachverdichtung nicht möglich. Die eigentlichen Baumaßnahmen in dem Grabenabschnitt wird keine statistischen Auswirkungen in der Flächenversiegelung hervorrufen. Die beiden Grabenverrohrungen werden auf ein jeweiliges Mindestmaß begrenzt.

Klima / Luft

Das Bauvorhaben liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Stove und beinhaltet einen Entwässerungsgraben mit Ruderalfluren im Böschungsbereich. Angrenzend sind Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei und Extensivgrünland vorhanden. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich beinhalten Wohnbebauungen mit Hausgärten sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Diese sowie die großflächigen südlichen landwirtschaftlichen Flächen dienen als großräumige Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete.

Pflanzen und Tiere

Für die Grabenverrohrungen und -modellierungen werden im Wesentlichen ein nährstoffreicher Graben mit Ruderalfluren (FGR/UR) in Anspruch genommen. Der Graben beinhaltet im Böschungsbereich Ruderalfluren, die von stark nitrophilen Pflanzengesellschaften dominiert werden. Der Graben ist eher naturfern einzustufen, wird regelmäßig geräumt und fällt im Jahresverlauf trocken. Demnach konnte sich kein wertvoller Pflanzenbestand entwickeln, trotz des östlich angrenzenden Extensivgrünlandes (GE). Westlich des Grabens ist das Gelände der ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern (OGP) vorhanden, welches in Teilen in Anspruch genommen wird. Zudem sind südlich entlang des angrenzenden landwirtschaftlichen Weges Einzelbäume auf dem Extensivgrünland vorhanden.
Ansonsten beinhalten die Flächen im Geltungsbereich Wohnbebauungen mit Hausgärten sowie eine landwirtschaftliche Nutzung als Acker oder Intensiv-/Extensivgrünland.

Für die geplante Erschließung der östlichen 8 Baugrundstücke ist im Wesentlichen ein Grabenabschnitt betroffen, der nur sehr unregelmäßig Wasser führt und bereits früh im Jahr trocken fällt. Des Weiteren erfolgt eine regelmäßige Grabenräumung, sodass sich kein artenreicher Ufersaum ausgebildet hat, welcher einen Rückzugsraum für seltene

und gefährdete Arten darstellen kann. Der betroffene Entwässerungsgraben beinhaltet kein geeignetes Winter-, Sommer- oder Laichquartier. Bestenfalls könnte der Graben als Wanderkorridor von Amphibien in Anspruch genommen werden.

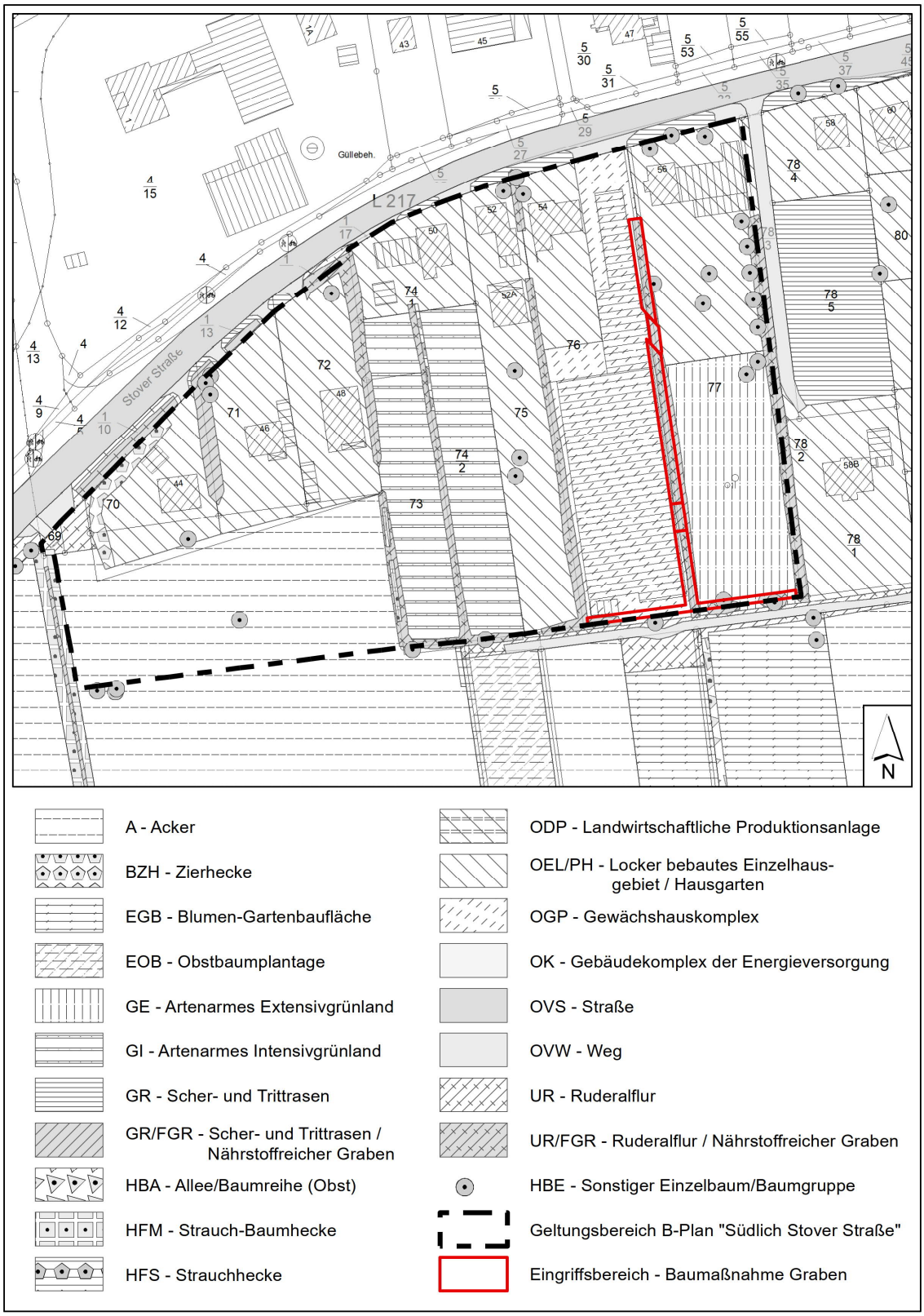


Abb. 1: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Landschafts-/ Ortsbild

Das geplante Wohngebiet liegt südlich der Stover Straße, in der Ortschaft Stove. Entlang der Stover Straße sind bereits Wohnbebauungen mit Hausgärten vorhanden. Im rückwärtigen Bereich sind Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei sowie landwirtschaftliche Flächen, in Form von Acker und Grünland vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt in südlicher Richtung fort. Teilweise befinden sich entlang der landwirtschaftlichen Flächen Gehölzstrukturen.

Kultur-/ Sachgüter

Innerhalb der geplanten Baumaßnahmen sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter, bis auf die Wohnbebauungen, bekannt.

Mensch

Der Geltungsbereich ist bis auf vorhandene Wohngebäude und dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei unbebaut. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 befindet sich das Vorhaben im zentralen Siedlungsbereich. Dem Ort wird eine besondere Entwicklungsaufgabe des Tourismus zugeordnet. Die nördlich gelegene Stover Straße beinhaltet eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Die südlich an das Vorhaben angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials sowie als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsgebundene Erholung dargestellt.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesen Schutzes

Für das Bauvorhaben werden keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche in Anspruch genommen.

3.3.1 Natura 2000-Gebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 380 m zum Geltungsbereich. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Elbe zwischen Geesthacht und Hamburg“.

3.3.2 Naturschutzgebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von ca. 380 m zum Geltungsbereich. Dabei handelt es sich um das NSG „Tiedeelbe von Rönne bis Bunthäuser Spitze“.

3.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente

Im Landkreis Harburg nicht vorhanden.

3.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt über 3,5 km vom Geltungsbereich entfernt. Dabei handelt es sich um das LSG „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“.

3.3.5 Naturdenkmäler

Sind vom Vorhaben nicht betroffen. In der Ortschaft Stove sind keine Naturdenkmäler bekannt.

3.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

Sind vom Vorhaben nicht betroffen. In der Ortschaft Stove sind keine geschützten Landschaftsbestandteile bekannt.

3.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt, auch die Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2020 liefert keine weiteren Hinweise.

3.3.8 Wasserschutzgebiete

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich über 9,5 km entfernt vom Geltungsbereich. Dabei handelt es sich um das WSG „Winsen/Stelle/Ashausen“.

3.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Im Landkreis Harburg nicht vorhanden.

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Im Landkreis Harburg nicht vorhanden.

3.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften

Im Geltungsbereich werden keine archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss.

4. ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Auswirkungen

Boden und Wasser

Bei den geplanten Baumaßnahmen handelt es sich um gängige Bauverfahren, bei denen die erforderlichen Wasser- und Erdbauaktivitäten dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt werden. Ein Austritt von Schadstoffen in ein Gewässer und ins Grundwasser sind als gering einzustufen. Die geplanten Baumaßnahmen haben keinen erheblichen Einfluss auf das Grundwasser, da das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem im Wesentlichen beibehalten wird. Durch die beiden geplanten Verrohrungen und die Grabenmodellierung wird die Abflusswirkung des Entwässerungsgrabens nicht gemindert, sodass bei hohem Wasserstand oder starken Regenereignissen das Oberflächenwasser weiterhin abfließen kann. Insgesamt führt die Planung gegenüber dem Bestand zu keiner Flächenmehrversiegelung, sondern eher zu einer Reduzierung. Das vorhandene Grabensystem ist engmaschig und gegenüber dem Bestand wird es verbessert (vgl. IOB, 2021)
Dennoch wird es mit den Grabenverrohrungen zur Schaffung von Überfahrten zu Versiegelungen von unbebauten Flächen kommen. Weiterhin sind mit den Grabenmodellierungen Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden zu erwarten. Mit dem geplanten Vorhaben wird jedoch kein schutzwürdiger Boden überplant. Demzufolge wird lediglich ein „normaler“ Boden in Anspruch genommen, welcher in einem Teilbereich mit den Gewächshäusern bereits vollständig bebaut ist. Dennoch ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, von bisher unbebauten Flächen bzw. dem Entwässerungsgraben. Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Der Flächen- bzw. Bodenverbrauch durch die geplanten Baumaßnahmen umfasst jedoch keine Größenordnung, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Weiterhin wird ein Boden überplant, welcher kurz- bzw. mittelfristig wieder reversibel ist. Mit dem geplanten Vorhaben sind auf den Boden- und Wasserhaushalt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Fläche

Mit dem geplanten Vorhaben soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Wesentliche Auswirkungen auf zusätzliche Flächeninanspruchnahmen ergeben sich daraus nicht. Ohne die Durchführung der Planung stünden keine wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung und es würden höchstwahrscheinlich andere Bereiche versiegelt werden, die für den Naturhaushalt weitaus wertvoller sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes Fläche sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten, da südlich angrenzend großräumige landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind, die auch weiterhin für einen guten Luftaustausch sorgen werden. Des Weiteren sind mit den Baumaßnahmen keine wesentlichen Veränderungen des Geländeklimas, wie Beeinflussung von Kaltluftentstehungen und -strömungen zu erwarten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes Klima/Luft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Mit der geplanten Erschließung der östlichen Baugrundstücke wird ein nährstoffreicher Graben in zwei Teilbereichen verrohrt und ansonsten neu modelliert. Dabei handelt es sich ausschließlich um einen artenarmen Graben, welcher im Böschungsbereich Ruderalfluren aufweist. Der nährstoffreiche Graben beinhaltet keine wertvollen Pflanzengesellschaften. Nach der Grabenmodellierung können sich im Böschungsbereich wieder Ruderalfluren entwickeln, sodass lediglich in den Abschnitten mit der Grabenverrohrung und somit dem vollständigen Verlust von Vegetationsbeständen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten sind. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist es vorgesehen den vorhandenen Graben wieder vollständig herzustellen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wird geringfügig ein Extensivgrünland in Anspruch genommen. Weiterhin ist die Beseitigung von Einzelbäumen im neuen Böschungsbereich erforderlich. Dies führt ebenfalls zu Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Es ergeben sich jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope.
Die Artenvielfalt ist durch die Lage im Siedlungsbereich und der regelmäßigen Grabenräumung als eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Der mögliche Verlust von Siedlungsgehölzen kann durch die zukünftigen Hausgärten und den umliegenden Gehölzbestand kompensiert werden. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten ist nicht zu erwarten. Störungstolerante, ungefährdete, ubiquitäre Arten können im Umfeld ausweichen. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.
Die betroffenen Grabenabschnitte führen nur sehr unregelmäßig Wasser und fallen bereits früh im Jahr trocken. Demzufolge beinhalten diese kein geeignetes Winter-, Sommer- oder Laichquartier dar. Bestenfalls könnten die Gräben als Wanderkorridore von Amphibien genutzt werden. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, ist der Graben vor Beginn der Baumaßnahmen auf ein Vorkommen von Individuen zu untersuchen. Bei positiven Funden sind diese in unbeeinträchtigte Gräben oder Stillgewässer, außerhalb des Baugeschehens, fachgerecht umzusetzen.

Landschaft / Ortsbild

Während der Bauzeit ergeben sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Allgemein ergeben sich durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Durch die Grabenverrohrungen bzw. -modellierung wird das Landschaftsbild geringfügig vor Ort verändert. Die Gräben weisen jedoch nur eine rein technische Entwässerungsfunktion auf und besitzen keine Erholungsfunktion. Insgesamt bleibt der Gesamteindruck der anthropogen geprägten Landschaft erhalten, welcher mit dem zukünftigen Wohngebiet deutlich steigen wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Aussagen zu Eingrünungsmaßnahmen zu tätigen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Kultur- / Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Mensch

Während der Bauzeit ist mit einem erhöhten Aufkommen von Baufahrzeugen zu rechnen. Verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffbelastungen sind ausschließlich temporär. Der Bereich beinhaltet keine besonderen Erholungsfunktionen und die landwirtschaftlichen Wege stehen weiterhin uneingeschränkt der Feierabenderholung zur Verfügung. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes Mensch sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Dem Grundsatz wird wie folgt Rechnung getragen:

- Grabenverrohrungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt.
- indem ein Standort gewählt wurde,
    - der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorwiegend eine sehr geringe bis geringe Bedeutung besitzt,
    - der landwirtschaftlich geprägt ist,
    - der bereits durch vorhandene Wohnbebauungen vorgeprägt ist,
    - der sich am Siedlungsrand befindet, und
    - der bereits ausgebaute Wege nutzt.

5. ERGEBNIS DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS UVPG

Mit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls soll geklärt werden, ob das Vorhaben aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 3 des UVPG aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG auslösen kann.

Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens auf die Schutzgüter ergab, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter unter Berücksichtigung von erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht festgestellt werden kann.

Aus den in der Vorprüfung ermittelten Fakten wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für nicht notwendig erachtet.

QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Februar 2020.

IOB (2021): Wasserwirtschaftliches Fachgutachten. Bebauungsplan „Südlich Stover Straße“ in Stove. Oberflächenentwässerung. Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, Hamburg, Stand: 15.09.2021.

LANDKREIS HARBURG (2013): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Harburg, Stand: 2013.

LANDKREIS HARBURG (2018): Regionales Raumordnungsprogramm 2025. Stand: 2018.

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/? lang=de).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

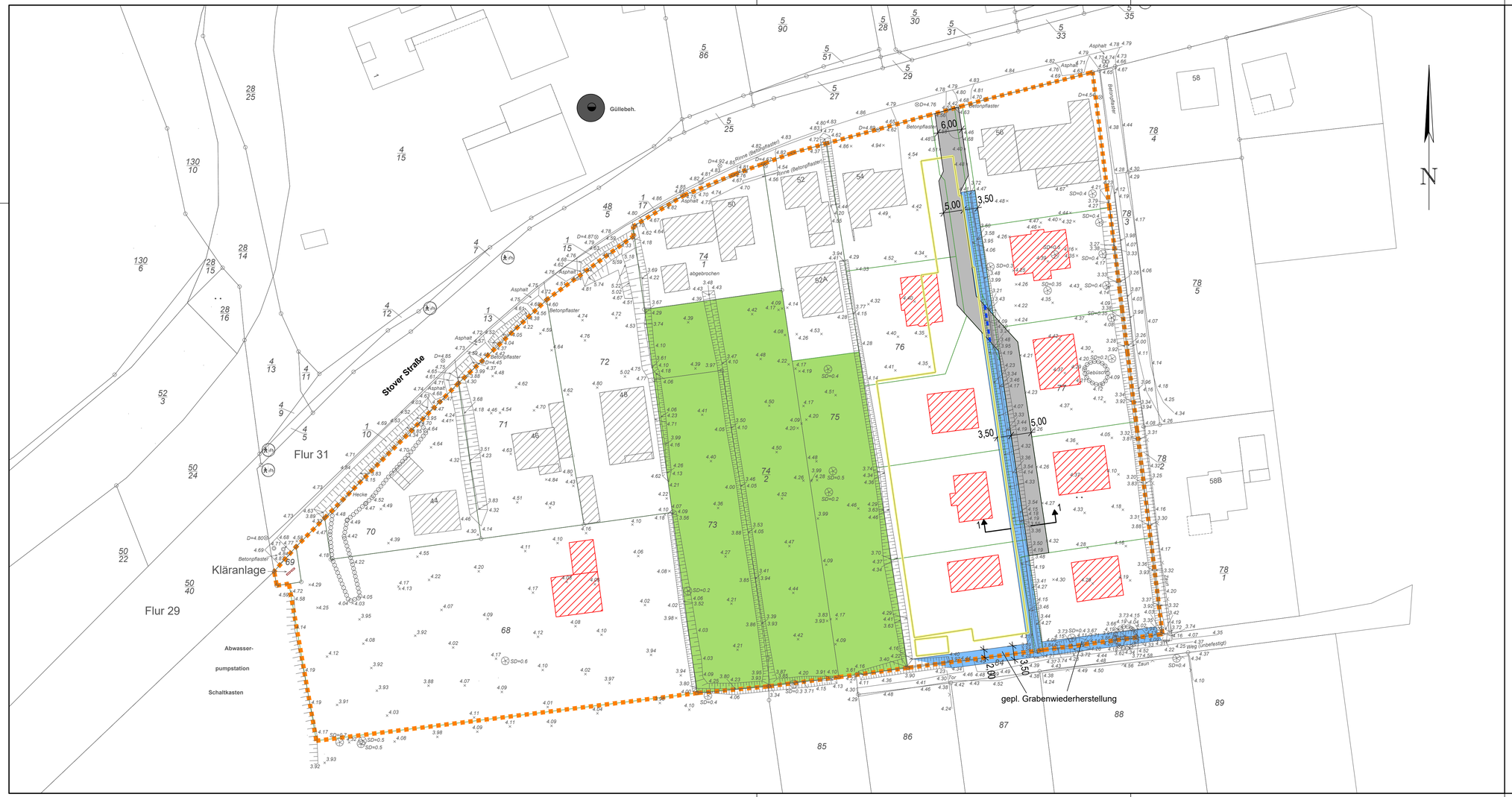
Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)



Plangrundlagen:

a) B-Plan "Südlich Stover Straße" in Drage

PGN Architekten Ingenieure
Große Straße 49, 27356 Rotenburg (Wümme)
Tel. : 04261 92930 Fax: 04261 929390
info@pgn-architekten.de

Stand: 20.07.2021

b) Vermessung - Bestands- und Höhenplan:

Vermessungsbüro Kuchenbecker
21423 Winsen/L., Niedersachsenstr. 19
Tel. 04171 /88 29 0 Fax: 04171 / 88 2930

Stand: 24.06.2021

gepl. unbefestigte Nebenfläche / Grünfläche gem. B-Plan gem. o.a Grundlage b)

Legende :

- B-Plangrenze
- vorh. Gewächshaushalle
- gepl. Entwässerungsgraben / Straßenseitengraben (im Bereich eines vorh. Grabens)
- gepl. Grabenverrohrung im Kreuzungsbereich Erschließungsstraße / Graben
- gepl. Privater Erschließungsweg / Privatstraße

Index	Änderungen und Ergänzungen	gezeichnet	geprüft
a.)	Verbindungsgraben Süd und Straßenanschluss an Stover Straße angepasst.	Wa 15.09.21	

Verfasst: Hamburg, den 29.07.2021 W.Ohlenroth

IOB Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH
21073 Hamburg, Buxtehuder Str. 112c, Tel./Fax (040) 780969 -0/-30
E-Mail: info@iob-bauplanung.de Homepage: www.IOB-Bauplanung.de

170C21-1 V
Stand: KP/Wa 15.09.21
bearb.: OW 07/21
gepr.: OW 07/21

Bauherr:
Gemeinde Drage
Winsener Straße 40, 21423 Drage

Bauvorhaben:
Wasserwirtschaftliches Fachgutachten zum B-Plan "Südlich Stover Straße"

Anlage 1

Darstellung:
Lageplan
Oberflächenentwässerungskonzept

Maßstab: 1: 500 Planungsstand: Vorentwurf

I O B

Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH
Buxtehuder Straße 112 c • 21073 Hamburg • Tel. (040) 78 09 69-0 • Fax (040) 78 09 69-30
E-Mail: info@iob-bauplanung.de • Internet: www.IOB-Bauplanung.de

170C21

Wasserwirtschaftliches Fachgutachten

Auftraggeber: **Gemeinde Drage**
Winsener Straße 40
21423 Drage

Vorhaben: **Bebauungsplan „Südlich Stover Straße" in Stove**

bestehend aus:

Teil 1 - Erläuterungen mit Bemessungen

Teil 2 - Pläne

2.1	Übersichtskarte	M. 1 : 20.000
2.2	Bebauungsentwurf	M. 1 : 1.000
2.3	Lageplan Oberflächenentwässerungskonzept	M. 1 : 500
2.4	Regelquerschnitt 1-1	M. 1 : 50

Aufgestellt: Hamburg, 29.07.2021

W. Ohlenroth

I O B

Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH
Buxtehuder Straße 112 c • 21073 Hamburg • Tel. (040) 78 09 69-0 • Fax (040) 78 09 69-30
E-Mail: info@iob-bauplanung.de • Internet: www.IOB-Bauplanung.de

170C21

Wasserwirtschaftliches Fachgutachten

Auftraggeber: **Gemeinde Drage**
Winsener Straße 40
21423 Drage

Vorhaben: **Bebauungsplan „Südlich Stover Straße" in Stove**

Teil 1 - Erläuterungen mit Bemessungen

Anlage:

Baugrunduntersuchung / Erkundung des Schichtenaufbaues aus Mai 2021,
Competence Centrum Suderburg GmbH - CCS -

Zugrundeliegende Unterlagen / Richtlinien:

/1/ Arbeitsblatt DWA-A 102-2, Dezember 2020
Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 2:
Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen

1. Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand dieses Gutachten ist das Ableiten und die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der befestigten öffentlichen Verkehrs- und Straßenflächen sowie der Grundstücksflächen / Dachflächen aus dem geplanten B-Plangebiet „Südlich Stover Straße“ in Stove.

2. Beschreibung der Maßnahme

2.1 Allgemeines

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein kleineres Plangebiet südlich der Stover Straße, wo „in 2. Reihe“ hinter der vorhandenen Bebauung der Grundstücke Haus Nr. 44 bis Haus Nr. 56 ein Wohngebiet entstehen soll. Dabei teilt sich das Gebiet in 2 Teilflächen auf (siehe dazu Teil 2, Bebauungsentwurf 1:1.000). Zum einen soll hinter der vorhandenen Bebauung der Grundstücke Haus Nr. 54 und Nr. 56 im Bereich einer ehemaligen Gewächshaushalle - hinter Haus Nr. 54 - eine Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern (EFH) umgesetzt werden (Baulandfläche A). Zum anderen ist geplant, hinter den Grundstücken Haus Nr. 44 bis Nr. 48 auf einer 4.300 m² großen Freifläche 1 EFH zu errichten. Der Bereich zwischen diesen beiden Teilflächen soll als Grünland unbebaut bleiben.

Die derzeitige Nutzung des Geländes wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung als Wiesenfläche charakterisiert. Auf dem Flurstück 76 befindet sich, wie erwähnt, derzeit eine große Gewächshaushalle, die eine Grundfläche von ca. 2.400 m² umfasst.

Das B-Plangebiet wird von vorhandenen Entwässerungs- und Vorflutgräben begrenzt bzw. durchzogen.

Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden in diesem Gebiet analog zum benachbarten Bau- und Wohngebiet „Meyns Hof“ auch hier von den Entwässerungsverhältnissen im Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ bestimmt.

Eine Bodenuntersuchung wurde im Mai 2021 im B-Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden 3 Bodensondierungen jeweils bis 4 m Tiefe vorgenommen. Die Bodenuntersuchung liegt dem Fachgutachten als Anlage bei. Die Untergrundverhältnisse werden durch tonig, schluffige Böden bestimmt. Lediglich in der Bohrung 3 findet sich unterhalb der in allen 3 Bohrungen festgestellten 0,4 m starken Mutterbodenschicht eine ca. 0,8 m dicke Sand-Schluff-Schicht. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in der Bohrung 1 in 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) und in der Bohrung 3 in 1,30 m unter GOK festgestellt.

2.2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das B-Plangebiet liegt in der Elbmarsch.
Wie erwähnt werden die Vorflut- und Entwässerungsverhältnisse vom Be- und Entwässerungsgraben „Rönne - Drage“ bestimmt und vorgegeben. Dabei wird der Be- und Entwässerungsgraben jährlich in der Vegetationszeit von Anfang März bis Ende Oktober mit Elbwasser von oberhalb der Staustufen Geesthacht beschickt, für die Bewässerung von Gemüse- und Nutzflächen. Die Wasserstände werden über das Schöpfwerk „Laßrönne“ geregelt.

Der Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung in Echem.

Auf einer Nachfrage aus 2020 wurde uns von dort bestätigt, dass ab einem max. Wasserstand von ca. 2,60 m ü. NN die Pumpen im Schöpfwerk Laßrönne anspringen und das überschüssige Wasser über die Ilmenau in die Elbe abpumpen.

Durch diese künstliche Vorflut wird auch etwaiges Qualmwasser mit abgeführt, so dass dessen Berücksichtigung hier entfallen kann, da es auf die v.g. grundsätzlichen Rahmenbedingungen keine Auswirkungen hat.

Um Rückstauüberflutungen ausgehend vom Be- und Entwässerungsgraben für das B-Plangebiet ausschließen zu können, sind insbesondere für die Hochbaumaßnahmen der späteren privaten Bauherrn die Fußboden- / Fundamentplanungshöhen so zu wählen, dass die Gebäude überflutungssicher stehen.

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen die Geländehöhen der Wiesenfläche auf einem Niveau von + 4,00 m ü. NN ± 10 bis 20 cm. Die Straßenhöhe der Stover Straße liegt bei ca. 4,80 m ü. NN. Die Gebäudehöhen der vorhandenen Wohnhäuser liegen auf dem Niveau der Stover Straße (z.B. Haus Nr. 48). Dort wo die Geländehöhen neben den Gebäuden tiefer liegen, z.B. bei Haus 54, liegt die Erdgeschossbodenhöhe dennoch höher, ca. auch auf Straßenniveau der Stover Straße.

2.3 Planung

Das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem wird beibehalten. Dabei entwässert das vorhandene Grabensystem letztendlich in den vorhandenen Be- und Entwässerungsgraben „Rönne - Drage“, der ca. 600 m südlich des Gebietes verläuft. Wegen der geringen Größe des geplanten Wohnbaugebiets mit zusammen 8 EFH sowie einer rd. 100 m langen privaten Erschließungsstraße (innerhalb der Baulandfläche A) muss eine Wasserbehandlung nach aktuellem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 (/1/) nicht erfolgen. Die befestigten Flächen im Gebiet sind gem. /1/, Anhang A in die Flächengruppe V1 (Hof- und Verkehrsflächen in Wohngebieten mit geringem Kfz-Verkehr - DTV ≤ 300 oder ≤ 50 Wohneinheiten) einzuordnen, die der Belastungskategorie I zuzuordnen ist. Gering belastetes Niederschlagswasser der Belastungskategorie I kann grundsätzlich ohne Behandlung in ein Oberflächengewässer gem. /1/, Tabelle 3 eingeleitet werden. Außerdem dienen die vorhandenen bewachsenen Gräben im Gebiet selbst und im weiteren Verlauf bis zum 600 m entfernt liegenden Be- und Entwässerungsgraben Rönne - Drage selbst als Sedimentationsrückhalteeinrichtungen. Auch ist ein direkter Grabenanschluss aus dem Gebiet an den Be- und Entwässerungsgraben nicht gegeben.

Hinsichtlich einer erforderlichen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind keine weiteren Rückhaltemaßnahmen über die vorhandenen Grabenrückhalteräume hinausgehend geplant, da der Gebietsabfluss nicht erhöht wird. In der Baulandfläche A wird der Abfluss gegenüber dem jetzigen Bestand (Abfluss einer 2.400 m² großen Gewächshaushalle) sogar erheblich verringert (siehe dazu auch nachfolgend Technische Einzelheiten / Flächengegenüberstellung). Die geplante Bebauung von lediglich einem EFH auf dem rd. 4.300 m² großen Grundstück der Baulandfläche B führt zu einem vernachlässigbaren Abfluss bezogen auf die Grundstücksgröße. Das anfallende Oberflächenwasser kann hier immer auf der Grundstücksfläche zurückgehalten werden, auch vor dem Hintergrund, dass das Gelände gegenüber dem Urgelände teilweise mit i.d.R. sandigem, versickerungsfähigem Boden aufgehöht wird.

2.4 Technische Einzelheiten und Flächengegenüberstellung

Wie bereits bei früheren B-Plangebieten in diesem Bereich wird bei diesem kleinen B-Plangebiet das Oberflächenwasser über Gräben abgeleitet. Die vorhandenen Gräben sind dafür ausreichend, da der Oberflächenwasserabfluss nicht erhöht wird, sondern sich sogar gegenüber dem Bestand verringert (Baulandfläche A) bzw. bei Baulandfläche B vernachlässigbar gering ist (lediglich ein EFH auf 4.300 m² - Grundstück!).

Die vorhandenen Gräben weisen i.d.R. bereits jetzt gute Querschnittsbreiten von rd. 3,0 m auf, die Mindestgrabenbreite sollte 3,0 m betragen, um eine Grabentiefe von 0,8 m zu ermöglichen.

Der vorhandene Entwässerungsgraben entlang des geplanten privaten Erschließungsweges in der Baulandfläche A ist mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen. Dabei ist in den 3,50 m jedoch ein Bankett von 0,75 m Breite zur Fahrbahn des Erschließungsweges bereits enthalten (siehe Teil 2 - Pläne, Querschnitt 1-1).

Das z.Zt. noch unterbrochene Grabensystem an der Südgrenze der Baulandfläche A (war in der Vergangenheit vermutlich durchgängig verbunden), wird wieder geöffnet, um eine gleichmäßige Wasserverteilung und Rückhaltung innerhalb des Grabensystems zu gewährleisten

Flächengegenüberstellung versiegelte Flächen Bestand zu Planung

1. geplante Baulandflächen (A_E):

Baulandfläche A:	rd. 65 m × 105 m + 30 m × 8 m	=	7.065 m²
Baulandfläche B:	ein Grundstück mit rd.		4.300 m²

2. undurchlässige Flächen A_U

Die Baulandfläche A wird mit einer Erschließungsstraße und 8 EFH bebaut. Unter Berücksichtigung eines angenommenen Abflussbeiwertes von ψ = 0,35 ergibt sich

A_U Planung = 7.065 m² × 0,35 = 2.473 m²

Derzeit ist die Baulandfläche A mit einer Gewächshaushalle von rd. 2.400 m² bebaut. Unter Berücksichtigung von ψ = 1,0 für das Hallendach und ψ = 0,1 für die sonstigen unbefestigten Grundstücksflächen ergibt sich ein A_U Bestand von:

A_U Bestand = 2.400 m² × 1 + (7.065 m² - 2.400 m²) × 0,1 = 2.867 m²

Somit verringert sich der Oberflächenabfluss der Baulandfläche A gegenüber dem Bestand:

2.473 m² (A_U Planung) < 2.867 m² (A_U Bestand)

Die Baulandfläche B (rd. 4.300 m² Flächengröße) wird lediglich mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Bebauung führt zu einem vernachlässigbaren Mehrabfluss auf der Grundstücksfläche, der innerhalb des großen Grundstücks immer rückhaltbar ist.

Fazit

Nach dem neuen DWA-Arbeitsblatt A 102-2 ist angesichts des kleinen Baugebietes eine Einleitung des Niederschlagswassers ohne Behandlung in ein Oberflächengewässer möglich.

Hinsichtlich der Oberflächenwasserrückhaltung wird analog zu früheren Maßnahmen in der Elbmarsch der Gemeinde Drage angesichts der geringen Größe des geplanten Baugebiets (lediglich 9 geplante Einfamilienhäuser) davon ausgegangen, dass besondere abflussverzögernde Maßnahmen nicht erforderlich sind. Die Planung führt gegenüber dem Bestand zu keiner Flächenmehrversiegelung, sogar zu einer Reduzierung (Baulandfläche A). Das vorhandene Grabensystem ist in diesem Bereich engmaschig und wird gegenüber dem Bestand noch verbessert. Somit ist davon auszugehen, dass es auch in Zukunft zu keinen Oberflächenwasserproblemen im B-Plangebiet kommt.
Die Gebäude / Hochbauten werden überflutungssicher, gegenüber dem Urgelände erhöht hergestellt, errichtet.

Hamburg, 29.07.2021

W. Ohlenroth

Anlage

Competence Centrum Suderburg GmbH

- Institut für Erd- und Straßenbaustoffe -

Büro und Labor: **Ostfalia** • Hochschule für angewandte Wissenschaften
Campus Suderburg • Karl-Hillmer-Str. 5 • 29556 Suderburg
Tel.: 05826 / 988-79850 • Fax: -79854 • Mail: info@ccs-institut.de

Erkundung des Schichtenaufbaus und Bestimmung von Schadstoffgehalten der Ausbaustoffe

Untersuchungsbericht Nr. 2977

Projekt: **Stove – NBG „Südlich der Stover Straße“**

Auftraggeber: **Gemeinde Drage**
Winsener Straße 40
21423 Drage

03. Mai 2021

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. B. Erler / D. Lange
Amtsgericht Lüneburg, HRB 120478
USt-ID DE193350160

Volksbank Uelzen-Salzwedel eG
IBAN: DE 69 2586 2292 0038 5093 00
BIC: GENODEF1EUB

Veranlassung

Die Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth & Brunckhorst GmbH aus Hamburg plant im Auftrag der Gemeinde Drage die Erschließung eines Neubaugebietes „Südlich der Stover Straße“ im Drager Ortsteil Stove.

Die CCS GmbH wurde mit der Erkundung des Schichtenaufbaus im Bereich des geplanten Baufelds, einer bislang unbefestigten Fläche, beauftragt.

Am 26.04.2021 erfolgten aus diesem Grund an drei vorgegebenen Ansatzpunkten Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 400 cm unter Geländeoberkante.

Es wurden Bodenproben zur organoleptischen Ansprache sowie für labortechnische Untersuchungen entnommen.

Der angetroffene Schichtenaufbau ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Folgende Ergebnisse wurden bislang ermittelt:

Ansatzpunkt 1: 50 m zur westlichen Grundstücksgrenze, 34 m südlich Gebäude „Stover Straße Nr. 46“						
bis Tiefe von OK	Schicht-dicke	Beschreibung des Schichtenaufbaus	Proben-bez.	Kategorie	Z-Wert LAGA	Abfall-schlüssel
[cm]	[cm]	hydraulisch gebunden oder ungebundene Schichten (Kurzbez. gemäß DIN 18196)				AVV
40	*40*	*Mutterboden* *(OH)*				
140	*100*	*Ton, schluffig* *(TM)*				
300	*160*	*Ton, schluffig* *(TM)*				
340	*40*	*Sand* *(SE)*				
400	*60*	*Sand, schwach schluffig* *(SU)*				
Grund- oder Schichtenwasser bei 2,0 m unter Geländeoberkante (26.04.2021)						

Ansatzpunkt 2: 25 m zur östlichen Grundstücksgrenze, 45 m südlich Gebäude „Stover Straße Nr. 56“						
bis Tiefe von OK	Schicht-dicke	Beschreibung des Schichtenaufbaus	Proben-bez.	Kategorie	Z-Wert LAGA	Abfall-schlüssel
[cm]	[cm]	hydraulisch gebunden oder ungebundene Schichten (Kurzbez. gemäß DIN 18196)				AVV
40	*40*	*Mutterboden* *(OH)*				
100	*60*	*Ton, schluffig* *(TM)*				
250	*150*	*Ton* *(TA)*				
400	*150*	*Ton* *(TA)*				

Grund- oder Schichtenwasser wurde am Tag der Erkundung an diesem Ansatzpunkt nicht angetroffen.

Ansatzpunkt 3: 25 m zur östlichen Grundstücksgrenze, 100 m südlich Gebäude „Stover Straße Nr. 56“						
bis Tiefe von OK	Schicht-dicke	Beschreibung des Schichtenaufbaus	Proben-bez.	Kategorie	Z-Wert LAGA	Abfall-schlüssel
[cm]	[cm]	hydraulisch gebunden oder ungebundene Schichten (Kurzbez. gemäß DIN 18196)				AVV
40	*40*	*Mutterboden* *(OH)*				
120	*80*	*Sand, schluffig* *(SU*)*				
170	*50*	*Ton* *(TA)*				
230	*60*	*Ton* *(TA)*				
400	*170*	*Ton, sandig* *(TL)*				
Grund- oder Schichtenwasser bei 1,30 m unter Geländeoberkante (26.04.2021)						

Suderburg den 03.05.2021

im Auftrag

(Dipl.-Ing. B. Erler)

(Dipl.- Ing. (FH) A. Hein)

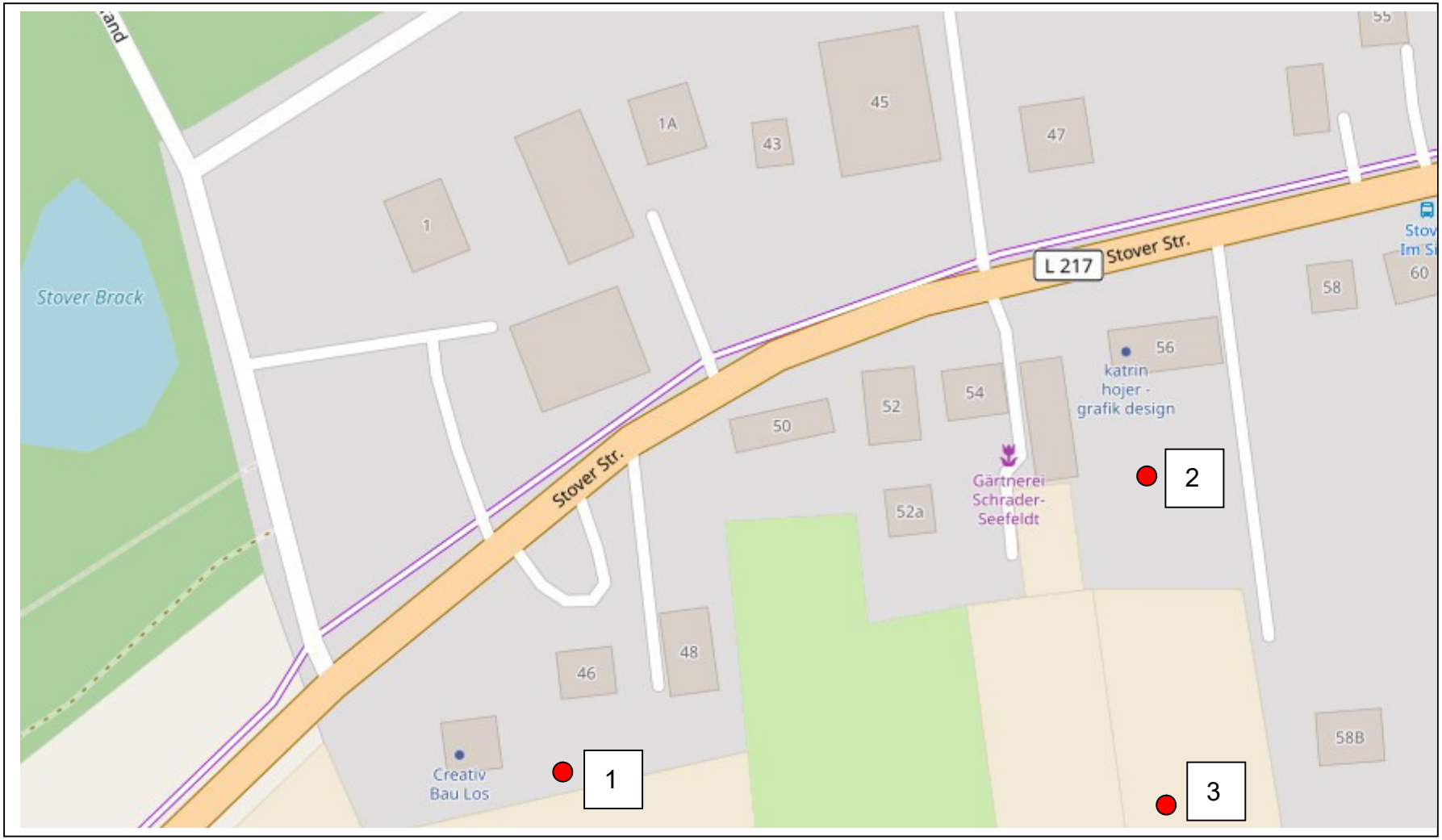
Übersicht der Anlagen

I: 1 Blatt Lageskizze

II: 3 Blatt Bohrprofile

Übersicht der Ansatzpunkte

BV: NBG „Südlich der Stover Straße“

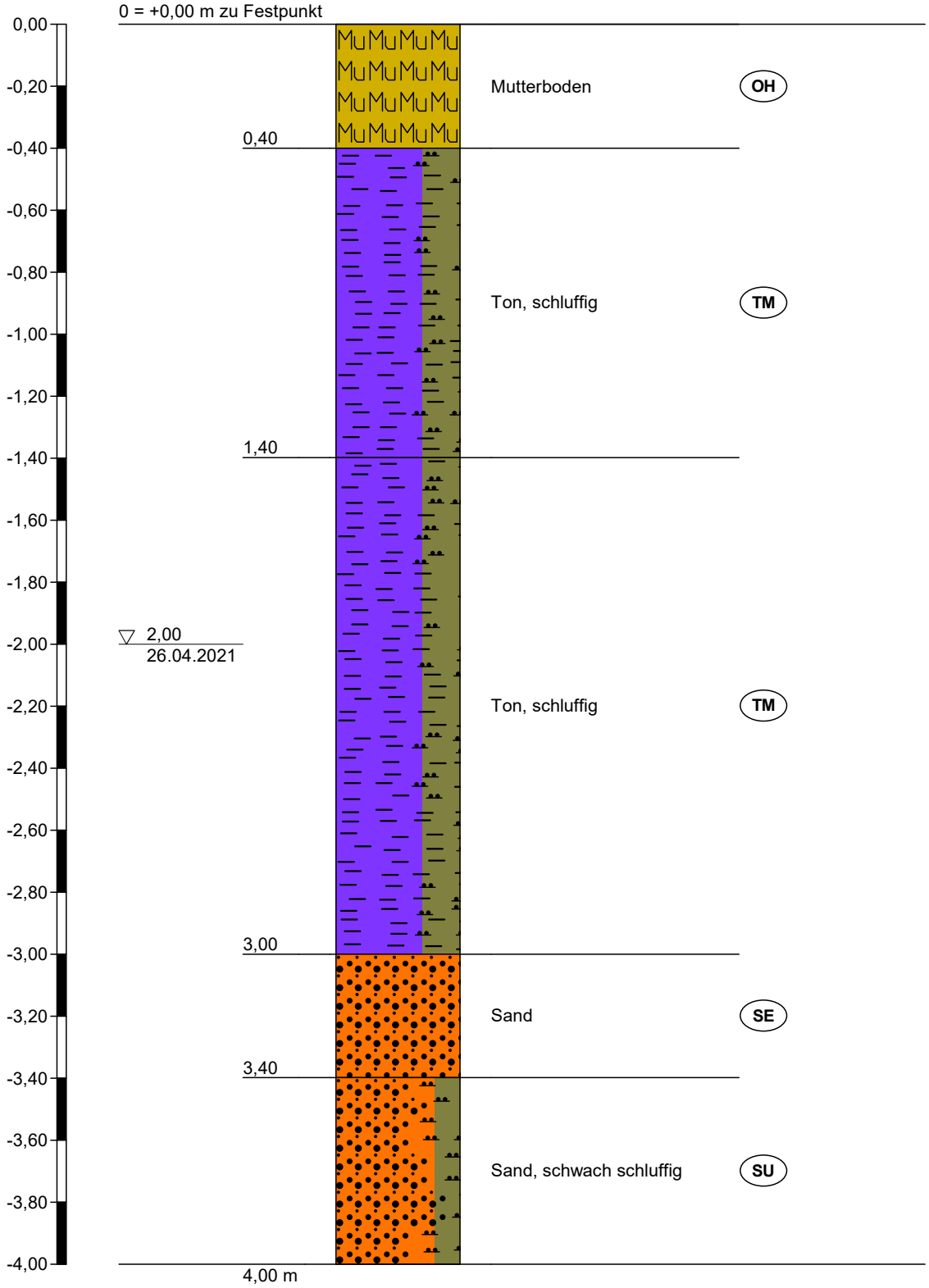


http://openstreetmap.org/copyright http://openstreetmap.org
Copyright OpenStreetMap und Mitwirkende, unter einer offenen Lizenz

Anlage 1

CCS GmbH Institut für Erd- und Straßenbaustoffe Karl-Hillmer-Straße 5 29556 Suderburg	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage 2.1 zu Bericht Nr.: 2977 Projekt: NBG "Südlich der Stover Straße", Stove Auftraggeber: Gemeinde Drage Bearb.: Hein — Datum: 26.04.2021

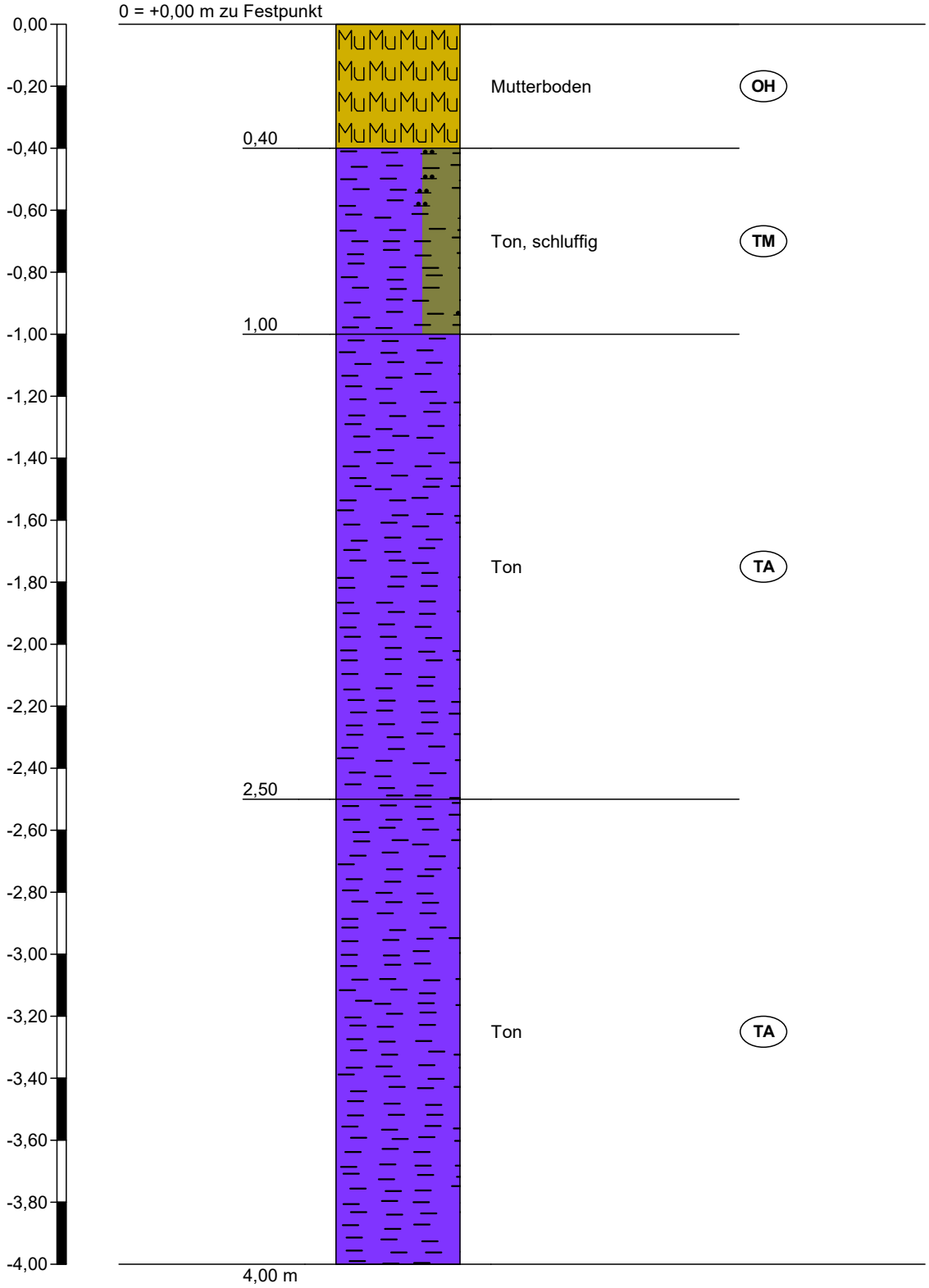
Ansatzpunkt 1



Höhenmaßstab 1:20

CCS GmbH Institut für Erd- und Straßenbaustoffe Karl-Hillmer-Straße 5 29556 Suderburg	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage 2.2 zu Bericht Nr.: 2977 Projekt: NBG "Südlich der Stover Straße", Stove Auftraggeber: Gemeinde Drage Bearb.: Hein — Datum: 26.04.2021

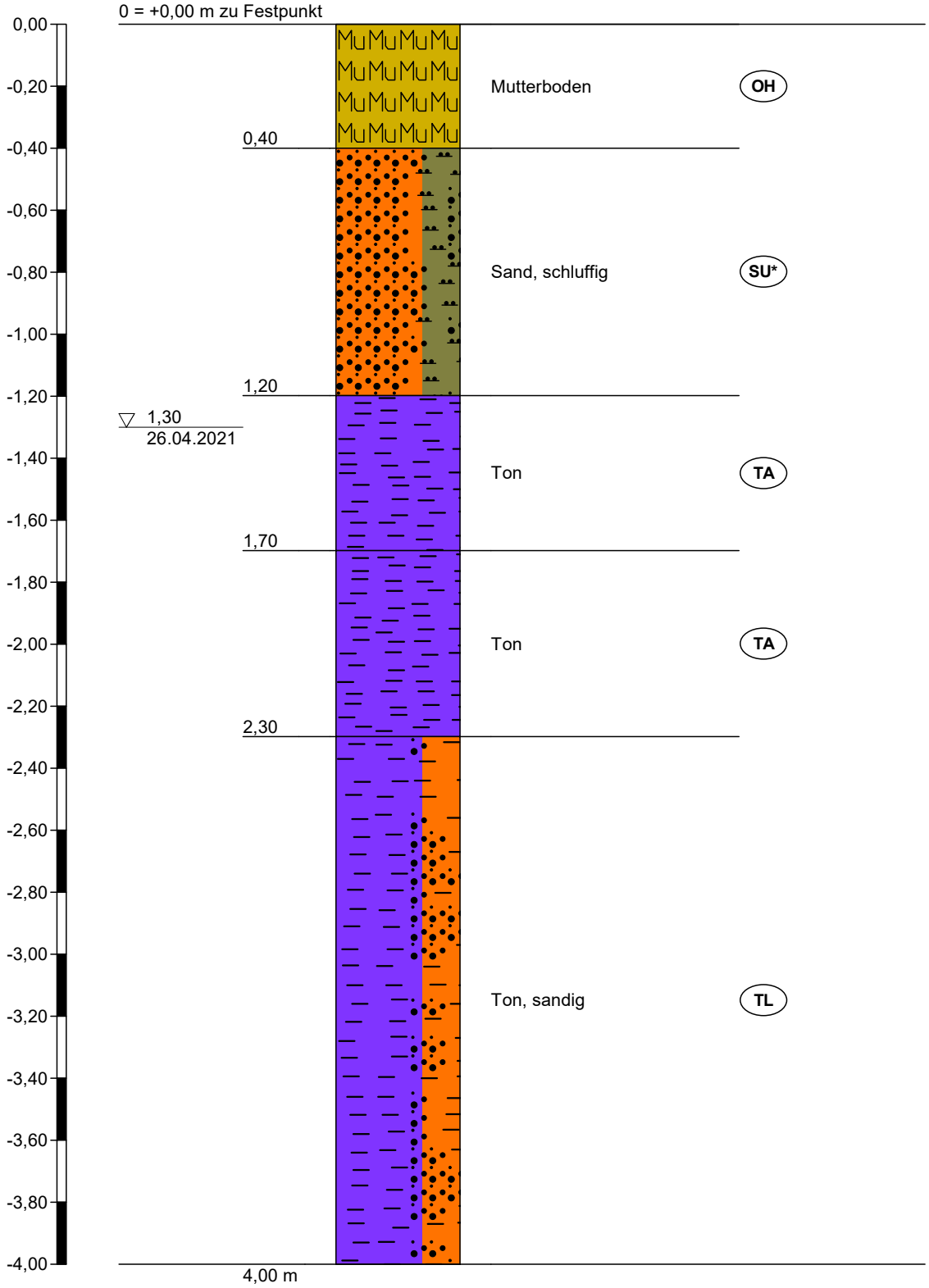
Ansatzpunkt 2



Höhenmaßstab 1:20

CCS GmbH Institut für Erd- und Straßenbaustoffe Karl-Hillmer-Straße 5 29556 Suderburg	Zeichnerische Darstellung von Bohrprofilen nach DIN 4023	Anlage 2.3 zu Bericht Nr.: 2977 Projekt: NBG "Südlich der Stover Straße", Stove Auftraggeber: Gemeinde Drage Bearb.: Hein — Datum: 26.04.2021

Ansatzpunkt 3



Höhenmaßstab 1:20

I O B

Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH
Buxtehuder Straße 112 c • 21073 Hamburg • Tel. (040) 78 09 69-0 • Fax (040) 78 09 69-30
E-Mail: info@iob-bauplanung.de • Internet: www.IOB-Bauplanung.de

170C21

Wasserwirtschaftliches Fachgutachten

Auftraggeber: **Gemeinde Drage**
Winsener Straße 40
21423 Drage

Vorhaben: **Bebauungsplan „Südlich Stover Straße" in Stove**

Teil 2 - Pläne

2.1	Übersichtskarte Nr. 170C21-0, 29.07.2021	M. 1 : 20.000
2.2	Bebauungsentwurf Büro PGN, 20.07.2021	M. 1 : 1.000
2.3	Lageplan Oberflächenentwässerungskonzept Nr. 170C21-1, 29.07.2021	M. 1 : 500
2.4	Regelquerschnitt 1-1 Nr. 170C21-2, 29.07.2021	M. 1 : 50

Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung

© 2021

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Legende:

Baumaßnahme

IOB

Verfasst: Hamburg, den 29.07.2021 W.Ohlenroth

Ingenieurbüro für Bauwesen
Ohlenroth + Brunckhorst GmbH
21073 Hamburg, Buxtehuder Str. 112c, Tel./Fax (040) 780969 -0/-30
E-Mail: info@iob-bauplanung.de Homepage: www.IOB-Bauplanung.de

170C21-0 V
Stand: KP 29.07.2021
bearb.: OW 07/21
gepr.: OW 07/21

Bauherr:
Gemeinde Drage
Winsener Straße 40, 21423 Drage

Bauvorhaben:
Wasserwirtschaftliches Fachgutachten zum
B-Plan "Südlich Stover Straße"

Darstellung:
Übersichtskarte

Anlage:

Maßstab: 1: 20.000 Planungsstand: Vorentwurf

Variante 1

Brutto-Bauland:	**23.300 m²**
Straßenverkehrsfläche:	600 m²
Entwässerungsgraben:	250 m²
Grünfläche:	4.700 m²
Netto-Bauland:	17.750 m²

Gemeinde Drage

Bebauungsentwurf

- Südlich der Stover Straße -

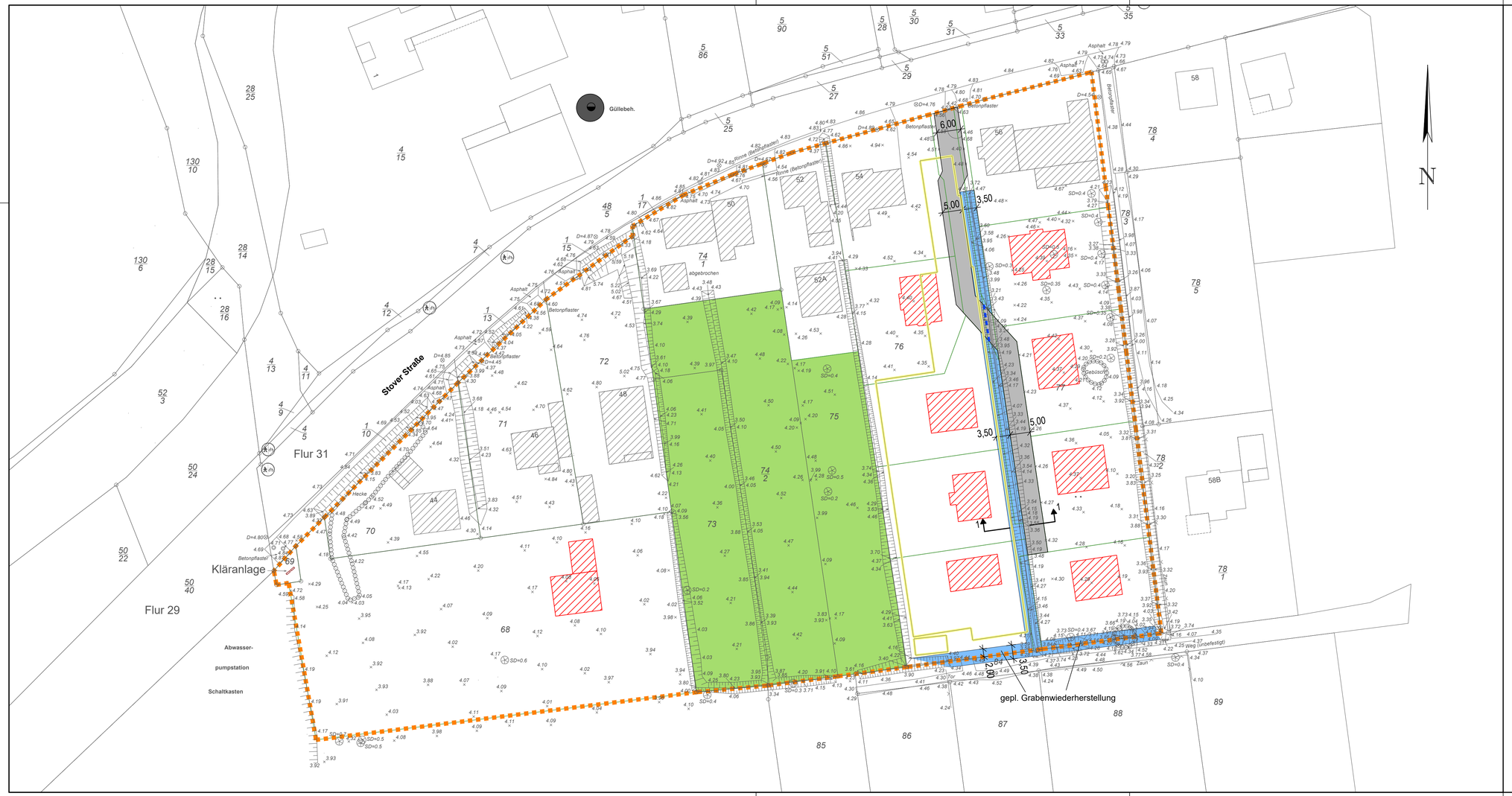
PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Datum: 20.07.2021
Gez: km

M 1:1.000

0 5 10 20 Meter

N



Plangrundlagen:

a) B-Plan "Südlich Stover Straße" in Drage

PGN Architekten Ingenieure
Große Straße 49, 27356 Rotenburg (Wümme)
Tel. : 04261 92930 Fax: 04261 929390
info@pgn-architekten.de

Stand: 20.07.2021

b) Vermessung - Bestands- und Höhenplan:

Vermessungsbüro Kuchenbecker
21423 Winsen/L., Niedersachsenstr. 19
Tel. 04171 /88 29 0 Fax: 04171 / 88 2930

Stand: 24.06.2021

gepl. unbefestigte Nebenfläche / Grünfläche gem. B-Plan gem. o.a Grundlage b)

Legende :

- B-Plangrenze
- vorh. Gewächshaushalle
- gepl. Entwässerungsgraben / Straßenseitengraben (im Bereich eines vorh. Grabens)
- gepl. Grabenverrohrung im Kreuzungsbereich Erschließungsstraße / Graben
- gepl. Privater Erschließungsweg / Privatstraße

Index	Änderungen und Ergänzungen	gezeichnet	geprüft
a.)	Verbindungsgraben Süd und Straßenanschluss an Stover Straße angepasst.	Wa 15.09.21	

Verfasst: Hamburg, den 29.07.2021 W.Ohlenroth

IOB Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH
21073 Hamburg, Buxtehuder Str. 112c, Tel./Fax (040) 780969 -0/-30
E-Mail: info@iob-bauplanung.de Homepage: www.IOB-Bauplanung.de

170C21-1 V
Stand: KP/Wa 15.09.21
bearb.: OW 07/21
gepr.: OW 07/21

Bauherr:
Gemeinde Drage
Winsener Straße 40, 21423 Drage

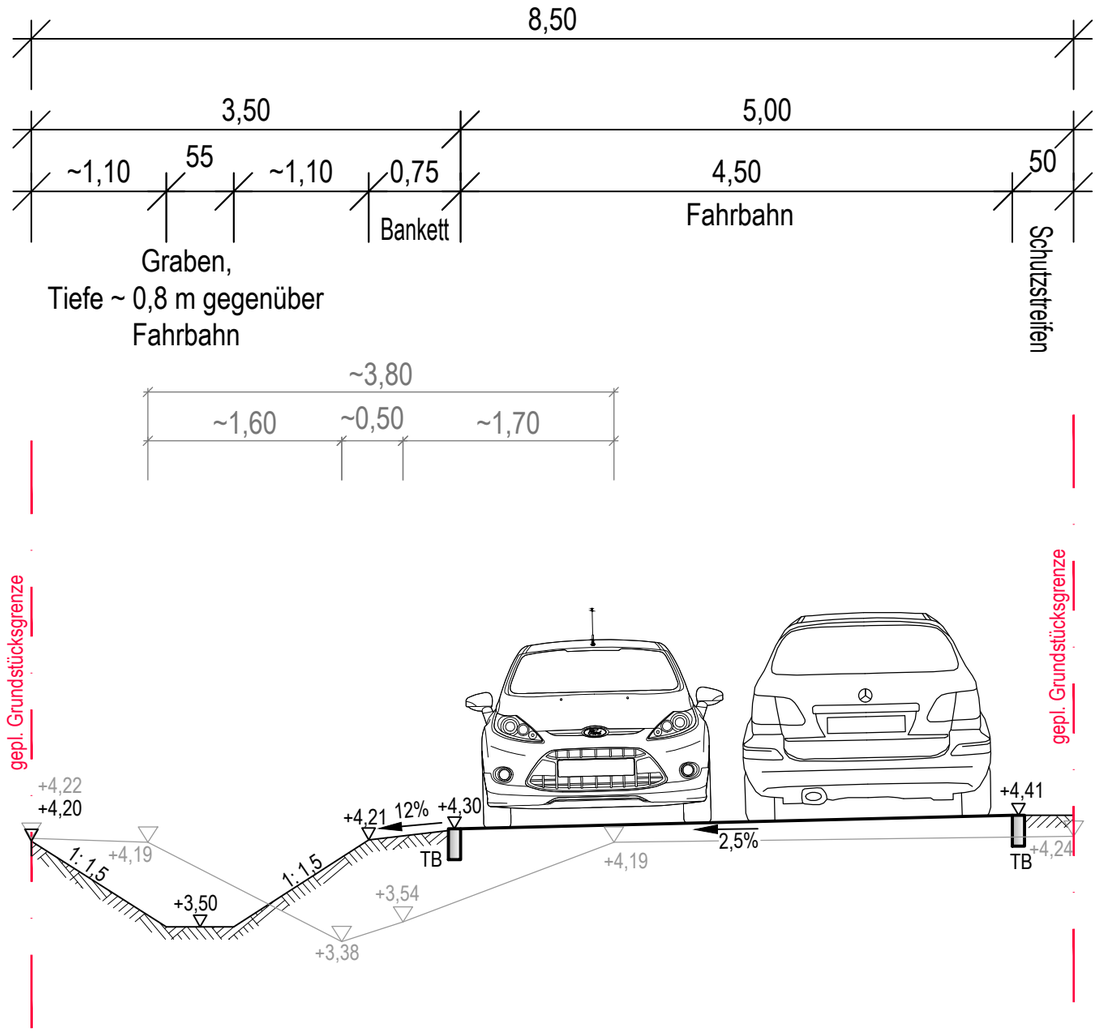
Bauvorhaben:
Wasserwirtschaftliches Fachgutachten zum B-Plan "Südlich Stover Straße"

Darstellung:
Lageplan
Oberflächenentwässerungskonzept

Maßstab: 1: 500 Planungsstand: Vorentwurf

Regelquerschnitt 1-1

Planung:



Legende:

Bestand

Planung

Index	Änderungen und Ergänzungen	gezeichnet	geprüft

IOB
Verfasst: Hamburg, den 29.07.2021 W.Ohlenroth
Ingenieurbüro für Bauwesen
Ohlenroth + Brunckhorst GmbH
21073 Hamburg, Buxtehuder Str. 112c, Tel./Fax (040) 780969 -0/-30
E-Mail: info@iob-bauplanung.de Homepage: www.IOB-Bauplanung.de

170C21-2 V
Stand: KP 29.07.2021
bearb.: Ow 07/21
gepr.: OW 07/21

Bauherr:
Gemeinde Drage
Winsener Straße 40, 21423 Drage

Bauvorhaben:
Oberflächenentwässerung zum
B-Plan-Gebiet „Südlich Stover Straße“

Darstellung:
Regelquerschnitt 1-1

Maßstab: 1: 50 | Planungsstand: Vorentwurf