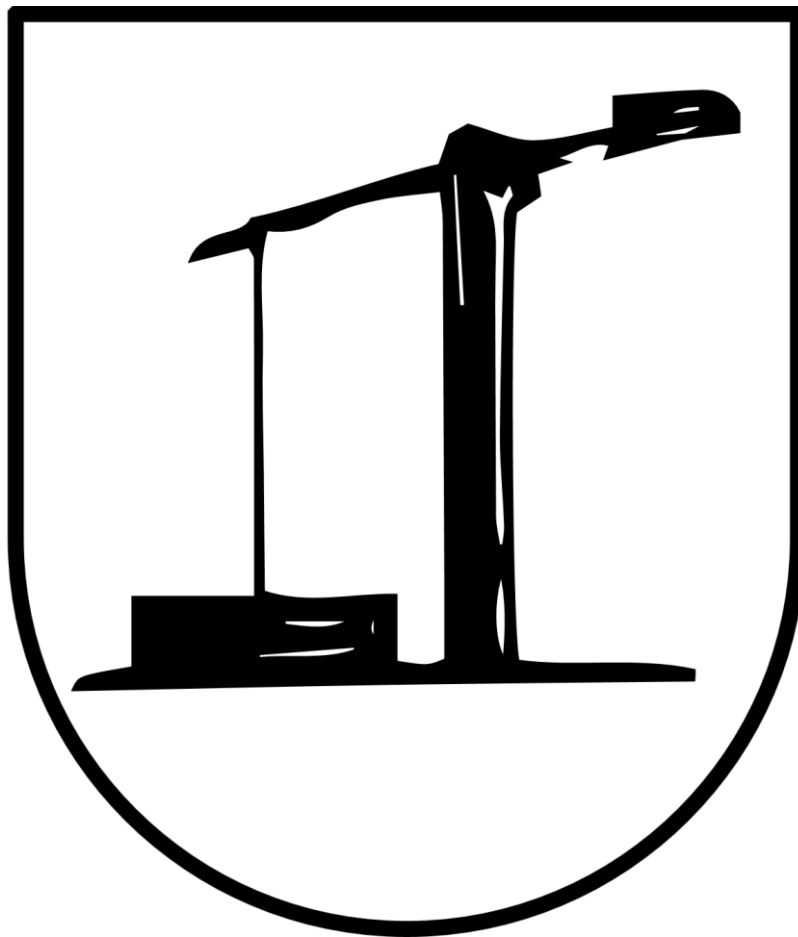


**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB**

ZUR 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 8
„ELBSTORF-MITTE“



GEMEINDE DRAGE
LANDKREIS HARBURG

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ liegt in der Gemeinde Drage, im Ortsteil Elbstorf. Nördlich des Änderungs- und Ergänzungsgebietes verläuft die Elbstorfer Straße (L217). Der Geltungsbereich grenzt an die bereits vorhandene dörfliche Wohnbebauung.

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich bzw. als Gartenfläche genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in westliche und südliche Richtung fort. Direkt nördlich sowie östlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich, entsprechend des dörflichen Charakters, aufgelockerte eingeschossige Wohnhäuser. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 217 gelegenen Flächen werden ebenfalls wohnbaulich sowie gewerblich genutzt. Die Elbe liegt in einer Entfernung von ca. 250 m nördlich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes.

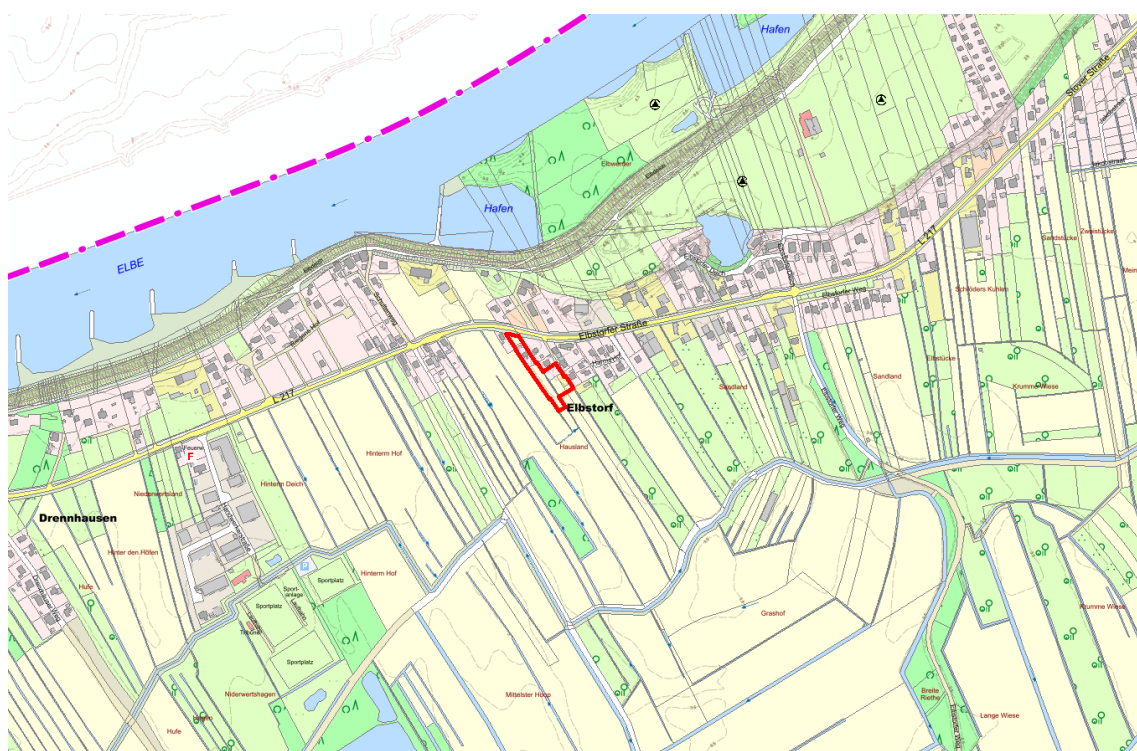


Abb. 1: Lage des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes. (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2023

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den letzten Jahren in der Gemeinde Drage zugenommen hat. Zahlreiche, hauptsächlich in Drage und Umgebung aufgewachsene Personen würden gerne in der Region bleiben und ihren Traum vom Eigenheim mit Garten im ländlichen Raum verwirklichen. Die dafür erforderlichen Bauplätze fehlen derzeit noch. Um auch langfristig den Erhalt der ländlich geprägten Ortschaft mit ihrer Infrastruktur zu sichern, verfolgt die Gemeinde das Ziel, Bauflächen im Sinne der Eigenentwicklung bereitzustellen. Vereinzelt sind Flächeneigentümer bereit, einen Teilbereich ihrer Grundstücke für eine geringfügige Wohnbauentwicklung zu veräußern. So ist es auch im Bereich Elbstorf-Mitte der Fall. Die Gemeinde Drage möchte die Möglichkeit nutzen, die Wohnbauentwicklung in einem an die Ortslage angrenzenden Bereich mit der Entwicklung von ca. 4 Baugrundstücken geringfügig voranzubringen und der hohen Nachfrage nach Wohnbauland entgegenzuwirken.

Mit einem neuen Baugebietstyp gem. BauNVO, welcher seit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 14.06.2021 im Rahmen von Bauleitplanverfahren angewendet werden kann, soll ein einvernehmliches Zusammenleben auf dem Land erleichtert und der Erhalt von Dörfern / Ortschaften in ländlich geprägten Regionen gesichert werden. Das „Dörfliche Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO soll dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Entsprechend der in Dorfgebieten höheren zulässigen Immissionswerte von 15% der Jahresstunden gem. GIRL sind diese auch in den dörflichen Wohngebieten anzunehmen, sodass ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft gewährleistet werden kann. Die Gemeinde Drage möchte von diesem neuen Gebietstyp Gebrauch machen, da die für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehende Fläche an ein im Bebauungsplan festgesetztes Dorfgebiet angrenzt.

Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Drage hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.10.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Drage hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 20.12.2023 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 03.03.2024 in Kraft getreten.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	19.10.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.11.2021 – 23.12.2021
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	22.11.2021 – 23.12.2021
Auslegungsbeschluss	13.07.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	16.08.2023 – 18.09.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	16.08.2023 – 18.09.2023
Satzungsbeschluss	20.12.2023
Rechtskraft	03.03.2024

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 22.11.2021 – 23.12.2021.

In diesem Zuge wurden weder Anregungen noch Bedenken aus der Öffentlichkeit hervorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 16.11.2021 mit Fristsetzung bis zum 23.12.2021. Dabei wurden verschiedene Hinweise und Anregungen u.a. vom Landkreis Harburg zu den Zielen und Grundsätzen nach dem LROP 2017 und dem RROP 2025 hervorgebracht. Die Belange des demographischen Wandels und Anpassung der Siedlungsstruktur sind zu beachten; eine Auseinandersetzung ist im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgt. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet in einer Grundwasser- versalzungszone befindet. Die Bohrtiefe für Erdwärmesonden ist daher auf 60 Meter Tiefe begrenzt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Entwurfsunterlagen aufgenommen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Verfahrensart gem. § 13b BauGB bei Ausweisung von dörflichen Wohngebieten nicht zulässig ist, sodass das Verfahren auf das Normalverfahren umgestellt wurde. Seitens der Bodendenkmalpflege des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind und es auch außerhalb des historischen Ortskerns liegt. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt. Seitens der Samtgemeinde Elbmarsch wurde darauf hingewiesen, dass sich die östliche Erschließungsstraße im Privateigentum befindet und entsprechende Vorgaben einzuhalten sind. Die Erschließungsstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird weiterhin durch den Ursprungsbebauungsplan geregelt. Ggf. erforderlich werdende Überfahrtsrechte sind bei Bedarf im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Abwasserbeseitigung hervorgebracht, die redaktionell in die Begründung mit aufgenommen wurden bzw. im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen sind. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass durch den geringfügig zu erwartenden zusätzlichen Anliegerverkehr keine größeren Auswirkungen auf den Einmündungsbereich im Zuge der Landessraße zu erwarten sind. Die Gewässerbewirtschaftung und Flussgebietsmanagement wies darauf hin, dass das Plangebiet in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich im Sinne des § 73 ff. WHG liegt und die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie zu beachten ist. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt, die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Seitens des Katasteramtes wurden Hinweis zur Kartengrundlage und zu den Verfahrensvermerken hervorgebracht, die in der Entwurfsfassung berücksichtigt wurden. Der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch brachte Hinweise zur Trinkwasserversorgung hervor. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt. Maßnahmen zur Löschwasserentnahme sind ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Weitere Hinweise zur Versorgung des Gebietes widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind ggf. im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 16.08.2023 – 18.09.2023.

In diesem Zuge wurden Bedenken bzgl. des östlichen Grabens hervorgebracht, welcher in seiner Dimension weder verändert noch auf langem Wege verrohrt werden darf. Der Graben wird weiterhin über den rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan geregelt und als Entwässerungsgraben festgesetzt. Eine Änderung in diesem Bereich erfolgt nicht. Der 3 m breite Privatweg ist für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ausreichend dimensioniert,

sodass eine Veränderung des Grabens nicht erforderlich wird. Weitere Hinweise zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.07.2023 mit Fristsetzung bis zum 18.09.2023. Dabei wurden verschiedene Hinweise und Anregungen, z.T. wiederholt hervorgebracht.

Seitens des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des RROP 2025 beschlossen wurde und empfohlen wird, die Ziele zu beachten. Die BEgründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt. Des Weiteren wurde von der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde darauf hingewiesen, dass die Inhalte des Landschaftsrahmenplans zu berücksichtigen sind; diesen wurde bereits nachgekommen. Zusätzlich wurden Bedenken hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme als Streuobstwiese geäußert. Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt, da die Ausgleichsmaßnahme nach den Kriterien nach v. Drachenfels getroffen wurde. Weitere Hinweise wurden zu denen, als erhalten angestrebten Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen hervorgebracht; diese wurden zur Kenntnis genommen. Es handelt es sich bei den vorhandenen Gehölzen um keinen wertvollen bzw. ortsbildprägenden Bestand. Die Beseitigung der Gehölze ist in die Eingriffsregelung gestellt worden und wird entsprechend kompensiert. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass der Artenschutz bei allen Fäll-, Umbau- oder Abrissarbeiten zu beachten ist. Dies wird zur Kenntnis genommen und ist auch über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen zu beachten. Seitens der Abfallwirtschaft wurde auf die Müllentsorgung im Bereich von Stichstraßen hingewiesen. Müllbehälter sind am Abholtag im Bereich des Einmündungsbereiches der Landesstraße / Wohnweg bereitzustellen, um ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge zu vermeiden. Die Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde weist darauf hin, dass der Privatweg in den Bereich eines bestehenden Gewässers (Graben) einschneidet und die Darstellung fehlerhaft ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Graben wird weiterhin über den rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan geregelt und als Entwässerungsgraben festgesetzt. Eine Änderung in diesem Bereich erfolgt nicht. Der 3 m breite Privatweg ist für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ausreichend dimensioniert, sodass ein Uverbau nicht erforderlich wird. Darüber hinaus sind wasserbehördliche Genehmigungsverfahren sind bei Bedarf i.R.d. Durchführung zu berücksichtigen. Des Weiteren wurde angeregt, die rückwärtige Erschließung näher zu erläutern; diesem wird bereits nachgekommen. Seitens der Samtgemeinde Elbmarsch wird auf die Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Diesem wird nachgekommen. Im Rahmen des Verfahrens hat bereits eine Abstimmung mit dem Landkreis stattgefunden. Die Änderung des F-Plans ist nicht erforderlich, da die Überschreitung nur wenige 10er-Meter beträgt; die Darstellungen im F-Plan sind nicht parzellenscharf. Darüber hinaus werden im wirksamen F-Plan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, welche in der Regel lediglich die vorhandene Nutzung darstellen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens sind, eine bestimmte Nutzung zu festigen. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Abwasserbeseitigung hervorgebracht, die im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen sind. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass die Gemeinde zu prüfen hat, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 217‘) erforderlich werden. Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der Entfernung sowie der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung sind keine erheblichen Schallimmissionen zu erwarten. Der Wasserbeschaffungsverband verweist auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Weitere Hinweise zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet liegt südlich der Elbstorfer Straße (L 217), am Ortsrand des Ortsteiles Elbstorf. Das Änderungs- und Ergänzungsgebiet ist derzeit zum Teil unbebaut und beinhaltet im Wesentlichen Acker- und Grünflächen. In Teilbereichen ist und könnte das Änderungsgebiet bereits mit baulichen Anlagen i.S. eines Dorfgebietes, gem. B-Plan Nr. 8, bebaut sein. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Möglichkeit eines dörflichen Wohngebietes im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet geschaffen werden. Dazu werden Außenbereichsflächen in die Planung mit einbezogen. Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen Ackerflächen und Grünflächen, die aus einem Scher- und Trittrassen bestehen. Auf den Rasenflächen sind vereinzelt Einzelbäume und Ziersträucher vorhanden. Beidseitig des westlichen Ackers ist ein nährstoffreicher Graben vorhanden, welcher im Böschungsbereich Ruderalfluren beinhaltet. Entlang der südlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Freizeitgrundstück mit einem Unterstand. Im nördlichen Bereich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes befindet sich ein locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgarten mit angeschlossenem Weg zur nördlich verlaufenden Straße. Nordöstlich angrenzend an das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet setzen sich die Wohnbebauungen fort. Westlich und südlich sind weitere Ackerflächen vorhanden. Mit einer möglichen Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich mit der Versiegelung und Bebauung von unbebauten Flächen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet. Durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können vollständig im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die Gemeinde Drage beabsichtigt mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere Bebauung zu schaffen. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften entsprechend den auf den benachbarten Baugrundstücken zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. Die Entwicklung erfolgt in einem Bereich, welcher durch die nördlich und östlich vorhandene Bebauung bereits maßgeblich geprägt ist. Gleichwertige Standortalternativen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Inkrafttreten

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 03.03.2024 in Kraft getreten.

Drage, den

.....

(Müggenburg)
Bürgermeister