BEGRÜNDUNG

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

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

ABSCHRIFT

GEMEINDE DRAGE
LANDKREIS HARBURG

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERLAUF DER PLANUNG 4

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGS- UND ERGÄNZUNGSGEBIETES 4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes 4
2.2 Nutzung des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes, umliegende Nutzung 5

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 5
3.1 Landes- und Regionalplanung 5
3.2 Flächennutzungsplanung 9

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung 9
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 11
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 12
4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 13
4.2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen 13
4.2.5 Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen 13
4.2.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 13
4.2.7 Verkehrsflächen 14
4.2.8 Anpflanzung einer Strauchhecke 14
4.2.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 14
4.3 Örtliche Bauvorschriften 16
4.3.1 Gestaltung der Außenwände 16
4.3.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten 16
4.3.3 Fassadenöffnungen 17
4.3.4 Gestaltung von Nebengebäuden 17
4.3.5 Einfriedungen 18
4.3.6 Bestandsschutz 18
4.3.7 Ordnungswidrigkeiten 18
4.3.8 Ausnahmen und Befreiungen 18
4.4 Immissionsschutz 18
4.5 Hochwasser-Risikomanagement 19
4.6 Verkehr und Müllentsorgung 19

5. VER- UND ENTSORGUNG 20

6. ALTLASTEN UND BODENFUNDE 21

7. GRUNDWASSERVERSALZUNGSZONE 21

8. BODENORDNUNG 21

9. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB 22
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 22
9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne 22

9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung 25
9.3.1 Schutzgut Boden 25
9.3.2 Schutzgut Wasser 26
9.3.3 Schutzgut Fläche 27
9.3.4 Schutzgut Klima/Luft 27
9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt 28
9.3.6 Schutzgut Landschaft 32
9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit 33
9.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34
9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 35
9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft 35
9.4.1 Ausgleichsberechnung 37
9.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 39
9.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 39
9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 39
9.8 Ergebnis der Umweltprüfung 40

10. ARTENSCHUTZ 40

11. ALGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 43

12. BESCHLUSSFASSUNG 45

13. QUELLENVERZEICHNIS 45

1. VERLAUF DER PLANUNG

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ wurde bereits ein Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im ersten Schritt war es seitens der Gemeinde Drage vorgesehen, den Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens des Landkreises Harburg Bedenken hinsichtlich der Anwendung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB i.V.m. der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes bzw. Dorfgebietes hervorgebracht. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises wurde „der vorliegende Entwurf […] nach der falschen Verfahrensart aufgestellt. § 13b BauGB ermöglicht die Schaffung von Bauland einzig für Wohnnutzungen. Der vorliegende Entwurf ermöglicht aber durch die Ausweisung von MD und MDW- Gebieten neben Wohnnutzungen auch […]“ weitere Nutzungen. „Schon die Wortwahl des Gesetzes schließt die Ausweisung neuer Baugebiete mit gewerblicher Nutzung aus. Demnach können nur reine (WR) oder allgemeine Wohngebiete (WA) nach den §§ 3, 4 BauNVO ausgewiesen werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Nutzungen im Plangebiet überhaupt realisiert werden können. Es kommt allein auf die formalen Aspekte an.“ Seitens des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass bei der Festhaltung an der Planzeichnung der Bebauungsplan im Regulärverfahren aufzustellen ist. Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB könnte mit Verweis auf das bereits erfolgte Beteiligungserfahren verzichtet werden. „Es ist ein Umweltbericht zu erstellen und der Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen.“ Dieser Vorgehensweise soll aus Sicht der Gemeinde Drage nachgekommen werden.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGS- UND ERGÄNZUNGSGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

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 Änderungs- und Ergänzungsgebiet erstreckt sich über die Teilflurstücke 23/1, 23/2, 25/2, 25/3, 26 und 28 der Flur 23 der Gemarkung Elbstorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes beträgt ca. 0,48 ha.

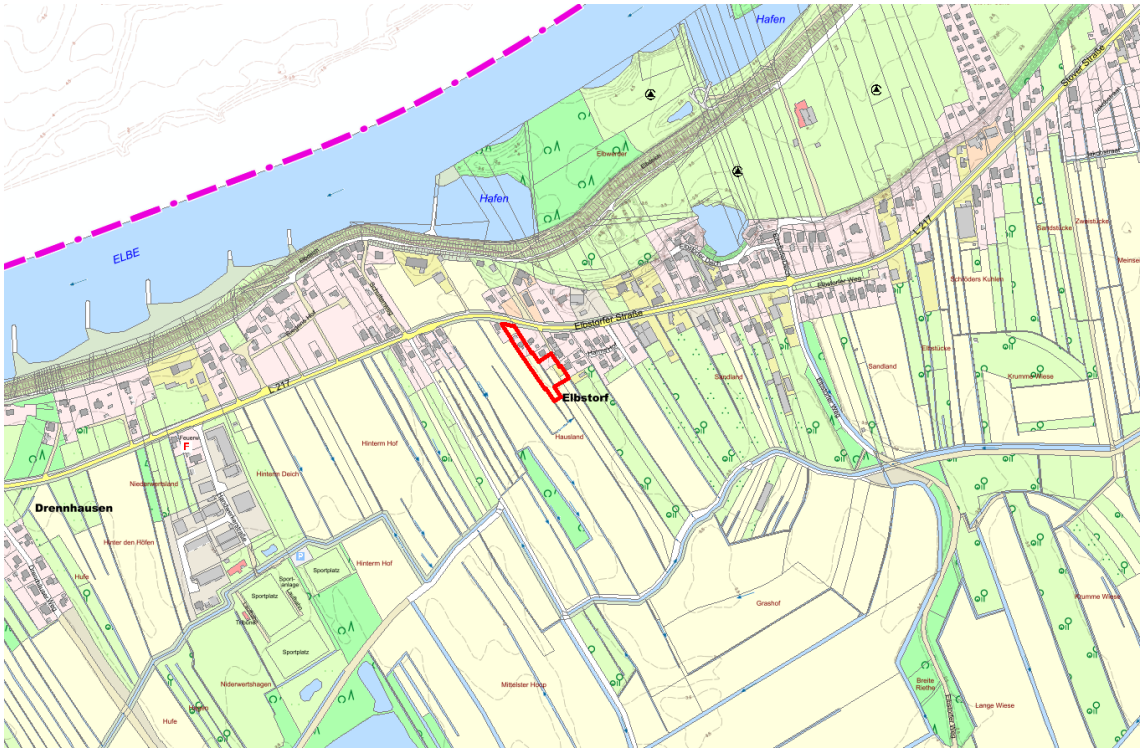

Abb. 1: Lage des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes. (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2023

2.2 Nutzung des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes, umliegende Nutzung

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.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

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

Die Gemeinde Drage ist Bestandteil der Samtgemeinde Elbmarsch im Landkreis Harburg und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Landes-

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

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

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird eine ca. 0,35 ha große, landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche in der Ortschaft Elbstorf für eine Erweiterung der dörflichen Wohnbebauung, hier dörfliches Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche überplant werden. Die Fläche südwestlich der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Elbstorfer Straße, die Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 ist, bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt und die Nutzung entsprechend der bereits vorhandenen Bautiefen zur freien Landschaft abgerundet wird. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen, die weit in den Außenbereich hineinragen, kann mit dieser Planung vermieden werden. Mit der anvisierten Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern soll ein für die Ortschaft verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden, die sich in die dörfliche Struktur einfügt. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen. Durch die östlich angrenzende Straße ist die Erschließung des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes bereits gesichert. Die Infrastrukturfolgekosten werden somit auf das Minimalste reduziert.

Im zeichnerischen Teil des Lands-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungs- und ergänzungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die nördlich des Planänderungs- und ergänzungsgebietes verlaufende Elbe ist als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes wird nicht dichter an den Bereich herangerückt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel ergeben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies der Landkreis darauf hin, dass mit Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten am

02.08.2023 im Nds. Ministerialblatt die Änderung des LROP eingeleitet wurde. Auswirkungen aus der LROP-Änderung werden nicht erwartet, da die angekündigten Themen nur einen geringen Bezug zur Planung haben.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ 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. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies der Landkreis darauf hin, dass durch den Kreistag eine Änderung des RROP 2025 beschlossen wurde. Die Beteiligung zum 1. Entwurf endete am 29.08.23. Wesentliche Inhalte der Änderung des RROP 2025 basieren auf der Änderung des LROP 2022, so dass bei einer Anpassung an die Landesplanung auch zukünftig die Planung an die Ziele der Raum-ordnung angepasst seien sollten. Änderungen, die sich auf die Ziele und Grundsätze zur Entwick-lung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur auswirken, ergeben sich nicht.

Bezüglich der Siedlungsstruktur sind in dem RROP folgende Ziele festgesetzt:

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

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Entwicklung weniger Grundstücke, dem Ziel einer auf die Eigenentwicklung angepassten Siedlungsentwicklung wird somit nachgekommen. Mit der Entwicklung von ca. 4 Baugrundstücken liegt der Zuwachs an Bruttobaulandfläche weit unter 5 %. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für den Bau von Ein- und Doppelhäusern in dem dörflich geprägten Bereich geschaffen werden, mit dem Ziel, insbesondere junge Familien in der Ortschaft halten zu können. Es wird eine Fläche in Anspruch genommen, die an die vorhandene Ortslage angrenzt. Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung wird bereits über den Bebauungsplan Nr. 8 verbindlich als Dorfgebiet (MD) geregelt. Mit dem neuen Baugebietstypen eines dörflichen Wohngebietes (MDW), welcher mit

dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes im Juni 2021 angewendet werden kann, möchte die Gemeinde dem Ziel nachkommen, Wohnbauland in einem dörflich geprägten Bereich zu schaffen.

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird die bereits vorhandene Bebauung geringfügig in westliche Richtung erweitert und es erfolgt eine städtebauliche Abrundung zur freien Landschaft. Auf eine Inanspruchnahme von Freiräumen, die weit in den planungsrechtlichen Außenbereich hineinragen, kann somit verzichtet werden. Freiräume bleiben somit erhalten und einer Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt. Durch örtliche Bauvorschriften wird im Bebauungsplan geregelt, dass sich bauliche Veränderungen und Ergänzungen dem bestehenden Erscheinungsbild anpassen.

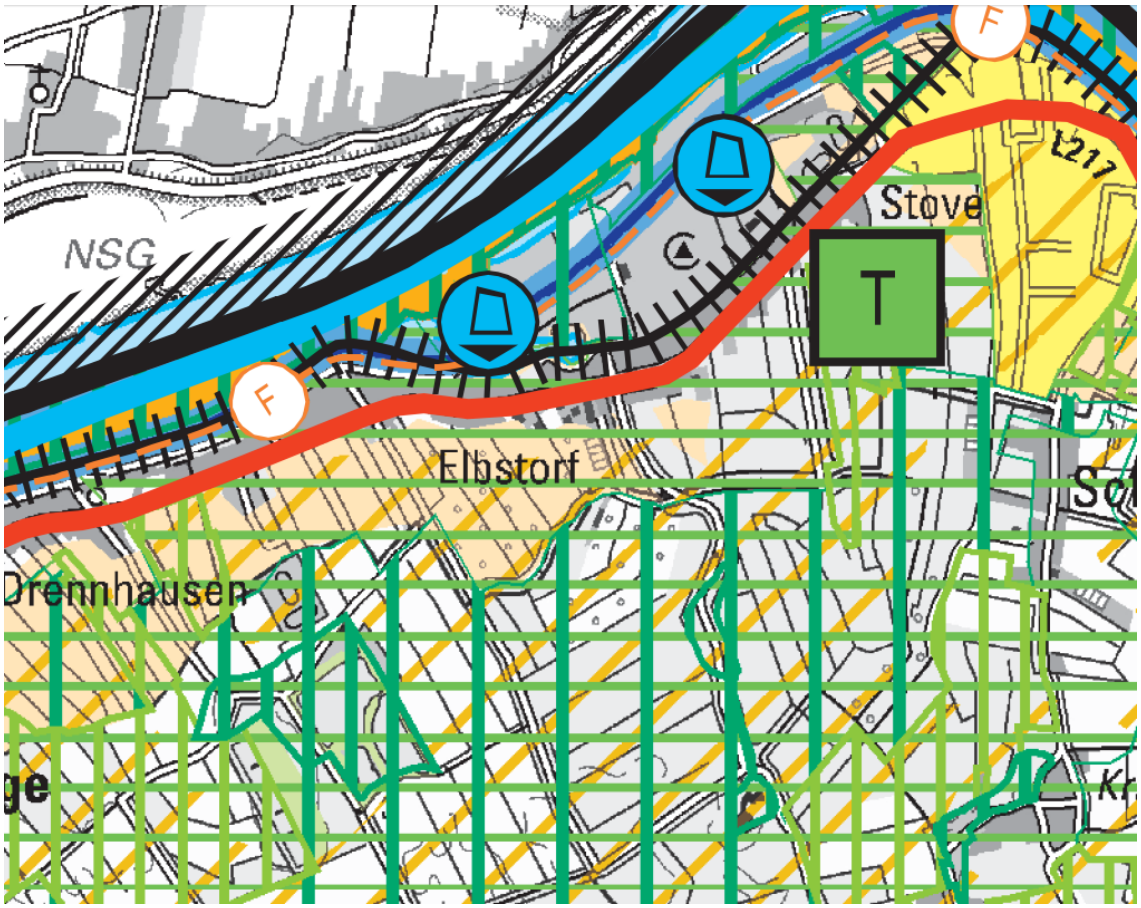

Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP 2025

Im zeichnerischen Teil des RROP 2025 ist das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen sowie als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Weiter südlich sind die landwirtschaftlichen Flächen zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die nördlich an das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet angrenzende Landesstraße 217 „Elbstorfer Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes, südlich angrenzende an die Elbe sind der Deich, ein Vorbehaltsgebiet für Natur

und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Die Elbe selbst ist als Wasserstraße – Schiffbarer Kanal mit 1000 Tonnen Tragfähigkeit dargestellt. Der in Elbstorf gelegene Sportboothafen ist als entsprechendes Vorranggebiet ausgewiesen. Parallel zur Elbe verläuft ein regional bedeutsamer Radfahrweg, der als Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser Bereiche, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ ist also auch mit den Zielen des RROP vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage stellt im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 weitestgehend eine gemischte Baufläche dar. Ein westlicher Teilbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht in Gänze mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Aufgrund der Tatsache, dass die Überschreitung nur wenige Meter beträgt, der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und im Flächennutzungsplan in dem betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, ist ein Verzicht auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes, auch in Abstimmung mit dem Landkreis Harburg, vertretbar. Flächen für die Landwirtschaft stellen in der Regel lediglich das dar, was bereits vorhanden ist; sie sind kein Ausdruck eines planerischen Willens, eine bestimmt Nutzung zu festigen.

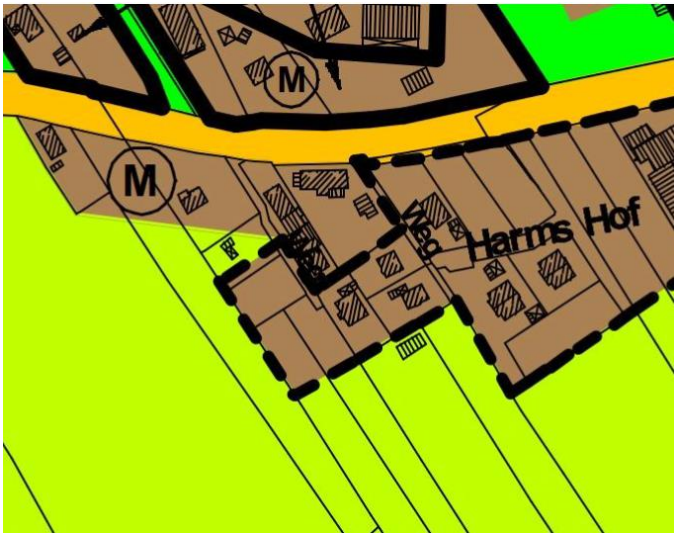

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

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

Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den letzten Jahren in der Gemeinde Drage zugenommen hat. Zahlreiche, hauptsächlich in Drage und Umgebung aufgewachsene Personen würden gerne in der Region bleiben und ihren

Traum vom Eigenheim mit Garten im ländlichen Raum verwirklichen. Die dafür erforderlichen Bauplätze fehlen derzeit noch. Um auch langfristig den Erhalt der ländlich geprägten Ortschaft mit ihrer Infrastruktur zu sichern, verfolgt die Gemeinde das Ziel, Bauflächen im Sinne der Eigenentwicklung bereitzustellen. 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. Hierzu ist die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ erforderlich. Der Bereich soll entsprechend der umliegenden kleinteiligen Nutzung für eine Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern entwickelt werden.

In der Vergangenheit konnte immer häufiger ein negativer Entwicklungstrend in dörflich geprägten Ortschaften mit landwirtschaftlichen Betrieben beobachtet werden. Aufgrund der zulässigen Immissionsgrenzwerte gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), die in Wohngebieten einzuhalten sind und eine Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten dürfen, standen oftmals landwirtschaftliche Betriebe mit den üblichen Gerüchen einer Wohnbauentwicklung aufgrund von Grenzwertüberschreitungen gem. GIRL entgegen. Die Folge war immer häufiger der Verlust einer dörflichen Funktionsvielfalt im Inneren. Entweder kam es zu einer Zersiedlung land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe durch die Umsiedlung in den Außenbereich zugunsten von Wohnnutzungen oder der Nachfrage von oftmals im Ort aufgewachsener Bauwilliger konnte aufgrund von Überschreitungen, der in Wohngebieten zulässigen Immissionswerte, nicht nachgekommen werden. Eine rechtliche Grundlage für eine zeitgemäße Nachverdichtung in landwirtschaftlich geprägten Regionen, in denen höhere Immissionsbelastungen anzunehmen sind, gab es bisher nicht.

Mit einem neuen Baugebietstyp gem. BauNVO, welcher seit dem Inkrafttreten des Baulandmobiliserungsgesetzes 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. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Der wesentliche Unterschied zwischen dörflichen Wohngebieten und Dorfgebieten im Sinne von § 5 BauNVO liegt darin, dass Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher (Vollerwerbs)Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die im Dorfgebiet allgemein zulässig sind, im dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Hierdurch soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert, ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen und land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ermöglicht und auf diese Weise Wohnbaupotenzial in dörflichen Gebieten mobilisiert werden. 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 Bebauungs-

plan festgesetztes Dorfgebiet angrenzt. Mögliche Konflikte durch ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft können mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes verhindert werden. Die Gemeinde Drage verfolgt das Ziel, eine dem Ort angepasste Eigenentwicklung in einem bereits erschlossenen Bereich zu schaffen und den Bereich nachzuverdichten. Die Entwicklung kann entsprechend ihrer nördlich und östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung fortgesetzt werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Drage sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort.

Alternative Flächen, die an die vorhandene Wohnbebauung der Ortschaft Elbstorf angrenzen und deren Erschließung bereits gesichert ist, befinden sich derzeit im Privateigentum. Die Eigentümer sind derzeit nicht verkaufsbereit, sodass die Flächen einer Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ sollen für diesen Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung geschaffen werden. 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.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ erfolgen auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 und werden weitestgehend übernommen.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet in Anlehnung an die angrenzende Nutzung ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) entsprechend der angrenzenden Bebauung wäre hier nicht zielführend, da dieses vorrangig der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Dabei ist auf diese, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, vorrangig Rücksicht zu nehmen. Eine entsprechende Entwicklung ist in dem Geltungsbereich nicht angedacht. Wie auch bereits der städtebaulichen Zielsetzung zu entnehmen ist, sollen Wohnbaugrundstücke in einem dörflich geprägten Bereich bereitgestellt werden.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind gem. § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten sowie nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Diese Nutzungen sollen den dörflichen Cha-

rakter erzielen. Gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO muss eine Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die in § 5a Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 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 kleinen, dörflichen Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD), welches im nordwestlichen Teilbereich entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde, um die überbaubaren Flächen klar zu definieren, wurden die zulässigen Nutzungen entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen. Demnach sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Hierbei handelt es sich um Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe. Die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, welche analog zum dörflichen Wohngebiet ebenfalls erheblichen Verkehr auf sich ziehen können, Immissionen verursachen und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben.

4.2.2 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 und zeitgemäßen 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 mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. 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 ausreichend definiert ist.
Die maximal zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, bezogen auf die Oberkante des fertigen Wohnwegs beträgt 0,40 m. Durch diese Vorschrift soll vermie-

den werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblich stören würden.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um das aufgelockerte Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen. In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem dörflichen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass dem Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf die benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches werden die ursprünglichen Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechend der neuen Entwicklung so angepasst, dass eine flurstücksgetreue Ordnung erfolgt. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung ergeben sich dadurch nicht.

4.2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Nebenanalagen und Eirichtungen sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zur Anpflanzung einer Strauchhecke nicht zulässig, um der Zielsetzung einer Eingrünung ohne wesentliche Unterbrechungen zur freien Landschaft nachzukommen.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) in einem Abstand von 3 Metern zu den festgesetzten Gräben zu errichten, um eine Räumung gewährleisten zu können.

4.2.5 Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand von 3 Metern zu den festgesetzten Gräben einhalten, um eine Räumung gewährleisten zu können.

4.2.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet ist die Errichtung von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Untersuchung auf Schadstoffe zulässig. Tiefe Bohrungen, die den oberflächennahen Grundwasserleiter durchteufen (z.B. Erdwär-

mebohrungen) sind nur mit Einsatz von Schutzrohren zulässig. 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.

4.2.7 Verkehrsflächen

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wurden in einem Teilbereich übernommen, um die Erschließung des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes zu sichern. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im südwestlichen Bereich wurde eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ aufgenommen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer oder Pächter der angrenzenden Flurstücke sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Der Zugang zu den angrenzenden Flächen kann zukünftig anderweitig gewährleistet werden.

4.2.8 Anpflanzung einer Strauchhecke

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzfläche ist als südlicher Abschluss des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes eine 3-reihige Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern im Pflanzschema 1,0 x 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Artenauswahl ist bei der Umsetzung zu berücksichtigen: Hasel, Korbweide, Ohrweide, Aschweide, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Faulbaum, Hundrose.

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

Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde 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.

4.2.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese, in einer Flächengröße von ca. 585 m², anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet.
Die Fläche der Streuobstwiese ist vor der Bepflanzung mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht einzusäen. Zur Abgrenzung gegenüber der nördlichen und südlichen landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung sind Eichenspaltpfähle in den Ecken der Maßnahmenfläche fachgerecht zu installieren. Bei der

Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m (1 Obstbaum/ 64m²) zu pflanzen. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) zu nutzen. Das Mähgut ist abzufahren. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden.
Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

Auswahl regionaler Obstsorten

Äpfel	Birnen
Altländer Pfannkuchen	Bosc`s Flaschenbirne
Altländer Rosenapfel	Conferencebirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Bremervörder Winterapfel	Graue Hühnerbirne
Coulons Renette	Gute Graue
Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)	Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne)
Wohlschmecker aus Vierlanden	Madame Verte
Englischer Prinz	Petersbirne
Filippa	Speckbirne
Finkenwerder Prinz	
Gelber Münsterländer	Pflaumen, Zwetschen und Renekloden
Goldrenette von Blenheim	
Grahams Jubiläumsapfel	Bühler Frühzwetsche
Graue Französ. Renette	Graf Althans Reneklode
Graue Herbstrenette	Hauszwetsche
Hasenkopf	Königin Victoria
Holländischer Prinz	Nancymirabelle
Holsteiner Cox	Ontariopflaume
Horneburg. Pfannkuchen	Oullins Reneklode
Jakob Lebel	The Czar
Johannsens Roter Herbstapfel	Wangenheims Frühzwetsche
Kneebusch	
Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)	Süßkirschen
Martini	
Moringer Rosenapfel	Büttners Rote Knorpelkirsche
Ontario	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Prinzenapfel	Prinzessinkirsche
Purpurroter Cousinot	Gr. Schwarze Knorpelkirsche

Ruhm aus Vierlanden	Hedelfinger Riesenkirsche
Seestermüher Zitronenapfel	Kassins Frühe Herzkirsche
Stina Lohmann	Kronprinz zu Hannover
Uelzener Rambour	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Weißer Winterglockenapfel	Zum Feldes Frühe Schwarze
Winterprinz	

Aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung ist das Flurstück, auf einer Fläche von ca. 525 m², mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dabei ist zertifiziertes Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), wie z.B.:

- Fettwiese/Frischwiese aus dem Produktionsraum 1 der Firma Rieger-Hofmann GmbH (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/wiesen-und-saeume-fuer-die-freie-landschaft/02-frischwiesefettwiese.html), Einsaatstärke 30 kg/ha oder 3 g/m²,
- Grundmischung „FLL RSM Regio“ der Region UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ der Firma Saaten Zeller (http://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut/ug-1), Einsaatstärke 30-50 kg/ha oder 3-5 g/m²,
- oder vergleichbares

zu verwenden. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Für das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet werden die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen, um das bestehende Ortsbild zu bewahren sowie zu gewährleisten, dass sich Um- und Neubauten in das Bestehende einfügen. Es erfolgen ausschließlich geringfügige zeitgemäße Ergänzungen.

4.3.1 Gestaltung der Außenwände

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

In dem dörflichen Wohngebiet sind Außenwände aus Sichtmauerwerk, Fachwerk oder Holz herzustellen. Sichtmauerwerk ist in den Farben Rot, Rotbunt oder Rotbraun auszuführen. Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind die Farbtöne Natur, Braun oder Grün zu wählen. Unzulässig sind äußere Verkleidungen aus Blechen, Kunststoffen oder wellförmigen Fassadenplatten.

4.3.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlungen, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und

damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften der Dacheindeckung getroffen.

Dächer von Wohngebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 36° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder angerundeten Gebäudeteilen zulässig. Sichtbare Drempel sind nur zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0.40 m über der darunterliegenden Geschossdecke, gemessen vom Rohfußboden. Bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports oder Gebäude, die an Wohngebäude mit mindestens einer Seite angebaut sind.

Darüber hinaus dürfen Giebelseiten weder ganz noch teilweise abgewalmt werden. Für harte Bedachungen der Wohngebäude müssen Dachziegel oder Dachsteine in roten Farbtönen verwendet werden. Weiche Bedachungen sind zulässig, wenn die Anforderungen der NBauO bezüglich der Brandsicherheit erfüllt sind. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Nicht zugelassen sind großflächige Dacheindeckungsmaterialien, wie z.B. Bleche oder Wellplatten sowie reflektierende Dacheindeckungen. 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 eines Hauptgebäudes zu erreichen, sind diese einheitlich zu gestalten und dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Trauflänge der ihr zugeordneten Dachseite nicht überschreiten, gemessen an der schmalsten Längsseite der Gaube. Der Abstand von Gauben zum Giebel muss mindestens 1/6 der Trauflänge betragen. Die Festsetzungen unterstützen die Entstehung einer harmonischen und ortsbildangepassten Dachlandschaft.

Wintergärten, Solaranlagen und Vordächer sind zulässig und von den vorangestellten Anforderungen ausgenommen. Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind 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.

4.3.3 Fassadenöffnungen

Fenster und Türen sind in stehenden Formaten auszuführen und müssen rechteckige Formate haben. Liegende oder quadratische Öffnungen sind zulässig, wenn die Teilung so vorgenommen wird, dass die einzelnen Elemente ein stehendes Format erhalten. Segmentbögen als oberer Abschluss sind zugelassen. Ausnahmsweise sind auch runde oder dreieckige Fensteröffnungen zulässig. Diese Vorgaben entsprechen der für das Ortsbild typische Gestaltung von Fenster und Türen.

4.3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

Bei Nebengebäuden ist die Dachfläche mit einer Neigung von mindestens 18° auszuführen, ausgenommen hiervon sind Carports und Gebäude, die mit mindestens einer

Seite an das Wohngebäude angebaut sind. Carports sind aus Holz herzustellen. Nicht zugelassen sind sichtbare großflächige Bedachungsmaterialien wie z.B. Bleche oder Wellplatten. Grasdächer sind zulässig.

4.3.5 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 dem dörflichen Wohngebiet wird die Höhe der Einfriedungen der Grundstücke, an der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche zugewandten Seite auf 0,5 m begrenzt. Davon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Laubhecken. Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Steinmauern, Stabmetallzäunen, Maschendrahtzäunen sowie Laubhecken. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig.

4.3.6 Bestandsschutz

Alle bis zum Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift rechtmäßig entstandenen bzw. genehmigten Gebäude genießen hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung Bestandsschutz.

4.3.7 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.

4.3.8 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.

4.4 Immissionsschutz

Durch den auf der nördlich verlaufenden Landesstraße 217 stattfindenden Straßenverkehr sind aufgrund der Entfernung sowie der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung keine erheblichen Schallimmissionen zu erwarten, die auf das Planänderungs-

und Ergänzungsgebiet einwirken. Bei der Landesstraße 217 handelt es sich um eine innerörtliche Ortsdurchfahrt, die geschwindigkeitsreduziert ist. Darüber hinaus grenzt das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet an die vorhandene Wohnbebauung, wodurch sich keine Nutzungskonflikte ergeben. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entsprechen den Möglichkeiten des angrenzenden Dorfgebietes.

Um mögliche Geruchsimmissionen im Hinblick auf die in dem angrenzenden Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen zu vermeiden, wurde im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet bewusst die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes getroffen. Durch die Ausweisung einen dörflichen Wohngebietes sind, anders als in Wohn- und Mischgebieten höhere Immissionswerte gem. der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässig. Während in Wohn- und Mischgebieten die Geruchs-Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden nicht überschrittene werden darf, besteht in Dorfgebieten bzw. dörflichen Wohngebieten die Möglichkeit einer höheren Ausreizung entsprechend der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen (mit Tierhaltung) von bis zu 15 % zu erzielen. Negative Auswirkungen in Bezug auf mögliche Geruchsimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

4.5 Hochwasser-Risikomanagement

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 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.

4.6 Verkehr und Müllentsorgung

Die Erschließung des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes erfolgt über eine von der nördlich verlaufenden Landesstraße in das Gebiet mündende öffentliche Stichstraße. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im südwestlichen Bereich wird über einen Privatweg erschlossen.

Müllbehälter der Grundstücke, die über Stichstraßen erschlossen werden, sind am Abholtag im Bereich des Einmündungsbereiches der Landesstraße / Wohnweg bereitzustellen, um ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen zu verhindern. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechender Müllsammelplatz für die Anlieger des Wohnweges zur Bereitstellung des Mülls vorgesehen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Grundstücke im rückwärtigen Bereich sind über die privaten Erschließungswege durch die Grundstückseigentümer auf deren Kosten zu erschließen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens 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 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 grundsätzlich durch die Samtgemeinde Elbmarsch sichergestellt werden und erfolgt durch einen Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung. Die Schmutzwasserbeseitigung rückwärtiger Grundstücke ist über private Sammelleitungen sicherzustellen. Die unmittelbare Erschließung / Anbindung an den SW-Kanal scheidet über die Samtgemeinde Elbmarsch aus. Das Abwasser wird zum Abwasserwerk in Marschacht weitergeleitet. Die Abwasserreinigungsanlage hat genügend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Auf den Baugrundstücken soll das anfallende *Oberflächenwasse*r möglichst durch Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück dem Wasserkreislauf wieder zurückgeführt werden bzw. dezentral z.B. durch Sickerschächte mit Überläufen in den jeweils an-

schließenden Entwässerungsgraben rückgehalten werden. Weitere Ausführungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes.

- **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. Müllbehälter der Grundstücke, die über Stichstraßen erschlossen werden, sind am Abholtag im Bereich des Einmündungsbereiches der Landesstraße / Wohnweg bereitzustellen, um ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen zu verhindern.

6. ALTLASTEN UND BODENFUNDE

Altlasten

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

Bodendenkmale

Aus dem Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, es liegt auch außerhalb des historischen Ortskerns.

Bodenfunde

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

7. GRUNDWASSERVERSALZUNGSZONE

Das Gebiet befindet sich in einer Grundwasserversalzungszone. Die Bohrtiefe für Erdwärmesonden ist daher auf 60 Meter Tiefe begrenzt.

8. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Drage beabsichtigt mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ für diesen Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung zu schaffen. Ziel der Gemeinde Drage ist es, 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.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“ der Begründung verwiesen.

9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (2013).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (LRP, 2013)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungs- und Ergänzungsgebiet:

<u>Karte I: Arten und Biotope</u>
Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Vereinzelt sind umliegend auch Biotoptypen von geringer Bedeutung im LRP dargestellt.

<u>Karte II: Landschaftsbild</u>
Nach dem LRP liegt das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet in einer Landschaftseinheit von mittlerer Bedeutung, welche von Siedlungsbereichen mit dörflichem Charakter, traditionelle Obstbaugebiete der Elbmarsch und gehölzarme Ackerlandschaften geprägt wird.

Karte III a: Besondere Werte von Böden
Nach dem LRP sind im Bereich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften und kulturhistorischer Bedeutung vorhanden.

Karte III b: Wasser- und Stoffretention
Nach dem LRP liegt das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei geringer bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung, in einem ursprünglich eingedeichten Überschwemmungsbereich und besitzt Grabensysteme in Mineralboden-Bereichen.

Karte IV: Klima, Luft
Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.

Karte V: Zielkonzept
Für das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet wird zum einen als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft genannt.

Karte V a: Biotopverbund
Nach dem LRP sind im Bereich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes keine Flächen für den Biotopverbund oder Entwicklungsflächen vorhanden.

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

Karte VII: Umsetzung des Zielkonzeptes durch die Raumordnung
Nach dem LRP ist im südlichen Bereich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft: Böden mit hohem standortbezogenen ackerbaulichen Ertragspotenzial dargestellt. Zudem ist ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und vereinzelnd ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen dargestellt.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2023 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/) und
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (2013).

9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

9.3.1 Schutzgut Boden

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen und dort in der Untereinheit der Elbmarsch. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) liegt im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet im Wesentlichen der Bodentyp Gley vor. Im Norden des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes liegt in einem kleinen Bereich der Bodentyp Gley-Vega vor. Der Bodentyp Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. Der Bodentyp Gley-Vega ist ein Übergangstyp zwischen Gley und Vega, welcher durch periodische Überflutung sowie hohe Grundwasserstände beeinflusst ist. Der Bodentyp Vega ist ein Braunerdeähnlicher Boden aus holozänen fluviatilen und humosen Sedimenten in Tälern entlang von Flüssen und Bächen, die periodisch überflutet werden und noch Anschluss an starkschwankendes Grundwasser haben. In der Regel ist der Vega frei von Hydromorphiemerkmalen. Aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zählt dieser Bodentyp zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Die Ertragsfähigkeit des Bodentyps Gley ist, nach der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), mit hoch einzustufen.
Derzeit beinhaltet das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet im Wesentlichen Ackerflächen oder eine Grünfläche welche aus Scher- und Trittrasen besteht. Durch die intensive landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung dürften die Böden im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet gegenüber ihrer ursprünglichen Eigenschaft deutlich verändert sein. Der nördliche Teil des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes ist Bestandteil des B-Planes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ und zum Teil bereits bebaut.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet im Wesentlichen weiter landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzt werden. Der nördliche Teil würde weiterhin eine bebaute Fläche beinhalten bzw. wäre eine weitere Bebauung gem. rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ zulässig.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Zurzeit wird das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet im Wesentlichen ackerbaulich bzw. als Grünfläche genutzt. Der nördliche Teil des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes ist zum Teil bereits bebaut bzw. ist eine Bebauung gem. rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 zulässig. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes können zukünftig mehr Flächen versiegelt und bebaut werden. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion) sowie seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Acker- und Grünflächen ergeben sich auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Gebietsgröße

von ca. 4.940 m² und einer maximalen Versiegelung von 30 bzw. 45 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. In Teilbereichen des Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sind zudem bereits Versiegelungen und Überbauungen mit einer maximalen Versiegelungsmöglichkeit von 30 % gem. rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ zulässig. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird diese im nördlichen Bereich beibehalten, nur im nord-östlichen Bereich wird zukünftig eine geringfügig höhere Versieglungs- bzw. Bebauungsmöglichkeit von 45 % zugelassen. Um das Flurstück 23/1 erreichen zu können, ist zudem ein Privatweg ausgehend von der Elbstorfer Straße geplant. Dies führt zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Der schutzwürdige Bodentyp Gley-Vega befindet sich ausschließlich im nördlichen Teil des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes welcher bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ als Dorfgebiet überplant ist.

9.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) 0 - 150 mm/a und ist damit als sehr gering bis gering eingestuft. In Teilen des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes liegt im langjährigen Mittel eine Grundwasserzehrung vor. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bewertet. Nach Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) liegt der Grundwasserstand im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet bei ~ + 0 bis 1 m NHN und somit ca. 2 - 3,5 m unter der Geländeoberkante. Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet wird von Entwässerungsgräben durchzogen, die südlich in den Bewässerungsgraben Rönne-Drage münden. Nördlich in einer Entfernung von ca. 160 m verläuft die Elbe. Nord-östlich direkt an das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet angrenzend ist ein Folienteich vorhanden. Weitere Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig größtenteils ungehindert auf den Acker- bzw. Grünflächen versickern. Im nördlichen Teil ist eine uneingeschränkte Versickerung aufgrund der Versiegelung und Bebauung nicht mehr gegeben. Zudem könnte in diesem Bereich bereits eine weitere Bebauung, gem. rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“, erfolgen.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet wird momentan im Wesentlichen landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzt, wodurch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf diesen Flächen ungehindert möglich ist. Der nördliche Teil des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes ist bereits zum Teil versiegelt und die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt. Mit der Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 8 wird nur im nord-östlichen Bereich eine geringfügig höhere Versiegelung möglich, sodass sich in diesem Bereich die Situation nicht wesentlich ändern wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll auch zukünftig auf den Grundstücken versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser soll dezentral z.B. durch Sickerschächte mit Überläufen in den jeweils anschließenden Entwässerungsgraben rückgehalten werden. Demzufolge wird das anfallende Niederschlagswasser wohlmöglich nicht mehr vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung und Flächengröße sind die daraus resultierenden Be-

einträchtigungen als nicht erheblich zu bezeichnen. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.3.3 Schutzgut Fläche

Der mittlere Versieglungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Drage liegt bei 6,22 % (Stand 22.02.2022) gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene 1:50.000“. Damit liegt dieser geringfügig unter dem landesweiten Durchschnitt, aktuell sind in Niedersachsen 6,47 % (Stand: 2020) der Landesfläche versiegelt.
Aufgrund der Größe des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes ist keine statistische Auswirkung zu erwarten. Bei den Flächen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet handelt es sich um bisher größtenteils unversiegelte Flächen. In Teilbereichen könnte das Änderungsgebiet bereits mit baulichen Anlagen i.S. eines Dorfgebietes, gem. B-Plan Nr. 8, bebaut sein.
Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird eine dauerhafte Versieglung zugelassen. Allerdings findet dies nur im notwendigen Umfang statt und aufgrund der Planänderungs- und Ergänzungsgebietsgröße sind keine statistischen Auswirkungen auf den mittleren Versieglungsgrad zu erwarten. Das geplante Vorhaben umfasst zudem einen Bereich, welcher durch umliegende Bebauung im Norden und Osten bereits vorgeprägt ist. In Teilbereichen des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes sind außerdem bereits Versiegelungen und Überbauungen mit einer maximalen Versiegelungsmöglichkeit von 30 %, gem. rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“, zulässig. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird diese im nördlichen Bereich beibehalten, nur im nord-östlichen Bereich wird zukünftig eine geringfügig höhere Versieglungs- bzw. Bebauungsmöglichkeit von 45 % zugelassen. Aufgrund der Gebietsgröße und einer maximalen Versiegelung von 45 % im Ergänzungsgebiet ist der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Fläche als vertretbar anzusehen.

9.3.4 Schutzgut Klima/Luft

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. Nordöstlich angrenzend sind bereits weitere Wohnbebauungen vorhanden. In südlicher Richtung befinden sich weitläufige, größtenteils ackerbaulich bewirtschaftete Freiflächen. Im Ort sind durch die vorhandenen Bebauungen und angrenzende L 217 leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die Hausgärten sowie die angrenzende freie Landschaft und die nördlich gelegene Elbniederung sorgen allerdings für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die zuletzt genannten Bereiche dienen der Kalt- und Frischluftentstehung, sodass die wohlmöglich leichten Immissionsbelastungen im Ort vollständig kompensiert werden.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Acker- und Grünflächen auch weiterhin ihren Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung leisten. Der nördliche Bereich würde weiterhin zum Teil bebaut bleiben, gem. rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im nördlichen Bereich ist bereits eine Bebauung bzw. Versiegelung, gem. rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8, zulässig. Mit der Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Während der Bautätigkeiten kann es temporär zu einer erhöhten Immissionsbelastung kommen. Die Ortsrandlage, die Hausgärten sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die nördlich gelegene Elbniederung sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für das Schutzgut Klima/ Luft ist keine Kompensation erforderlich.

9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen Ackerflächen (A) und Grünflächen, die aus einem Scher- und Trittrasen (GR) bestehen. Auf den Rasenflächen sind neben Einzelbäume (HEB) auch Ziersträucher (BE) vorhanden. Beidseitig des westlichen Ackers ist ein nährstoffreicher Graben (FGR) vorhanden, welcher im Böschungsbereich Ruderalfluren (UR) beinhaltet. Entlang der südlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Freizeitgrundstück (PHF) mit einem Unterstand. Im nördlichen Bereich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes befindet sich ein locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgarten (OEL/PH) zudem ein Weg (OVW) führt. Nordöstlich angrenzend an das Änderungsgebiet setzen sich die Wohnbebauungen fort (OEL/PH, OED). Westlich und südlich sind weitere Ackerflächen vorhanden. Nördlich und östlich des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes verläuft eine Straße (OVS) mit einem Scher- und Trittrasen im nördlichen Bereich.
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet weiterhin größtenteils landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzt werden. Der nördliche Teil würde weiterhin ein locker bebautes Einzelhausgebiet beinhalten, bzw. wäre eine weitere Bebauung, gem. rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“, zulässig.

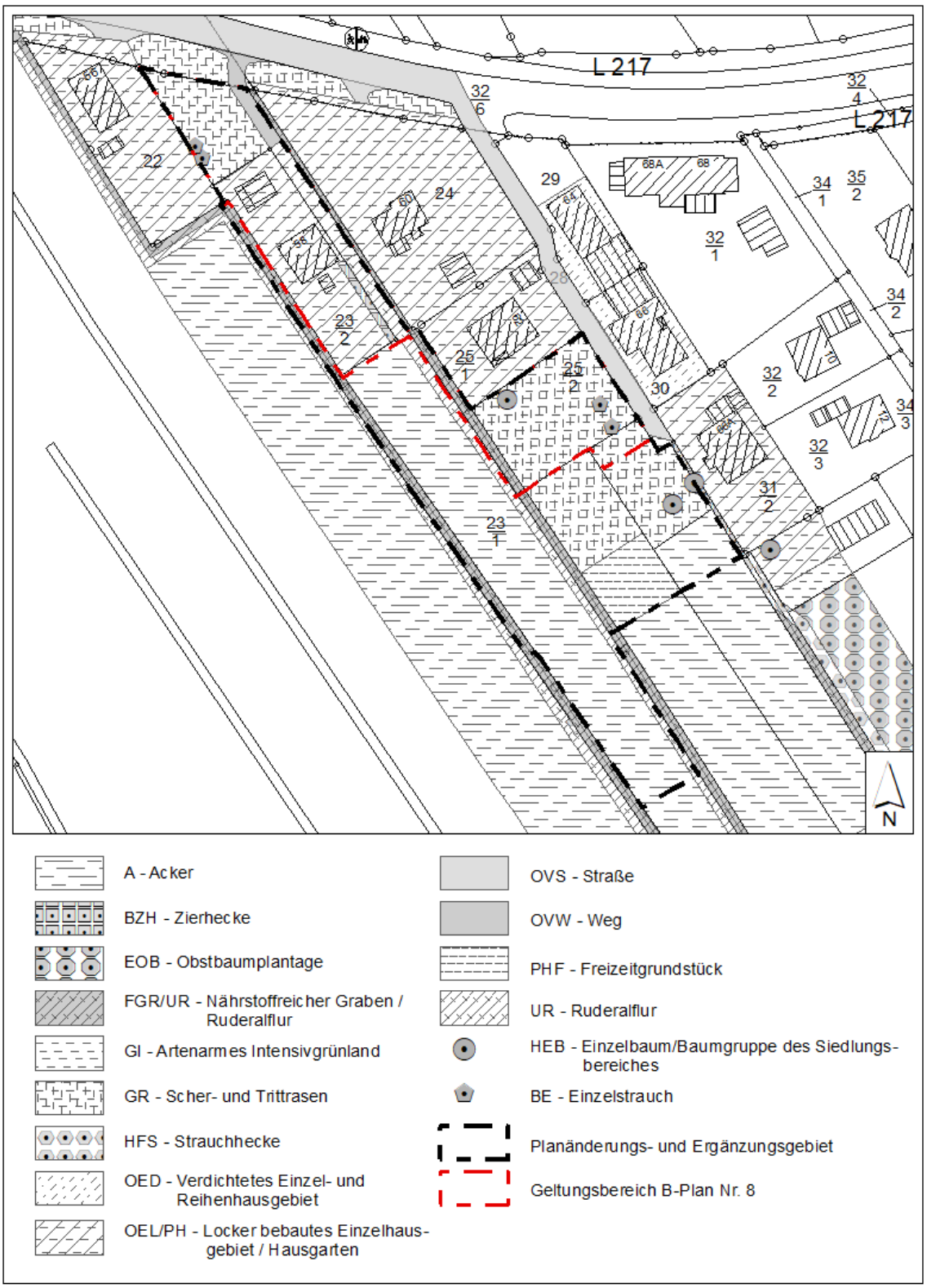

Abb. 4: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013 in fünf Wertfaktoren.

Wertfaktor 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung; W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; W 0 =Biotoptyp ohne Bedeutung.

Biotoptyp	**Wertstufe Ist-Zustand**	**Wertstufe Soll-Zustand**
Innerhalb des Planänderungs- und Ergänzungsgebiet es		
- *Acker (A)*	1	0-1
- *Einzelstrauch (BE)*	3	3
- *Zierhecke (BZH)*	2	0-1
- *Nährstoffreicher Graben/ Ruderalflur (FGR/UR)*	3	3
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	1	0
- *Einzelbaum/ Baumgruppe (HEB)*	3	0-3
- *Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten (OEL/PH)*	0/1	0/1
- *Weg (OVW)*	0	0
- *Freizeitgrundstück (PHF)*	1	0-1
- *Ruderalflur (UR)*	3	0-3
Außerhalb des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes		
- *Acker (A)*	1	
- *Zierhecke (BZH)*	2	
- *Obstbaumplantage (EOB)*	1	
- *Nährstoffreicher Graben/ Ruderalflur (FGR/UR)*	3/	
- *Artenarmes Intensivgrünland (GIw)*	2	
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	1	
- *Einzelbaum/ Baumgruppe (HEB)*	3	
- *Strauchhecke (HFS)*	3	
- *Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OED)*	0-1	
- *Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Hausgarten (OEL/PH)*	0/1	
- *Straße (OVS)*	0	
- *Weg (OVW)*	0	
- *Ruderalflur (UR)*	3	

Die von der Planung betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften hauptsächlich von geringer Bedeutung. Im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sind lediglich die, im Böschungsbereich der Entwässerungsgräben, vorhandenen Ruderalfluren sowie die Einzelbäume und Sträucher von mittlerer Bedeutung. Mit einer möglichen Beseitigung von Teilen dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Dahingehend sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die vorhandenen Gehölze im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet werden, um die Bebaubarkeit nicht allzu sehr einzuschränken, nicht als zu erhalten festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze beinhalten keinen besonders wertvollen bzw. ortbildprägenden Bestand.
Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 8 sieht entlang der südlichen Planänderungs- und Ergänzungsgebietsabgrenzung eine jeweils 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mit einer Flächengröße von ca. 190 m², vor. Mit der 2. Änderung des B-Planes werden diese beiden Teilbereiche überplant und als Dorfgebiet bzw. dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Bei der Aufstellung des o.g. rechtsverbindlichen B-Planes dienten die Anpflanzflächen zur Minimierung des damaligen Kompensationsbedarfes. Um den ursprünglichen Kompensationsbedarf weiterhin aufrecht zu halten und eine Eingrünung nach Süden zu gewährleisten, wird entlang der südlichen Änderungs- und Ergänzungsgebietsgrenze zum einen, eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zum anderen eine Streuobstwiese angelegt. Der ursprüngliche Kompensationsbedarf wird damit weiterhin vollständig gedeckt.

Tiere

Im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sind überwiegend Acker- und Grünflächen vorhanden. Im nördlichen Bereich ist bereits eine Bebauung vorhanden bzw. wäre eine weitere Bebauung, gem. rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“, zulässig. Die im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet geringfügig vorhandenen und angrenzenden Gehölzstrukturen stellen einen potenziellen Lebensraum, vor allem für Vögel und eventuell Fledermäuse dar. Die Artenvielfalt innerhalb des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes ist durch die vorhandene und angrenzende Bebauung und den einwirkenden Störeinflüssen für die Arten Vögel und Fledermäuse allerdings als eingeschränkt zu betrachten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der menschlichen Präsenz stellen die vorhandenen Gehölze überwiegend für die Ubiquisten unter den Vogelarten einen möglichen Lebensraum dar. Die Eignung des Ackers für das Vorkommen von Offenlandarten wird durch die angrenzenden Bebauungen, der intensive Landwirtschaft und der angrenzenden Elbstorfer Straße (L 217) weiter eingeschränkt. Demnach ist ein Vorkommen von gefährdeten Arten ausgeschlossen.
Ohne Durchführung der Planung würde die Fläche weiter größtenteils ackerbaulich bzw. als Grünfläche genutzt werden bzw. die Gehölzbestände vollständig als potenzielle Lebensräume bestehen bleiben. Der nördliche Bereich würde weiterhin eine bebaute Fläche beinhalten, bzw. wäre eine weitere Bebauung gem. rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ zulässig.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben aufgrund der Biotopausstattung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Nutzungsintensitäten und vor allem die Störeinflüsse sind durch die angrenzende Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als hoch anzusehen, weshalb die Artenvielfalt als eingeschränkt beurteilt werden kann. Das Vorkommen von geschützten Offenlandarten kann im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet, durch die angrenzenden Bebauungen sowie den weiteren einwirkenden Störeinflüssen, ausgeschlossen werden.
In einer Entfernung von ca. 120 m befindet sich in nord-östlicher Richtung entlang der Elbe und in ca. 220 m Entfernung in süd-westlicher Richtung, gemäß der Karte „Brutvögel wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013)“ der Umweltkarten Niedersachsen, ein

landesweit wertvoller Bereich für Brutvögel (süd-westlich: Flußregenpfeifer, Kiebitz, Wiesenpieper, Nachtigall, Braunkehlchen, Feldschwirl, Neuntöter, Weißstorch (Nahrungshabitat) und Schwarzkehlchen; nord-östlich: Weißstorch (Nahrungshabitat)). Aufgrund der Entfernung zum Planänderungs- und Ergänzungsgebiet und der bereits zahlreich vorhandenen Bebauung sind Scheuch- und Vertreibungswirkungen auf vorkommende Brutvögel nicht zu erwarten. Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet stellt ebenfalls kein geeignetes Nahrungshabitat für den Weißstorch dar, welcher v.a. offene Kulturlandschaften mit Wiesen, offene Bach- und Teichufern zur Nahrungssuche nutzt. In einer Entfernung von ca. 220 m befindet sich nördlich zudem das FFH-Gebiet Nr. 182 „Elbe zwischen Geesthacht und Hamburg“ und das Naturschutzgebiet Nr. 37 „Tiedeelbe Rönne bis Bunthäuser Spitze“. Negative Auswirkungen auf das FFH-/ Naturschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung und angrenzend bereits vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.
Die vorhandenen Gräben führen nur sehr unregelmäßig Wasser und fällen 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. Die Entwässerungsgräben beinhalten daher kein geeignetes Winter-, Sommer- oder Laichquartier. Bestenfalls könnten die Gräben als Wanderkorridor von Amphibien genutzt werden. Da die Entwässerungsgräben dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind, können negative Auswirkungen aufgrund der Planung ausgeschlossen werden.
Während der Bautätigkeiten kann es kurzfristig zu einer Erhöhung der Störeinflüsse (vermehrte Immissionen, Lärm und Staub) kommen. Während der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen (s. Kapitel 10 „Artenschutz“). Auf das Schutzgut Tier ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen und es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Drage südlich der Elbstorfer Straße (L 217), am Ortsrand des Ortsteiles Elbstorf. Im Norden und Osten wird das Landschaftsbild geprägt von dörflichen Wohngebieten. Im Süden wird das Landschaftsbild durch eine offene Kulturlandschaft geprägt mit Obstbauplantagen geprägt.
Bei einer Nichtdurchführung der Planung, würden die Flächen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet weiterhin weitestgehend landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzt werden. Der nördliche Teil würde weiterhin eine bebaute Fläche beinhalten bzw. wäre eine weitere Bebauung, gem. rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“, zulässig.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Die geplante Erweiterung des Dorfgebietes in der freien Landschaft führt grundlegend zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auch während der Bauphase kann es kurzeitig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen (z.B. erhöhte Lärmimmissionen, visuelle Wahrnehmung der Baustelle). Im Norden und Osten wird das Landschaftsbild derzeit bereits maßgeblich durch dörfliche Wohnbebauung geprägt und auch im Westen schließen nach einer landwirtschaftlichen Fläche weitere Bebauungen an. Der nördliche Teil des Planänderungs- und Ergän-

zungsgebietes ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ als Dorfgebiet überplant. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird das Dorfgebiet im Wesentlichen lediglich um einen kleinen Bereich, welcher eher eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist, durch ein dörfliches Wohngebiet erweitert. Der nördliche mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 bereits überplante Bereich wird im Zuge der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nur in Teilen geringfügig geändert, weshalb keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Die geplante Eingrünung entlang der südlichen Planänderungs- und Ergänzungsgebietsgrenze minimiert zudem die mögliche Sichtwahrscheinlichkeit zur freien Landschaft.
Durch die geplante Eingrünung kann die erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Elbstorf und wird angrenzend von einem Dorfgebiet mit lockeren eingeschossigen Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Flächen und Obstplantagen geprägt. Die Wohnbebauung ist bereits durch die direkt nördlich angrenzende Landesstraße sowie durch die umliegende Infrastruktur siedlungstypisch geprägt. Durch die nördlich angrenzende Landstraße ist bereits eine gewisse Störwirkung vorhanden. Durch den vorhandenen Anschluss an die bestehende Wohnnutzung sind Auswirkungen nicht zu erwarten. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ wird sich die Situation vor Ort somit nicht wesentlich ändern. Im geringfügigen Maße werden neue Wohnbaumöglichkeiten geschaffen.

Immissionen

Durch den auf der nördlich verlaufenden Landesstraße 217 stattfindenden Straßenverkehr sind aufgrund der Entfernung sowie der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung keine erheblichen Schallimmissionen zu erwarten, die auf das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet einwirken. Bei der Landesstraße 217 handelt es sich um eine innerörtliche Ortsdurchfahrt, die geschwindigkeitsreduziert ist. Darüber hinaus grenzt das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet an die vorhandene Wohnbebauung, wodurch sich keine Nutzungskonflikte ergeben. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entsprechen den Möglichkeiten des angrenzenden Dorfgebietes.

Um mögliche Geruchsimmissionen im Hinblick auf die in dem angrenzenden Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen zu vermeiden, wurde im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet bewusst die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes getroffen. Durch die Ausweisung einen dörflichen Wohngebietes sind, anders als in Wohn- und Mischgebieten höhere Immissionswerte von bis zu 15 % gem. der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässig. Während in Wohn- und Mischgebieten die Geruchs-Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden nicht überschrittene werden darf, besteht in Dorfgebieten bzw. dörflichen Wohngebieten die Möglichkeit einer höheren Ausreizung entsprechend der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen (mit Tier-

haltung) von bis zu 15 % zu erzielen. Negative Auswirkungen in Bezug auf mögliche Geruchsimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2025) erfüllt das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet eine landschaftsgebundene Erholungsfunktion und ist zum Teil ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Weiter südlich sind die landwirtschaftlichen Flächen zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. In Elbstorf befindet sich zudem in näherer Umgebung zum Planänderungs- und Ergänzungsgebiet ein Sportboothafen und parallel zur Elbe verläuft ein regional bedeutsamer Radfahrweg.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet wird durch umliegende Nutzungen und Bebauungen dörflich geprägt. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ wird das Dorfgebiet lediglich etwas erweitert und die Situation vor Ort wird sich nicht wesentlich ändern. Die umliegenden Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt der Feierabenderholung zur Verfügung. Durch den umliegenden bereits vorhandenen dörflichen Gebietscharakter aus Wohnen und Landwirtschaft sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die geplante 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 als unerheblich einzustufen.
Während der Bauzeit ist aufgrund des Baubetriebes und der Baumaschinen mit erhöhten Lärmimmissionen und einer visuellen Wahrnehmung der Baustelle zu rechnen. Daher sind für den Bauzeitraum an den umliegenden Nutzungen erhöhte Immissionen zu erwarten. Vorübergehende Baumaßnahmen sind jedoch ortsüblich und hinzunehmen, sodass Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als unerheblich angesehen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sind, bis auf das Wohnhaus, keine Kulturdenkmäler oder sonstigen Sachgüter vorhanden (Karten: „Kulturdenkmale in Niedersachsen (1:50.000)“ des NIBIS-Kartenservers).

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

9.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ **Wirkung auf das Schutzgut**
Boden und Wasser	**Tiere und Pflanzen**
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Dorfgebietes/ Dörflichen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft

Wohngebietes	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung und Immissionen
Landschaft	**Mensch**
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne eine Verwirklichung des Vorhabens würde das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet weiter größtenteils landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzt werden. Der nördliche Teil würde weiterhin eine bebaute Fläche beinhalten, bzw. wäre eine weitere Bebauung, gem. rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“, zulässig.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich am Ortsrand von Elbstorf befindet,
- der durch umliegende dörfliche Nutzungen bereits baulich vorgeprägt ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt und
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Kompensation und Eingrünung des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese.
- Geringe Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3.

Schutzgut / Wirkfaktor	**Beeinträchtigungen**
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Dorfgebiet/ Dörfliches Wohngebiet)	Baubedingt: Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. ➔ *Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen*
	Anlagenbedingt: Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Wasser	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Dorfgebiet/ Dörfliches Wohngebiet)	Baubedingt: Keine Auswirkungen zu erwarten. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nur eingeschränkt möglich. Geringe Grundwasserneubildung - keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Dorfgebiet/ Dörfliches Wohngebiet)	Baubedingt: Während der Bauphase könnten sich temporär geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen/-fahrzeuge) ergeben ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Dorfgebiet/ Dörfliches Wohngebiet)	Baubedingt: Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: u.a. geringfügige Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung. ➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Landschaft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Dorfgebiet/ Dörfliches Wohngebiet)	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Errichtung von baulichen Anlagen am Ortsrand.

	➔ *Erhebliche Beeinträchtigung*
Schutzgut Mensch	
Ausweisung eines Dorfgebietes/ Dörflichen Wohngebietes	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Es kann zu temporär erhöhten Immissionen kommen. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*
	Anlagenbedingt: Es wird ein bereits vorhandenes Dorfgebiet geringfügig erweitert. ➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung*

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Versieglung, Überschüttung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

9.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.
Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt ca. 4.940 m².

Ist-Zustand	*Fläche (m²)*	*Wertfaktor*	*Flächenwert*
Bereits mit rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 8 überplant			
Dorfgebiet (MD), max. Versiegelung 30%	140 (460)	0	0
davon Scher- und Trittrasen (GR); unversiegelte Fläche	320	1	320
davon Einzelstrauch (BE); bereits mit B-Plan Nr. 8 überplant	2 Sträucher	0	0
davon Einzelbaum (HEB); bereits mit B-Plan Nr. 8 überplant	1 Baum	0	0
Dorfgebiet (MD), max. Versiegelung 30%	340 (1.135)	0	0
davon Hausgarten (PH); unversiegelte Fläche	795	1	795
davon Einzelstrauch (BE); bereits mit B-Plan Nr. 8 überplant	2 Sträucher	0	0

davon Zierhecke (BZH); bereits mit B-Plan Nr. 8 überplant	(25)	0	0
davon Scher- und Trittrasen (GR); bereits mit B-Plan Nr. 8 überplant	(320)	0	0
davon Weg (OVW); bereits mit B-Plan Nr. 8 überplant	(45)	0	0
davon Ruderalflur (UR); bereits mit B-Plan Nr. 8 überplant	(50)	0	0
Entwässerungsgraben	90	3	270
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (Strauchhecke)	190	3	570
Erweiterung B-Plan Nr. 8 -2. Änderung			
Acker (A)	1.675	1	1.675
Nährstoffreicher Graben/ Ruderalflur (FGR/UR)	295	3	885
Scher- und Trittrasen (GR)	685	1	685
Einzelbaum/ Baumgruppe (HEB)	1 Baum	3	30
Freizeitgrundstück (PHF)	230	1	230
Ruderalflur (UR)	180	3	540
Gesamt	**4.940**		**6.000**

Planung (Ausgleichsberechnung)	*Fläche (m²)*	*Wertfaktor*	*Flächenwert*
Dorfgebiet (MD) (versiegelbare Fläche, max. 30 %)	290 (970)	0	0
davon Dorfgebiet (MD) (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	680	1	680
Dörfliches Wohngebiet (MDW) (versiegelbare Fläche, max. 45 %)	1.265 (2.810)	0	0
davon Dörfliches Wohngebiet (MDW) (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)	1.395 (1.545)	1	1.395
davon Fläche für Anpflanzung (Strauchhecke)	150	3	450
Verkehrsflächenflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Privatweg	190	0	0
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier Entwässerungsgraben	385	3	1.155
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese	585	4	2.340
Gesamt	**4.940**		**6.020**

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaft erfolgt innerhalb des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern von insgesamt ca. 150 m² sowie innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, von insgesamt 585 m². Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 4.2.8 und 4.2.9 beschrieben.
Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

9.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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.

9.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Drage zu hinterlegen.
- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 3 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Drage zu hinterlegen.

9.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

10. 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 Planänderungs- und Ergänzungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermausarten ausgeschlossen werden, da im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet keine geeigneten Gebäude und Gehölzbestände vorhanden sind. Die vorhandenen Einzelbäume wiesen nur einen geringen Stammumfang auf und gaben im Rahmen einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde. Weitere Säugetierarten sind aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage am Ortsrand im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet nicht zu erwarten Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie, 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 dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes nicht zu erwarten. Die angrenzenden Gräben führen nur sehr unregelmäßig Wasser und fällen 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. Die angrenzenden Entwässerungsgräben beinhalten kein geeignetes Winter-, Sommer- oder Laichquartier. Bestenfalls könnten die Gräben als Wanderkorridor von Amphibien genutzt werden. Da die Entwässerungsgräben dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind, können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

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

Vögel
Die Acker- und Grünflächen im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Lage am Ortsrand bereits gewissen Störeinwirkungen ausgesetzt, sodass ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Lediglich die Gehölzbestände könnten von ubiquitären Arten genutzt werden. Mit einer möglichen Rodung außerhalb der Sperrfrist, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, können mögliche Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dahingehend können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungs- und Ergänzungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Säugetiere
Im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vögel
Die Gehölze könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Demzufolge kann mit dem Vorhaben eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung der Gehölze, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)
Im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet 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 (01.04. bis 15.07.) sowie, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, vom 01.10. bis 28.02. erfolgt.

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.

11. ALGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Elbstorf-Mitte“ möchte die Gemeinde Drage 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 entgegenwirken. Der Bereich soll entsprechend der umliegenden kleinteiligen Nutzung für eine Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern entwickelt werden.

Mit einem neuen Baugebietstyp gem. BauNVO, welcher seit dem Inkrafttreten des Baulandmobiliserungsgesetzes 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. Mögliche Konflikte durch ein Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft können mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes verhindert werden.

Durch den auf der nördlich verlaufenden Landesstraße 217 stattfindenden Straßenverkehr sind aufgrund der Entfernung sowie der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung keine erheblichen Schallimmissionen zu erwarten, die auf das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet einwirken. Bei der Landesstraße 217 handelt es sich um eine innerörtliche Ortsdurchfahrt, die geschwindigkeitsreduziert ist. Darüber hinaus grenzt das Planänderungs- und Ergänzungsgebiet an die vorhandene Wohnbebauung, wodurch sich keine Nutzungskonflikte ergeben. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entsprechen den Möglichkeiten des angrenzenden Dorfgebietes.

Um mögliche Geruchsimmissionen im Hinblick auf die in dem angrenzenden Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen zu vermeiden, wurde im Planänderungs- und Ergänzungsgebiet bewusst die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes getroffen. Durch die Ausweisung einen dörflichen Wohngebietes sind, anders als in Wohn- und Mischgebieten höhere Immissionswerte gem. der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässig. Während in Wohn- und Mischgebieten die Geruchs-Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden nicht überschrittene werden darf, besteht in Dorfgebieten bzw. dörflichen Wohngebieten die Möglichkeit einer höheren Ausreizung entsprechend der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen (mit Tierhaltung)

von bis zu 15 % zu erzielen. Negative Auswirkungen in Bezug auf mögliche Geruchsimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

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 Trittrasen bestehen. Auf den Rasenflächen sind vereinzelnd 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.

12. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Drage in seiner Sitzung am 20.12.2023 beschlossen.

Drage, den 19.02.2024

gez. Müggenburg
Bürgermeister

Stand: 10/2023

13. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

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

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

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

Niedersächsischen Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. überarbeitete Auflage, Hannover, 2013.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S .3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S .3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 6).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S .58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S .1802).

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S .46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S .576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S .64).

- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)