

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25  
„SÜDLICH STOVER STRAßE“**



**VORENTWURF**

**GEMEINDE DRAGE  
LANDKREIS HARBURG**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES .....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	5
2.2 Flächennutzungsplanung .....	8
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	10
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	11
3.2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	11
3.2.6 Private Grünfläche .....	12
3.2.7 Verkehrsf lächen / Sichtdreiecke.....	12
3.2.8 Immissionsschutz .....	12
3.2.9 Erhalt von Einzelbäumen .....	13
3.2.10 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke .....	13
3.2.11 Begrünung der Baugrundstücke .....	14
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	15
3.3.1 Gestaltung der Außenwände .....	15
3.3.2 Gestaltung der Dächer und Gauben .....	15
3.3.3 Einfriedungen .....	16
3.3.4 Ordnungswidrigkeiten .....	17
3.3.5 Ausnahmen und Befreiungen.....	17
3.4 Immissionsschutz.....	17
3.5 Hochwasser-Risikomanagement.....	17
3.6 Verkehr .....	18
4. VER- UND ENTSORGUNG .....	18
5. ALTLASTEN .....	20
6. BODENORDNUNG .....	21
7. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	21
7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	21
7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	22
7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	24
7.3.1 Schutzgut Boden .....	24
7.3.2 Schutzgut Wasser.....	26
7.3.3 Schutzgut Fläche .....	27
7.3.4 Schutzgut Klima/Luft .....	27
7.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt .....	28
7.3.6 Schutzgut Landschaft .....	31

---

7.3.7 Schutzbau Mensch / menschliche Gesundheit.....	32
7.3.8 Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter .....	33
7.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzbau (Wechselwirkungen) .....	33
7.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	33
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	34
7.4.1 Ausgleichsberechnung.....	36
7.4.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	36
7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	36
7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	36
7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	37
7.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	37
8. ARTENSCHUTZ.....	37
9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	40
10. BESCHLUSSFASSUNG .....	42
11. QUELLENVERZEICHNIS .....	42

## Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Anlage: Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH (01.10.2025): Wasserwirtschaftliches Fachgutachten, Vorhaben: Bebauungsplan Südlich Stover Straße“ in Stöver. Hamburg. Stand: 01.10.2025

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 70, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 76, 77 sowie über das Teilflurstück 68 und 84 der Flur 1 der Gemarkung Stove und über das Teilflurstück 48/5 der Flur 31 der Gemarkung Stove.

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

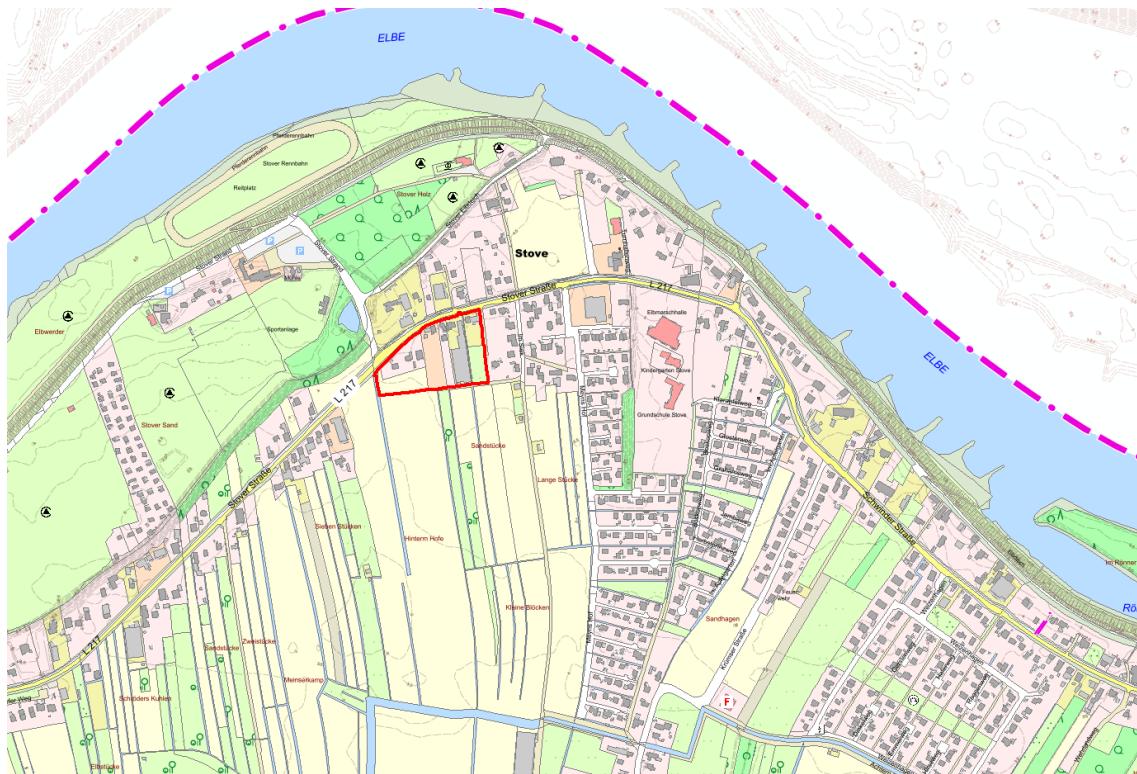


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2021 (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

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

---

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

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

#### *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen*

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

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird eine ca. 2,3 ha große, teils bereits bebaute und teils als landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Ortschaft Stove für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche überplant werden. Im rückwärtigen Bereich gelegene Gewächshäuser werden nicht mehr benötigt und sollen zurückgebaut werden, sodass der Bereich nachverdichtet werden kann. Die Fläche an der Stover Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Die Umgebung ist bereits von Einfamilien- und Doppel-

---

häusern geprägt. Diese Struktur soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt und ein für die Ortschaft verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Bestandsgebäude weiterhin direkt über die Stover Straße. Rückwärtige Grundstücke werden über einen von der Stover Straße in das Plangebiet mündenden Privatweg erschlossen, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Im zeichnerischen Teil des Lands-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Elbe ist als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird nicht dichter an den Bereich herangerückt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel ergeben.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg*

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg wurde neu aufgestellt und ist am 04.04.2019 in Kraft getreten.

Bezüglich der Siedlungsstruktur sind in dem RROP folgende Ziele festgesetzt:

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

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

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

Da im Kernbereich der Gemeinde Drage eine Entwicklung in diesem Ausmaß aufgrund fehlender Freiflächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist, wird eine teilweise bereits

bebaute Außenbereichsfläche, die sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt, in Anspruch genommen, um eine ausgewogene Siedlungs- und Infrastruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können. Eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die weit in den Außenbereich hineinragen und zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches sowie einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann damit vermieden werden. Freiräume bleiben somit erhalten.

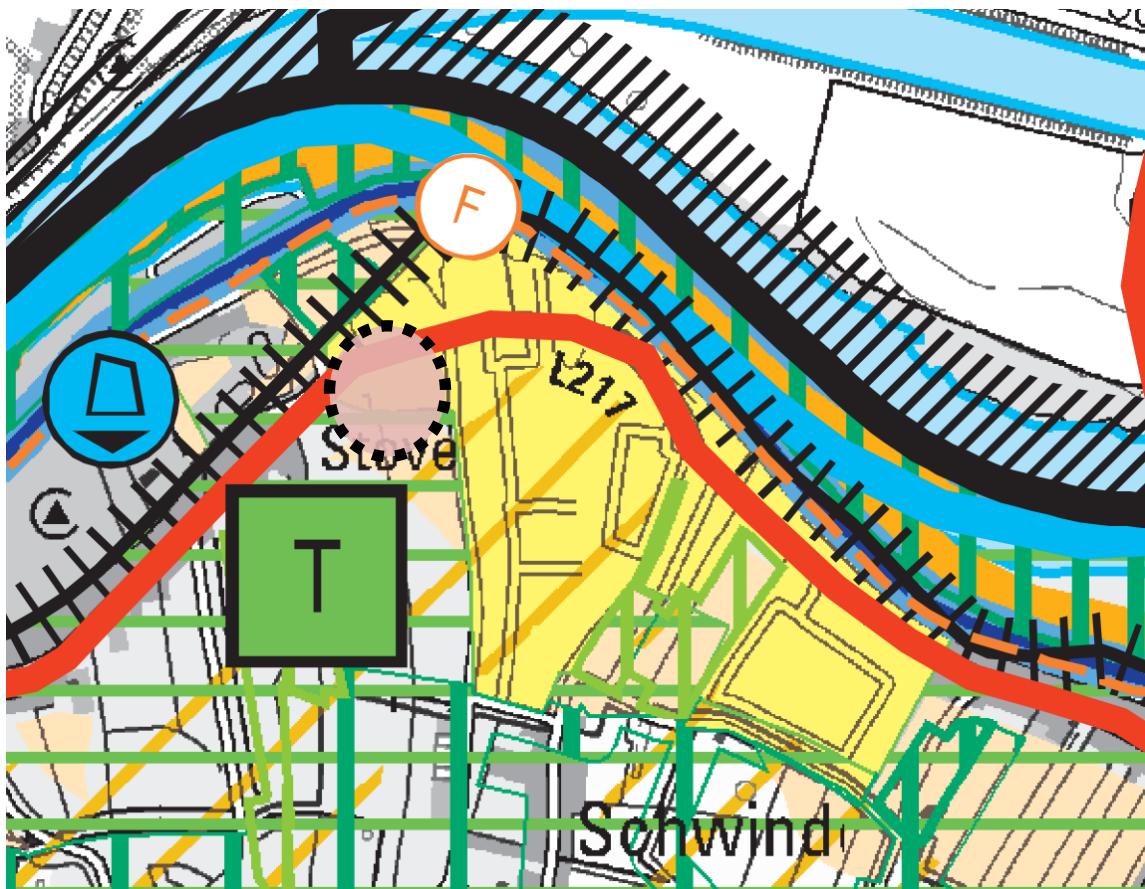


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreises Harburg

Im zeichnerischen Teil des RROP 2025 ist das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Der Ortschaft Stove wurde die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugewiesen. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials sowie als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Durch die Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche soll der Bedarf an dringend erforderlichen Wohngrundstücken in Stove und den umliegenden Ortschaften gedeckt werden. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 217 „Stover Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Weiter südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Nördlich des Plangebietes, südlich angrenzend an die Elbe sind der Deich, Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für landschaftsgebundene Erholung und ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Die Elbe selbst ist als Wasserstraße – Schiffbarer Kanal mit 1.000 Tonnen Tragfähigkeit dargestellt. Parallel zur Elbe verläuft

ein regional bedeutsamer Radfahrweg, der als Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser Bereiche, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ ist also auch mit den Zielen des RROP vereinbar.

## 2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Drage stellt im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen dar. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Derzeit erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zieldarstellung einer Wohnbaufläche auf Ebene der Samtgemeinde, sodass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.



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

## 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Ortschaft Stove ist Teil der Gemeinde Drage und liegt nordöstlich der Stadt Winsen (Luhe). Der Ortschaft sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den

---

Zielen des RROP 2025 ist die weitere Siedlungsentwicklung somit auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkt.

Die vergangenen Jahre zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Drage zugenommen hat. Zahlreiche hauptsächlich in Drage und Umgebung aufgewachsene Personen würden gerne in der Region wohnen bleiben. Der vorhandenen Nachfrage kann mit der Bestandsbebauung derzeit nicht nachgekommen werden. Um auch langfristig die Einwohner in der ländlich geprägten Ortschaft zu halten sowie die Infrastruktur zu sichern, verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine Fläche südlich der Stover Straße für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern nachzuverdichten und zu entwickeln. Ziel ist es, ein homogenes und ausgeglichenes Wohnaugebiet zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei, welche nicht mehr genutzt und zurückgebaut werden sollen, sodass dieser Bereich entsprechend der umliegenden Bebauung der Wohnnutzung zugeführt und städtebaulich optimiert werden soll. Auch die westlich an die alte Gärtnerei angrenzenden Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Zur östlich bereits vorhandenen Wohnbebauung kann aus städtebaulicher Sicht ein Lückenschluss erfolgen. Eine innerhalb des Plangebietes im rückwärtigen Bereich gelegene Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die entsprechenden Flurstücke befinden sich im Privateigentum und stehen für eine Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Drage nutzt das Instrument der Bauleitplanung nicht dafür, Flächen zu überplanen, die von den Grundstückseigentümern nicht entsprechend der Ziele (hier Nachverdichtung) umgesetzt werden. Dahingehend wurde das Anliegen der Flächeneigentümer berücksichtigt, den rückwärtigen Bereich der Wohnbaugrundstücke auszusparen und somit das allgemeine Wohngebiet auf die jetzige Größe festzulegen sowie die Grünfläche entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung festzusetzen.

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

Die Gemeinde hatte das Plangebiet bereits mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchgeführt. Aufgrund der Feststellung der Nichtigkeit der Anwendung des § 13 b BauGB und die damit einhergehende Klage gegen den B-Plan wird das Verfahren im „Normalverfahren“ wiederholt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ sollen für diesen teilweise bereits bebauten Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine

---

Bebauung geschaffen werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften im Plangebiet entsprechend den auf den benachbarten Baugrundstücken zulässigen nutzungen festgesetzt werden.

### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3 - 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen. Darüber hinaus sind innerhalb des Gebietes WA 2 die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe aus den oben genannten Gründen ebenfalls unzulässig. Davon abweichend sind diese innerhalb des Gebietes WA 1 zulässig, da der Bereich bereits durch nicht störende Gewerbebetriebe geprägt ist. Mit der Festsetzung soll der vorhandene Bestand abgesichert werden. Darüber hinaus wird die Ortschaft, auch über das Plangebiet hinaus, durch einzelne nicht störende Gewerbebetriebe, die straßenbegleitend angeordnet sind, geprägt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf den Ortscharakter ergeben.

#### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im nördlichen Bereich (WA 1), im Bereich der Bestandsbebauung mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung festgesetzt. Im südlichen Bereich (WA 2) sind davon abweichend Bauten mit zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m zulässig. Eine Höhenentwicklung entsprechend der Umgebung wird somit berücksichtigt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine,

---

Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der Festsetzung der Oberkante des Gebäudes ausreichend definiert ist.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Bauliche Anlagen dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung in Richtung der freien Landschaft zu erzielen und das umgebende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **3.2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der privaten Zuwegung sowie der Flächen für die Wasserwirtschaft nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Die optische Wirkung eines offen gestalteten Straßenraums im gesamten Wohngebiet wird somit nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus soll der Zugang zur Räumung der Gräben dauerhaft sichergestellt werden.

### **3.2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet ist die Errichtung von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung nur nach vorheriger Untersuchung auf Schadstoffe zulässig. Tiefe Bohrungen, die den oberflächennahen Grundwasserleiter durchteufen (z.B. Erdwärmebohrungen) sind nur mit Einsatz von Schutzrohren zulässig. Seitens der Unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass bedingt durch die nahegelegene Altablagerung, beim Einsatz von Erdwärmesonden die Bohrtiefe auf 60 Meter begrenzt ist. Grund dafür ist die Lage im Grundwasserversalzungsgebiet. Sollte für Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist im Vorweg eine mögliche

---

Schadstoffbelastung des Förderwassers zu untersuchen, um gegebenenfalls eine entsprechende Entsorgung zu veranlassen. Alle das Grundwasser betreffende Maßnahmen sind mit der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Harburg abzustimmen.

### **3.2.6 Private Grünfläche**

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

### **3.2.7 Verkehrsflächen / Sichtdreiecke**

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

Um im Einmündungsbereich der Stichstraße des Wohnaugebietes / L 217 ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten, werden Sichtdreiecke nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### **3.2.8 Immissionsschutz**

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 217, von der Immissionen auf die Umgebung einwirken. Um allgemeine Aussagen treffen zu können, inwiefern die Immissionen auf Flächen entlang der Straße einwirken, wurde eine schalltechnische Berechnung zu den Verkehrslärmimmissionen durch die L 217 durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 10/2019).

Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, welche für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, überschritten werden. Der Orientierungswert tags kann ab einem Abstand von ca. 48 m zur Straßenkante und der Orientierungswert nachts ab einem Abstand von 70 m zur Straßenkante eingehalten werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Somit gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 Wohn- und Büroräume einhalten. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Bereiches der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen oder einer kontrollierten Wohnraumlüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

### **3.2.9 Erhalt von Einzelbäumen**

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

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

### **3.2.10 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke**

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

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

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

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

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

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

### 3.2.11 Begrünung der Baugrundstücke

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

---

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

### 3.3 Örtliche Bauvorschriften

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

#### 3.3.1 Gestaltung der Außenwände

Für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien und Farben vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges und harmonisches Ortsbild zu erreichen.

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

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

#### 3.3.2 Gestaltung der Dächer und Gauben

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlungen, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften der Dacheindeckung getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptdachflächen von Gebäuden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° und maximal 50° auszuführen. Ausnahmen sind über Erkern, runden oder abgerundeten Gebäudeteilen zulässig. Als

---

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

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

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

### **3.3.3 Einfriedungen**

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

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

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

### **3.3.4 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **3.3.5 Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften sind möglich, wenn die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden und regeln sich nach den §§ 56 Abs. 2, 85 und 86 NBauO.

## **3.4 Immissionsschutz**

Mit der Erschließung von Wohnbauflächen können sich grundsätzlich durch den auftretenden Verkehr Emissionen ergeben. Aus dem Plangebiet selbst sowie durch die geplante Wohnnutzungen mit der Festsetzung eines Wohngebietes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umgebung. Durch die Lage an der Landesstraße 217 wirken im Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet ein.

Um allgemeine Aussagen treffen zu können, inwiefern die Immissionen auf Flächen entlang der Straße einwirken, wurde eine schalltechnische Berechnung zu den Verkehrs-lärmimmissionen durch die L 217 durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 10/2019). Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 180085 Schallschutz im Städtebau, welche für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, überschritten werden. Der Orientierungswert tags kann ab einem Abstand von ca. 48 m zur Straßenkante und der Orientierungswert nachts ab einem Abstand von 70 m zur Straßenkante eingehalten werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, welche durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz geregelt werden (siehe Punkt 3.2.8 der Begründung).

## **3.5 Hochwasser-Risikomanagement**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wies das NLWKN – Betriebsstelle Lüneburg – Gewässerbewirtschaftung und Flussgebietsmanagement darauf hin, dass der Planungsbereich in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich im Sinne des § 73 ff. WHG liegt. Grundlage für diese Einstufung ist die Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken, kurz Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL), die mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG) vom 31. Juli 2009 in bundesdeutsches Recht übernommen wurde. Die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ist bindendes europäisches Recht. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu in naturräumlich definierten Verwaltungseinheiten wie z.B. entlang der Elbe, ein abgestimmtes Hochwasserrisiko-

---

management 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/wassevwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementlinielgefahrendrisikokarten/gefahren-und-risikokarten-1\\_16763.html](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wassevwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementlinielgefahrendrisikokarten/gefahren-und-risikokarten-1_16763.html).

### 3.6 Verkehr

Die Grundstücke, die an die nördlich verlaufende Stover Straße (L 217) angebunden sind, werden auch weiterhin über diese erschlossen. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke erfolgt über einen neu herzustellende Stichweg auf die nördlich gelegene Stover Straße. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie der Polizeiinspektion Harburg wurde festgelegt, dass einer Zuwegung in Form eines Stichweges rückwärtiger Grundstücke ausschließlich zugestimmt werden kann, wenn im Einmündungsbereich der Begegnungsverkehr zweier PKWs gewährleistet werden kann. Im Einmündungsbereich der Stover Straße ist auf einer Länge von 20 m und einer Breite von 6 m die Straßenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr kann somit in diesem Bereich gewährleistet werden, ohne dass es zu Wartzeiten auf der Landesstraße kommt. Der weitere Verlauf der Stichstraße ist als private Zuwegung mit einer Straßenbreite von 5 m festgesetzt.

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

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

### • Wasserversorgung

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

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

---

Des Weiteren wies der Wasserbeschaffungsverband im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass fest installierte, sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Bewässerung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, die flächige Gartenbewässerung mit mobilen Rasensprengern sowie die Befüllung von privaten Schwimmbecken und Pools über die öffentliche Trinkwasserversorgung zum Schutz einer Überlastung der Trinkwasserversorgung durch extreme Wasserabnahme nicht zulässig sind. Kinderplanschbecken mit geringen Volumen (< 2 m<sup>3</sup>) können davon ausgenommen sein, wenn insbesondere das Wasser frei von chemischen Zusätzen ist und beim Wechsel das alte Wasser zur Bewässerung von Gartenpflanzen verwendet wird.

- **Abwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* kann durch die Samtgemeinde Elbmarsch sichergestellt werden und erfolgt durch einen Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung. Das Abwasser wird zum Abwasserwerk in Marschacht weitergeleitet. Die Abwasserreinigungsanlage hat genügend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten (IOB, Hamburg, 10/2025) erstellt. Dieses hat zum Ergebnis, dass das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem beibehalten wird. Dabei entwässert das vorhandene Grabensystem in den vorhandenen Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“, welcher ca. 600 m südlich des Plangebietes verläuft. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine Wasserbehandlung nach aktuellem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 (/1) aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Die vorhandenen bewachsenen Gräben im Plangebiet und im weiteren Verlauf bis zum südlich gelegenen Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ dienen selbst als Sedimentationsrückhalteinrichtungen. Auch ist ein direkter Grabenschluss aus dem Gebiet an den Be- und Entwässerungsgraben nicht gegeben.

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

- **Schmutzwasser-Druckrohrleitung**

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

---

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

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Eon Avacon GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Harburg. Eigentümer der rückwärtig gelegenen Grundstücke haben ihre Müllbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße / Stover Straße (L 217) bereitzustellen.

## 5. ALTLASTEN

Für den Gartenbaubetrieb in Stover Straße 54, welcher von 1980-2005 in Betrieb war, wurde eine Oberbodenprobenahme durch das Büro Nordheide Geotechnik GmbH durchgeführt und in einem Bericht zusammengefasst (Hollenstedt, Stand: 14.02.2018). Hintergrund der Untersuchung war die vorgesehene Nutzungsänderung mit dem einhergehenden Abbruch der vorhandenen Gewächshäuser auf der Liegenschaft. Seitens des Landkreises Harburg, Abt. Boden/ Luft/ Wasser konnte einer Nutzungsänderung bislang nicht zugestimmt werden, da die Fläche im Altstandort-Verdachtsflächenkataster geführt wurde. Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass im Boden eine Belastung durch Metabolisierung zu erwarten ist, welche jedoch nach Abriss der Gewächshäuser und den damit verbundenen Bodenbewegungen und die Einwirkung von Umweltfaktoren (Sonnenlicht, Niederschlag) rasch abgebaut werden kann. Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Standort (dichtende Kleischicht) ist eine Grundwassergefährdung durch die im Oberboden angetroffene Belastung mit Azoxytrobin auszuschließen. Empfehlungen zur Untersuchung des Grundwassers bei einer vorgesehenen sensiblen Nutzung aufgrund angrenzender intensivlandwirtschaftlicher Nutzungen mit dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln- und Biozidprodukten einschließlich Abbauprodukten, die ubiquitär anzutreffen sind sowie der Rückbau einer stillgelegten Ölheizung betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Auch für weitere in der Vergangenheit im Plangebiet ansässige Gewerbebetriebe können Altlasten ausgeschlossen werden. An der Stover Straße 52 war in der Vergangenheit ein einzelner Korbmacher ansässig, der Weidenkörbe in Handarbeit hergestellt und vereinzelt Möbel repariert hat. Einen Einsatz von gefährlichen oder belastenden Stoffen gab es nicht. An der Stover Straße 50 befand sich in der Vergangenheit ein Schmiedebetrieb. Hierbei handelte es sich um einen kleinen Schlosser- und Schmiedebetrieb. Die Arbeiten wurden üblicherweise in dem Gebäude verrichtet, gefährliche Stoffe wurden auf dem Grundstück nicht gelagert. Der Betrieb wurde vollständig aufgegeben, Altlasten können ausgeschlossen werden. An der Adresse Stover Straße 44 ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Fliesenleger ansässig. Früher wohnte in diesem Haus ein Unternehmer, der in diesem Bereich tätig ist. Dieser hat das Haus jedoch als sein privates Wohnhaus genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich kein Lager, keine Werkstatt oder ähnliche Betriebseinrichtungen. Ein Parkplatz für Handwerkerfahrzeuge gab und gibt es nicht. Eine gewerbliche Nutzung wird an diesem Standort nicht ausgeübt. Bei dem Schmiedebetrieb, welcher seinen Betrieb in der Stover Straße 50 im Jahr 2010

---

einstellte, handelte es sich um eine (Kunst-)Schmiede, die sich auf eine Werkstatt mit einem kleinen Werkraum an der Stover Straße beschränkte. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit konnten hier nur kleinere Gegenstände hergestellt bzw. veredelt werden (nur eine kleine Feuerstelle). Auf dem Grundstück wurden darüber hinaus keine Schmiedefeuer gemacht oder Schmiedetätigkeiten ausgeführt. Dies ist praktisch, u.a. wegen des Wetters, Handhabbarkeit, etc. auch nicht umsetzbar, da der Schutz des Innenraums nötig war. Die Schmiedekohle wurde damals immer im Innenraum gelagert, da eine dem Wetter ausgesetzte Kohle unbrauchbar war. Da insgesamt wenig Lagerraum bestand, wurde nur wenig Kohle gelagert. Reste der Kohle wurden immer fachgerecht entsorgt und nicht auf dem Grundstück verteilt. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus sowie Räumlichkeiten eines Bestattungsunternehmens. Eine Veränderung dieser Situation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Durchführung der Planung Umbau- oder Neubaumaßnahmen vorgesehen sein, sind ggf. in diesem Zuge weitere Untersuchungen durchzuführen. Auch hinsichtlich einer entlang der Stover Straße in der Vergangenheit ansässigen Tankstelle sind im Rahmen der Durchführung der Planung ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

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

## **6. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. 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 Belang des Umweltschutzes darzulegen.

### **7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Drage beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Südlich Stover Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Wohnnutzungen südlich der Stover Straße zu schaffen. Die vergangenen Jahre zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Drage zugenommen hat. Zahlreiche hauptsächlich in Drage und Umgebung aufgewachsene Personen würden gerne in der Region wohnen bleiben. Die vorhandene Nachfrage kann mit der Bestandsbebauung derzeit nicht nachgekommen werden. Um auch langfristig die Einwohner in der ländlich geprägten Ortschaft zu halten sowie die Infrastruktur zu sichern, verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine Fläche südlich der Stover Straße für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern nachzuverdichten und zu entwickeln. Ziel ist es, ein homogenes und ausgeglichenes Wohnaugebiet zu schaffen.

---

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

## **7.2 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 (BlmSchG), TA Lärm,
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (2013).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. 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 auf Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm**

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.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

### **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (LRP, 2013)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

#### Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. In südlicher Richtung, außerhalb des Plangebietes, sind Biotoptypen von geringer Bedeutung im LRP abgebildet. Teilweise sind entlang der landwirtschaftlichen Nutzungen linienhafte Gehölze dargestellt.

#### Karte II: Landschaftsbild

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

#### Karte III a: Boden

Nach dem LRP sind im Plangebiet sowie umliegend keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften und kulturhistorischer Bedeutung vorhanden.

#### Karte III b: Wasser- und Stoffretention

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

#### Karte IV: Klima, Luft

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

#### Karte V: Zielkonzept

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

---

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

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

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2020, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- CCS GmbH (2021): Erkundung des Schichtenaufbaus und Bestimmung von Schadstoffgehalten der Ausbaustoffe. Stove – NBG „Südlich der Stover Straße“. Competence Centrum Suderburg GmbH – Institut für Erd- und Straßenbaustoffe, Suderburg. Stand: 03.05.2021,
- CCS GmbH (2025): Erkundung des Schichtenaufbaus und Bestimmung von Schadstoffgehalten mineralischer Ausbaustoffe. Erschließung Neubaugebiet südlich Stover Straße in Stove. Competence Centrum Suderburg GmbH – Institut für Erd- und Straßenbaustoffe, Suderburg. Stand: 13.05.2025,
- IOB GmbH (2025): Wasserwirtschaftliches Fachgutachten – Bebauungsplan „Südlich Stover Straße“. Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, Hamburg. Stand: 01.10.2025,

### 7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

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

#### 7.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Watten und Marschen und dort in der Haupteinheit „Elbmarsch“.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist im Plangebiet im Wesentlichen der Bodentyp Gley vorhanden. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich zudem der Bodentyp Gley mit Kleimarschauflage.

Der Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Er entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt.

Im westlichen Teilbereich beinhaltet der Gley eine Kleimarschauflage. Der Kleimarsch ist ein Bodentyp der Jungmarschen aus holozänen, maritimen Ablagerungen. Die Kleimarsch erhielt ihren Namen von ihrem typischen Bodenmaterial, dem Klei. Es handelt sich um mindestens 40 cm tief entkalkte Marschböden, die durch Entkalkung aus der Kalkmarsch hervorgegangen sind. Aus dem periodisch vom Tidenhub überschwemmten Watt gehen nur noch episodisch überflutete Rohmarschen hervor. Sobald diese endgültig, z.B. durch Eindeichung, aus dem Gezeitenbereich herauswachsen, entwickeln sie

---

sich zur Kalkmarsch. Wenn diese durch beständige Niederschläge und chemische Verwitterung tiefgründig entkalkt ist, spricht man vom Bodentyp der Kleimarsch. Mit weiterer Versauerung setzen auch Silikatverwitterung, Verbraunung und gelegentlich Tonverlagerung verstärkt ein. Kleimarschen sind sehr fruchtbare Böden.

Bezogen auf das Ertragspotential besitzen die Bodentypen ein hohes (Gley) bzw. ein sehr hohes (Gley mit Kleimarschauflage) natürliches ackerbauliches Ertragspotential. Der Bodentyp Gley gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen. Der Bodentyp Gley mit Kleimarschauflage ist aufgrund seiner äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen.

Im Plangebiet erfolgten in den Jahren 2021 bzw. 2025 Bodenuntersuchungen (CCS GmbH, 2021, 2025). Bei den Bodenuntersuchungen wurden jeweils drei Bohrungen (2021: BS 1 - 3 und 2025: BS 4 - 6) durchgeführt, bis in einer Tiefe von 4 m. Die Bohrungen im Jahr 2025 wurden erforderlich, da eine ursprünglich vorgesehene Grünfläche nun ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Die Untergrundverhältnisse in den erfolgten Untersuchungen werden unterhalb einer ca. 0,2 m bis 0,4 m mächtigen Oberbodenschicht durch tonig, schluffige Böden bestimmt. Sandschichten konnten allerdings auch im Plangebiet erbohrt werden. In der Bohrung BS 3 findet sich unterhalb einer 0,4 m starken Oberbodenschicht eine ca. 0,8 m dicke Sand-Schluff-Schicht. In den Bohrungen BS 4 und BS 6 beginnen Feinsande ab einer Tiefe von ca. 1,60 m (BS 4) unter Geländeoberkante (GOK) und einer Tiefe von ca. 1,40 m unter GOK (BS 6). Sandschichten beginnen auf NN bezogen bei ca. 2,50 m NN und erstrecken sich bis zum Bohrende in jeweils 4 m Tiefe. (CCS GmbH, 2021 u. 2025)

Das Plangebiet beinhaltet bereits entlang der Stover Straße (L 217) Bebauungen zu Wohn- und Gewerbenutzungen. Die rückwärtigen Bereiche beinhalten Gärten, landwirtschaftliche sowie brachliegende Flächen. In einem Teilbereich der Brache befanden sich vor geraumer Zeit Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei, die bereits vor Jahren zurückgebaut wurden. Das Plangebiet ist von mehreren Entwässerungs- und Vorflutgräben durchzogen.

Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften durch die derzeitigen und ehemaligen Nutzungen als Gärten, landwirtschaftliche Flächen und Gewächshäuser gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin im rückwärtigen Bereich landwirtschaftlich oder als Garten genutzt werden und der Boden seine Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. Eine Erweiterung der Wohnnutzung wäre nicht möglich.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der unbebaute Teilbereich des Plangebietes beinhaltet landwirtschaftliche Flächen oder Gärten. Ein Teilbereich des Plangebietes liegt brach und beinhaltete ein Gewächshaus, welches bereits vollständig zurückgebaut wurde. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes können weitere Flächen im Plangebiet zukünftig mit baulichen Anlagen bebaut und versiegelt sein. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen, Gärten und Brachflächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und

---

Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### 7.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwassererneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 0 - 200 mm/a und ist damit als sehr gering bis gering eingestuft. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes ragt eine Grundwasserzehrung ins Plangebiet hinein. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering bewertet. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 0 bis 1 m NHN und somit ca. 3 - 4,5 m unter der Geländeoberkante.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde Grund- bzw. Schichtenwasser in den Bohrungen zwischen 1,3 m und 3,6 m unter GOK festgestellt. (CCS GmbH, 2021 u. 2025)

Im Plangebiet sind mehrere Entwässerungs- und Vorflutgräben vorhanden, die vom Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ bestimmt und vorgegeben werden. Der Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ wird jährlich in der Vegetationszeit von Anfang März bis Ende Oktober mit Elbwasser von oberhalb der Staustufen Geesthacht beschickt, zur Bewässerung von Gemüse- und Nutzflächen. Die Wasserstände werden über das Schöpfwerk „Laßrönne“ geregelt. Bei entsprechendem Wasserstand wird überschüssiges Wasser durch Pumpen im Schöpfwerk „Laßrönne“ über die Ilmenau in die Elbe abgepumpt. Durch diese künstliche Vorflut wird auch etwaiges Qualmwasser mit abgeführt. (IOB GmbH, 2025)

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen, Gärten und Brachfläche versickern. Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers auf den bebauten Flächen erfolgt durch Versickerung oder Ableitung in die vorhandenen Entwässerungsgräben.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind die Versickerungseigenschaften teilweise deutlich eingeschränkt. Die Versickerung erfolgt dennoch entweder vor Ort oder wird den Entwässerungsgräben zugeführt.

Um eine schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der befestigten öffentlichen Verkehrs- und Straßenflächen sowie der Grundstücksflächen im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten vom Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH erstellt. Dieses trifft folgende Aussagen: Mit dem geplanten Vorhaben wird das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem im Plangebiet beibehalten. Für der Errichtung der beiden geplanten privaten Straßenverkehrsflächen sind Grabenverrohrungen unumgänglich. Weiterhin sollen das vorhandene Grabenprofil neu profiliert und den Erschließungshöhen angepasst. Durch die beiden geplanten Verrohrungen und die Grabenmodellierung wird die Abflusswirkung des Entwässerungsgrabens nicht gemindert, sodass bei hohem Wasserstand oder starken Regenereignissen das Oberflächenwasser weiterhin abfließen kann.

Wie bereits erwähnt entwässert das vorhandene Grabensystem letztendlich in den vorhandenen Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“, der ca. 600 m südlich des Plangebietes verläuft. Wegen der geringen Größe des Plangebietes mit zusammen 13 Einfamilienhäusern sowie zwei separaten befestigten Erschließungsstichwegen muss nach gutachterlicher Einschätzung eine Wasserbehandlung nach aktuellem Arbeitsblatt

DWA-A 102-2 (/1) nicht erfolgen. Gering belastetes Niederschlagswasser der Belastungskategorie I kann grundsätzlich ohne Behandlung in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Außerdem dienen selbst und im weiteren Verlauf bis zum 600 m entfernt liegenden Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ die vorhandenen bewachsenen Gräben im Gebiet selbst als Sedimentationsrückhalteeinrichtungen. Hinsichtlich einer erforderlichen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind keine weiteren Rückhaltemaßnahmen über die vorhandenen Grabenrückhalteräume hinausgehend geplant, da der Gebietsabfluss nicht erhöht wird. Um Rückstauüberflutungen ausgehend vom Be- und Entwässerungsgraben „Rönne-Drage“ für das Plangebiet ausschließen zu können, sind insbesondere für die Hochbaumaßnahmen der späteren privaten Baugrundstücke die Fußboden- / Fundamentplanungshöhen so zu wählen, dass die Gebäude überflutungssicher stehen. (IOB GmbH, 2025)

Mit dem geplanten Vorhaben und den erforderlichen Grabenverrohrungen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die mögliche Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelungen und Bebauungen ergeben sich, aufgrund der Plangebietsgröße und der zulässigen Versiegelungsmöglichkeit von maximal 45 %, keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der erforderlichen Grabenverrohrungen und Modellierungen der Gräben Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **7.3.3 Schutzgut Fläche**

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Drage beträgt 6,28 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Plangebiet umfasst entlang der Stover Straße Bebauungen zu Wohn- und Gewerbenutzungen. Im rückwärtigen Bereich wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt, liegt brach oder beinhaltet Gärten. Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Drage nicht erhöhen, jedoch stünden keine Flächen für die Erweiterung der Wohnnutzungen zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Drage etwas geringer als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden landwirtschaftliche Flächen, brachliegende Flächen und Hausgärten in Anspruch genommen. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung, sodass die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar angesehen wird.

### **7.3.4 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Stove, in der Gemeinde Drage. Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Stover Straße (L

217) eine aufgelockerte eingeschossige Wohnbebauung mit Nebenanlagen. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich in östliche Richtung außerhalb des Plangebietes weiter fort. Ergänzt wird die wohnbauliche Nutzung durch ein Bestattungsinstitut sowie ein Kleingewerbe (Grafikdesign) im Plangebiet. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befinden sich innerhalb des Plangebietes Gartenflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen. Zudem ist dort eine Brachfläche vorhanden, auf die Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei vorhanden waren. Die Gewächshäuser sind vollständig zurückgebaut.

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

Durch die vorhandene Bebauung und der nördlich gelegenen Landesstraße 217 könnten in Teilbereichen des Plangebietes bereits leichte Immissionsbelastungen vorhanden sein. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Mit der südlich gelegenen freien Landschaft und der im Norden vorhandenen Elbniederung, sind im Umfeld der Planung jedoch großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden, die zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Gärten, Brachflächen und landwirtschaftlichen Flächen sowie der Gehölzbestand weiterhin zur Frischluftentstehung beitragen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während den Bautätigkeiten könnten sich im Plangebiet aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mit den eigentlichen baulichen Anlagen zur Wohnnutzung ergeben sich auch vor dem Hintergrund des § 3 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) keine zusätzlichen Belastungen. Mit den vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen und Bebauungen ist im Plangebiet ein leichter Temperaturanstieg nicht ausgeschlossen. Die verbleibenden Hausgärten mit den Entwässerungsgräben und der südlich angrenzenden freien Landschaft sorgen jedoch auch zukünftig für einen guten Frischluftaustausch und können die leichten Temperaturerhöhungen durch eine verminderte Kaltluftbildung im Plangebiet kompensieren. Dahingehend liegen die geringfügigen Auswirkungen auf das Schutgzug Klima/Luft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### **7.3.5 Schutgzug biologische Vielfalt**

##### *Pflanzen / Biotoptypen*

Im Plangebiet sowie umliegend erfolgte im Jahr 2020 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1 - Biotoptypenkartierung). Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2020) erfasst. Das Plangebiet beinhaltet entlang der nördlich gelegenen Stover Straße (OVS) bereits Wohnbebauungen mit großangelegten Hausgärten (OEL/PH). In den Hausgärten sind neben großflächigen Rasenflächen u.a. auch Ziergehölze (HBE) vorhanden. Das

Plangebiet wird vorwiegend entlang der Flurstücksgrenzen von Entwässerungs- und Vorflutgräben (FGR/UR) begrenzt bzw. durchzogen. In den Böschungsbereichen haben sich Ruderalfuren entwickelt. In Teilbereichen haben sich auch Gehölzbestände, wie Strauchhecke (HFS) und Strauch-Baumhecke (HFM) entlang der Gräben entwickelt. Inmitten des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich eine ehemalige Gärtnerei (EGGb), bei der die Flächen derzeit brachliegen. Dort befanden sich Gewächshäuser, die vollständig zurückgebaut wurden. Westlich der brachliegenden Fläche befindet sich ein artenarmes Intensivgrünland (GI) und östlich ein artenarmes Extensivgrünland (GE). Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine neu errichtete Wohnbebauung (OEL/OX) vorhanden. Inmitten des Wohnbaugrundstücks ist ein Einzelbaum der Baumart Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m vorhanden. Weitere ortsbildprägende Einzelbäume befinden sich außerhalb des Plangebietes.

An die Wohnbebauung bzw. gewerbliche Nutzung grenzen z.T. in südlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen an, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen. Dabei handelt es sich um Ackerflächen (A), Obstbaumplantagen (EOB) und Blumen-Gartenbauflächen (EGB).

Ohne die Durchführung der Planung würden die unbebauten Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden oder brachliegen. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Eine Erweiterung der Wohnbaunutzung im rückwärtigen Bereich wäre nicht möglich.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurde.

Wertstufe 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 mit keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

Tab. 1: Biotoptypen und Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
Innerhalb des Plangebietes		
- Einzelstrauch (BE)	3	0-1
- Zierhecke (BZH)	2	0-1
- Gemüse- und sonstige Gartenbaufläche – brachgefallen (EGGb)	1	0-1
- Artenarmes Extensivgrünland (GE)	3	0-1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	0-1
- Scher- und Trittrasen / Nährstoffreicher Graben (GR/FGR)	1-3	0-1
- Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs / Scher- und Trittrasen (HEB/GR)	1-3	0-1
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	0-1
- Strauchhecke (HFS)	3	0-1
- Strauchhecke / Ruderalfur / Nährstoffreicher Graben (HFS/UR/FGR)	3	0-1
	0-1	0-1

- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Baustelle (OEL/OX)	0-1	0-1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	0	0-1
- Gewächshauskomplex (OGP)	0	0-1
- Gebäudekomplex der Energieversorgung (OK)	0	0-1
- Weg (OVW)	3	0-1
- Ruderalfur (UR)	3	0-1
- Ruderalfur / Nährstoffreicher Graben (UR/FGR)		
Außerhalb des Plangebietes		
- Acker (A)	1	
- Blumen-Gartenbaufläche (EGB)	1	
- Obstbaumplantage (EOB)	1	
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	
- Scher- und Trittrasen / Nährstoffreicher Graben (GR/FGR)	1-3	
- Allee/Baumreihe – Obstbäume (HBA)	3	
- Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs / Scher- und Trittrasen (HEB/GR)	1-3	
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	
- Strauchhecke (HFS)	3	
- Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	0	
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Baustelle (OEL/OX)	0-1	
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	0-1	
- Gebäudekomplex der Energieversorgung (OK)	0	
- Straße (OVS)	0	
- Weg (OVW)	0	
- Ruderalfur (UR)	3	
- Ruderalfur / Nährstoffreicher Graben (UR/FGR)	3	

Mit dem geplanten Vorhaben werden im Wesentlichen Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung überplant. Dies sind u.a. die Hausgärten und Intensivgrünland. Lediglich die Gehölzbestände, das Extensivgrünland sowie die Ruderalfuren und die Gräben sind von mittlerer Bedeutung. Eine Beseitigung dieser Strukturen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen. Die Gehölzbestände befinden sich im Wesentlichen in vorhandenen Hausgärten. Eine explizite Festsetzung zum Erhalt des Bestandes erfolgt nicht, um die möglichen Bebauungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Der südwestlich vorhandene Einzelbaum wird als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Das vorhandene Graben- und Entwässerungssystem wird im Wesentlichen beibehalten. Mit der Modellierung des Grabenprofils wird jedoch in das vorhandene Grabensystem eingegriffen und eine Beseitigung von Ruderalfuren und Gehölzbeständen ist möglich. Nach der Modellierung können sich in den Böschungsbereichen wieder Ruderalfuren zeitnah entwickeln. Des Weiteren ist mit der Planung die Beseitigung eines Extensivgrünlandes verbunden. Daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das

---

Schutzgut Pflanzen und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu minimieren, wird ein ortsbildprägender Einzelbaum im Plangebiet als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

### Tiere

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage am Ortsrand mit den vorhandenen Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Auch die Grünlandflächen, die als Erweiterungsflächen vorgesehen sind, sind von geringer Bedeutung. Sie unterliegen bereits Störeinwirkungen aus den vorhandenen Bebauungen und Gehölzbeständen. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind bereits als hoch anzusehen. Potentielle Lebensstätten stellen die vorhandenen Bäume dar.

Ohne die Durchführung der Planung würde der unbebaute Teilbereich des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und als potentielle Lebensstätte zur Verfügung stehen. Die vorhandenen baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandsschutz, eine Erweiterung der Wohnbebauung wäre nicht möglich.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist durch die Lage am Ortsrand und der regelmäßigen Grabenräumung als eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Der mögliche Verlust von Siedlungsgehölzen kann durch die zukünftigen Hausgärten und den umliegenden Gehölzbestand kompensiert werden. Zudem werden in den Anpflanzflächen neue Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten ist nicht zu erwarten. Störungstolerante, ungefährdete, ubiquitäre Arten können im Umfeld ausweichen.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 8 „Artenschutz“).

### **7.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt südlich der Stover Straße (L 217) und ist entlang der Straße mit einer aufgelockerten Wohnbebauung samt Nebenanlagen bereits bebaut. Der rückwärtige Bereich der Wohnbebauung wird im Wesentlichen gärtnerisch sowie landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zudem ist dort eine Brachfläche vorhanden, auf die Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei vorhanden waren. Die Gewächshäuser sind in der Zwischenzeit vollständig zurückgebaut. Das Plangebiet wird von vorhandenen Entwässerungs- und Vorflutgräben begrenzt bzw. durchzogen. In südlicher Richtung ist die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Im Plangebiet sowie umliegend sind Gehölzstrukturen vorhanden, die den Landschaftsraum durchgrünen und aufwerten.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Auf der derzeitigen Brachfläche könnte die Nutzung wieder intensiviert werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und zur Durchgrünung beitragen. Die baulichen Anlagen hätten weiterhin Bestandschutz.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und beinhaltet entlang der Stover Straße bereits Wohnbebauungen. Demzufolge ist das Plangebiet bereits vorgeprägt. Dennoch ergeben sich mit der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. In diesem Fall können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Anpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken sowie in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden. Weiter mindernd werden die örtlichen Bauvorschriften auf das Landschafts-/Ortsbild wirken. Zusätzliche Kompen-sationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und beinhaltet entlang der Stover Straße bereits Wohnbebauungen. Angrenzend sind weitere Wohnnutzungen vorhanden. Das Wohnumfeld ist durch Wohnen, Kleingewerbe und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

#### *Immissionen*

Mit der Erschließung von Wohnbauflächen können sich grundsätzlich durch den auftretenden Verkehr Emissionen ergeben. Aus dem Plangebiet selbst sowie durch die geplante Wohnnutzungen mit der Festsetzung eines Wohngebietes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umgebung. Durch die Lage an der Landesstraße 217 wirken im Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet ein.

Um allgemeine Aussagen treffen zu können, inwiefern die Immissionen auf Flächen entlang der Straße einwirken, wurde eine schalltechnische Berechnung zu den Verkehrs-lärmimmissionen durch die L 217 durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 10/2019). Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 180085 Schallschutz im Städtebau, welche für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen, überschritten werden. Der Orientierungswert tags kann ab einem Abstand von ca. 48 m zur Straßenkante und der Orientierungswert nachts ab einem Abstand von 70 m zur Straßenkante eingehalten werden. Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, welche durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz geregelt werden. Weitere Immissionen

Mit weiteren Emissionen

#### *Erholung*

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 wird dem Plangebiet eine besondere Erholungsfunktion nicht zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet. Der Ortschaft Stove wurde die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugewiesen. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Weiter südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 217

„Stover Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich des Plangebietes, südlich angrenzend an die Elbe sind der Deich, Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für landschaftsgebundene Erholung und ein Vorranggebiet für Natura 2000 dargestellt. Die Elbe selbst ist als Wasserstraße – Schiffbarer Kanal mit 1.000 Tonnen Tragfähigkeit dargestellt. Parallel zur Elbe verläuft ein regional bedeutsamer Radfahrweg, der als Vorbehaltsgebiet dargestellt ist.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Das Plangebiet ist bereits vorbelastet. Die umliegenden Straßen und Wege stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

#### **7.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

#### **7.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete und privaten Straßenverkehrsflächen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	<b>Klima/ Mensch</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubbewirkung
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

#### **7.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt werden. Die vorhandenen Wohnbebauungen besitzen Bestandsschutz. Eine Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung wäre nicht möglich.

## 7.4 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 abzuwegen. 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 erwartende 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 Stöve befindet,
- der bereits durch vorhandene Wohnbebauungen vorgeprägt ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Wesentlichen eine geringe Bedeutung besitzt, und
- der bereits ausgebauten Straßen/Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt eines Einzelbaumes,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier 2- bzw. 3-reihige Strauch-Baumhecken,
- Anpflanzung eines Laubbaumes pro Baugrundstück,
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3,
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf eine Firsthöhe von 9,5 m (WA 1) und 10,5 m (WA 2),
- Darstellung von Wasserflächen, hier Entwässerungsgräben.

Schutzbereich / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<b>Schutzbereich Boden</b>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allgemeine Wohngebiete und private Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodendurchdrückungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. <u>→ Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</u>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden <u>→ Erhebliche Beeinträchtigung</u>
<b>Schutzbereich Wasser</b>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen	<u>Baubedingt:</u>

(Allgemeine Wohngebiete und private Straßenverkehrsflächen)	<p>Während der Bauphase können temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden.</p> <p>→ <b><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
	<p><b>Anlagenbedingt:</b></p> <p>Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet oder Ableitung in die vorhandenen Entwässerungsgräben; stellenweise Grabenverrohrungen erforderlich</p> <p>→ <b><i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
<b>Schutzbereich Klima/Luft</b>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeine Wohngebiete und private Straßenverkehrsflächen)	<p><b>Baubedingt:</b></p> <p>Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben</p> <p>→ <b><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
	<p><b>Anlagenbedingt:</b></p> <p>großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden</p> <p>→ <b><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
<b>Schutzbereich biologische Vielfalt</b>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allgemeine Wohngebiete und private Straßenverkehrsflächen)	<p><b>Baubedingt:</b></p> <p>Aufgrund der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.</p> <p>→ <b><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
	<p><b>Anlagenbedingt:</b></p> <p>Geringfügige Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung.</p> <p>→ <b><i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
<b>Schutzbereich Landschaft</b>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeine Wohngebiete und private Straßenverkehrsflächen)	<p><b>Baubedingt:</b></p> <p>Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar.</p> <p>→ <b><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
	<p><b>Anlagenbedingt:</b></p> <p>Es werden weitere bauliche Anlagen am Ortsrand, in der freien Landschaft errichtet</p> <p>→ <b><i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
<b>Schutzbereich Mensch</b>	
Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und privaten Straßenverkehrsflächen	<p><b>Baubedingt:</b></p> <p>Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar.</p> <p>→ <b><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>
	<p><b>Anlagenbedingt:</b></p> <p>Es werden weitere bauliche Anlagen für Wohnen am Ortsrand errichtet</p> <p>→ <b><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></b></p>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzbereiches Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien, Verringerung der Grundwasserneubildung und Grabenverrohrungen),
- des Schutzbereiches Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung) und

- 
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand, in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### **7.4.1 Ausgleichsberechnung**

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag herausgegebenen Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013) berechnet.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt im weiteren Verfahren.

#### **7.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Werden im weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Geplant ist die Nachverdichtung und kleinflächige Erweiterung von Wohnbauflächen. Daher können Standortalternativen für das Plangebiet nur im räumlichen Zusammenhang mit der Siedlungsfläche von Drage bestehen. Die Gemeinde möchte vorhandenen Potenziale entlang der Stover Straße nutzen und hat in der Vergangenheit ebenfalls zahlreiche Planungen entlang der Landesstraße vorangetrieben, um die Siedlungsentwicklung entlang dieser Hauptverkehrsachse zu konzentrieren. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und die Eigentümer sind gewillt die hinter liegenden Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Mögliche Planungsalternativen zur Nachnutzung des zum Teil bereits stark vorgeprägten Bereichs bestehen nicht bzw. werden ebenfalls von der Gemeinde für eine Nachnutzung geprüft, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen. Derzeit stehen jedoch keine gleichwertigen alternativen Flächen für eine Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Stove zur Verfügung. Alternative im Innenbereich der Ortschaft gelegene Flächen befinden sich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Hinzu kommt auch die allgemeine Einschränkung, dass zum neuen Elbdeich ein zwingender Abstand von mindestens 50 m einzuhalten ist. Dies betrifft insbesondere die Flächen nördlich der Stover Straße.

### **7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

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

### **Angewendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung und die Bodenuntersuchungen erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

### **7.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

Werden im weiteren Verfahren beschrieben.

### **7.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

## **8. ARTENSCHUTZ**

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen. Zum einen sind Um- bzw. Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Wohngebäuden nicht bekannt. Zum anderen gaben die Bäume bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehende Rinde. Aufgrund des Laubbestandes konnten die Bäume jedoch nicht vollständig eingesehen werden. Um daraus einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte vorsorglich die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die Rodung des Gehölzbestandes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Die betroffenen Grabenabschnitte führen nur sehr unregelmäßig Wasser und fallen 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 betroffenen Entwässerungsgräben beinhalten kein geeignetes Winter-, Sommer- oder Laichquartier. Bestenfalls könnten die Gräben als Wanderkorridor von Amphibien genutzt werden. Demnach sollten die Grabenabschnitte vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf ein Vorkommen von Individuen untersucht werden. Bei

---

positiven Funden sind diese in unbeeinträchtigte Gräben oder Stillgewässer, außerhalb des Plangebietes, fachgerecht umzusetzen.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

##### Säugetiere

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

##### Vögel

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

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

##### Säugetiere

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

### Vögel

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

### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

### **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)**

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

### **Fazit**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie fledermausaktiven Zeit, im Zeitraum 01.10. bis 28.02. erfolgt. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Die Bäume sind vor der Rodung nochmals von einem Fledermausexperten auf Besatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

Die betroffenen Grabenabschnitte sind vor Beginn der Baumaßnahmen auf ein Vorkommen von Individuen zu untersuchen. Bei positiven Funden sind diese in unbeeinträchtigte Gräben oder Stillgewässer, außerhalb des Plangebietes, fachgerecht umzusetzen.

### **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.*

## **9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, wenige Grundstücke auf einer an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzenden Fläche bereitzustellen und dem im RROP genannten Ziel, einer Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, nachzukommen. Gleichwertige, alternative Flächen stehen für eine

---

Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Stove derzeit nicht zur Verfügung. Alternative im Innenbereich der Ortschaft gelegene Flächen befinden sich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Hinzu kommt auch die allgemeine Einschränkung, dass zum neuen Elbdeich ein zwingender Abstand von mindestens 50 m einzuhalten ist. Dies betrifft insbesondere die Flächen nördlich der Stover Straße. Die Bebaubarkeit der Flächen in diesem Bereich wird somit stark eingeschränkt. Aus diesen Gründen befürwortet die Gemeinde die Planungsabsichten und hat sich dazu entschieden, den Standort südlich der Stover Straße als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um den Bereich geringfügig nachzuverdichten und zugleich städtebaulich zu ordnen. Der bereits bebaute Bereich entlang der Stover Straße wurde dabei bewusst in den Geltungsbereich des Plangebietes aufgenommen, um eine ganzheitliche Entwicklung zu erzielen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Stove, in der Gemeinde Drage. Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Stover Straße (L 217) eine aufgelockerte eingeschossige Wohnbebauung mit Nebenanlagen. Ergänzt wird die wohnbauliche Nutzung durch ein Bestattungsinstitut sowie ein Kleingewerbe (Grafikdesign) im Plangebiet. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung befinden sich innerhalb des Plangebietes Gartenflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen. Zudem ist dort eine Brachfläche vorhanden, auf die Gewächshäuser einer ehemaligen Gärtnerei vorhanden waren. Die Gewächshäuser sind vollständig zurückgebaut. Das Plangebiet ist von mehreren Entwässerungs- und Vorflutgräben durchzogen.

Mit dem geplanten Vorhaben werden im Wesentlichen Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung überplant. Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände, das Extensivgrünland sowie die Ruderalfuren und die Gräben sind von mittlerer Bedeutung. Eine Beseitigung dieser Strukturen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu minimieren, wird ein ortsbildprägender Einzelbaum im Plangebiet als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Weiterhin sind Modellierungen der Gräben sowie Grabenverrohrungen notwendig. Dies führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Die Erweiterung von Wohnbaunutzungen am Ortsrand, in der freien Landschaft führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Die entstehenden Beeinträchtigungen können durch die Anpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken sowie in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden. Weiter mindernd werden die örtlichen Bauvorschriften auf das Landschafts-/Ortsbild wirken.

Die genannten Beeinträchtigungen sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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

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

---

## 10. BESCHLUSSFASSUNG

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

Drage, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Stand: 12/2025

---

## 11. QUELLENVERZEICHNIS

CCS GmbH (2021): Erkundung des Schichtenaufbaus und Bestimmung von Schadstoffgehalten der Ausbaustoffe. Stove – NBG „Südlich der Stover Straße“. Competence Centrum Suderburg GmbH – Institut für Erd- und Straßenbaustoffe, Suderburg. Stand: 03.05.2021.

CCS GmbH (2025): Erkundung des Schichtenaufbaus und Bestimmung von Schadstoffgehalten mineralischer Ausbaustoffe. Erschließung Neubaugebiet südlich Stover Straße in Stove. Competence Centrum Suderburg GmbH – Institut für Erd- und Straßenbaustoffe, Suderburg. Stand: 13.05.2025.

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

IOB GmbH (2025): Wasserwirtschaftliches Fachgutachten. Bebauungsplan „Südlich Stover Straße“ in Stove. Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, Hamburg, Stand: 01.10.2025.

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

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

NIBIS (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2025): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### **Gesetze, Richtlinien und Verordnungen**

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**PlanZV** - Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des (-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes am 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr.323.

**NNatSchG** – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).