

# Bauleitplanung der Gemeinde Drage Landkreis Harburg



## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Howisch"

**Stand : 26. September 2007**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen und Planungsanlass	2
2. Wesentliche Festsetzungen	4
3. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaftspflege (Umweltbelange)	5
4. Ver- und Entsorgung	6
4.1. Schmutzwasser	
4.2. Trinkwasser	
4.3. Strom	
4.4. Gas	
4.5. Telekommunikation	
4.6. Müllabfuhr	
4.7. Oberflächenentwässerung	
5. Städtebauliche Werte	7
6. Verfassererklärung	7

## 1. Grundlagen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Drage hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 C "Howisch" beschlossen, um den im Jahre 1983 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen.

Folgende wesentliche Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Howisch“ werden geändert :

- Trennung des Plangebiets in Dorfgebiet und Kleinsiedlungsgebiet :  
--> Darstellung des gesamten Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenzen im Abstand von 5.00 m von der Straßenbegrenzungslinie und 5.00 m bzw. 6.00 m von Gräben :  
--> Reduzierung der Baugrenzen auf generell 3.00 m
- Darstellung einer Fläche für zentrale Kläranlagen  
--> Aufhebung der Festsetzung und Darstellung als Allgemeines Wohngebiet, da das gesamte Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist
- --> Aufhebung der Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen durch die Eisenbahnlinie
- --> Teilaufhebung der Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung
- --> Aufhebung der Mindestgrundstücksgrößen

### **Rechtliche Grundlagen :**

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB)                  | in der Neufassung vom 23.09.2004 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO 77)      | in der Fassung vom 01.10.1977,   |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)     | in der Fassung vom 18.12.1990    |
| - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)    | in der Fassung vom 10.03.2003,   |
| - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) | in der Fassung vom 22.08.1996    |
| - Niedersächsisches Deichgesetz (NDG)    | in der Fassung vom 16.07.1974    |

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplans 2002 der Samtgemeinde Elbmarsch) als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit weiterhin gewährleistet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes 2002 soll durch die Samtgemeinde Elbmarsch vorgenommen werden, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **Geltungsbereich :**

Der Geltungsbereich ergibt sich wie folgt :

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die nördliche Grenze des Flurstückes 44 (vorhandener Entwässerungsgraben) begrenzt
- Im Süden bildet die südliche Grenze der Flurstücke 53,54,74,75 und 76 die Begrenzung.
- Im Osten wird der Geltungsbereich durch die östlichen Grenzen der

- Flurstücke 64,65,67,70,78 und 76 gebildet.
- Im Westen bildet die westliche Grenze der Flurstücke 45/1,46,47,49,50,52 und 53 den räumlichen Geltungsbereich.

### **Planunterlage :**

Die aktuelle Kartengrundlage (Flurkarte im Maßstab 1:1000) stammt aus dem Jahr 2003 © ALK, Landkreis Harburg, Stabstelle Regis.

### **Denkmalschutz :**

Nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird.

Baudenkmale oder kulturhistorische Denkmale sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden, Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Bei allen Erdarbeiten ist § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Harburg, Museumsplatz 2, sowie der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Harburg und der Samtgemeinde Elbmarsch zu melden.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Altablagerungen :**

Nach Kenntnis der Gemeinde sind Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Landwirtschaftliche Belange :**

Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### **Deichschutz :**

Teile des Plangebietes befinden sich in der 50 m-Deichschutzzone des Ilmenaukanal-Deiches. Gemäß § 16 des Nieders. Deichgesetzes (NDG) bedürfen hier Baugenehmigungen jeweils einer Einzelfallentscheidung seitens der Deichbehörde.

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

### **Jugendschutz und Jugendpflege :**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Kinderspielplatz. Aufgrund des von sehr geringem Verkehr (nur Anwohner und Müllfahrzeuge) geprägten Gebietscharakters und ausreichend bemessener Grundstücksgrößen ist ein gefahrloses Spielen von Kindern zwischen 6 und 12 Jahren gegeben, insoweit wird von einer Ausnahme nach

§ 5 NSpPIG Gebrauch gemacht. Hierbei sind die Ausnahmekriterien und die Anforderungen an § 22e Nds. Gemeindeordnung zu beachten.

## **2. Wesentliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Wahl soll dafür sorgen, die hohe Wohnqualität in dem Gebiet zu erhalten. Ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht gegenüber dem reinen Wohngebiet oder dem bisher in Teilbereichen festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet vielfältigere Nutzungen, im bisher als Dorfgebiet festgesetzten Teilbereich des Plangebiets sind dorftypische, ein allgemeines Wohngebiet störende Nutzungen nicht vorhanden, eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erscheint daher der tatsächlichen Siedlungsstruktur angemessener.

Der Ausschluss von Nutzungen wurde vorgenommen, um die städtebauliche Nutzungsstruktur in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, die weitestgehend das Wohnen in den Mittelpunkt stellt und bestimmte konfliktträchtige Nutzungen von vornherein ausschließt.

### Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, Grundstücksgrößen

Die Grundflächenzahl wird von 0,20 auf 0,25 und die Geschoßflächenzahl von 0,30 auf 0,35 verändert, im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren wurde die GRZ regelmäßig im Befreiungswege überschritten (vgl. z.B. Howisch 1a: 0,28 (1999), Howisch 5: 0,21(2001) etc.). Hierdurch werden auch Schranken bei Grundstücksteilungen nach Aufhebung der Regelungen über Mindestgrundstücksgrößen verringert.

Eine weitere Verdichtung des Wohngebiets erfolgt aufgrund der fast kompletten Bebauung nicht, der Grundsatz gem. § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, bleibt gewahrt.

Um mit dieser Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebiets keine rechtlich unzulässige Bebauung zu schaffen, wird die Gültigkeit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 beibehalten.

Die Mindestgrundstücksgrößen von 750 m<sup>2</sup> bzw. 950 m<sup>2</sup> werden aufgehoben, da durch Teilungen bereits einige kleinere Grundstücke entstanden sind und die Verhältnismäßigkeit und das relativ geringe Maß der Bebauung grundsätzlich gewahrt bleiben.

### Geschossigkeit

Die eingeschossige Bauweise wird beibehalten.

### Bauweise

Die offene Bauweise wird ebenfalls beibehalten.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Erweiterung der Baugrenzen relativ großzügig bemessen, um Bauherren und Architekten - insbesondere für noch unbebaute Grundstücke innerhalb des Plangebiets - einen größeren Handlungs- und

Gestaltungsspielraum einzuräumen. Es ist außerdem erwünscht, dass die Gebäude in jeder beliebigen Stellung errichtet werden können. Dadurch soll eine abwechslungsreiche Dachlandschaft nachempfunden werden. Es wird jedoch empfohlen, die Dachflächen der Gebäude nach Süden auszurichten, um die Sonnenenergie aktiv nutzen zu können.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zugelassen, um den von Wohnbebauung geprägten Siedlungscharakter zu erhalten.

Lärmschutz

Die derzeitige Nutzungsintensität der angrenzenden OHE-Bahnlinie birgt keine immissionsrechtlichen Konflikte, insofern wird Abstand davon genommen, aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass sich die Bahn- und Schiffsfrequenz zukünftig erhöhen kann. Für eine derartige Fallgestaltung liegen der Gemeinde aber keine tragfähigen Erkenntnisse vor, auf die eine seriöse Lärmprognose aufgebaut werden kann, so dass planerisch von einer Status-quo-Situation ausgegangen wird und die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungseinschränkungen aufgehoben werden.

Weiterhin wird auf die Bestimmungen des BimSchG vom 14.05.1990 (BGBl.I.S.880), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.2004 (BGBl.I.S.3704), hin. Eine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können, besteht für die OHE nicht.

**3. Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege - Umweltbelange**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (umweltschützende Belange) zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Howisch“ werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Im Süden an das Plangebiet grenzt das Flora-Fauna Habitat (FFH) -Gebiet Ilmenau-Kanal an. Da jedoch keine Verbindung vom Plangebiet zu diesem Gebiet - weder direkt noch indirekt - besteht, sind unzulässige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der Entfall des östlich geplanten Grabens wird kompensiert durch die Festsetzung von zusätzlichen, tatsächlich vorhandenen Grabenflächen im Süden des Plangebiets.

## **4. Ver- und Entsorgung**

### **4.1. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung liegt im Aufgabenbereich der Samtgemeinde Elbmarsch, das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Samtgemeinde Elbmarsch angeschlossen. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für zentrale Kläranlagen ist bereits mit einem Wohngebäude (Howisch Nr. 28) bebaut und wird daher nunmehr aufgehoben und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **4.2. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Sämtliche neu zu erschließenden Bauflächen können an die Hauptleitung angeschlossen werden, alle weiteren bestehenden Gebäude sind bereits angeschlossen.

Bei Arbeiten im Bereich von vorhandenen Leitungstrassen sowie bei der Planung der Trassenführung in den neu zu erschließenden Gebieten ist eine Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, Am Schützenplatz 13 in 21218 Seevetal erforderlich.

### **4.3. Elektrizitätsversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung im Bereich des Plangebietes wird durch die eon-Avacon aus Lüneburg sichergestellt.

### **4.4. Gasversorgung**

Die Gemeinde Drage ist an die Erdgasversorgungsleitungen der eon-Avacon in Lüneburg angeschlossen. Die Gasversorgung ist somit gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, daß bestehende Anlagen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

### **4.5. Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernsprechnetzt der Deutschen Telekom angeschlossen.

### **4.6. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Harburg durch die Firma Fehr-Edelhoff

im 14-tägigen Rhythmus. Sämtliche Grundstücke können an die Entsorgung angeschlossen werden.

Im Bereich der Einmündungen der Wohnwege , außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, befinden sich die Bereitstellungsflächen für Hausmüll, Sperrmüll, Grünabfälle und Grünen Punkt. Diese Flächen sind den jeweiligen Grundstücken, die sich an den östlich anschließenden Wohnwegen befinden, zugeordnet. Der maximale Abstand der Baugrundstücke zu den Müllsammelplätzen beträgt maximal ca. 55 m, also eine zumutbare Entfernung. Die jeweilige Größe der Müllsammelplätze beträgt 2,00 m<sup>2</sup> je Wohneinheit.

#### 4.7. Beseitigung von Oberflächenwasser

Der vorhandene Baugrund verfügt marschtypisch über geringe Versickerungsfähigkeit. Dies hat zur Folge, daß ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers, insbesondere das Dachflächenwasser abgeführt werden muß.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Entwässerung der Straßen und der Einzelgrundstücke über offene Gräben vorgesehen.

Tatsächlich ist jedoch in der Straße Howisch eine Regenkanalisation hergestellt worden, die das Straßenwasser und das Dachflächenwasser der Gebäude in den nördlich verlaufenden Entwässerungsgräben entwässert.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden nunmehr die tatsächlich vorhandenen Entwässerungsgräben festgesetzt, die neben dem Wasserabfluss auch der Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen. Der im Osten des Plangebietes vorgesehene Entwässerungsgraben für die östlichen Baugrundstücke wurde aufgrund der vorhandenen Regenkanalisation nicht hergestellt und wird daher in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr festgesetzt.

Um die Funktionsfähigkeit und regelmäßige Unterhaltung der Gräben zu gewährleisten, wird der Nebenanlagenausschluß (textliche Festsetzung 2.2) in den Grabenrandzonen aufrecht erhalten.

### 5. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebiets	27.900 m <sup>2</sup>	(100%)
<hr/>		
Verkehrsflächen	2.424 m <sup>2</sup>	( 8,7 %)
Wasserflächen (Gräben)	993 m <sup>2</sup>	( 3,6 %)
<hr/>		
Nettofläche WA	24.483 m <sup>2</sup>	( 87,7 %)

## 6. Verfasserklärung

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Howisch" wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Thomas Block , Winsen.

Winsen , den 26.09.2007



Rathausstraße 22  
21423 Winsen/Luhe  
Tel. 04171-668020  
Fax 04171-668021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Block', is written over the contact information.