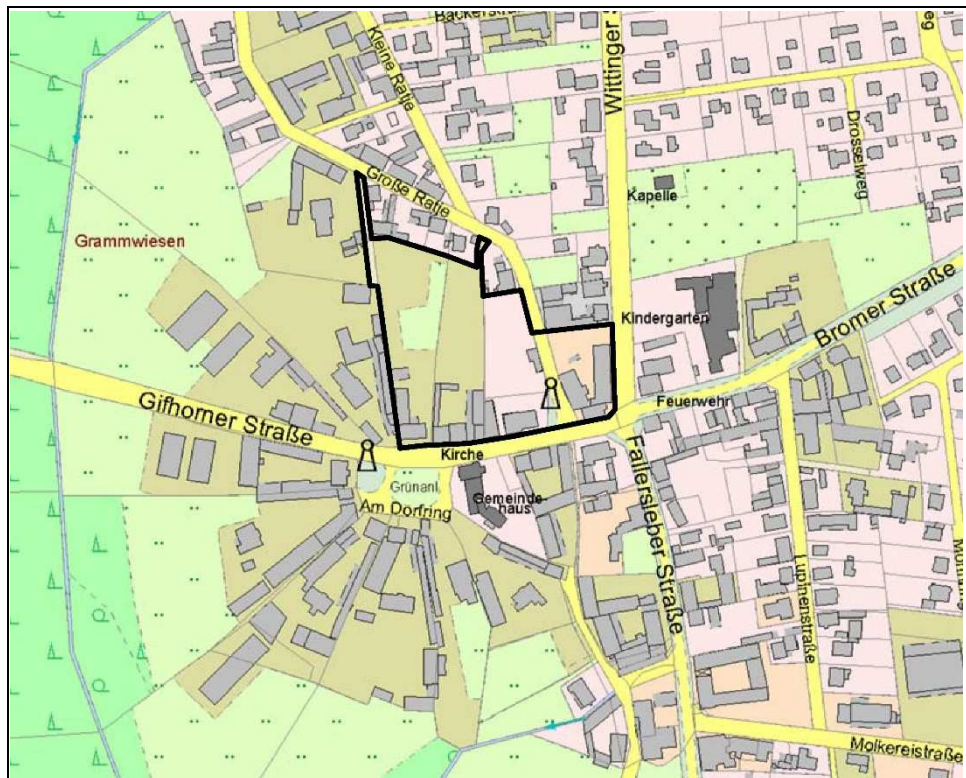




**Bauleitplanung der Gemeinde Ehra-Lessien**  
**Landkreis Gifhorn**

**Bebauungsplan "Ehra - Mitte"**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Entwurf – Juni 2020**



Lage in der Ortschaft Ehra © LGLN Niedersachsen

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,	4
3.2. Regional- und Landesplanung	5
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Bebauungspläne, angrenzende Nutzungen	6
3.5. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	6
3.6. Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten	6
4. Begründung der Festsetzungen	6
4.1. Allgemeine städtebauliche Ziele	6
4.2. Art der baulichen Nutzung	7
4.3. Maß der baulichen Nutzung	7
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	8
4.5. Verkehrsflächen	8
4.6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5. Begründung der örtlichen Bauvorschrift	9
5.1. Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift	9
5.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich	9
5.3. Konkrete Festsetzungen	10
6. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
7.1. Erschließung	12
7.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
8. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	15
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
10. Flächenbilanz	15

## **Begründung zum Bebauungsplan "Ehra-Mitte" mit örtlicher Bauvorschrift Gemeinde Ehra-Lessien**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Artikel 3, § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S.88)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der Untersuchungen nach § 1a Abs.2 BauGB zur vorrangigen Überprüfung von Innenentwicklungsmöglichkeiten der Ortslagen wurde festgestellt, dass auf den Flächen zwischen der Gifhorner Straße im Süden und der Großen Ratje im Norden in Ehra Möglichkeiten der innerörtlichen Verdichtung bestehen, denen der Vorrang vor einer Entwicklung in den Außenbereich einzuräumen ist. Diese Innenentwicklungspotentiale sollen unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte städtebaulich geordnet nutzbar gemacht werden. Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung derzeit nur im Abschnitt zwischen Große Ratje 1 und 7 zulässig. Die inneren Flächen des Quartiers sind als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Eine Bebauung des Quartierinnenbereiches kann nur über einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Sicherung der Erhaltung der ortbildprägenden Dorfstruktur entlang der Raumkante nördlich der Gifhorner Straße und im Eckbereich zur Wittinger Straße. Hierfür war es notwendig, das Grundstück Wittinger Straße 1 (Heidekrug) in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Der Bebauungsplan Ehra – Mitte dient der Erschließung von Innenentwicklungspotentialen der Ortschaft Ehra im Sinne des § 1a BauGB. Er fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteiles Ehra und ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des Wohnbedarfes. Die Aufstellung des Planes ist städtebaulich erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Ehra. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Siedlungsbereich der Ortslage. Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 7.247 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Dorfgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der überwiegenden Errichtung von Wohngebäuden und gegebenenfalls Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Ehra-Lessien wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

### **3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

#### **3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 19/2 (teilweise), 20, 151/4, 151/5, 153/3, 153/4, 155/2 und 158 der Flur 10 der Gemarkung Ehra-Lessien.

Das Plangebiet beinhaltet die Straße Große Ratje, den an der Wittinger Straße gelegenen historischen Heidekrug, die Resthofanlage Gifhorner Straße 8/8A mit einer Zahnarztpraxis und Gifhorner Straße 10 sowie die als Geschäfts- und Wohnhaus genutzten Gebäude Gifhorner Straße 6 und 4/4A. Das ehemals im Gebiet befindliche Gebäude Große Ratje 1 wurde abgebrochen. Die Flächen des Nordteiles des Baugebietes sind derzeit nicht bebaut. Sie werden als hofzugehörige Flächen gärtnerisch oder für die Tierhaltung genutzt. Im Westen des Plangebietes sind zwei Eichen vorhanden, von denen eine abgängig ist. Drei weitere große Eichen befinden sich unmittelbar an der Großen Ratje. Im Eckbereich Große Ratje / Gifhorner Straße ist eine kleine Denkmalanlage vorhanden. Das Gebiet ist durch die Gifhorner Straße und die Große Ratje erschlossen.

Die Prägung im Bestand entspricht einem Dorfgebiet, auch wenn im Gebiet selbst Landwirtschaft nur noch als private Tierhaltung betrieben wird. Der gesamte Bereich Gifhorner Straße / Dorfring weist die historische Prägung des Rundlingsdorfes auf.



Luftbild  
Nutzungen im Plangebiet

Quelle: © Google earth

### 3.2. Regional- und Landesplanung

Die raumordnerischen Ziele sind im Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RRÖP) aus dem Jahr 2008 festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich in Ehra-Lessien, einer Gemeinde der im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes keine zentralörtliche Funktion zugemessen wurde. Gemäß Punkt 1.3 der beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes sind die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung auf die Eigenentwicklung beschränkt. Hierfür wurde in Absatz 4 ein Orientierungswert von 3,5 WE pro Jahr und pro 1.000 Einwohner festgelegt. Die Gemeinde Ehra-Lessien verfügt derzeit über 1.923 Einwohner (Stand 31.12.2018). Die Begrenzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ermöglicht damit ca. 6,7 Bauplätze pro Jahr. Im Plangebiet sind vier neue Bauplätze vorgesehen, die sich für Wohngebäude eignen. Diese Anzahl ist raumordnerisch zu vernachlässigen.

Der Bauleitplan entspricht den raumordnerischen Zielen der Eigenentwicklung der Gemeinde. Das Plangebiet selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Siedlungsfläche dargestellt. Sonstige entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

### 3.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4.      Bebauungspläne, angrenzende Nutzungen**

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Die benachbarten Nutzungen beinhalten landwirtschaftliche Betriebsstätten, Handwerksbetriebe und Wohnnutzungen.

### **3.5.      Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) an. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Rühren. Die Aufstellung einer Schutzzonenverordnung befindet sich im Verfahren. Gemäß der Antragstellung der Stadtwerke Wolfsburg ist eine Einordnung des Plangebietes in die Schutzzone IIIB vorgesehen. Mit dem Erlass einer Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum genannten Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der zur Zeit geltenden Fassung zu berücksichtigen. Der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Auskunft erteilt der Fachbereich 9 Umwelt des Landkreises Gifhorn.

### **3.6.      Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten**

Die Bodenoberflächen im Plangebiet werden durch Grundmoränen des Drenthe Stadiums der Saale Eiszeit gebildet. Im Plangebiet stehen Pseudogley - Böden an. Die Bodenoberschichten werden durch Geschiebemergel und Geschiebelehm gebildet. Die Tragfähigkeit der Böden ist mäßig bis gut. Die Böden sind stark frostveränderlich. Die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser ist gering. Zur Ermittlung genauerer Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens wird die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen.

## **4.        Begründung der Festsetzungen**

### **4.1.      Allgemeine städtebauliche Ziele**

Das Plangebiet umfasst den Nordteil des historischen Dorfkernes Ehra nördlich des Rundlings und den Heidekrug im Osten. Planungsziel ist eine maßvolle Verdichtung des Gebietes, die unbebaute Grünbereiche im Ortskern erhält, die dem Luftaustausch und der Gliederung der Ortslage dienen. Die bebaubaren Flächen konzentrieren sich im Süden auf die historischen Hofstellen. Hier sollen Erweiterungen nach Norden für jeweils ein zusätzliches Wohngebäude je Grundstück zugelassen werden. Im Norden soll eine zweite Baureihe ermöglicht werden, die über zwei Zuwegungen erschlossen wird. Die im Zentrum befindlichen Grünbereiche sollen von Bebauung freigehalten werden, um eine städtebauliche Gliederung zwischen dem im Süden zu erhaltenden Dorfkern und den Erweiterungen an der Straße Große Ratje und eine Verbindung zu den Freiflächen der offenen Landschaft zum Grünbereich im Ortskern zu gewährleisten. Die historischen Raumkanten an der Gifhorer Straße und des Heidekruges sollen gesichert werden.

#### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet Dorfgebiet festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Die vorstehenden Zulässigkeiten entsprechen den Zielstellungen der Gemeinde Ehra-Lessien eine lebendige Dorfmitte weiterhin zu gewährleisten.

Die gemäß § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden im Plangebiet Ehra - Mitte ausgeschlossen. Aufgrund der im Gebiet verteilten Wohnnutzungen würden hierdurch Immissionskonflikte entstehen, die vermieden werden sollen.

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist für das Plangebiet die geeignete Art der baulichen Nutzung, da das Gebiet selbst nur einen Ausschnitt aus dem großflächig im Bereich des Rundlings Ehra vorhandenen Dorfgebietes mit landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Wohnen darstellt. Dieser Charakter soll unter Bewahrung der landwirtschaftlichen Tradition fortgesetzt werden.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für Dorfgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgelegt. Die Inanspruchnahme einer Grundflächenzahl von 0,6 ist für die Bereiche der dicht bebauten Hofanlagen und des Heidekruges im Süden erforderlich, um ihre Erhaltung oder einen gleichartigen Ersatz zu ermöglichen. Die GRZ wurde für diesen Teilbereich mit 0,6 festgesetzt.

In den Bereichen, in denen vornehmlich durch Wohnnutzungen verdichtet werden soll, ist eine GRZ von 0,4 für die festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein in allen Teilen des Plangebietes mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung im Gebiet und dessen Umfeld.

Die Geschossflächenzahl ist nicht gesondert festzusetzen. Sie ergibt sich aus der Multiplikation von Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein sichert noch nicht eine den Zielstellungen für das Baugebiet entsprechende Bebauung, da die Höhe der Baukörper dadurch noch nicht hinreichend bestimmt wird. Als weitere Begrenzung werden die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wurde allgemein für die zwei Vollgeschosse auf maximal 6 Meter begrenzt. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses soll damit das Dach beginnen. Die Firsthöhe wurde differenziert

festgesetzt. In den städtebaulich hervorgehobenen Bereichen entlang der Gifhorner Straße wurde sie in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf maximal 12 Metern begrenzt. Für die neu zu bebauenden Flächen wurde die Firsthöhe auf maximal 10 Meter festgesetzt, um für die Grundstücke Große Ratje 9, 11, 13 und 15 die Verschattung zu minimieren.

Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wurde ein Bezugspunkt für Höhenangaben festgesetzt. Dieser orientiert sich an der Straßenhöhe.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien, an die zwingend angebaut werden muss, sind entlang der Gifhorner Straße und der Wittinger Straße erforderlich. Hier handelt es sich um tradierte Baufluchten, die städtebaulich wichtig für das Ortsbild sind und durch die Festsetzung der Baulinien bewahrt werden sollen. Ein Abweichen ist von Teilen von Gebäuden zulässig. Dies bezieht sich insbesondere auf Zugänge und Gebäudegliederungen, die durch Rücksprünge von bis zu 2 Meter gebildet werden können.

Textlich festgesetzt wurde der Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie. Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet sollen diese Flächen durch Anpflanzungen gestaltet werden.

Für die rückseitige Begrenzung überbaubarer Flächen, für die Eckausbildung am Heidekrug und die Bebauung im Norden des Plangebietes, in denen historische Baufluchten nicht vorhanden sind, wurden Baugrenzen festgesetzt. Folgende städtebauliche Überlegungen liegen der Festsetzung der Baugrenzen zu Grunde: die historischen Bautiefen betragen im Plangebiet ca. 45 Meter (gemessen von der Gifhorner Straße). Hinter dieser historischen Bebauung soll die Einordnung einer Fläche für jeweils ein Einfamilienhaus zugelassen werden. Hierfür wurde eine zusätzliche Bautiefe von 23 Metern festgesetzt. Für das Eckgrundstück Gifhorner Straße 2, 4A, 4B und 6 wurde die Bautiefe reduziert, da hier zur Wittinger Straße eine offene Freifläche zur Frischluftzufuhr verbleiben soll. Diese offene Fläche wird nördlich des Heidekruges fortgeführt.

Die zusätzliche Bebauung im Norden soll einen Abstand von 7 Metern zu den Grundstücken Große Ratje 9, 11, 13 und 15 einhalten, die ihre Freiflächen in Richtung Süden orientiert haben. Eine Bautiefe von 18 Metern soll in diesem Bereich eine Einfamilienhausbebauung ermöglichen. Zum Grundstück Große Ratje 7 ist ein Abstand von 3 Metern ausreichend, da dessen Freiflächen nach Westen orientiert sind.

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen wird eine städtebaulich geordnete Bebauung gesichert. Soweit zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung Freiflächen verbleiben (Gifhorner Straße 10 und entlang der Großen Ratje) sollen diese gärtnerisch gestaltet werden.

Die Bauweise wurde für das Gebiet differenziert für die Teile mit historischer Prägung und für die Bereiche der ergänzenden Bebauung festgesetzt. In den Bereichen mit historischer Prägung entlang der Gifhorner Straße und im Eckbereich zur Wittinger Straße ist eine geschlossene Bauweise erforderlich, die - wie historisch vorhanden - durch Hofzufahrten unterbrochen werden kann. In den Bereichen, in denen ergänzende Wohngebäude errichtet werden können, ist eine offene Bauweise sinnvoll. Um eine zu starke Verdichtung der Innenbereiche zu vermeiden, wurde die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

#### **4.5. Verkehrsflächen**

##### Straßenverkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrserschließung ist im Plangebiet im Bestand vorhanden. Als öffentliche Straße wurde die Große Ratje im Abschnitt westlich des Heidekruges mit einbezogen, da der



Geltungsbereich sich hier beiderseits der Straße fortsetzt. In diesem Abschnitt wurde die Abgrenzung geändert. Der vorhandene Denkmalbereich wurde in die Bauflächen mit einbezogen. Auf der angrenzenden Fläche des Dorfgebietes sollen zentrale Einrichtungen für den Ort untergebracht werden. Das Denkmal kann in diese Nutzungen integriert werden.

Die sonstige Erschließung des Plangebietes wird über die Gifhorner Straße und die Große Ratje gewährleistet, die bedarfsgerecht ausgebaut sind.

#### Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Die im Norden des Plangebietes vorgesehene Baufläche auf dem Flurstück 155/2 soll über den Weg nach Norden auf dem Flurstück 158 gesichert werden. Hierfür wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Das Flurstück 153/4 reicht im Bestand bis unmittelbar an die Große Ratje und bedarf daher keiner Festsetzung.

#### **4.6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Plangebiet sind insgesamt fünf städtebaulich prägende Großbäume (Eichen) vorhanden, die soweit möglich erhalten werden sollen. Ein Baum an der Westgrenze des Plangebietes ist geschädigt und abgängig. Die verbleibenden vier Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Unter Punkt 4. Absatz 2 der textlichen Festsetzungen wurden Anpflanzungen für private Grundstücke festgesetzt. Diese dienen sowohl der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt als auch ortsgestalterischen Zwecken. Für die privaten Baugrundstücke wurde die Bepflanzung eines Anteils von 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten einheimischen Gehölzen festgelegt. Dies soll den Eingriff in den Naturhaushalt vermindern.

### **5. Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

#### **5.1. Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift**

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zweck der örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, da das Plangebiet den Ortskern von Ehra wesentlich prägt.

#### **5.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich**

Der Ort Ehra wird wesentlich durch den historischen Dorfkern des Rundlings (Am Dorfring) an der Gifhorner Straße geprägt. Der Heidekrug bildet an der zentralen Straßenkreuzung einen wichtigen Orientierungspunkt in der Ortsmitte. Die Förderung der Erhaltung der örtlichen Identität und Unverwechselbarkeit des Ortsbildes ist ein zentrales Anliegen der Dorferneuerung in Ehra, deren Ziele weiterhin durch die Gemeinde Ehra-Lessien verfolgt werden.

Um diese Ziele zu verwirklichen, sind die Anbringung von Solarenergieanlagen sowie Einfriedungen durch Gestaltfestsetzungen bestimmt. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtebaulichen Zielen und privaten Wünschen der zukünftigen Bewohner zu beachten. Der Geltungsbereich der Gestaltfestsetzungen umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

### 5.3. Konkrete Festsetzungen

#### Dachformen, Dachneigung

Als Dachformen wurden symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer gewählt. Diese Dachformen sind in ihrer Mischung in Ehra anzutreffen. Der örtlichen Tradition in Ehra entspricht das symmetrische Satteldach, das im Dorfkern vorwiegend anzutreffen ist. Pultdächer wurden häufig für Nebengebäude der landwirtschaftlichen Nutzung verwendet und haben daher ebenfalls ortstypische Vorbilder. Walmdächer entsprechen eher dem Villenbau, der für Ehra nicht ortstypisch ist, unter Berücksichtigung der Wünsche der Bauherren an einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit ist diese Dachform jedoch städtebaulich noch verträglich. Besondere Bedeutung hat die Symmetrie der Dachneigungen. Diese entspricht den örtlichen Bautraditionen und der aus städtebaulichen Gründen angestrebten harmonischen Gestaltung der Gebäude.

Die Dachneigung wurde für das gesamte Plangebiet einheitlich festgesetzt. Für die Gebäude soll in Anlehnung an die im Ort überwiegenden Dachformen eine Dachneigung von 30°- 45° gewählt werden. Dies ermöglicht eine flachere Dachausbildung für die zweigeschossigen Bereiche mit einer Firsthöhe von maximal 10 Metern und eine Dachausbildung von 45° für die das Ortsbild stärker prägenden Gebäude an der Gifhorner Straße. Vermieden werden durch diese Festsetzung ortsuntypische Flachdächer auf den Hauptgebäuden. Hierdurch wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Interessen der Bauherren an einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit und dem Interesse der Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes gewahrt. Die Festsetzung von Dachformen und Neigung bezieht sich ausschließlich auf die das Ortsbild prägenden Gebäude der Hauptnutzung. Nebengebäude, Garagen und Überdachungen von Stellplätzen (Carports) ordnen sich diesen Hauptgebäuden unter. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass diese nicht im Bereich zwischen der Straße und den Gebäuden zulässig sind, somit prägen sie auch nicht den straßenseitigen Grundstücksbereich.

#### Dachdeckung, Solarenergieanlagen

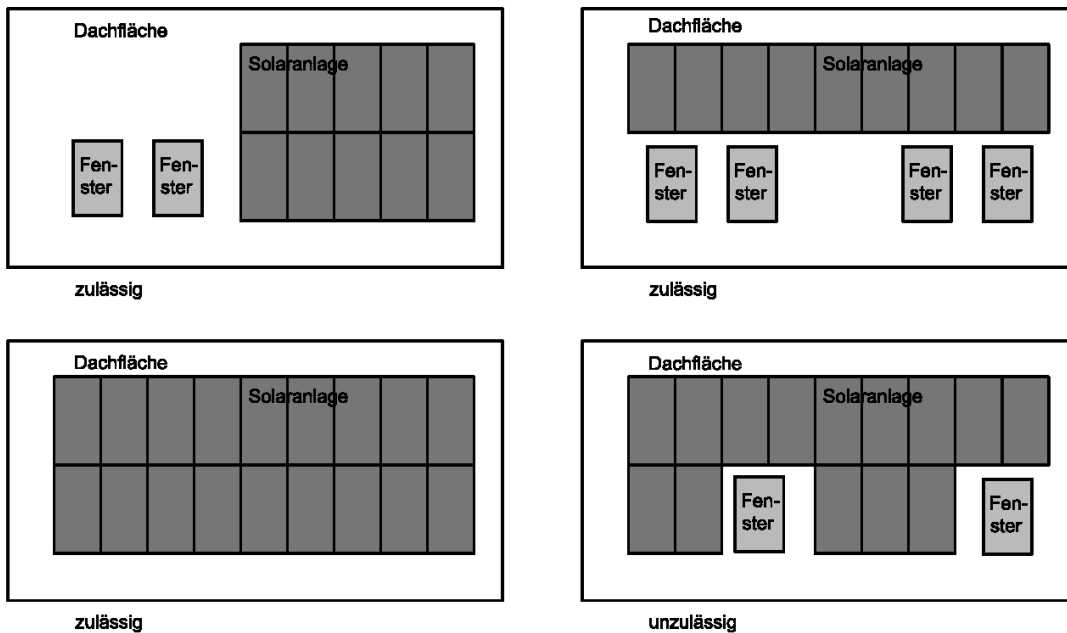
Die Ausführung der Dächer mit Dachziegeln und Dachsteinen entspricht der Ortstypik von Ehra und der angestrebten städtebaulichen Gestaltung für den Ortskern.

Für die Dächer soll entweder eine rote bis rotbraune Dachfarbe zur Anwendung kommen. Rote bis rotbraune Dachfarben entsprechen dem Erscheinungsbild naturroter Ziegeldächer. Andersfarbige Dächer, insbesondere kräftige Farbtöne und glänzende Oberflächen entsprechen weder dem Anliegen der Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes von Ehra noch sind sie mit den Zielen der Dorferneuerung vereinbar und wurden daher ausgeschlossen.

Ausnahmen von den festgesetzten Materialien sind für landwirtschaftliche Betriebsgebäude zulässig. Eine Dachdeckung mit Dachziegeln ist für die Betriebsgebäude bei den großen Dachflächen kostenseitig oft nicht umsetzbar.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie leisten inzwischen einen erheblichen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energiequellen und damit zur Reduktion der CO<sub>2</sub> Emissionen. Bei der Gebäudeausrichtung und bei der Zulässigkeit von Solarenergieanlagen an Dächern oder als Fassadenelement wurde dies berücksichtigt. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren auf Dächer entspricht den Zielen der Gemeinde Ehra-Lessien.

Gleichwohl wirken sich Solarenergieanlagen auf Dächern nicht unerheblich auf das Ortsbild aus. Insbesondere ihre ungeordnete Anbringung unterbrochen von Dachfenstern, Schornsteinen oder Entlüftungsrohren verursacht eine Beeinträchtigung der Dachgestaltung. Die örtliche Bauvorschrift beinhaltet daher die Festsetzung, dass Solarenergieanlagen entweder in die Dachfläche flächenbündig zu integrieren oder auf Dächern in ihrer Gesamtheit als geschlossenes Rechteck auszubilden sind. Hierdurch wird eine Beliebigkeit der Anordnung von Solarmodulen auf den Dächern vermieden und eine gestalterisch und für das Ortsbild befriedigende Dachansicht gewährleistet. Zur Verdeutlichung der Zulässigkeit dient nachfolgende Prinzipskizze.



Zulässigkeiten von Photovoltaikanlagen, die auf die Dachoberfläche aufgebracht werden (oberhalb der Ebene der Dacheindeckung)

### Fassaden

Fachwerkimitationen oder andere Baustoffimitate aus Kunststoffen, Metall oder bituminierten Pappen verfolgen das Ziel, kostengünstig beim Betrachter den Eindruck hochwertiger Materialien oder historischer Konstruktionen zu vermitteln. Die Baustoffimitate unterliegen jedoch anderen Alterungsprozessen als die Originalbaustoffe und werden daher in der Regel bereits nach wenigen Jahren als Imitate erkennbar. Sie beeinträchtigen dann das Orts- und Straßenbild, da Fassaden aus Kunststoff, Metall oder bituminierten Pappen nicht dem angestrebten Charakter des Dorfkerns entsprechen.

Fachwerkimitationen sollen historische Baukonstruktionen nachempfinden, ohne tatsächlich deren Konstruktionsprinzipien zu folgen. Sie wirken damit als Fachwerkgebäude nicht glaubhaft und verunklaren historische Entwicklungslinien des Fachwerkbaus.

### Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen das Bild des Ortskerns wesentlich mit. Sie sollen sich ebenfalls am vorhandenen Ortsbild orientieren, welches einerseits durch Mauern zur Umfassung des Hofes / Grundstücks oder durch einfache Staketenzäune aus Holz oder Metall geprägt wird. Hecken ergänzen das dörfliche Bild und grenzen meist die Gartenbereiche ab. In Anlehnung an diese Gegebenheiten wurde die Gestaltung der Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder Hecken vorgeschrieben. Zu hohe Einfriedungen entlang der Straßen beeinträchtigen ebenfalls das Siedlungsbild und sind zudem nicht ortstypisch. Sie erzeugen einen Charakter der Enge und Unübersichtlichkeit des Straßenraumes und sind auch aus diesen Gründen nicht gewünscht. Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen und privaten Straßen wurde daher auf 1,2 Meter festgesetzt.

## **6. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die Begünstigten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **7.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

#### **7.1.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung wurde im Abschnitt 4.6. der Begründung erläutert. Durch die bestehenden Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### **7.1.2. Ver- und Entsorgung**

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Im Plangebiet sind Trinkwasserleitungen in den öffentlichen Straßen vorhanden. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW Energie GmbH & Co KG. In den Straßen befinden sich Elektroenergieversorgungsleitungen der LSW. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Gasversorgung ist die GLG - Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH. Im Plangebiet verlaufen Mitteldruckgasleitungen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Gifhorn. Müllstandorte im Baugebiet sind so anzuordnen, dass das Müllfahrzeug die Müll-

tonnen ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Hierzu sind die Restmüllbehälter an den öffentlichen Straßen am Abfuhrtag bereitzustellen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Das Plangebiet ist an die zentrale Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die weiteren Abstimmungen mit dem Träger der Entsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Die weiteren Abstimmungen mit dem Träger der Niederschlagswasserabführung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

### 7.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist der gemeindlicher Grundschutz gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf für die geplanten Gebäude beträgt 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden, so dass insgesamt 96m<sup>3</sup> Löschwasser erforderlich sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein höherer Löschwasserbedarf verbunden als bisher. Der Sachverhalt bedarf somit keiner weiteren Untersuchung im Bebauungsplanverfahren.

## 7.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringfügig nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehra - Mitte" in der Gemeinde Ehra-Lessien ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 7.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Gemeinden durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten und eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Verdichtung des Siedlungsbereiches im Ortskern von Ehra können andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Insbesondere werden die prägenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt und ein Anteil der zu begrünenden Fläche festgelegt. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Belange des Artenschutzes

Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten und auf europäische Vogelarten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Allgemein sind aufgrund der Störwirkungen durch die intensive Nutzung des Umfeldes nur ubiquitäre Arten zu erwarten, die im räumlichen Zusammenhang Ersatzhabitate finden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist es erforderlich, dass eine Beseitigung der Gehölze nur im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar erfolgt. Artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände können hierdurch vermieden werden.

#### 7.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung "Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Dorfgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### 7.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Gifhorn gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 7.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 7.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Die Gifhorner Straße weist als Landesstraße im Bestand eine hohe Verkehrsbelastung auf. Mittelfristig ist eine Verlagerung der Landesstraße im Zuge des Neubaus der Bundesautobahn A 39 vorgesehen. Gesonderte Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar erforderlich.

### 8. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die privaten Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise gefördert. Die Grundeigentümer erhalten auf ihren Grundstücken je Grundstück einen zusätzlichen Bauplatz.

Für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Große Ratje 7, 9, 11, 13 und 15 wird sich das Umfeld durch die zusätzliche Bebauung verändern. Unter der Berücksichtigung der Belange dieser Eigentümer wurde der Abstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze der Grundstücke Große Ratje 7, 9, 11, 13 und 15 auf 7 Meter erhöht. Dies ist erheblich mehr als der bauordnungsrechtlich gebotene Abstand von 3 Metern. Hierdurch werden die Interessen dieser Grundeigentümer angemessen berücksichtigt. Gleichwohl tritt eine Veränderung des Wohnumfeldes ein.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

### 9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehra - Mitte" stehen die Belange der Ortsentwicklung und die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Durch die innerörtliche Verdichtung können zusätzliche Bauflächen entstehen. Dies trägt zur Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen an einem innerörtlichen Standort bei. Inwieweit private Belange beeinträchtigt werden, ist im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit zu prüfen. Zum derzeitigen Verfahrensstand sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar.

### 10. Flächenbilanz

Größe des räumlichen Geltungsbereiches	17.069 m <sup>2</sup>
Dorfgebiete	16.329 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	740 m <sup>2</sup>

Gemeinde Ehra-Lessien, Juni 2020