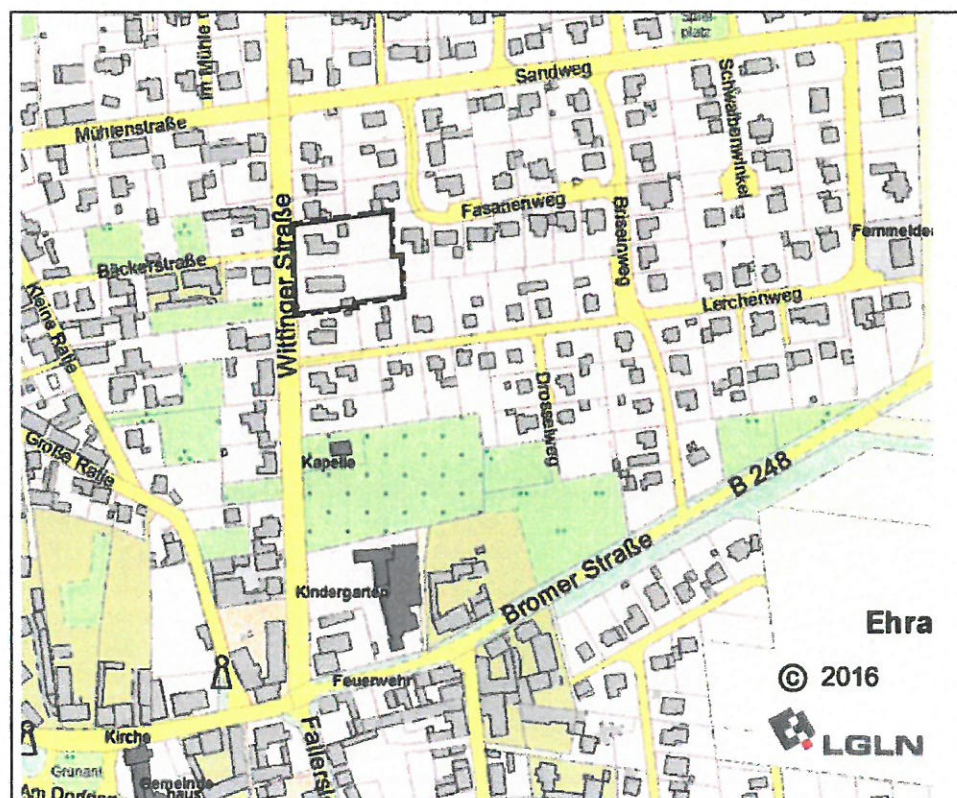




Bauleitplanung der Gemeinde Ehra-Lessien  
Ortsteil Ehra

4. Änderung Bebauungsplan "1. Brisein"  
im Verfahren nach § 13a BauGB

URSCHRIFT





**Gemeinde Ehra- Lessien**  
Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

**Bauleitplanung der Gemeinde Ehra- Lessien**

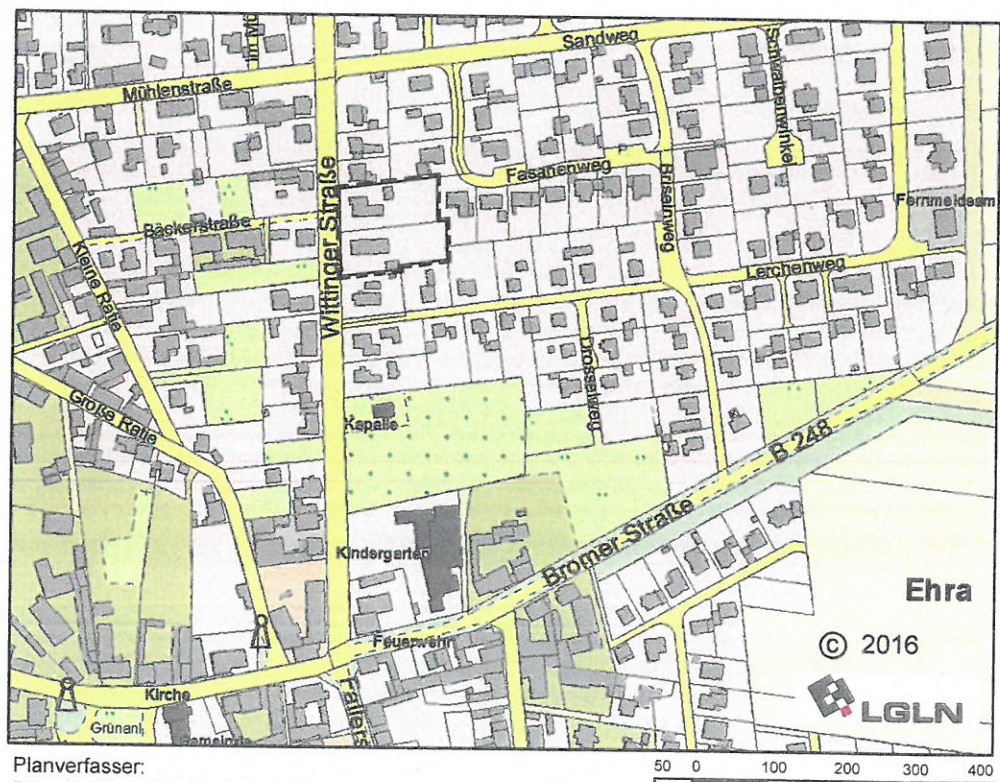
**Bebauungsplan "1. Brisein"**

4. Änderung  
im Verfahren nach § 13a BauGB

im Ortsteil Ehra

Urschrift

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt- Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

### 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung von Firsthöhen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Begrenzung der Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante), gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen oder Wegeabschnittes.

### 2. **Überbaubare Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Hinterlieger zu belasten sind, im Umfang des Lichtraumprofils für eine Feuerwehrezufahrt nach der Durchführungsverordnung zur NBauO von Bebauung freizuhalten sind.

### 3. **Mindestgröße der Baugrundstücke** (Übernahme der bisher rechtsverbindlichen Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße je Baugrundstück 600 m<sup>2</sup> beträgt.

### 4. **Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterliegergrundstücke zu belasten ist, darf abgewichen werden, wenn die Erhaltung baulicher Anlagen dies erfordert und die abweichende Zufahrt den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht.

## Örtliche Bauvorschrift gem. § 56 NBauO

---

### 1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 1. Brisein.

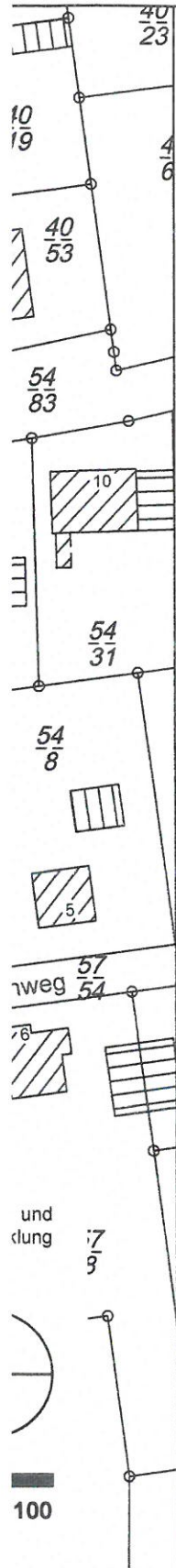
### 2. **Dachformen, Dachneigung**

Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Dächer oder Flachdächer. Die Dachneigung der geneigten Dächer hat mindestens 28 Grad und höchstens 48 Grad zu betragen. Flachdächer sind nur bis zu einer Dachneigung von 8 Grad zulässig.

### 3. **Schlussbestimmungen**

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung (Abs.1) eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in Pkt. 2 genannten Anforderungen entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gem. § 91 Abs. 3 u. 5 NBauO geahndet werden.

Im Plangebiet der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).



## Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

### I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
(Einschränkungen gem. Nr. 1 Abs. 2 textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**0,25**

Grundflächenzahl (GRZ), (Zahlenhöhe als Beispiel)

**I**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 8,5 m**

Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 3 Textliche Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

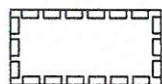


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Hinterlegers zu belastende Flächen



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

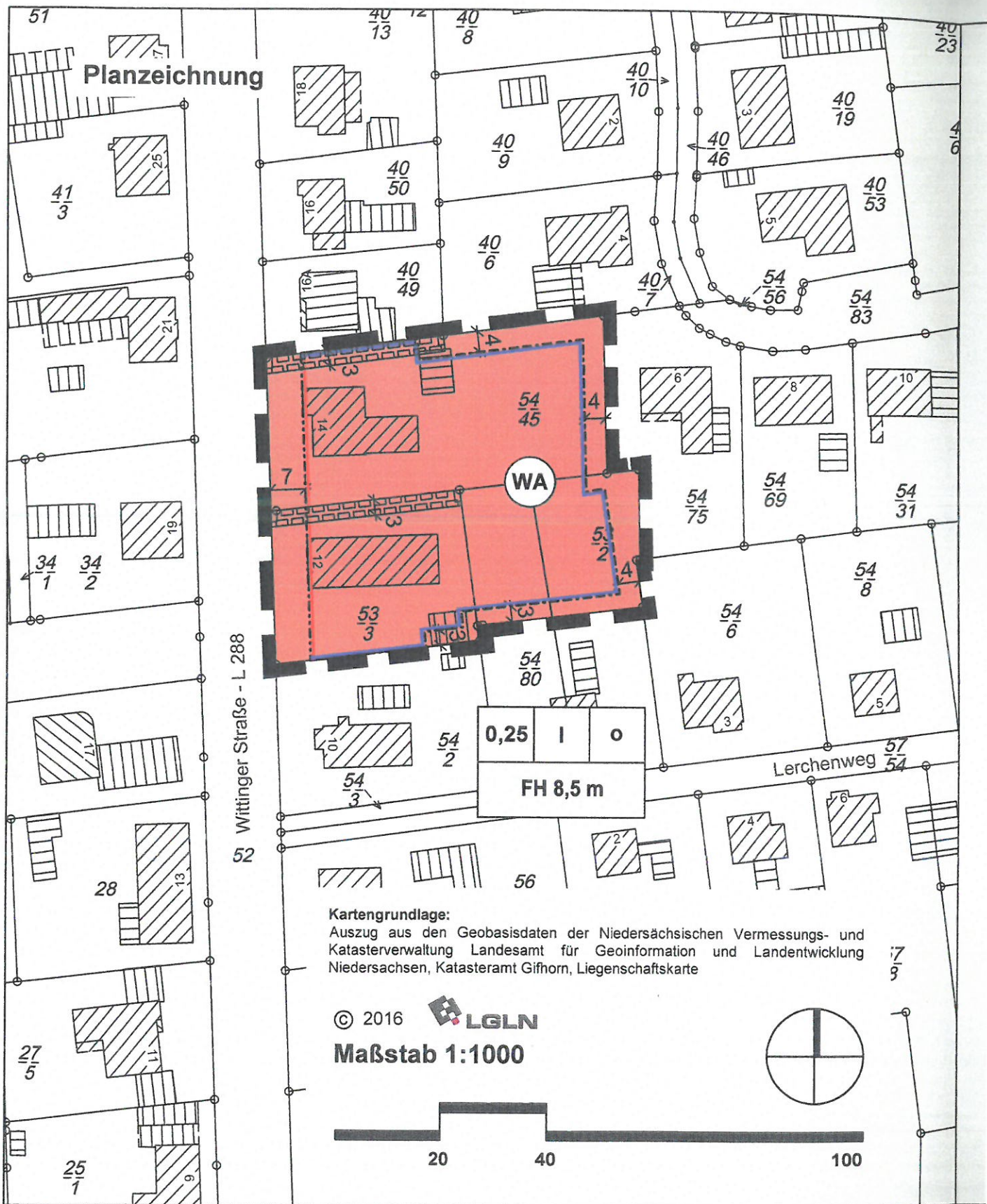
# MEINDE BROME, LANDKREIS GIFHORN

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Ehra-Lessien Flur:2

### Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Pöhlitz, Leuznitzer Straße 20167 Leutenberg, Abandstraße



# GEMEINDE EHRA - LESSIEN, SAMTGEMEIND

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 die Aufstellung der Änderung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311) hat der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien die 4. Änderung des Bebauungsplanes "1. Brisein" im Ortsteil Ehra bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat in seiner Sitzung am 20.04.2016 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 13.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ger  
Die  
am  
Nie  
Ver  
Die  
sch  
sar  
Plä  
hin  
ba

Ehra-Lessien, den 15.09.2016

Die Bürgermeisterin



Ehra-Lessien, den 15.09.2016

Die Bürgermeisterin



sie

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat am 20.04.2016 den Entwürfen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom 23.05.2016 bis zum 24.06.2016 einschließlich gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat den geänderten Entwürfen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom ..... bis zum ..... einschließlich gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

S:

Dr  
de  
ge  
17  
di

Ehra-Lessien, den 15.09.2016

Die Bürgermeisterin



Ehra-Lessien, den

Die Bürgermeisterin

I

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Ehra-Lessien, den

Ehra-Lessien, den

at in seiner  
er Änderung  
aufstellungs-  
13.05.2016

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Ehra- Lessien Flur:2

Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben des  
amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des  
Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche  
Vermessungswesen geschützt.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegen-  
schaftskatasters und weist die städtebaulich bedeut-  
samen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und  
Plätze vollständig nach (Stand 15.01.2016). Sie ist  
hinsichtlich der Darstellung der Umringsgrenzen und der  
baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde  
durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,  
Dipl.Ing. Jaqueline Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße  
14a / 30161 Hannover, Gretchenstraße 27 erarbeitet.



siehe Bescheinigung des Urplanes 1. Brisein

Hannover, den 13.09.2016

*J. Funke*  
Architekt für Stadtplanung  
Planverfasser

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ehra- Lessien hat die Änderung  
des Bebauungsplanes nach Abwägung der Anregungen  
gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am  
17.08.2016 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie  
die Begründung beschlossen.

### Inkrafttreten

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes  
ist durch die Gemeinde Ehra- Lessien gemäß § 10  
Abs.3 BauGB am 24.10.2016 ortsüblich  
bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist  
damit rechts- verbindlich geworden.

hat den  
Bebauungs-  
die erneute  
2 BauGB  
Auslegung  
emacht.  
bis  
s.2 BauGB

Ehra- Lessien, den 15.09.2016



Die Bürgermeisterin

Ehra- Lessien, den 24.10.2016



Die Bürgermeisterin

des  
er  
rden.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Kampfmittel	6
3.3. Nutzungen, Entwässerung	6
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	8
4.4. Begründung der örtlichen Bauvorschrift	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	9
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	10
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	11
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	13



## **Begründung der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes "1. Brisein" im Ortsteil Ehra - Gemeinde Ehra-Lessien**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 30.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "1. Brisein" der Gemeinde Ehra-Lessien trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 02.12.1964 in Kraft. Der Bebauungsplan beinhaltet ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer Wohnbebauung auf in der Regel ca. 800 - 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken. Bisher wurden drei Änderungsverfahren in den Jahren 1981, 1983 und 1990 durchgeführt.

Bei der Aufstellung des Planes 1964 wurden auch Grundstücke an der Wittinger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, die zum damaligen Zeitpunkt bereits bebaut waren, wie die Grundstücke Wittinger Straße Nr. 12 und Nr. 14. Diese Grundstücke sind wesentlich größer als die üblicherweise im Baugebiet vorgesehenen Grundstücke (jeweils ca. 1.900 m<sup>2</sup>). Auch auf diesen Grundstücken wurde die Bebaubarkeit auf eine straßenbegleitende Bebauung beschränkt. Die rückwärtigen Bereiche sollten im Sinne einer Kleinsiedlungsnutzung für den Anbau von Obst und Gemüse bzw. die Kleintierhaltung für den Eigenbedarf genutzt werden. Aufgrund der geänderten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Bedarf an Grundstücken für Kleinsiedlerstellen deutlich zurückgegangen, so dass für die größeren Gartenflächen, für die derzeit kein Bedarf mehr besteht, alternative Nutzungen zu erwägen sind. Die Grundstücke Wittinger Straße Nr. 12 und Nr. 14 befinden sich innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches des Ortsteiles Ehra und eignen sich grundsätzlich für eine innerörtliche Verdichtung mit weiteren Wohngebäuden. Da die umliegenden Grundstücke eine Größe von ca. 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen, ist eine Bebauung im Plangebiet durch zwei weitere Wohngebäude möglich, ohne dass hierdurch eine gebietsuntypische Verdichtung der Bebauung zu befürchten ist. Dem entgegen steht die derzeitige Begrenzung der überbaubaren Flächen auf eine straßenbegleitende Bebauung. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist hierfür erforderlich.

Die Änderung dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB geändert werden.

Die bisherige Fassung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1964 rechtsverbindlich. Zu diesem Zeitpunkt galt die Planzeichenverordnung noch nicht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht daher eine Neufassung des Bebauungsplanes für den betroffenen Teilbereich vor. Die bisher wirksamen Festsetzungen einschließlich der textlichen Festsetzungen treten für den überplanten Teilbereich nach Inkrafttreten der 4. Änderung außer Kraft.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Ehra, Gemeinde Ehra-Lessien. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

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.

zu Punkt 1)

Die Änderung des Bebauungsplanes "1. Brisein" der Gemeinde Ehra - Lessien beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 955 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden 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.

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

### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

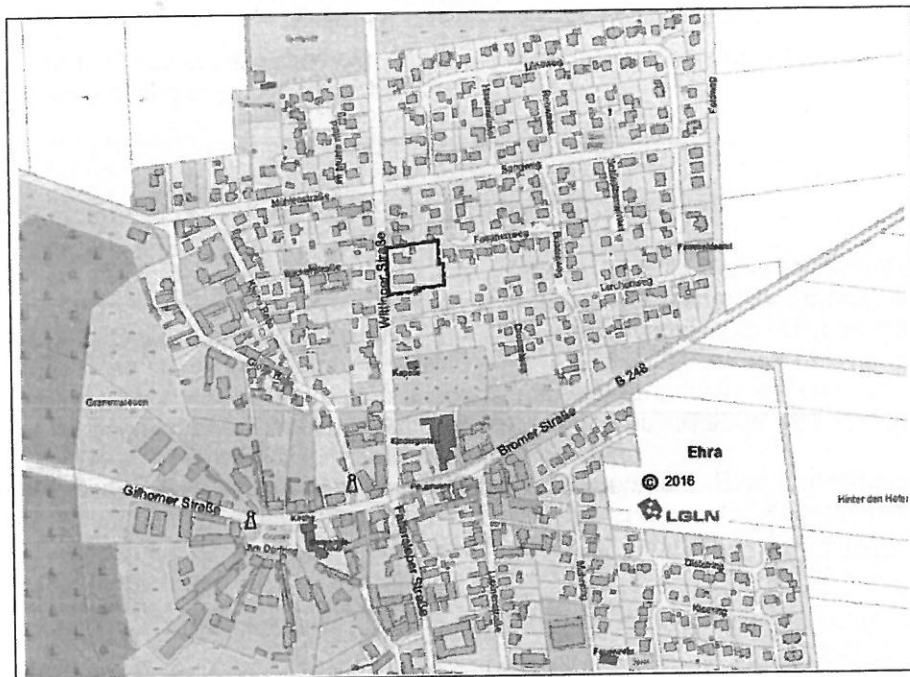
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 40/9 und 40/7
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 54/75 und 54/6
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 54/80 und 54/2
- im Westen durch die Ostgrenze der Wittinger Straße (Flurstück 52)

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 2, Gemarkung Ehra)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Lage in der Gemeinde



An das Plangebiet grenzen die weiterhin rechtsverbindlichen Teile des Bebauungsplanes "1. Brisein" an. Diese setzen angrenzend Kleinsiedlungsgebiete fest.  
An das Plangebiet grenzen allseits Wohnnutzungen an. Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brome stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß planerischer Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Planänderung dient der Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen in Ehra. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.822 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Kampfmittel**

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Das Plangebiet wurde bisher noch nicht auf Kampfmittelfreiheit untersucht. Eine Luftbildauswertung liegt nicht vor. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auftreten von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen wird eine Untersuchung auf Kampfmittel empfohlen.

### **3.3. Nutzungen, Entwässerung**

#### Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit durch zwei Wohngebäude mit großen Gartenbereichen genutzt. Die Gartenflächen sind in den bebaubaren Flächen ausschließlich als Scherrasenflächen hergestellt.

#### Wasser

Das Plangebiet entwässert teilweise in die örtliche Kanalisation, teilweise versickert das Niederschlagswasser. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Dennoch sollte durch geeignete Maßnahmen das Niederschlagswasser weitgehend zur Versickerung gebracht werden.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich für den die Ausweisung einer Trinkwasserschutzzone IIIb für das Wasserwerk Rühren vorgesehen ist. Hieraus können sich zukünftig Nutzungsbeschränkungen bzw. erhöhte Anforderungen an Anlagen der Entwässerung ergeben.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet zwei Wohngebäude einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung für den Teilbereich an der Wittinger Straße nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Ehra befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt. Der Bebauungsplan "1. Brisein" setzte bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 fest. Er trat vor 1990 in Kraft und beinhaltete daher nur eine wirksame Begrenzung der baulichen Anlagen ohne Begrenzung der Oberflächenbefestigung. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der BauNVO in der aktuell rechtsverbindlichen Fassung. Sie beinhaltet damit auch eine Begrenzung des Gesamtversiegelungsgrades durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten. Zur Vermeidung von daraus entstehenden Härten wurde die Grundflächenzahl geringfügig auf 0,25 angehoben.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich. Sie entspricht bei eingeschossigen Gebäuden der Grundflächenzahl.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 8,5 Meter begrenzt. Dies entspricht dem aus der Umgebung des Änderungsbereiches abzuleitenden Zulässigkeitsrahmen.

### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung der Baulinie entlang der Wittinger Straße wurde beibehalten.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist zunächst ein Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen vorgesehen, da einheitliche Baufluchten im Bereich der Hinterlieger nicht bestehen. Da die nördlich und östlich angrenzenden Nachbarn ihre Gebäude auf Grundlage des bisher wirksamen Bebauungsplanes errichtet haben, der keine Bebauung im rückwärtigen Bereich ermöglichte, wurde unter Rücksichtnahme auf deren Betroffenheit der Abstand nach Norden und Osten auf 4 Meter erhöht. Nach Süden ist dies nicht erforderlich, da hier eine Verschattung nicht zu befürchten ist. Die Anordnung der überbaubaren Flächen ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

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

Das Plangebiet ist über die Wittinger Straße (L 288) an das Straßennetz angeschlossen. Eine Ergänzung öffentlicher Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Für die Erschließung der Grundstückstiefe für Einfamilienhäuser sind private Wohnwege vorgesehen, die als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind, festgesetzt wurden. Die festgesetzte Breite von 3 Metern bei gerader Führung entspricht den Anforderungen der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung und soll eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr zu den hinterliegenden Grundstücksteilen sichern. Auf dem Grundstück Wittinger Straße 14 behindert derzeit eine Garage die gerade Durchfahrtsmöglichkeit zum Hinterliegergrundstück. Soweit der Eigentümer deren Erhaltung beabsichtigt, besteht auch die Möglichkeit, alternativ die Zufahrt zwischen Garage und Wohngebäude oder an der Südgrenze des Grundstückes einzuordnen. Diese Abweichung wurde ausdrücklich textlich zugelassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrtsbreite sich bei einer Führung der Zufahrt in Kurven entsprechend der verordnungsrechtlichen Regelungen erhöht (bei Außenkurvenradius >20 Meter auf 3,5 Meter).

#### **4.4. Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zweck der örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, um zu gewährleisten, dass sich die neuen Baukörper in das bauliche Umfeld einfügen.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des besiedelten Ortsbereiches. Die Festlegungen zur Baugestaltung beschränken sich daher auf grundlegende Aspekte, deren Einhaltung erforderlich ist, um ein Einfügen der Baukörper in die dörfliche Umgebung zu gewährleisten. Hierfür ist die Dachgestaltung von besonderer Bedeutung, die über eine örtliche Bauvorschrift geregelt werden soll. Für die Gebäude soll in Anlehnung an die in der Nachbarschaft überwiegenden Dächer eine Dachneigung von 28°- 48° oder ein Flachdach gewählt werden. Vermieden werden durch diese Festsetzung ortsuntypische gering geneigte Dächer. Hierdurch wird ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Interessen der Bauherren an einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit und dem Interesse der Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes gewahrt.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Als private Maßnahme sind die Herstellung der festgesetzten privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.  
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

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

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen der Wittinger Straße und die Ergänzung über private Erschließungsanlagen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Für die Hinterliegergrundstücke sind verlängerte Hausanschlüsse bis zur Trinkwasserversorgungsleitung in der Wittinger Straße erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW LandE- Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co KG. Für die Hinterliegergrundstücke sind verlängerte Hausanschlüsse bis zur Niederspannungsleitung in der Wittinger Straße erforderlich.

Träger der Gasversorgung ist die GLG - Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH. Für die Hinterliegergrundstücke sind verlängerte Hausanschlüsse bis zur Gasversorgungsleitung in der Wittinger Straße erforderlich.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Anschluss an das Fernmeldenetz im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt mindestens 4 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Gifhorn. Die Entsorgung für die Hinterliegergrundstücke erfolgt an der Wittinger Straße. Die Behälter sind am Abholtag an der Wittinger Straße 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. Für die Hinterliegergrundstücke sind verlängerte Hausanschlüsse bis zur Mischwasserentsorgungsleitung in der Wittinger Straße erforderlich.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Bauplanung.

#### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich wird als Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/ Stunde bzw. 96 m<sup>3</sup>/ Stunde über zwei Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 benötigt. Die Abstimmungen zum Umfang der Bereitstellung aus dem öffentlichen Leitungsnetz erfolgen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung.

### 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringe 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 Änderung des Bebauungsplanes "1. Brisein" der Gemeinde Ehra - Lessien ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. 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 Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten 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 eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig



beeinträchtigt Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Artenschutz

Für Eingriffe, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nur für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten (EU Vogelschutzrichtlinie, Anhang IVa der FFH-Richtlinie). Mithin besteht nur für diese Arten ein Untersuchungserfordernis, da die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Hiernach wurde der Untersuchungsbereich festgelegt. Er umfasst zunächst nur die Flächen, in die durch die geplante Bebauung eingegriffen wird. Die Einbeziehung der Umgebung ist nur erforderlich, wenn von der Nutzung ein erhöhtes Störpotential auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten in der Umgebung ausgehen könnte. Dies ist aufgrund der allseitigen Umgebung mit intensiv genutzter Wohnbauflächen nicht gegeben. Aufgrund der örtlichen Ausprägung der überbaubaren Flächen selbst als gehölzfreie Scherrasenfläche ist festzustellen, dass für diese Flächen auszuschließen ist, dass sich hier Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten befinden. Sie weisen kein Potential hierfür auf.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

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

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

#### 6.2.3. 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 Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. 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 Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht

zu erwarten. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet ist jedoch eine Tierhaltung als Nebenanlage einer Wohnnutzung zulässig. Diese verursacht in der Regel keine erheblichen Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen. Auf den Sachverhalt wird vorliegend hingewiesen.

#### 6.2.5. 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 im Westen das Gebiet begrenzende Wittinger Straße wirkt als Lärmverursacher auf das Plangebiet ein. Die Änderung des Bebauungsplanes befindet sich jedoch in der zusammenhängend bebauten Ortslage. Zusätzliche Baurechte werden nur in den durch die straßenbegleitende Bebauung abgeschirmten hinterliegenden Bereichen begründet, weshalb die Belange des Immissionsschutzes nicht erheblich betroffen sind.

### **7. Private Belange**

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

- 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung der Prägung der näheren Umgebung, weshalb erhebliche bodenrechtliche Spannungen nicht erkennbar sind.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zur individuellen Betroffenheit abzugeben. Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgetragen.

### **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "1. Brisein" in der Gemeinde Ehra-Lessien steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.822 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	3.822 m <sup>2</sup>
davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	236 m <sup>2</sup>

Ehra-Lessien, September 2016

  
Die Bürgermeisterin

