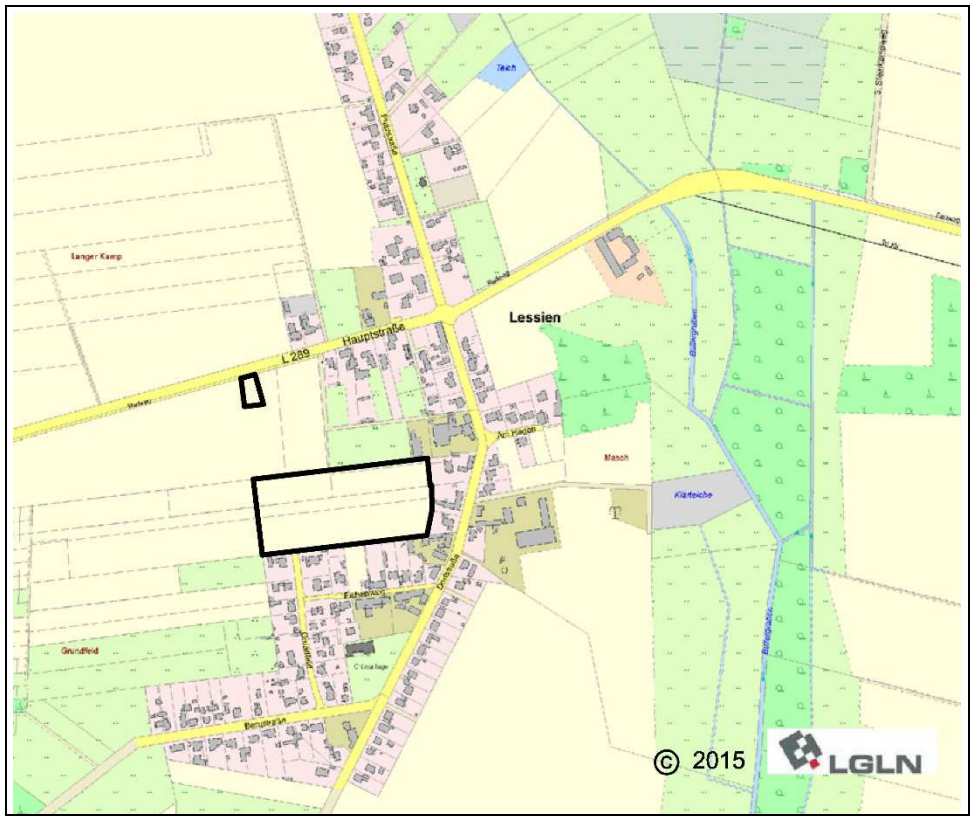
Bauleitplanung der Gemeinde Ehra-Lessien
Ortsteil Lessien

Bebauungsplan "Grundfeld III"

Abschrift der Urschrift



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

		Seite
TEIL A	**Begründung zum Bebauungsplan**	
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, angrenzende Nutzungen	4
3.2.	Regional- und Landesplanung	4
3.3.	Flächennutzungsplan	6
3.4.	Bebauungspläne	6
3.5.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	6
3.6.	Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten	7
4.	Begründung der Festsetzungen	7
4.1.	Allgemeine städtebauliche Ziele	7
4.2.	Art der baulichen Nutzung	7
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	10
4.5.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße	11
4.6.	Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen	11
4.7.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4.8.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	12
5.	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	13
5.1.	Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift	13
5.2.	Erforderlichkeit und Geltungsbereich	13
5.3.	Konkrete Festsetzungen	13
6.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	15
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
7.1.	Erschließung	15
7.2.	Belange der Landwirtschaft	17
7.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
8.	Private Belange	21
9.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	21
10.	Städtebauliche Werte	22
TEIL B	**Umweltbericht zum Bebauungsplan**	23
Anlage 1	Konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten	43

TEIL A
Begründung zum Bebauungsplan "Grundfeld III" im Ortsteil Lessien Gemeinde Ehra-Lessien

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Neufassung der Bekanntmahung 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 Neufassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S.98)

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

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ehra-Lessien beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan für die Entwicklung des Ortsteiles Lessien geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Seit mehreren Jahrzehnten wurden in Lessien keine neuen Baugebiete ausgewiesen und erschlossen. Die im Ortsteil Lessien bestehende Grundstücksnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung konnte bisher nicht befriedigt werden. Hierdurch ist ein Nachfragestau eingetreten, der eine kurzfristige Bedarfsdeckung erfordert.
Hinzu kommt, dass die dynamische Entwicklung des VW Testgeländes in Ehra - Lessien und die damit verbundene Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die ein dörfliches Wohnen ermöglichen, ansteigen lässt. Hierdurch ergibt sich ein aus der Eigenentwicklung der Gemeinde resultierender Wohnbauflächenbedarf.
Der Zweckverband Großraum Braunschweig geht für die Samtgemeinde Brome in seiner Bevölkerungsprognose von einem Ansteigen der Einwohnerzahl um 0,9% bis zum Jahr 2020 und danach mit einer Abnahme bis zum Jahr 2030 von 0,8% aus. Es wird somit eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung prognostiziert. Zu berücksichtigen ist jedoch die erwartete Verkleinerung der Haushaltsgröße. Gemäß der Prognose des Statistischen Bundesamtes wird bis zum Jahr 2030 eine Abnahme der Haushaltsgröße von 2,07 Personen auf 1,88 Personen pro Haushalt erwartet. Da Wohnungen durch Haushalte nachgefragt werden, ergibt sich für die Gemeinde Ehra- Lessien aus der Haushaltsentwicklung trotz stabiler Einwohnerzahl ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen im Umfang von ca. 9,2% der bestehenden Wohnungsanzahl. Damit einher geht eine weitere Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß einer Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 um 15%

auf 54 m² pro Einwohner steigen. Neben dem Neubau größerer Wohnungen trägt auch die Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Wohnungsvergrößerung bei. Diese erfolgt im ländlichen Raum in der Regel durch eine Einbeziehung von Einliegerwohnungen in die Hauptwohnung. Hierdurch entsteht ein Wohnungsverlust, der durch zusätzlichen Neubau ausgeglichen werden muss. Der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 beträgt somit zwischen 10% und 15% des Bestandes.
Das Baugebiet beinhaltet im ersten Bauabschnitt entsprechend dem Bebauungsvorschlag ca. 23 Bauplätze für Einfamilienhäuser und dörfliche Wohngebäude. Dies entspricht einem Anteil von 3,0% des bestehenden Wohnungsbestandes der Gemeinde Ehra- Lessien.
Neben dem Baugebiet "Hinter den Höfen III" in Ehra, das eine Erweiterung der Wohnungsanzahl der Gemeinde um 6,4% vorsieht, deckt das Baugebiet den Bedarf von Lessien. Mit einer Zunahme der Anzahl der Wohnungen in der Summe beider Baugebiete von 9,4% bleibt der Zuwachs innerhalb des Rahmens, der der Gemeinde als Eigenentwicklung zu zubilligen ist.
Das Plangebiet ist geeignet für die angestrebte Nutzung als dörfliches Wohngebiet. Es grenzt westlich an das Siedlungsgebiet von Lessien an und umfasst Ackerflächen mit sehr geringer Bodenwertigkeit, die derzeit als Grünland zur Pferdehaltung genutzt werden. Eine Pferdehaltung soll am Westrand des Plangebietes ermöglicht werden. Neben den im Osten dargestellten Dorfgebieten wurde im Westen ein Sondergebiet Pferdehaltung festgesetzt, dass auf den Wohngrundstückendie Haltung von bis zu drei Reitpferden ermöglichen soll.
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu beachten, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung. Diesem Anliegen des Baugesetzbuches wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprochen.
Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohn- und Dorfgebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland festgesetzt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 48/5 und Teile der Flurstücke 47/5, 48/7 und 51/4 der Flur 14, Gemarkung Lessien.
Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Seit ca. 5 Jahren befindet sich die Fläche in einem EU Stilllegungsprogramm und wird als Grünland zur Pferdehaltung genutzt. Südlich grenzt das Wohngebiet Grundfeld mit der Bebauung nördlich des Eichenweges an. Im Osten befindet sich der historische Dorfkern mit den Resthöfen an der Dorfstraße. Im Norden soll das Gebiet in einem späteren Erschließungsabschnitt langfristig bis zur Hauptstraße fortgeführt werden. Westlich befinden sich Ackerflächen.
Die Erschließung des Plangebietes ist zunächst von Süden über einen Straßenanschluss an die Straße Grundfeld vorgesehen. Eine Anbindung an die Hauptstraße ist erst in einem weiteren Bauabschnitt möglich.

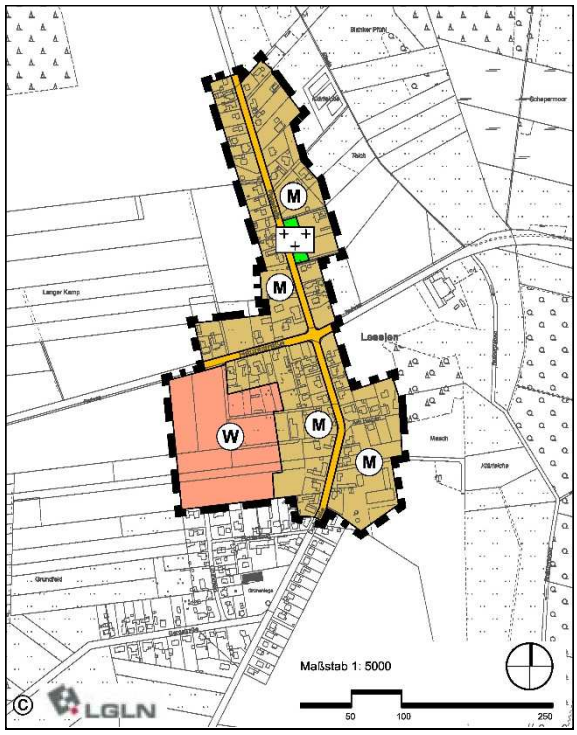
3.2. Regional- und Landesplanung

Die raumordnerischen Ziele sind im Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 1994 (grundlegend novelliert 2008, zuletzt geändert 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (RROP) 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 Ortschaft Lessien verfügt derzeit über 383 Einwohner (Stand 09.01.2013). Die Begrenzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ermöglicht damit ca. 1,35 Bauplätze pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass seit mehreren Jahrzehnten in Lessien kein neues Baugebiet ausgewiesen wurde und hierdurch ein Nachfragestau eingetreten ist. Dieser umfasst derzeit 5 Grundstücke für die bereits seit längerer Zeit eine konkrete Nachfrage besteht. Für den zukünftigen Bedarf würden somit 18 Bauplätze zur Verfügung stehen. Damit deckt das Plangebiet rechnerisch den Eigenbedarf für ca. 13 Jahre ab. Dies entspricht auch dem tatsächlichen Bedarf für Lessien. Bei der prognostizierten, weitgehend stabilen Einwohnerzahl und der unter Punkt 2. bereits thematisierten und zu erwartenden Verkleinerung der Haushaltsgröße sowie der Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner besteht in Lessien bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf im Umfang von ca. 9,2% der vorhandenen Wohnungen, mithin ein Bedarf von ca. 20 Baugrundstücken. Das Plangebiet überschreitet diesen am tatsächlichen Eigenbedarf orientierten Umfang neuer Baugrundstücke nicht. Der Bauleitplan widerspricht somit nicht den raumordnerischen Zielen der Eigenentwicklung der Gemeinde.
Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Der Vorbehalt besteht nicht aufgrund eines hohen landwirtschaftlichen Ertragspotentials der Böden, sondern aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft für die Ortsentwicklung. Die Böden selbst weisen nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die Landwirtschaft nimmt in der Ortsentwicklung von Lessien nach wie vor eine wichtige Funktion ein. Aufgrund der hohen Attraktivität von Arbeitsplätzen außerhalb der Landwirtschaft, insbesondere in der Automobilindustrie ist die Anzahl in der Landwirtschaft Beschäftigten deutlich gesunken. Die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb ist deutlich zurückgegangen. Die je Betrieb bewirtschaftete Fläche hat dabei zugenommen. Die Konzentration auf wenige Betriebsstandorte führt zu einem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft als prägender Faktor der Ortsentwicklung. Diese wird überwiegend noch durch Nebenerwerbsbetriebe repräsentiert.
Der Flächenentzug des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft ist erforderlich. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB erfordern die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Lessien. (vergleiche Punkt 2. der Begründung)
Die Ausschöpfung innerörtlicher Bauflächenreserven wurde geprüft. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in Lessien nicht. Der Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen ist somit erforderlich.
Sonstige entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.
Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 10.08.2015 ist der Bebauungsplan mit den Belangen der Raumordnung vereinbar.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome wurde im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbauflächen im Ortsteil Lessien" geändert. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 01.03.2017 wirksam. Sie sieht am westlichen Ortsrand von Lessien Wohnbauentwicklungsflächen vor, die auch das Plangebiet umfassen. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen und zum Ortskern gemischte Bauflächen dar. Hieraus entwickelt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete im Westen und Dorfgebiete im Osten des Plangebietes. Die im Bebauungsplan als Sondergebiet Pferdehaltung festgesetzten Grundstücksteile sind zu kleinflächig. Sie betreffen nicht die im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzüge der Bodennutzung. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Brome

3.4. Bebauungspläne

An das Baugebiet grenzt im Süden der Bebauungsplan "Grundfeld II. Abschnitt" an, dessen Flächenanteile westlich der Straße Grundfeld im Rahmen einer Neuaufstellung vom 30.09.2010 überplant wurden. Auf den Flächen östlich der Straße Grundfeld gilt die Fassung der Erstaufstellung aus dem Jahr 1970. Die angrenzenden Bebauungspläne setzen allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete angrenzend zum Plangebiet fest. Im Südwesten wurde ein Teilbereich als Sondergebiet Pferdehaltung festgesetzt. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

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 Westerbeck. Gemäß der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 ist das Plangebiet in die Schutzzone IIIB eingeordnet. 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 zurzeit 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 Podsol- Braunerde - Böden an. Die Bodenoberschichten werden durch Sande und Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm gebildet. Die Tragfähigkeit der Böden ist gut, die nachfolgenden Hinweise zum Erdfallgebiet sind jedoch zu berücksichtigen. Die Böden sind gering frostveränderlich. Die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser ist hoch.
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilt mit, dass das Planungsgebiet im Bereich der Hochlage des Salzstockes Ehra liegt. Im Untergrund stehen wasserlösliche Gesteine (Salz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich sowie in der Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Für eine vereinfachte konstruktive Bemessung von Gebäuden auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die der Begründung als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen werden.
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 grenzt westlich an die bebaute Ortslage an und bildet nach Westen einen neuen Ortsrand aus. Das Gebiet bildet einen ersten Bauabschnitt einer langfristig geplanten Baugebietsentwicklung zwischen Grundfeld und der Hauptstraße. Die Erschließung erfolgt im ersten Bauabschnitt nur von der Straße Grundfeld aus. In einem späteren zweiten Bauabschnitt soll ein Anschluss an die Hauptstraße erfolgen.
Die Größe der Baugrundstücke beträgt in der Regel ca. 1000 - 1200 m^2 und entspricht damit der Nachfrage im ländlichen Raum nach größeren Wohngrundstücken. Im Osten des Plangebietes angrenzend an den alten Dorfkern sind größere Grundstücke in einem festgesetzten Dorfgebiet vorgesehen. Hierdurch soll in den Bereichen des Dorfgebietes eine Tierhaltung, insbesondere von Reitpferden und Kleintieren (Geflügel etc.) für den Eigenbedarf ermöglicht werden.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf des Ortsteiles Lessien. Als Art der baulichen Nutzung wurde für die überwiegenden Flächen allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (vergleiche hierzu letzter Absatz)

Die Zielstellung der Schaffung eines dörflichen Wohngebietes lässt sich über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete nicht umfassend erreichen, da in allgemeinen Wohngebieten die in Lessien ortstypische Haltung von zwei bis drei Reitpferden nicht zugelassen ist. Die Gemeinde sieht daher am Ostrand des Plangebietes angrenzend an das vorhandene Dorfgebiet mit den Hofstellen eine Ergänzung des Dorfgebietes vor, um hier Grundstücke anbieten zu können, die eine Verbindung von dörflichem Wohnen und Tierhaltung ermöglichen.
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 Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist für ein Dorfgebiet neben der Wohnfunktion auch die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe erforderlich. Diese sind unmittelbar östlich angrenzend an das Gebiet vorhanden. Die im Plangebiet befindlichen Teile des Dorfgebietes werden durch diese Betriebsstätten geprägt. Zielsetzung für das Plangebiet ist es nicht, größere landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe anzusiedeln, sondern ein dorftypisches ländliches Wohnen einschließlich im Nebenerwerb betriebener Land- und Forstwirtschaft zu ermöglichen und den Übergang zum allgemeinen Wohngebiet zu bilden. In den Dorfgebieten sind allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 4 Abs.2 Nr.3 und § 5 Abs.2 Nr.7 BauNVO wären auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten uneingeschränkt zulässig. Das Plangebiet eignet sich jedoch aufgrund der Ortsrandlage nicht generell für diese Einrichtungen. Insbesondere wenn sie auf Einzugsbereiche, die über die Gemeinde Ehra-Lessien hinausgehen, ausgerichtet sind, ist mit diesen Nutzungen in der Regel ein Besucherverkehr verbunden, der nicht den Zielsetzungen für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entspricht. Diese Einrichtungen wurden daher nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung und des Einzugsbereiches der Einrichtung und der Einfügung in den Gebietscharakter getroffen werden. Das Plangebiet ist weiterhin nicht für Tankstellen geeignet. Diese werden aus der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie mit einem erheblichen Fahrzeugverkehr verbunden sind und die Flächen abseits der Hauptstraßen liegen.
Ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die ausnahmweise nach § 4 Abs.3 und § 5 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen. Dies umfasst in den allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe und in den Dorfgebieten Vergnügungsstätten. Das Wohngebiet und Dorfgebiet befinden sich in dörflicher Randlage, sie sollen der Deckung des Wohnbedarfes dienen und sind für diese Nutzungen nicht geeignet.

Weiterhin soll am Westrand des Gebietes eine Pferdehaltung ermöglicht werden. Hier ist jedoch keine Prägung durch landwirtschaftliche Betriebe gegeben oder in Zukunft zu realisieren. Die Festsetzung von Dorfgebieten kommt somit nicht in Betracht.
Die Gemeinde Ehra-Lessien orientiert sich am benachbarten Bebauungsplan Grundfeld II und setzt für die Flächen ein Sondergebiet für Pferdehaltung fest. Die Gemeinde beschreitet bauplanungsrechtlich einen Weg, der derzeit als einzige Möglichkeit der Zulassung dieser Nutzung im privaten Wohnumfeld erkennbar ist. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ehra-Lessien sind die Zulassung einer Haltung von bis zu 3 Reitpferden im privaten Wohnumfeld, wie sich dies in die dörflich geprägte Siedlungsstruktur von Lessien einfügt.
Die Haltung von Reitpferden im Bereich der Lüneburger Heide hat nicht nur historische Tradition, sie ist auch für den Tourismus von Relevanz. Die Möglichkeit der Pferdehaltung dient der Förderung dieser nachgefragten Wohnform in ländlichen Räumen, die durch eine enge Verbindung von Wohnen, Natur und Landschaft auf großzügigen Grundstücken geprägt ist und eine Tierhaltung im privaten Umfang zulässt. Dass diese Tierhaltung nicht mehr wie in Kleinsiedlungsgebieten auf die Eigenversorgung mit Lebensmitteln abstellt, sondern vor allem der Förderung von Freizeitaktivitäten dient, ist der gesellschaftlichen Entwicklung geschuldet.
Dieser Entwicklung wurde die Baunutzungsverordnung bisher nicht angepasst. Baugebiete, die eine Verbindung von Wohnen und privater Pferdehaltung ohne einen landwirtschaftlichen Bezug ermöglichen, existieren in der Baunutzungsverordnung nicht. Die Rechtssprechung zur privaten Pferdehaltung in Wohngebieten hat aktuell am 21.04.2009 (VG Koblenz, AZ.1K 1256/08.Ko) geurteilt, dass eine private Pferdehaltung in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig ist. Sie sei mit der Gebietstypik nicht vereinbar. Eine Zulassung von Pferdehaltung im Allgemeinen Wohngebiet selbst ist somit nicht möglich.
Die Festsetzung von Sondergebieten auf den für die private Reitpferdehaltung vorgesehenen Teilflächen ist somit bauplanungsrechtlich die einzige Möglichkeit, das städtebauliche Ziel einer räumlichen Verbindung von Wohnen und privater Reitpferdehaltung zu ermöglichen. Es bietet darüber hinaus den Vorteil, die Flächen, die für die private Pferdehaltung vorgesehen sind, so anzuordnen, dass sie das Wohnen auf den benachbarten Grundstücken nicht stören und am Rand des Baugebietes liegen.
Für sonstige Sondergebiete gemäß §11 Abs.2 BauNVO ist eine Zweckbestimmung und die Zulässigkeit nicht durch die BauNVO festgelegt. Diese ist gesondert festzusetzen. Die Zweckbestimmung wurde festgesetzt für: die Haltung von Reitpferden im privaten Wohnumfeld. Die Zulässigkeit von Nutzungen umfasst Einrichtungen und Anlagen zur Haltung von bis zu drei Reitpferden je Grundstück, die dafür erforderlichen Nebenanlagen sowie Nebenanlagen der Wohnnutzung. Die Beschränkung auf bis zu drei Reitpferde dient der Gewährleistung einer Nutzungsverträglichkeit mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Von bis zu drei Reitpferden gehen in der Regel keine erheblichen Immissionsbelastungen aus. Die erforderlichen Nebenanlagen für die Pferdehaltung neben dem Stallgebäude bestehen in der Regel aus Lagermöglichkeiten für Futter, für die Pferdepflege und das Reiten (Sattelkammer), für Reithindernisse etc.. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen der Wohnnutzung soll eine einheitliche Nutzung des Gesamtgrundstückes ermöglichen.

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 Firsthöhe festgesetzt.
In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für Dorfgebiete von 0,6 als Obergrenze festgelegt. Der Bebauungsplan bleibt mit einer Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten von 0,25 und in den Dorfgebieten von 0,3 deutlich unter dieser Grenze, um den zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Eine Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer Grundstücksgröße von in der Regel 1000 m^2 eine Bebauung mit einer maximalen Grundfläche für Gebäude von ca. 250 m^2, die den städtebaulichen Zielvorstellungen

für ein Wohngebiet in dörflicher Randlage entspricht. Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen stehen gemäß § 19 Abs.3 Nr.4 BauNVO zusätzlich ca. 125 m² zur Verfügung.
In den Dorfgebieten können hierzu die Anlagen für die Tierhaltung in kleinerem Umfang bzw. für die Betriebsstätte eines Nebenerwerbsbetriebes errichtet werden. Hierfür ist eine zusätzlich zu befestigende Fläche von ca. 450 m² ausreichend.
Der Ort Lessien ist als ländlicher Ort traditionell durch eine eingeschossige Bauweise geprägt. An der Dorfstraße sind auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Zum Ortsrand soll die Geschossigkeit jedoch auf ein Vollgeschoss begrenzt werden. Dies entspricht auch der Prägung der südlich angrenzenden Baugebiete und dem herkömmlichen Bild eines Einfamilienhausgebietes.
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 wird die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wurde mit maximal 4 Meter festgesetzt. Dies soll verhindern, dass im Plangebiet städtische Bautypen errichtet werden, die optisch als zweigeschossige Gebäude wirken, da hierdurch nicht ausgeschlossen ist, dass das Dach über einem Staffelgeschoss oberhalb des Vollgeschosses beginnenn kann. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 Meter und entspricht damit den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen. Sie ermöglicht bei einer Gebäudetiefe von 10,0 Metern eine Dachneigung von 45° bei einer Traufhöhe von ca. 4,0 Metern. Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wurde ein Bezugspunkt für Höhenangaben festgesetzt. Dieser orientiert sich an der Straßenhöhe.
Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich. Sie ergibt sich aus der Multiplikation von Grundflächenzahl und Geschossigkeit.
Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, den Straßenraum als Freifläche von höheren baulichen und technischen Nebenanlagen freizuhalten, um den Charakter eines Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen. Das Wohngebiet soll durch die Gebäude auf den Baugrundstücken geprägt werden. Insofern wurden bauliche und sonstige technische Anlagen ausgeschlossen, die das Luftraumprofil von Straßen (h=4,5 Meter) überschreiten.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist bei der gewählten städtebaulichen Konzeption nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:
An den Straßen soll ein Streifen von mindestens 3 Metern für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Für diesen Streifen sind auch Begrünungen festgesetzt. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden.
Festgesetzt wurde im Bereich der Einfamilienhäuser in der Regel eine Bautiefe von 20 Metern. Für die geplante Einfamilienhausbebauung sind 20 Meter Bautiefe ausreichend. Dies ermöglicht auch die Anordnung von überdachten Terrassen innerhalb der Baugrenzen. Für das Dorfgebiet und die Flächen Sondergebiet Pferdehaltung wurden größere überbaubare Flächen festgesetzt, um die Errichtung von Anlagen zur Haltung von Tieren im dorfgebietstypischen Maßstab zu ermöglichen.
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. Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet sollen diese Flächen durch Anpflanzungen gestaltet werden.
Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines Einfamilienhaus- und Dorfgebietes wurde eine offene Bauweise, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, für das Plangebiet allgemein festgesetzt. Dies entspricht den Regeln der benachbarten Gebiete.

4.5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaus insgesamt beschränkt. Dies ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.
Weiterhin wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m^2 für Einfamilienhäuser und 500 m^2 für Doppelhaushälften festgesetzt. Dies soll eine stärkere Verdichtung des Gebietes, die nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ehra-Lessien für das in Ortsrandlage geplante Wohngebiet entspricht, verhindern.

4.6. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen

4.6.1. Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die straßenseitige Erschließung erfolgt zunächst über eine Anbindung an die Anliegerstraße Grundfeld nach Süden. In einem zweiten Bauabschnitt nördlich des Plangebietes soll eine Anbindung an die Hauptstraße erfolgen.
Für die Erschließungsstraßen ist ein gegliedertes System vorgesehen. Die an das Grundfeld anschließende Planstraße 1, deren Fortführung später in die Hauptstraße (L 289) einmünden soll, wurde in einer Breite von 9,5 Metern festgesetzt. Neben der Fahrbahn (5,5 Meter Breite) ist die Einordnung von Gehwegen mit einer Breite von 2,0 Metern beiderseits möglich. Gegebenenfalls sind ein einseitiger Gehweg und ein Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausreichend. Über den konkreten Ausbau ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden.
Das Straßennetz wird ergänzt durch einen nach Osten führenden Wohnweg, (Planstraße 2 und 3) der durch den späteren zweiten Bauabschnitt zu einem Ring ergänzt werden sollen. Der Ausbau dieser Straßen soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 Metern erfolgen. Beiderseits ist ein Sicherheitsstreifen von 0,5 Metern vorgesehen. Da im jetzt vorgesehenen Plangebiet der Erschließungsring noch nicht geschlossen wird, ist am Ostende der Planstraße 2 ein Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug vorgesehen.
Der Ausbau der Planstraße 1 ist so vorgesehen, dass längere gerade Abschnitte, die sich für erhöhte Geschwindigkeiten eignen, vermieden werden. Die Straße weist einen Straßenversatz im Bereich der Einmündung der Planstraße 2 auf. An diesem Straßenversatz sollen öffentliche Stellplätze für den allgemeinen Bedarf des Gebietes in den Aufweitungen vorgesehen werden. Insgesamt sind 4 Stellplätze vorgesehen. Das sind bei 23 Grundstücken ca. 0,17 Stellplätze pro Baugrundstück im öffentlichen Raum. Dies entspricht den städtebaulichen Empfehlungen von 0,15 bis 0,2 öffentlichen Stellplätzen pro Wohngrundstück in Wohngebieten.
Die Planstraßen 1 und 3 schließen nach Norden mit einer Abstandsgrünfläche ab, die spätere Erweiterungen der Erschließungsstraßen nach Norden ermöglichen soll.

4.6.2. Begrenzung der Breite des Anschlusses der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Für die Breite der Anschlüsse der Baugrundstücke an die Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan ein Höchstmaß von 5 Metern fest. Dies ist erforderlich, um im Straßenraum die notwendigen Anlagen für die Beleuchtung und die technische Infrastruktur anzuordnen und eine Grüngestaltung der Vorgärten zu sichern. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass zunehmend mehrere Stellplätze unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche angeordnet werden, die direkt von der Verkehrsfläche angefahren werden sollen. Dies führt zu einer Versiegelung der Vorgartenbereiche, die durch Grünflächen gestaltet werden sollen. Des Weiteren vermindern

überbreite Zufahrten die Nutzung des Straßenraumes für Stellplätze und die Anordnung der Straßenbeleuchtungsanlagen. Die Breite wurde daher auf 5 Meter begrenzt. Dies gewährleistet geordnete Zufahrten zu den Baugrundstücken.

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

Durch den Bebauungsplan werden am Westrand des Gebietes landwirtschaftliche Nutzflächen von der Erschließunganlage getrennt. Ein westlich der Flächen verlaufender Weg sichert nicht die Erschließung für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche fest, die mit Geh-, Fahrrechten zu Gunsten der landwirtschaftlichen Hinterlieger zu belasten ist, um eine Zuwegung weiterhin zu ermöglichen. Die Zufahrt soll allen drei hinterliegenden Grundstücken dienen. Die Vereinbarungen zwischen den Eigentümern erfolgen über Dienstbarkeiten.

4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unter Punkt 6. der textlichen Festsetzungen wurden Anpflanzungen für private Grundstücke festgesetzt. Diese dienen sowohl der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt als auch ortsgestalterischen Zwecken. In Absatz 1 wurde für die privaten Baugrundstücke die Bepflanzung eines Anteils von 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten einheimischen Gehölzen festgelegt. Dies soll den Eingriff in den Naturhaushalt vermindern. Weiterhin ist auf den privaten Grundstücken eine Begrünung der Vorgartenbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt überwiegend ortsgestalterische Ziele. Die Einfamilienhausgrundstücke sollen durch Vorgärten von der Straße aus wahrnehmbar sein und ein attraktives Wohnumfeld gewährleisten. Die Verlagerung von Nebenfunktionen wie Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen in die Vorgärten der Baugrundstücke widerspricht den Zielen der Gemeinde Ehra- Lessien zur Schaffung eines attraktiven Wohngebietes.
Die festgesetzten Bepflanzungen sollen die vorstehend benannten Zwecke dauerhaft erfüllen. Hierfür ist es erforderlich, dass sie normgerecht nach DIN18916 angelegt werden, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

4.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Gemäß der für das Plangebiet erarbeiteten Entwässerungskonzeption ist die Errichtung einer Niederschlagswasserrückhaltung für die Entwässerung der Straßenflächen erforderlich. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll auf diesen zur Versickerung gebracht werden. Die Niederschlagswasserrückhaltung soll gemeinsam für das Plangebiet und die weiteren zwei Bauabschnitte gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen werden. Aufgrund der Gefällesituation und der Abflussrichtung wurde hierfür eine Fläche im zweiten Bauabschnitt im Nordwesten des Gebietes vorgesehen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.000 m² und ist gemäß der Vorplanungen zur Entwässerung für das Gebiet ausreichend.

Teile der Fläche befinden sich in der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs.1 NStrG. Die Bestimmungen des Bauverbotes für Hochbauten und bauliche Anlagen, die unmittelbar oder mittelbar von der Straße erschlossen werden sollen, ist zu beachten. Hierzu gehört nicht die Niederschlagswasserrückhaltung. Da aus der Festsetzung der Niederschlagswasserrückhaltung keine Zulässigkeit von Hochbauten abzuleiten ist, wurde auf eine Kennzeichnung der Bauverbotszone im Bebauungsplan verzichtet. Ebenso wird darauf hingewiesen, das die Genehmigung der Niederschlagswasserrückhaltung im Benehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen muss.

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 aufgrund der Ortsrandlage das Landschaftsbild prägt.

5.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich

Auf heute freier Fläche wird am Ortsrand von Lessien mit der Realisierung der Planung ein neues Baugebiet entstehen. Diese Siedlung soll ein harmonisches in sich abgestimmtes Erscheinungsbild erhalten und sich in die Landschaft und das Ortsbild von Lessien einfügen. Um diese Ziele zu verwirklichen, sind die Dachneigung, 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 Gestaltungsfestsetzungen umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

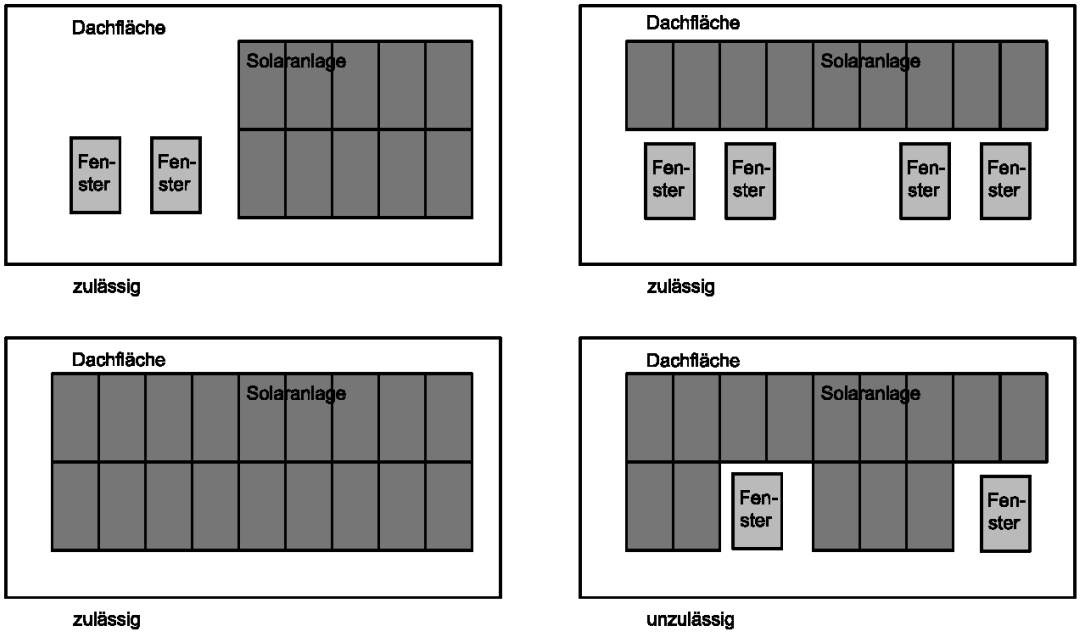
5.3. Konkrete Festsetzungen

Dachneigung

Die Dachneigung wurde für das gesamte Plangebiet einheitlich festgesetzt. Für die Gebäude soll in Anlehnung an die im Ort überwiegenden Dächer eine Dachneigung von 25°- 50° gewählt werden. 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 der 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 Vorgartenbereich zulässig sind, somit prägen sie auch nicht den straßenseitigen Grundstücksbereich.

Dachdeckung, Solarenergieanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie leisten inzwischen einen erheblichen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energiequellen und damit zur Reduktion der CO_2 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.



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

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 vorstehende Prinzipskizze.

Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen das Ortsbild einer Siedlung 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 0,8 Meter festgesetzt.
Während die Einfriedungen gegenüber den Straßen das Ortsbild wesentlich bestimmen, sind die Einfriedungen gegenüber dem Außenbereich für das Landschaftsbild bestimmend. Sie sollen daher vor allem aus Hecken bestehen, die jeweils durch einen Maschendrahtzaun ergänzt werden können. Die Hecke soll die Eingrünung des Gebietes fördern, ein Maschendrahtzaun wirkt durch seine Transparenz weniger beeinträchtigend auf das Landschaftsbild.

6. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Erschließungsstraßen einschließlich Straßenbeleuchtung
- die Herstellung der Kanäle und Entwässerungsanlagen sowie die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation und die Herstellung der Niederschlagswasserrückhaltung
- die Herstellung von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- die Herstellung der Erschließung mit Elektroenergie
- die Herstellung von externen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch die Gemeinde Ehra- Lessien.
Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und nach Vorliegen ergänzt.

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 vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.6. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Straßen und den Wendehammer ist das 3- achsige Müllfahrzeug.

7.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Für das Plangebiet ist eine Netzergänzung durch Trinkwasserleitungen im Straßenraum der öffentlichen Straßen erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co KG Wolfsburg. Die Errichtung eines neuen Versorgungsnetzes auf Niederspannungsebene ist in den öffentlichen Straßen erforderlich. Der Versorgungsträger hat hierfür bereits eine erste Netzplanung erstellt.

Träger der Gasversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co KG Wolfsburg. Für das Plangebiet ist der Aufbau eines Gasversorgungsnetzes erforderlich. Der Versorgungsträger hat hierfür bereits eine erste Netzplanung erstellt.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet befinden sich bisher keine Telekommunikationsleitungen. Sie reichen in der Straße Grundfeld bis an das Plangebiet heran. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes 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 Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH fordert eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger bzw. dessen beauftragten Planer und den Ausschluss von Lageveränderungen für öffentliche Verkehrswege nach Abschluss der Verlegearbeiten.

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Gifhorn. Müllstandorte im Baugebiet sind so anzuordnen, dass das Müllfahrzeug die Mülltonnen ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das Plangebiet bildet einen ersten Abschnitt der Gesamtplanung des Gebietes. Um die Funktionsfähigkeit dieses Abschnittes für die Müllentsorgung zu gewährleisten wird am östlichen Ende der Planstraße 2 eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug eingeordnet. Eine Befahrung der kurzen Abschnitte der Planstraße 1 nach Norden und der Planstraße 3 durch das Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6 Uhr) im Bereich der Planstraße 2, in der die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Mit der Fortführung des nächsten Bauabschnittes sollen auch die Planstraßen 1 und 3 durch die Müllentsorgung angefahren werden können. Die entsprechenden Abmaße der Fahrzeuge sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt. Gegebenenfalls sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Das Plangebiet muss an die zentrale Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Für das Plangebiet ist die Errichtung einer Schmutz- oder Mischwasserkanalisation erforderlich.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Ein Anschluss an die Niederschlagswasserableitung muss in Form eines neuen Kanalnetzes hergestellt werden. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
Eine Niederschlagswasserversickerung des Oberflächenwassers der Straßen ist aufgrund der Lage im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnung Westerbeck zu vermeiden. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB. Hierdurch sind erhebliche Aufwendungen für Versickerungsanlagen nach RiStWaG erforderlich. Die Gemeinde Ehra- Lessien präferiert daher einen Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation und die Rückhaltung des Niederschlagswassers.

7.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich wird als Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/ Stunde bzw. 96 m^3/ 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 Erschließungsplanung.

7.2. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 2,77 ha landwirtschaftliche Flächen der Landwirtschaft entzogen. Die betroffenen Flächen werden zum großen Teil durch den Landwirtschaftsbetrieb Gruhs in Lessien bewirtschaftet, dessen Hofstelle sich nordöstlich des Plangebietes befindet. Die Flächeninanspruchnahme und das abschnittsweise Vorgehen sind mit dem Bewirtschafter auf dessen betriebliche Entwicklungsplanung abgestimmt. Der Betrieb wird die bisher erfolgte Tierhaltung zeitnah einstellen. Hierüber hat der Landwirt eine schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde abgegeben. Die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen, die die unmittelbare Verbindung zur Hofstelle darstellen, können übergangsweise durch den Betrieb in den nächsten Jahren weiterhin genutzt werden. Die Kreisberegnungsanlage wird außer Betrieb gesetzt.
Da in der Gemeinde Ehra-Lessien in dem Umfang keine weiteren Flächen im Innenbereich vorhanden sind, ist die Gemeinde zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen. Die Belange der Landwirtschaft werden nur soweit erforderlich beeinträchtigt. Die Flächen sind Grenzertragsböden und daher nur eingeschränkt für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet.
Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden teilweise ackerbaulich genutzt. Hiermit verbunden sind nutzungstypische Emissionen durch Gerüche, Geräusche von Landmaschinen und Beregnungsanlagen und Stäube insbesondere während der Ernte. Diese sind ortstypisch und durch die Bewohner des Wohngebietes zu tolerieren. Es wird darauf hingewiesen, dass Geräusche von Beregnungsanlagen auch nachts auftreten können, sobald eine kontinuierliche Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich wird.

7.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Der Umfang ihrer Betroffenheit ist im Umweltbericht dargestellt.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. Diese Auswirkungen entstehen überwiegend durch die Versiegelung und Bebauung offener Bodenflächen sowie durch den Verlust der Flächen als Nahrungshabitat der Fauna. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Teilausgleich von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fest. Diese Maßnahmen sind unter Punkt 4.7. begründet.
Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollten durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Nach § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB können die Darstellung und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Dies ist vorliegend mit der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes vorgesehen.
Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Bilanzierungsmodells des niedersächsischen Städtetages, 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).
Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nur einen Rahmen für die spätere Bebauung setzt, werden folgende Annahmen der Bewertung zu Grunde gelegt:

- Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch bestimmte Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) anwendbar und wird dementsprechend als versiegelbare Fläche in die Bilanzierung eingestellt.
- Hausgärten werden mit dem Wertfaktor 1 gewertet.

Der Eingriffsumfang wird durch einen Flächenwert gebildet, der sich nach folgender Formel errechnet:

Eingriffsfläche (Ist - Zustand in m²) x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps
= Flächenwert der Eingriffsfläche als Werteinheit

Der Flächenwert der Ausgleichsfläche ist vergleichbar dem Wert der Eingriffsfläche und wird wie folgt berechnet:

Ausgleichsfläche (Planung in m²) x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
= Flächenwert der Ausgleichsfläche als Werteinheit
Im Bestand ist derzeit im Plangebiet eine Grünlandnutzung auf einer Ackerfläche vorhanden. Diese Grünlandnutzung erfolgt auf Grundlage eines EU Stilllegungsprogrammes. Die Fläche ist daher als Ackerfläche (AS) Sandacker intensiv genutzt zu bewerten.

Rechnerische Bilanzierung Bebauungsplan "Grundfeld III" Gemeinde Ehra-Lessien							
Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche in m²	Wert-faktor	Flächen-wert	Biotoptyp	Fläche in m²	Wert-faktor	Flächen-wert
AS Sandacker intensiv genutzt	28.811	1	28.811	OVG (Straßenverkehrsflächen)	2.690	0	0
				PH (Hausgärten)	13.936	1	13.936
				HSE Gehölz des Siedlungsbereiches (festgesetzte Pflanzfläche auf Grundstücken)	1.253	3	3.759
				BW (vollständig versiegelte Flächen für die Bebauung einschließlich Nebengebäuden und -anlagen)	9.877	0	0
				SXS (sonstiges naturfernes Stillgewässer)	1.055	1	1.055
Gesamtfläche	28.811	Flächenwert Ist-Zustand	28.811	Gesamtfläche	28.811	Flächenwert Planung	18.750

	Flächenwert Planung	=	18.750
-	Flächenwert des Ist-Zustandes	=	- 28.811
=	Flächenwert des Eingriffs	=	- 10.061

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von - 10.061 für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinde Ehra-Lessien hat die ihr für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung stehenden Flächen durch das Büro Biodata GbR Braunschweig untersuchen lassen und Aufwertungsmöglichkeiten ermittelt. Einen Schwerpunkt der Aufwertungsmöglichkeiten bietet das östlich von Ehra gelegene Flurstück 36 der Flur 16 Gemarkung Ehra-Lessien. Das Büro Biodata GbR hat kommt zu folgender Bewertung:

Gemarkung: Ehra-Lessien
Flur: 36
Flurstück: 16
Lagebezeichnung: Düpe
Größe: 31. 729,3 m²

Beschreibung / Charakterisierung:

- *als Pferdeweide genutztes Grünland; abschnittsweise für Beweidung durch mobilen Weidezaun abgetrennt*
- *Bodentyp: im westlichen Teil (etwa 25 % der Fläche) Pseudogley-Braunerde, im östlichen Bereich Gley*
- *auf dem Flurstück wurden bereits Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, u.a. eine Gehölzpflanzung*
- *frühere Drainagegräben wurden verfüllt*

Pflanzenarten:
[Häufigkeitsklassen: … stellenweise dominant, … häufig, (…) Einzelexemplare; Altersklassen: 1 "Stangenholz" BHD 7-20 cm, 2 "schwaches bis mittleres Baumholz" 20-50 cm, 3 "starkes Baumholz" BHD 50-80 cm, 4 "sehr starkes Baumholz" BHD >80 cm; RL(T) = Rote Liste (Tiefland) GARVE 2004]

Grünland

Agrostis capillaris	*Rotes Straußgras*
Alopecurus pratensis	*Wiesen-Fuchsschwanz*
Bellis perennis	*Gewöhnliches Gänseblümchen*
Bromus hordeaceus	*Weiche Trespe*
Capsella bursa-pastoris	*Gewöhnliches Hirtentäschl*
Carex hirta	*Behaarte Segge*
Carex ovalis	*Hasenfuß-Segge*
Cerastium arvense	*Acker-Hornkraut*
(Geranium robertianum)	*(Stinkender Storchschnabel)*
Glechoma hederacea	*Efeu-Gundermann*
Hieracium spec.	*Habichtskraut*
Holcus lanatus	*Wolliges Honiggras*
Juncus effuses	*Flatter-Binse*
(Lathyrus pratensis)	*(Wiesen-Platterbse)*
Lolium perenne	*Deutsches Weidelgras*
(Lotus corniculatus)	*Gewöhnlicher Hornklee*

Plantago lanceolata	*Spitz-Wegerich*
Potentilla anserina	*Gänse-Fingerkraut*
Prunella vulgaris	*Gewöhnliche Braunelle*
Ranunculus acris	*Scharfer Hahnenfuß*
Ranunculus repens	*Kriechender Hahnenfuß*
Taraxacum offcinale agg.	*Löwenzahn-Gruppe*
Trifolium pretense	*Rotklee*
Trifolium repens	*Weißklee*
Veronica chamaedrys	*Gamander-Ehrenpreis*
Veronica serpyllifolia	*Thymian-Ehrenpreis*
Vicia cracca	*Vogel-Wicke*

Gehölzpflanzung

Acer campestre (1)	*Feld-Ahorn*
Corylus avellana (1)	*Gewöhnliche Hasel*
Quercus robur (1)	*Stiel-Eiche*
Salix viminalis (1)	*Korb-Weide*

Beeinträchtigungen: -

Biotoptyp-Einstufung nach v. Drachenfels (2016): *GIFw / HPG*
"sonstiges feuchtes Intensivgrünland" in Weidenutzung / "standortgerechte Gehölzpflanzung"

Wertstufe (v. DRACHENFELS 2012): *II / II*

Wertstufe (NDS. STÄDTETAG 2013): *2 / 3*

Aufwertungsmöglichkeiten:
- *Extensivierung der Grünlandnutzung (später Mahdtermin, Heuabtrag, Verringerung der Beweidungsdichte), Erhöhung des Kräuteranteils; Entwicklung zu GEF, WSt. 4*
- *ggf. Neueinsaat nach Umbruch (genehmigungspflichtig!)*
- *Parzellierung bei Beweidung beibehalten*

(Büro Biodata GbR Braunschweig, August 2017)

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine Mähhäufigkeit von max. 2 mal/Jahr nach dem 15.06 oder später. Die Beweidung sollte maximal 2 Tiere/Hektar umfassen. Die Düngung sollte nicht über 30 kg/Hektar pflanzenverfügbarem Stickstoff im Jahr enthalten, dies sind im Falle organischer Düngung maximal 60 kg Gesamt-Stickstoff. Auf einen Pestizideinsatz ist zu verzichten (Ausnahme: horstweise Bekämpfung von sogenannten Problemkräutern, wenn andere Methoden zu keinem Erfolg geführt haben). Eine Entwässerung des Gebietes ist nicht zulässig. Ein Umbruch ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde abzulehnen. Durch die Abfuhr des Mähguts kann eine Nährstoffreduzierung und Erhöhung der Artenvielfalt erreicht werden, sofern im Umfeld genügend Samenpotenzial vorhanden ist. Dies sollte in der Ausführungsplanung festgelegt werden. Gegebenenfalls ist eine Übersaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen.

Die standorterechte Gehölzpflanzung wurde im Rahmen der Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplanes Hinter den Höfen III angelegt. Diesem Bebauungsplan wurden 22.755 Wertpunkte zugeordnet und teilweise eine Extensivierung von Grünflächen durchgeführt. Durch eine weitere flächenhafte Extensivierung und die Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde kann die Fläche zu einem extensiven Grünland GEF der Wertstufe 4 entwickelt werden. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 31.729 m². Der Ausgangswert beträgt 2 Wertpunkte/m². Bei einer Steigerung um 2 Wertpunkte/m² besteht ein Aufwertungspotential von 63.458 Wertpunkten. Davon wurden 22.755 Wertpunkte für den Bebauungsplan Hinter den Höfen III in Anspruch genommen. Insgesamt stehen noch 40.703 Wertpunkte zur Verfügung, von denen 10.061 Wertpunkte für die Kompensation der Eingriffe im Plangebiet in Anspruch genommen werden.

CEF Maßnahmen – Feldlerche

Die vorstehend dargelegte Extensivierung der Grünlandnutzung auf dem Flurstück 36 der Flur 16 wertet das Flurstück auch als Brutstätte für die Feldlerche auf. Hierfür sind Teile der Fläche, die mindestens 100 Meter von dem Gehölzbereich entfernt liegen, bis Ende August nicht zu mähen. Für die Fläche ist hierfür eine landschaftsplanerische Zielplanung zu entwickeln.

8. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Belange der betroffenen Landwirte. 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.

Am 29.07.2015 fand eine Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB statt, in der Vertreter der Gemeinde und der Planer die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und den Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt haben. Der Öffentlichkeit war Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Eine Betroffenheit wurde für die Zufahrt zum Baugebiet über die Straßen Grundfeld und Eichenweg geltend gemacht. Diese Anliegerstraßen weisen bisher nur eine geringe Belastung auf. Durch die Anwohner wurde darauf hingewiesen, dass der Eichenweg für den Baustellenverkehr zu schmal wäre. Durch die Gemeinde Ehra-Lessien wurde eine Prüfung zugesichert, ob der Baustellenverkehr gegebenenfalls von Norden an das Gebiet herangeführt werden kann. Bei Erfordernis sind verkehrslenkende Maßnahmen in Betracht zu ziehen.
Eine Betroffenheit privater Belange ist für die südlich und östlich angrenzenden Randgrundstücke gegeben, die derzeit an die freie Landschaft angrenzen und Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft aufweisen. Für diese Grundstücke wird durch die Bebauung eine neue Umgebungssituation geschaffen. Die Belange der Besonnung und Belichtung der Grundstücke sind nicht betroffen, da sich das Plangebiet im Norden des Wohngebietes befindet. Erhebliche unter den gegebenen Umständen nicht hinnehmbare Verschlechterungen der Wohnlage sind jedoch nicht gegeben.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan "Grundfeld III" steht die Deckung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Bau von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden werden im Plangebiet ca. 2,77 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 23 Wohnhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 50 Einwohner. Die Planung berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch externe Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes jedoch ausgeglichen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Gemeinde erforderlich und rechtfertigt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

10. Städtebauliche Werte

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	28.811 m^2
allgemeine Wohngebiete / Sondergebiet Pferdehaltung	18.707 m^2
- zulässige Grundfläche	4.677 m^2
- zulässige Geschossfläche	4.677 m^2
- Anzahl der Baugrundstücke	ca. 19 Stück
Dorfgebiete	6.359 m^2
- zulässige Grundfläche	1.908 m^2
- zulässige Geschossfläche	1.908 m^2
- Anzahl der Grundstücke	ca. 4 Stück
Straßenverkehrsfläche (neu)	2.690 m^2
Niederschlagswasserrückhaltung	1.055 m^2

TEIL B
Umweltbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	24
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	24
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	24
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	24
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	25
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	25
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	27
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	29
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	29
2.1.1.	Erfassung der Biotoptypen	29
2.1.2.	Artenschutz	30
2.1.3.	Schutzgut Boden	31
2.1.4.	Schutzgut Wasser	32
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	32
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	33
2.1.7.	Schutzgut Mensch	34
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.2.1.	Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	35
2.2.2.	Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	38
2.3.2.	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	38
2.3.3.	Externe Kompensationsmaßnahme	39
2.3.4.	CEF Maßnahmen - Feldlerche	40
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
3.	Ergänzende Angaben	40
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	40
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	42
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ehra- Lessien beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan einen ersten Bauabschnitt des Gebietes zwischen der Straße Grundfeld und der Hauptstraße im Westen der Ortslage Lessien zu entwickeln. Seit mehreren Jahrzehnten wurden in Lessien keine neuen Baugebiete ausgewiesen und erschlossen. Die im Ortsteil Lessien bestehende Grundstücksnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung konnte bisher nicht befriedigt werden. Hierdurch ist ein Nachfragestau eingetreten, der eine kurzfristige Bedarfsdeckung erfordert.
Hinzu kommt, dass die dynamische Entwicklung des VW Testgeländes in Ehra - Lessien und die damit verbundene Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die ein dörfliches Wohnen ermöglichen, auch in Lessien weiter ansteigen lässt. Hierdurch ergibt sich ein aus der Eigenentwicklung der Gemeinde resultierender Wohnbauflächenbedarf.
Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Brome wurde das Gesamtgebiet einschließlich des geplanten zweiten Bauabschnittes als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist eine abschnittsweise Erschließung des Plangebietes vorgesehen.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes für die Errichtung von ca. 23 Einfamilienhäusern auf einer Gesamtfläche der Baugrundstücke von ca. 2,5 Hektar
   Für die Wohngebiete wurden eine Grundflächenzahl von 0,25 und für die Dorfgebiete von 0,3 sowie eine Eingeschossigkeit bei einer maximalen Firsthöhe von 9,0 Metern festgesetzt. Weitere umweltrelevante Festsetzungen für die Baugrundstücke betreffen den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten und die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Gebäuden
2. Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes von der Straße Grundfeld im Umfang von 2.690 m²
3. Festsetzung einer Fläche für eine Niederschlagswasserrückhaltung
4. Festsetzung von Anpflanzungen auf einem Anteil der privaten Grundstücksflächen und in den Vorgartenbereichen der Grundstücke
5. Erlass einer örtlichen Bauvorschrift

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Lessien der Gemeinde Ehra-Lessien. Er wird östlich und südlich von Baugebieten begrenzt.
Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche soll für eine aufgelockerte Wohnbebauung als dörfliches Einfamilienhausgebiet genutzt werden.

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	28.811 m²
allgemeine Wohngebiete / Sondergebiet Pferdehaltung	18.707 m²
- zulässige Grundfläche	4.677 m²
- zulässige Geschossfläche	4.677 m²
- Anzahl der Baugrundstücke	ca. 19 Stück

Dorfgebiete	6.359 m²
- zulässige Grundfläche	1.908 m²
- zulässige Geschossfläche	1.908 m²
- Anzahl der Grundstücke	ca. 4 Stück
Straßenverkehrsfläche (neu)	2.690 m²
Niederschlagswasserrückhaltung	1.055 m²

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist eine externe Kompensation vorgesehen.

Abbildung Luftbild des Bebauungsplangebietes

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

  Ziele des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:
Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Das Gebiet befindet sich abseits viel befahrener Hauptverkehrsstraßen und ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

  Ziele des Umweltschutzes:
  Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

  Art der Berücksichtigung:
  Erarbeitung eines faunistischen Fachbeitrages durch das Büro Biodata GbR Braunschweig, Prüfung der Fläche auf das Vorhandensein von Brutvögeln, Ermittlung der Eingriffe in das Schutzgut, Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, externe Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Schutzgut Boden
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

  Ziele des Umweltschutzes:
  Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).
  Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

  Art der Berücksichtigung:
  Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
  Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen

- Schutzgut Landschaftsbild
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
  Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

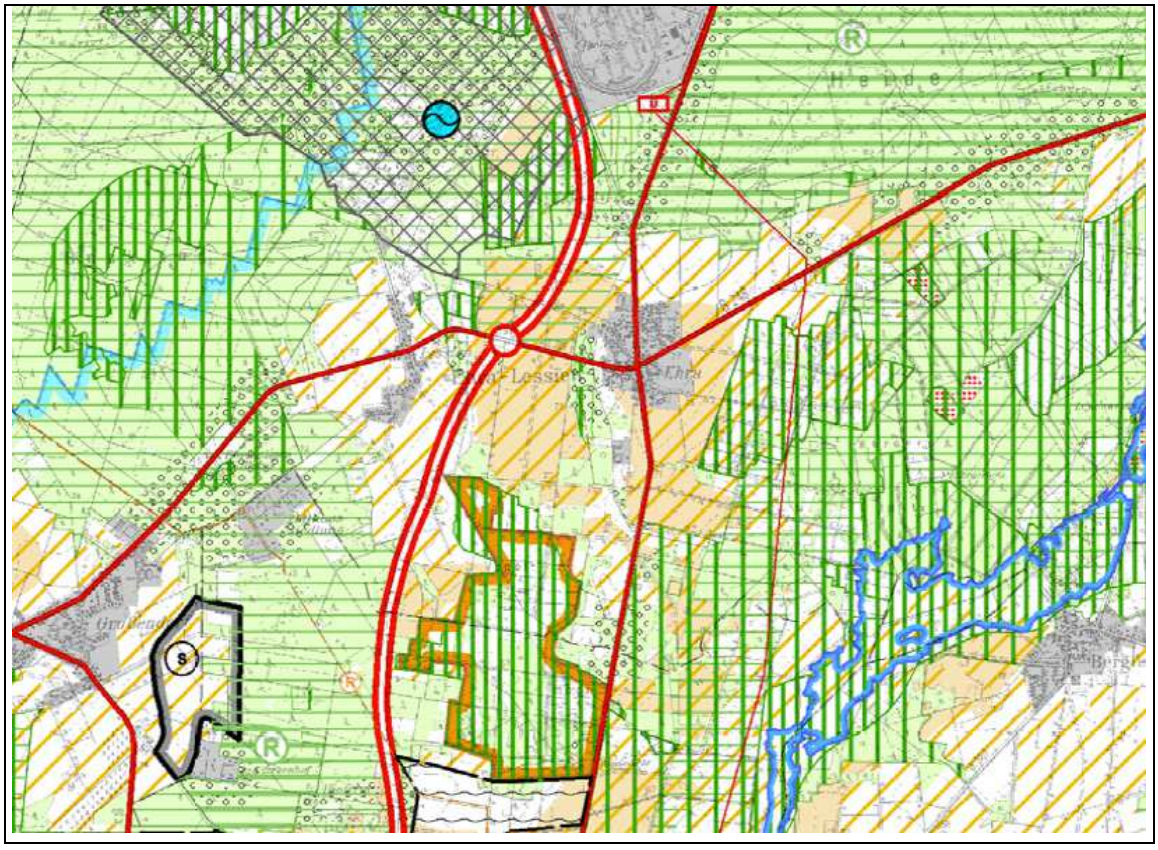
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

<u>Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2008</u>

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die Fläche des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Der Vorbehalt besteht nicht aufgrund eines hohen landwirtschaftlichen Ertragspotentials der Böden, sondern aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft für die Ortsentwicklung. Die Böden selbst weisen nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die Landwirtschaft nimmt in der Ortsentwicklung von Lessien eine wichtige Funktion ein. Aufgrund der hohen Attraktivität von Arbeitsplätzen außerhalb der Landwirtschaft, insbesondere in der Automobilindustrie ist die Anzahl in der Landwirtschaft Beschäftigten deutlich gesunken. Die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb ist deutlich zurückgegangen. Die je Betrieb bewirtschaftete Fläche hat dabei zugenommen. Die Konzentration auf wenige Betriebsstandorte führt zu einem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft als prägender Faktor der Ortsentwicklung. Diese wird überwiegend noch durch Nebenerwerbsbetriebe repräsentiert.
Der Flächenentzug des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft wird in die Abwägung mit erhöhtem Gewicht eingestellt. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauGB erfordern jedoch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Lessien. (vergleiche Punkt 2. der Begründung)
Die Ausschöpfung innerörtlicher Bauflächenreserven wurde geprüft. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in Lessien nicht.



Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn wurde 1994 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1987 bis 1993 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.
Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen:

Arten- und Lebensgemeinschaften:
Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist das Plangebiet nicht als Bereich mit wesentlicher Bedeutung kartiert.

Boden:
Für das Schutzgut Boden werden die Flächen des Plangebietes als Ackerflächen mit sehr geringem Ertragspotential und erhöhter Erosionsgefährdung durch Wind charakterisiert. Hieraus leiten sich keine wesentlichen zusätzlichen Untersuchungs- oder Bewertungserfordernisse ab.

Wasser:
Für das Schutzgut Wasser ist für das Plangebiet eine hohe Grundwasserneubildungsrate (>200 mm/Jahr) dargestellt. Vor Schadstoffeinträgen ist das Grundwasser aufgrund der durchlässigen Bodenoberschichten nur gering geschützt. Zur Beregnung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen wird Grundwasser entnommen.

Klima/Luft:
Für das Schutzgut Klima hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht bekannt.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):
Für das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) wird dem Planungsbereich insgesamt eine geringe Bedeutung zugewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil weitgehend strukturarmer, intensiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Flächen westlich der Ortslage Lessien.

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Abbildung derzeitige Grünlandnutzung im Plangebiet

Der östliche Teil des Vorhabensgebietes stellt sich zum Zeitpunkt der Kartierung als extensiv genutztes Grünland dar [GET], das als Weide für Rinder bzw. Pferde genutzt wird; am östlichen Rand befindet sich ein kleiner Reitplatz, nördlich schließt sich an das Grünland eine landwirtschaftliche Lagerfläche [EL] an. An das Grünland grenzt westlich ein weiträumiger Ackerschlag an [AS], der für mehrere Jahre auch als Grünland intensiv genutzt worden ist; im Oktober waren hier Rinder zur Nachweide gekoppelt.
Gehölze gibt es nicht im Vorhabensgebiet, lediglich unmittelbar angrenzend die Siedlungsgehölze der Hausgärten. Ein schmaler halbruderaler Gras- und Staudensaum umgibt das Plangebiet, von Norden führt ein unbefestigter Weg mit schmalem Ruderalsaum in das Gebiet. Insgesamt wirkt das Gebiet recht offen und strukturarm. (Quelle Biodata GbR, Braunschweig)
Das Plangebiet befindet sich in einem EU Stilllegungsprogramm. Die Sandackerflächen im westlichen Teil und das Grünland sind Ackerflächen in Stilllegung.

Das im Süden angrenzende Wohngebiet ist als locker bebautes Einfamilienhausgebiet (OEL) einzustufen. Die das Gebiet erschließende Straße ist als Verkehrsfläche Straße (OVS) zu bewerten.

Bewertung
Bei den im untersuchten Landschaftsausschnitt vorhandenen Biotopen handelt es sich ausnahmslos um solche, die in Niedersachsen häufig und weit verbreitet vorkommen. Von diesen stellt das Grünland trockener Standorte ein gefährdetes Degenerationsstadium dar. Eine bundesweite Gefährdung ist nicht gegeben. Aufgrund der zeitweiligen Stilllegung ist die Fläche als Sandacker zu bewerten. Ihr kommt als Biotoptyp die Wertstufe I (von geringer Bedeutung) gemäß der Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen (BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER 2004) zu.

2.1.2. Schutzgut Arten

Farn- und Blütenpflanzenarten

Bestand und Bewertung
Die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme erfolgteBundes- bzw. landesweit gefährdete Farn- und Blütenpflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine sehr geringe Bedeutung zu.

Artenschutzrelevante Tierarten

Bestand
Für das Plangebiet wurde im Herbst 2016 eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durch das Büro Biodata GbR Braunschweig durchgeführt. Da durch die Gutachter ein Potential der Fläche als Bruthabitat für die Feldlerche und die Schafstelze festgestellt wurde, erfolgten während des Brutzeitraumes (Ende März 2017 bis Mitte August 2017) örtliche Prüfungen des Gebietes auf Brutplätze. Insgesamt erfolgten 4 Begehungen im monatlichen Abstand mit Feldstecher 10 x 50.

Fledermäuse
Mangels geeigneter (vertikaler) Strukturen (v. a. Gehölzbestände) ist eine Nutzung des Areals als Jagdhabitat für Fledermäuse sehr stark eingeschränkt; Möglichkeiten zur Quartieranlage im unmittelbaren Umfeld fehlen. An der angrenzenden Hofanlage konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt werden. Die im Süden angrenzenden Einfamilienhäuser jüngeren Erstellungsdatum, wie sie in den mit zu betrachtenden Siedlungsbereichen stehen, bieten in aller Regel nicht einmal Stellen, die sich als Tagversteck für Einzeltiere eignen.
Das Gebiet kann eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat für Arten haben, die im freien Luftraum jagen (Großer Abendsegler); weiterhin können die Gehölze, welche randlich in den Siedlungsgärten vorhanden sind, eine Funktion als Leitlinie für strukturgebundene Arten der Siedlungsbereiche (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) haben. Jagdhabitate und Leitstrukturen fallen nicht unter den gesetzlichen Schutz, sofern diese keine essenzielle Bedeutung für bestimmte Quartiere haben, wovon hier nicht ausgegangen wird. Quartiere sind im Vorhabensgebiet nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei den Fledermäusen daher nicht zu besorgen. (Quelle Biodata GbR Braunschweig)

Lurche, Insekten, Kriechtiere
Lurche, Libellen und andere zeitweise oder permanent an Wasser gebundene Arten können das Areal nicht dauerhaft besiedeln, da adäquate Gewässerbiotope gänzlich fehlen.

Die Mehrzahl der Schmetterlinge finden im Planungsgebiet keine ihnen zusagenden Lebensraumstrukturen vor, es fehlt an blütenreichen Säumen bzw. besonderen Habitaten. Bei den Tagfaltern sind daher allenfalls vagabundierende Ubiquisten im betrachteten Landschaftsausschnitt zu erwarten, welche landes- wie bundesweit nicht als gefährdet eingestuft sind. Sie unterliegen nicht den Rechtsbestimmungen des Artenschutzes.
Bei den Heuschrecken ist nicht von einem Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten auszugehen; es werden allenfalls häufige und weit verbreitete Arten anzutreffen sein. Die in Niedersachsen beheimateten, gesetzlichen geschützten Heuschreckenarten zeigen ausnahmslos eine recht enge Bindung an bestimmte Lebensräume bzw. Habitateigenschaften, die sie weder im Planungsgebiet noch dessen Umfeld vorfinden.
Analoges gilt für Arten anderer Insektengruppen. Aufgrund der allgemeinen Armut des Landschaftsraumes an Nektarpflanzen bzw. Kleintieren, die von verschiedenen Bienenarten zur Aufzucht ihrer Brut benötig werden, sind bedeutsame Vorkommen von Bienenarten nicht zu erwarten.
Für Kriechtiere weist das Plangebiet zwar eine generelle Eignung auf, diese beschränkt sich jedoch ebenfalls auf verbreitete Arten. Für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Zauneidechse fehlen aufgrund der geschlossenen Grasnarbe die für einen Lebensraum notwendigen Offenlandbereiche.

Avifauna
Das Vorhabensgebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha; in diesem gibt es keine Gehölzbestände, entsprechend wurden auch keine dauerhaft nutzbaren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Baumhöhlen oder dergleichen) nachgewiesen. Im Gebiet wurden Arten der Siedlungsbereiche (Ringeltaube, Star, Rauchschwalbe) als Nahrungsgäste festgestellt. Die Funktion des Vorhabensgebietes als Nahrungshabitat ist auch für weitere Arten der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie für Greifvögel und ggf. Eulen anzunehmen. Potenzielle Brutvögel des Gebietes sind Offenlandarten, wie Feldlerche und Wiesenschafstelze, von denen in der Potentialabschätzung jeweils 1 – 2 Reviere angenommen wurden. (Quelle Biodata GbR Braunschweig)
Die örtliche Überprüfung im Zeitraum März 2017 bis August 2017 hat ergeben, dass aufgrund von Bearbeitung des Grünlandes im März (Schleppen) und intensiver Nutzung des Reitplatzes und der Weideflächen örtliche Brutplätze der Schafstelze und der Feldlerche nicht festgestellt werden konnten. Östlich des Plangebietes wurde ein Brutplatz der Feldlerche im Abstand von ca. 80 Metern zum Plangebiet festgestellt.

Bewertung
Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation muss der untersuchte Landschaftsausschnitt hinsichtlich der Tierwelt allgemein als im Artenbestand verarmt eingestuft werden. Eine Bedeutung besteht lediglich in Bezug auf den Abstand zwischen dem Siedlungsbereich und den Brutstätten der Feldlerche.

2.1.3. Schutzgut Boden

<u>Bestand und Bewertung</u>

Auf den als Grünland genutzten Flächen am Rand von Lessien stehen oberflächlich Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm an. Die Böden gehören der Grundmoräne des Drenthe Stadiums der Saale Eiszeit an.
Die Böden des Plangebietes weisen mit Bodenwerten von ca. 25 Bodenpunkten ein sehr geringes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Im Landschaftsrahmenplan (1994) wurden sie als erhöht winderosionsgefährdet eingestuft. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist gering. Die Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle ist bei den Podsol-Braunerden gering.
Die Böden sind durch den bis 2012 regelmäßigen Bodenumbruch und die Eintragung von Düngemitteln und Pestiziden beeinträchtigt. Aufgrund der seit ca. 5 Jahren auf Teilflächen andauernden

Grünlandnutzung ist davon auszugehen, dass die Belastungen teilweise abgebaut sind. Für den Naturhaushalt haben die Böden eine allgemeine Bedeutung.
Eine über die Angaben des Landschaftsrahmenplans hinausgehende Bodenfunktionsbewertung für das Plangebiet, wurde nicht durchgeführt.

Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Verbreitungsgebiet der durch Decksande überlagerten eiszeitlichen Grundmoränen steht das Grundwasser oberflächenfern an. Aufgrund der Mächtigkeit der Deckschichten bei gleichzeitig hoher Durchlässigkeit ist das Grundwasser mäßig geschützt.
Das Plangebiet befindet sich im Südheider Sandgebiet, das eine hohe Grundwasserneubildungsrate aufweist.
Die Grundwasserbeschaffenheit ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Weiterhin finden umfangreiche Grundwasserentnahmen zur landwirtschaftlichen Bewässerung statt. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck. Das Plangebiet ist in die Schutzzone IIIB eingeordnet.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von hoher Bedeutung zu bewerten.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsrahmenplan (1994) zugrunde gelegt.
Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO_2 bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplangebietes weisen ein geringes Potential zur Entstehung von Kaltluft auf. Bedingt durch die ebene Lage ohne ausgeprägte Ventilationsbahnen vergeht die Kaltluft im Plangebiet jedoch weitgehend wieder. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass konventionell bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Böden einen starken direkten und indirekten Ausstoß klimaschädlicher Gase (Kohlendioxid, Methan) verursachen.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Blick auf den Ortsrand von Lessien vom Plangebiet aus

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.
Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.
Großräumig betrachtet ist das Plangebietes eingebettet in ein flachwelliges Relief und weiträumige, meist wenig gegliederte Ackerfluren und große zusammenhängende Waldgebiete. Durch die flächige Nutzung als Grünland ist die Fläche selbst wenig strukturiert und wirkt monoton. Prägend für den Standort ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Lessien. Dieser wird im Süden durch die Einfamilienhaussiedlung Grundfeld und im

Osten durch die Bebauung des alten Dorfkerns geprägt. Die Gebäude sind überwiegend nur gering eingegrünt, sie weisen jedoch eine intensive Funktionsverbindung zu den angrenzenden Freiflächen auf.
Der Landschaftsrahmenplan bewertet das Landschaftsbild des Plangebietes und dessen westlich angrenzende Umgebung aufgrund der großflächig ausgeräumten Ackerflächen als geringwertig.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bebauung an und ist nicht durch Wege erschlossen. Zur Anbindung der Ortslage an Waldgebiete, die auch der Erholung dienen, wird der Radweg entlang der Landesstraße L 289 (Hauptstraße) genutzt.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. Gewerbliche Einrichtung oder Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Hauptstraße (Landesstraße L 289) nördlich des Plangebietes weist eine für Landesstraßen unterdurchschnittliche Verkehrsbelegung auf. Sie verläuft ca. 150 Meter nördlich des Plangebietes. Erhebliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet gehen von der Straße nicht aus. Nordöstlich grenzt eine landwirtschaftliche Betriebsstätte an. Die Gebäude dienen der Unterbringung von landwirtschaftlicher Technik. Eine Tierhaltung findet nicht statt. Die Einwirkungen auf das Plangebiet sind gebietstypisch und in dörflichen Wohnlagen hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind hierdurch nicht zu erwarten.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung werden keine bekannten Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	**Auswirkungen**	**Betroffene Schutzgüter** Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft **d** = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
Anlagebedingte Auswirkungen										
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	**d**	d	d	**d**	**d**	**d**	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	**d**	d	d	d	d	d	**d**	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
Betriebsbedingte Auswirkungen										
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d						d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d							d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen						d	d		

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 5 NAGBNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.
Der Bebauungsplan "Grundfeld III" sieht die Festsetzung von Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 im allgemeinen Wohngebiet und 0,3 im Dorfgebiet vor. Zur Erschließung des Wohngebietes sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung zu erwarten sind.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.
Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Der betroffene Biotoptyp ist derzeit artenarmes Grünland. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde eine ackerbauliche Nutzung wieder aufgenommen werden und die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Eingriff in das Schutzgut bleibt damit gering.
Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna und als Lebensraum für Tierarten verloren.
Grundsätzlich stellen Baugebiete eine Erweiterung einer vertikalen Kulisse dar, vor denen Offenlandarten wie die Feldlerche einen Abstand von 80 – 120 m wahren; der besiedelbare Raum für Arten des Offenlandes wird somit kleiner. Durch Habitatverlust und Kulissenwirkung kann es somit zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten für die Feldlerche kommen. Zu berücksichtigen sind hier die Kulissenwirkung der übrigen Siedlungsbereiche sowie die nördlich verlaufende Landesstraße L 289; Feldlerchen wahren zu viel befahrenen Straßen in Abhängigkeit von der Verkehrsdichte ebenfalls einen gewissen Abstand.
Insgesamt ist mit dem Verlust von maximal 1 Revier der Feldlerche zu rechnen.
Die Feldlerche gilt landes- wie bundesweit als gefährdet, insofern ist davon auszugehen, dass Ausweichlebensräume nicht zur Verfügung stehen, sondern die Habitatkapazität bereits erreicht ist. Um eine höhere Siedlungsdichte erzielen zu können, sind daher Habitat verbessernde Maßnahmen notwendig. (Quelle Biodata GbR Braunschweig). Diese Maßnahmen finden auf der externen Kompensationsfläche auf dem Flurstück 16 der Flur 36 Gemarkung Ehra- Lessien statt. Durch spätere Mahd und der bewußten Ausgrenzung von Teilflächen aus der Beweidung können hier Ersatzhabitate für die Feldlerche geschaffen werden. Auf der Fläche mit einer Gesamtgröße von 32.729 m² können mehrere Bereiche eingeordnet werden in denen Feldlerchenfenster entstehen. Der Verlust an Lebensraum durch die Entwicklung des Plangebietes kann hierdurch kompensiert werden.
Der Verlust an (potentiellem) Nahrungshabitat für diverse Vogelarten, u. a. Rauch- und Mehlschwalbe, ist vernachlässigbar, da zum einen die Vorhabensfläche sich hierfür aufgrund ihrer Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maße eignet, sie zudem nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die Erschließungsstraße ca. 2.690 m² natürlicher Boden dauerhaft versiegelt, durch die Bebauung können maximal ca. 9.877 m² Boden versiegelt werden. Zu berücksichtigen ist, dass diese Flächen durch die derzeitig zulässige landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet sind. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.
Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch Straße und Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 1,2 ha. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden. Insofern wurde diese Maßnahme empfohlen.

Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.
Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO_2 und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Wohn- und Dorfgebietes am Ortsrand von Lessien. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Die Nachbarschaft mit dem östlich angrenzenden Dorfgebiet und der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte erfordert die Toleranz der gebietstypischen landwirtschaftlichen Tätigkeiten und die dadurch entstehenden entstehenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Der freie Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche bis zum Waldrand wird durch Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Anordnung der Gartenbereiche zum Ortsrand werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.
Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

2.3.1. Handlungsempfehlungen

Baubezogene Handlungsempfehlungen

- Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Anfang März bis Ende August) zu räumen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschieben und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

Anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung ≤15° sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,2 und 0,3 gegenüber 0,4 und 0,6 gemäß § 17 BauNVO
  Hierdurch wird die versiegelbare Fläche auf ca. 30% der Grundstücksfläche begrenzt
- Freihaltung der Vorgartenbereiche von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf mindestens 3 m Breite angrenzend an den

Straßenraum mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche durch Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbauten Flächen der zu überbauenden Grundstücke sollen als Grünflächen angelegt werden. Die Bodenversiegelungen in den Bauflächen sollen begrenzt werden.

Begründung:
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts
- Steigerung des Grünanteils im Plangebiet
- Einbindung der Nebenanlagen
- Verbesserung der städtischen Lebensumwelt des Menschen
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation

2.3.3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinde Ehra-Lessien hat die ihr für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung stehenden Flächen durch das Büro Biodata GbR Braunschweig untersuchen lassen und Aufwertungsmöglichkeiten ermittelt. Einen Schwerpunkt der Aufwertungsmöglichkeiten bietet das östlich von Ehra gelegene Flurstück 53 der Flur 28 Gemarkung Ehra-Lessien. Das Büro Biodata GbR hat kommt zu folgender Bewertung:

Gemarkung: Ehra-Lessien
Flur: 36
Flurstück: 16
Lagebezeichnung: Düpe
Größe: 31. 729,3 m²

Biotoptyp-Einstufung nach v. Drachenfels (2016): *GIFw / HPG*
"sonstiges feuchtes Intensivgrünland" in Weidenutzung / "standortgerechte Gehölzpflanzung"

Wertstufe (v. DRACHENFELS 2012): *II / II*

Wertstufe (NDS. STÄDTETAG 2013): *2 / 3*

Aufwertungsmöglichkeiten:
- *Extensivierung der Grünlandnutzung (später Mahdtermin, Heuabtrag, Verringerung der Beweidungsdichte), Erhöhung des Kräuteranteils; Entwicklung zu GEF, WSt. 4*
- *ggf. Neueinsaat nach Umbruch (genehmigungspflichtig!)*
- *Parzellierung bei Beweidung beibehalten*

(Büro Biodata GbR Braunschweig, August 2017)

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine Mähhäufigkeit von maximal 2 mal /Jahr nach dem 15.06 oder später. Die Beweidung sollte maximal 2 Tiere/Hektar umfassen. Die Düngung sollte nicht über 30 kg/Hektar pflanzenverfügbarem Stickstoff im Jahr enthalten, dies sind im Falle organischer Düngung maximal 60 kg Gesamt-Stickstoff. Auf einen Pestizideinsatz ist zu verzichten (Ausnahme: horstweise Bekämpfung von sog. Problemkräutern, wenn andere Methoden zu keinem Erfolg geführt haben). Eine Entwässerung des Gebietes ist nicht zulässig. Ein Umbruch ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde abzulehnen. Durch die Abfuhr des Mähguts

kann eine Nährstoffreduzierung und Erhöhung der Artenvielfalt erreicht werden, sofern im Umfeld genügend Samenpotenzial vorhanden ist. Dies sollte in der Ausführungsplanung festgelegt werden. Gegebenenfalls ist eine Übersaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen.

Die standorterechte Gehölzpflanzung wurde im Rahmen der Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplanes Hinter den Höfen III angelegt. Diesem Bebauungsplan wurden 22.755 Wertpunkte zugeordnet und teilweise eine Extensivierung von Grünflächen durchgeführt. Durch eine weitere flächenhafte Extensivierung und die Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde kann die Fläche zu einem extensiven Grünland GEF der Wertstufe 4 entwickelt werden. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 31.729 m². Der Ausgangswert beträgt 2 Wertpunkte/m². Bei einer Steigerung um 2 Wertpunkte/m² besteht ein Aufwertungspotential von 63.458 Wertpunkten. Davon wurden 22.755 Wertpunkte für den Bebauungsplan Hinter den Höfen III in Anspruch genommen. Insgesamt stehen noch 40.703 Wertpunkte zur Verfügung, von denen 10.061 Wertpunkte für die Kompensation der Eingriffe im Plangebiet in Anspruch genommen werden.

2.3.4. CEF Maßnahmen – Feldlerche

Die vorstehend dargelegte Extensivierung der Grünlandnutzung auf dem Flurstück 36 der Flur 16 wertet das Flurstück auch als Brutstätte für die Feldlerche auf. Hierfür sind Teile der Fläche, die mindestens 100 Meter von dem Gehölzbereich entfernt liegen, bis Ende August nicht zu mähen. Für die Fläche ist hierfür eine landschaftsplanerische Zielplanung zu entwickeln.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Ehra-Lessien wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft. Im Rahmen der gemeindlichen Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt. Standortalternativen waren daher nicht Gegenstand der Prüfung im Bebauungsplanverfahren.
Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Da in Ehra-Lessien ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken besteht, der durch die vorliegende Planung gedeckt werden soll, ist eine optimale Ausnutzung des Standortes auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.
Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein

standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen insbesondere des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Für das Plangebiet und einen erweiterten Untersuchungsraum wurde im Jahr am 22.04.2015 eine flächendeckende Biotopkartierung durchgeführt. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2011). Zugleich wurde auf bestehende Lebensstätten und die Eignung der Biotope als potenzielle Tierhabitate – insbesondere gesetzlich geschützter Arten – geprüft. Ergänzend hierzu wurde durch das Büro Biodata GbR Braunschweig ein faunistischer Fachbeitrag im Herbst 2016 erarbeitet. Aufgrund der festgestellten Eignung des Plangebietes für Brutreviere der Feldlerche und der Schafstelze erfolgten von Mitte März 2017 bis August 2017 örtliche Überprüfungen der Brutreviere mittels Feldstecher 10 x 50. Hierbei wurde auch nochmals das Artenspektrum n Blüten- und Farnpflanzenarten geprüft. Die Überprüfungen erfolgten am 22.03.2017, 24.04.2017, 31.05.2017 und 26.07.2017.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen wurde nach den ergänzend zur Biotopkartierung von v. Drachenfels (2011) entwickelten Wertstufen durchgeführt (Bierhals, v. Drachenfels & Rasper, 2004). Die Bedeutung des geplanten Baugebiets und des erweiterten Untersuchungsraums für den Arten- und Biotopschutz wird anhand einer 5-stufigen Werteskala dargestellt.

Wert-faktor/-stufe	Bezeichnung	Bezeichnung (Bierhals, v. Drachenfels, Rasper)
V	sehr hohe Bedeutung	von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
IV	hohe Bedeutung	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
III	mittlere Bedeutung	von allgemeiner Bedeutung
II	erhöhte Grundbedeutung	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
I	Grundbedeutung	von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Tabelle Definition der Wertfaktoren/-stufen zur Beurteilung der Biotope

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.
In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.
Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.
Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens bewertet. Die methodischen Beurteilungsgrundlagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Herstellung von externen Kompensationsmaßnahmen
- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der externen Kompensationsflächen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von 23 Einfamilienhäusern und dörflichen Gebäuden auf einer Gesamtfläche von 2,77 Hektar einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen. Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, auf dem die ackerbauliche Nutzung jedoch jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Die Fläche ist somit weitgehend von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 1,2 Hektar durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet, aber dennoch bisher unversiegelt.
Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.
Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der freie Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche bis zum Waldrand wird durch Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Anordnung der Gärten zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.
Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, die auf einer externen Fläche kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan (Begründung Punkt 7.3.) verwiesen.

Gemeinde Ehra-Lessien, August 2018

gez. Jörg Böse

Jörg Böse
Bürgermeister

Anlage 1

Konstruktive Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten

Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten

Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdfallgefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorien 3 bis 6
Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen) vorliegen (Stand 20.09.2006)

Die für das Kellergeschoss in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden.

(*) In erdfallgefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschosse beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.

		Gefährdungskategorie (GK)			
		GK 3	GK 4	GK 5	GK 6
Gründung	Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BSt. 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden			
	Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BSt. 500 S (IV S) 2cm²/m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend		Dicke 25 cm Bewehrung BSt 500 S (IV S) 3.5 cm² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Unter den Außenwänden Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 ø14 oben u. unten, in den Eckpunkten zug- u. druckfest verbinden	Unter den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschosswände", letzter Satz
Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß.)		Keine besonderen Anforderungen		Tragende Wände aus - Mauerwerk, Steinfestigkeitsklasse/Mörtelgruppe 15/II - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertigteilen In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Gründungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzusehende Zuganker aus Rundstäben BSt 420 S (III S) verbinden. Querschnitt je Verbindung 4 cm²	Tragende und aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hohlkastenartig verbinden Anschlußbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beidseitig. - Fertigteile Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- fugenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beidseitig. Netzbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beidseitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungsplatte BSt 420 S (III S) 6 cm² oben und unten
				Tragende Wände aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile). Konstruktiv mit Gründungsplatte und unterster Decke verbinden. Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 1 cm² /m beidseitig	
Decken	Stahlbeton	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)	Bewehrung in Längs- u. Querrichtg. durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen	Bewehrung BSt 500 M (IV M) 2 cm² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend Über den tragenden und aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden	Dicke 20 cm Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschoßwände", letzter Satz
	andere Baustoffe		Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden		
übrige		Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c Nov. 1996)			

Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte

Die Bemessungsregeln sowie die statisch- konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben

Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter: www.lbeg.niedersachsen.de/

LBEG