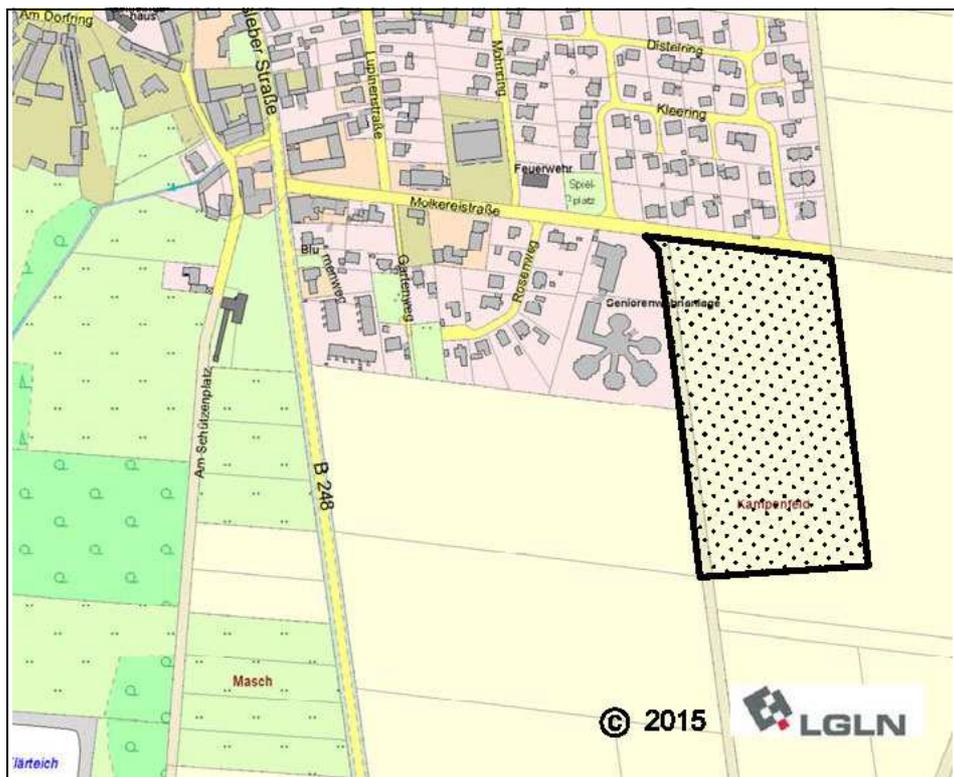




**Bauleitplanung der Gemeinde Ehra-Lessien**  
**Landkreis Gifhorn**

**Bebauungsplan "Kampfenfeld II" 1. Bauabschnitt**  
**im Ortsteil Ehra**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Entwurf – Juli 2021**  
mit Änderungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2021



Lage in der Ortschaft Ehra © LGLN Niedersachsen

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>TEIL A Begründung zum Bebauungsplan</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen	4
3.2. Regional- und Landesplanung	4
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Bebauungspläne	5
3.5. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	5
3.6. Gründungsbedingungen, Bodenoberschichten	5
4. Begründung der Festsetzungen	6
4.1. Allgemeine städtebauliche Ziele	6
4.2. Art der baulichen Nutzung	6
4.3. Maß der baulichen Nutzung	7
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	8
4.5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße	8
4.6. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	9
4.7. Öffentliche Grünflächen	10
4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Begründung der örtlichen Bauvorschrift	11
5.1. Rechtsgrundlagen für die örtliche Bauvorschrift	11
5.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich	11
5.3. Konkrete Festsetzungen	11
6. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
7.1. Erschließung	14
7.2. Belange der Landwirtschaft	16
7.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
8. Private Belange	21
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	21
10. Städtebauliche Werte	21
11.	
<b>TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>	22
<b>ANLAGE</b>	
Gehölzauswahlliste Obstbäume für landschaftspflegerische Zwecke im Landkreis Gifhorn	43
Gehölzauswahlliste Landschaftsgehölze für landschaftspflegerische Zwecke im Landkreis Gifhorn	45

## TEIL A

### Begründung zum Bauungsplan "Kampfenfeld II" 1.Bauabschnitt im Ortsteil Ehra, Gemeinde Ehra-Lessien

#### 1. Rechtsgrundlagen

##### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)

##### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)

##### Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

##### Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S.64)

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

#### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bauungsplanes

Die Gemeinde Ehra-Lessien beabsichtigt mit dem vorliegenden Bauungsplan den 1.Bauabschnitt des in der 50.Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Baugebietes Kampfenfeld II zu entwickeln. Das bisher den Wohnbauflächenbedarf des Ortsteiles Ehra deckende Baugebiet Hinter den Höfen III ist fast vollständig bebaut. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde ist die Erschließung des Baugebietes Kampfenfeld II erforderlich.

Aufgrund der zentralen und nahen Lage zum größten Automobilkonzerns Europas und dem in Ehra-Lessien ansässigen Test- und Versuchsgeländes des Konzerns mit ca. 1.000 Mitarbeitern besteht in der Gemeinde Ehra-Lessien weiterhin ein hoher Wohnbauflächenbedarf. Gemäß der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Brome bis zum Jahr 2029 voraussichtlich von 16.415 Einwohner (Stand 2019) auf 18.105 Einwohner ansteigen. Dies ist eine Zunahme um ca. 10% der Einwohner. Da Ehra-Lessien kein zentraler Ort ist, wird der zulässige Einwohnerzuwachs raumordnerisch begrenzt. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren könnten in Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig insgesamt ca. 100 Bauplätze auf 9,21 Hektar Fläche neu entwickelt werden. Im Plangebiet Kampfenfeld II sind im 1.Bauabschnitt ca. 40 Bauplätze für Einfamilienhäuser und eine Fläche für den Mehrfamilienhausbau (ca. 12 Wohneinheiten) vorgesehen, um den örtlichen Wohnungsbedarf zu decken.

Das Plangebiet ist geeignet für die angestrebte Nutzung als Wohngebiet. Es umfasst Teile einer strukturarmen, weitgehend ausgeräumten Ackerfläche und grenzt südöstlich an das Siedlungsgebiet von Ehra an.

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 erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes 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 Teile des Flurstücks 7/1 und Teile des landwirtschaftlichen Weges Flurstück 110 der Flur 21, Gemarkung Ehra. Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Flurstück 110 ist ein landwirtschaftlicher Weg.

An das Plangebiet grenzt im Norden das Baugebiet Hinter den Höfen II mit einer Einfamilienhausbebauung an. Westlich des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken 3/37 und 3/38 das Seniorenzentrum Ehra mit einem zweigeschossigen Senioren- und Pflegeheim und betreutem Wohnen. Südwestlich, südlich und östlich grenzen Ackerflächen an.

Die Bundesstraße B 248 verläuft in einer Entfernung von 325 Metern westlich des Plangebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

Die Erschließung des Plangebietes ist von Norden über zwei Straßenanschlüsse an die Molkereistraße, die als eine örtliche Hauptschließungsstraße ausgebaut ist, vorgesehen.

#### **3.2. Regional- und Landesplanung**

Die raumordnerischen Ziele sind im Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP neu bekanntgemacht am 06.10.2017) 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. In der Ortschaft Ehra leben derzeit 1.366 Einwohner. Das Plangebiet mit ca. 55 Wohnungen deckt unter Annahme des Orientierungswertes den Bedarf für die nächsten 11 Jahre. Es ist darauf hinzuweisen, dass Ehra aufgrund des Standortes des VW Test- und Versuchsgeländes mit ca. 1.000 Beschäftigten einen erhöhten arbeitsplatznahen Bedarf an Wohnbauflächen aufweist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwassergewinnungsgebiet Rühren (hier Schutzzone IIIB). Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs.6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Dies ist für die Planung gegeben, die grundsätzlich in der Wasserschutzzone IIIB zulässig ist. Für Erschließungsmaßnahmen können sich jedoch erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung ergeben. Sonstige entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

Der Bauleitplan entspricht somit den raumordnerischen Zielen der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die Fläche des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar, die aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotentials und der besonderen Funktionen der Landwirtschaft festgelegt wurden. Die raumordnerischen Ab-

stimmungen zur Vereinbarkeit der Entwicklungsfläche mit dem Vorbehalt haben im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Die Ortslage ist großflächig vom Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft umgeben. Nur im Westen sind Flächen außerhalb des Vorbehaltsgebietes vorhanden, die jedoch an schützenswerte Bereiche des Rundlings angrenzen und daher siedlungsstrukturell als Entwicklungsfläche nicht geeignet sind.

Sonstige entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Die Fläche des Baugebietes Kampfenfeld II ist in der 50. Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome aufgenommen worden. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4. Bebauungspläne**

An das Baugebiet grenzt im Norden der Bebauungsplan "Hinter den Höfen II" (gültig in der Fassung der 2. Änderung) an. Er setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bebauung fest. Im Nordwesten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kampfenfeld (gültig in der Fassung der 1. Änderung). Er umfasst das zweigeschossige Senioren- und Pflegezentrum.

Die angrenzenden Bebauungspläne setzen allgemeine Wohngebiete angrenzend zum Plangebiet fest. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind somit 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 Rühren. Die Aufstellung einer Schutzzonenverordnung befindet sich im Verfahren. Gemäß der Antragstellung der Stadtwerke Wolfsburg ist eine Einordnung des Plangebietes in die Schutzzone IIIB vorgesehen. Mit dem Erlass einer Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum genannten Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der zur Zeit geltenden Fassung zu berücksichtigen. Der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Auskunft erteilt der Fachbereich 9 Umwelt des Landkreises Gifhorn.

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

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

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Untergrund des Standortes lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standortes sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" 23.02.1987 Az.305.4-24 110/2-). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichtes sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

#### Belange der Archäologie

Der Landkreis Gifhorn weist darauf hin, dass im Plangebiet eine archäologische Fundstelle bekannt ist (Ehra-Lessien Fundstellenummer 71). Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad möglicherweise vorhandener archäologischer Bodendenkmale können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Erdingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind daher sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld, ingo.eichfeld@gifhorn.de, Tel.Nr. 05371/3014) mitzuteilen, um eine archäologische Kontrolle zu veranlassen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs.2 NDSchG).

## **4. Begründung der Festsetzungen**

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

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die bebaute Ortslage an und bildet nach Osten und Süden einen neuen Ortsrand aus. Für das Plangebiet und die westlich angrenzende Fläche bis zur Bundesstraße B 248 wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, dessen erster Teil mit dem vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Die städtebauliche Konzeption stellt auf eine Fortsetzung des Plangebietes im Südwesten durch weitere Bauabschnitte ab. Die Lage des Spielplatzes wurde so gewählt, um auch für den zweiten Bauabschnitt gut erreichbar zu sein. Langfristig ist beabsichtigt, mit den weiteren Bauabschnitten einen Anschluss an die Fallersleber Straße zu schaffen.

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

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf der Gemeinde Ehra-Lessien. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher 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

Gemäß § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO wären auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten uneingeschränkt zulässig. Das Plangebiet eignet sich jedoch aufgrund der Ortsrandlage und der angestrebten Prägung durch Wohnnutzung 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 ruhigen 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.

Gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die gemäß § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baugebiet Kampfenfeld II wurden ausgeschlossen, da sie nicht mit den Planungszielen vereinbar sind. Das Plangebiet soll wie auch das benachbarte Gebiet Hinter den Höfen II vorrangig dem ruhigen Wohnen dienen. Andere auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen sollen sich in den zentralen Bereichen der Ortslage Ehra ansiedeln und zu einer funktionellen Vielfalt und Stärkung des Ortskerns beitragen. Das Plangebiet als peripherer Standort in Ehra ist für diese Nutzungen ungeeignet.

#### **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 als Obergrenze festgelegt. Der Bebauungsplan bleibt mit einer Festsetzung von 0,3 für den überwiegenden Teil des Plangebietes unter dieser Grenze, um den zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer Grundstücksgröße von mindestens 650 m<sup>2</sup> eine Bebauung mit einer Grundfläche für Gebäude von ca. 195 m<sup>2</sup>, 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. 92,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In den Bereichen, in denen eine Reihenhausbebauung oder Geschosswohnungsbauten vorgesehen sind, wurde die GRZ mit 0,4 entsprechend § 17 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll vornehmlich dem Einfamilienhausbau dienen, daher wurde als Geschossigkeit für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der südlich und westlich angrenzenden Baugebiete und dem herkömmlichen Bild eines Einfamilienhausgebietes.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet das zweigeschossige Senioren- und Pflegezentrum an. Angrenzend an diese Bebauung soll im Plangebiet eine Reihe zweigeschossiger Gebäude zugelassen werden, um den Bedarf an Mietwohnungen zu decken.

Die Festsetzung der Geschossigkeit allein sichert noch nicht eine den Zielstellungen für das Baugebiet entsprechende Bebauung, da die Höhe der Baukörper dadurch noch nicht hinreichend bestimmt wird. Als weitere Begrenzung werden die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt für die eingeschossigen Bereiche 4,0 Meter und die Firsthöhe 9,0 Meter. Dies sichert eine Bebauung des überwiegenden Teils des Plangebietes mit klassischen Einfamilienhäusern entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Für die zweigeschossigen Bereiche wurde eine Traufhöhe von 6,5 Meter und eine Firsthöhe von 11,5 Meter

festgesetzt. Dies orientiert sich für die Flächen, in denen eine zweigeschossige Bebauung zugelassen wird, an der benachbart vorhandenen Bebauung.

Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wurde ein Bezugspunkt für Höhenangaben festgesetzt. Dieser bezieht sich auf die Straßenhöhe.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich. Sie ergibt sich aus der Multiplikation von Grundflächenzahl und Geschossigkeit.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

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. Die rückwärtigen Bereiche sollen ebenfalls 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.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines Einfamilienhausgebietes wurde eine offene Bauweise, in der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, für das Plangebiet allgemein festgesetzt. Dies entspricht den Regeln der benachbarten Gebiete. Abweichend davon wurde im zweigeschossigen Bereich eine offene Bauweise festgesetzt. Dies soll die Errichtung von Gebäuden mit mehreren Wohnungen in diesem Teilbereich 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 und ein attraktives Wohnumfeld gewährleisten. Die Verlagerung von Nebenfunktionen wie Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen in die Vorgärten der Baugrundstücke widerspricht der Entwicklung eines offenen Straßenraums und damit den Zielen der Gemeinde Ehra-Lessien. Die Wirkung des Straßenraums in Verbindung mit den Vorgärten sind ein wichtiges Qualitätsmerkmal für das Baugebiet.

#### **4.5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde für die Bereiche, in denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, 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 für diese Bereiche ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Sicherung des gemeindlichen Planungszieles der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes.

Weiterhin wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgesetzt. Dies soll eine stärkere Verdichtung des Gebietes, die nicht den dörflichen Strukturen der Gemeinde Ehra-Lessien entspricht, verhindern.

Die Regelgröße der Baugrundstücke gemäß dem Parzellierungsvorschlag beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> ist im Plangebiet für zwei Grundstücke im WA1-Gebiet nicht umsetzbar. Aufgrund des Erfordernisses der Einordnung öffentlicher Stellplätze an den Wohnwegen wurden diese zwei Grundstücke in der Größe reduziert und als Ausnahme zugelassen.

#### **4.6. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**

##### 4.6.1. Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die straßenseitige Erschließung erfolgt zunächst über eine Anbindung an die Molkereistraße im Norden, die zur Bundesstraße B 248 führt.

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein gegliedertes System vorgesehen, das sich am städtebaulichen Konzept für das gesamte Baugebiet orientiert. Es besteht aus einer Anliegerstraße (Planstraße A) und zwei Wohnwegen (Planstraßen B und C). Die Anliegerstraße soll später im Süden des Gebietes nach Westen fortgeführt und an die Bundesstraße B 248 angebunden werden. Die Anliegerstraße weist eine Breite von 8,5 Meter auf. Es ist ein Ausbau mit folgendem Querschnitt vorgesehen:

- 0,5 Meter Randstreifen
- 5,5 Meter Fahrbahn
- 2,5 Meter Gehweg

Für die Wohnwege ist eine Breite von 6,5 Metern ausreichend. Der Ausbau soll mit einer Breite von 5,5 Metern erfolgen. Beiderseits wird ein Randstreifen von 0,5 Metern eingeordnet. Innerhalb des ausgebauten Verkehrsraumes von 5,5 Meter ist eine überfahrbare, farblich markierte Fußgängerfläche vorgesehen.

Da an der Planstraße B die Errichtung von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten zulässig ist, ist hier mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Straßenverkehrsfläche wurde hier in einer Breite von 7,5 Meter festgesetzt, um den Gehweg in einer Breite von 2,0 Meter durch einen überfahrbaren Tiefbord abgrenzen zu können.

Der Ausbau ist für die verkehrsberuhigten Anliegerwege ausreichend. Im ländlichen Raum werden separate Gehwege nur an stark frequentierten Straßen genutzt, ansonsten steht die Fahrbahn auch den Fußgängern zur Verfügung.

Öffentliche Stellplätze sollen an Aufweitungen der Wohnwege vorgesehen werden. Im Bereich der Aufweitung ist jeweils die Errichtung von 5 Stellplätzen möglich, so dass 10 öffentliche Stellplätze gebaut werden können. Unter Berücksichtigung des möglichen Baus von Wohnungen im zweigeschossigen Bereich entstehen ca. 55 Wohnungen im Plangebiet, so dass ca. 0,18 Stellplätze pro Baugrundstück im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen. Dies entspricht den städtebaulichen Empfehlungen von 0,15 bis 0,2 öffentlichen Stellplätzen pro Wohngrundstück in Wohngebieten. Unabhängig davon sind die Stellplätze für die privaten Fahrzeuge auf dem Grundstück nachzuweisen.

##### 4.6.2. Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet sind zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Sie dienen dem Anschluss des landwirtschaftlichen Weges und der Erschließung weiterer Baugrundstücke im Kurvenbereich der Anliegerstraße.

Das Plangebiet wird im Bestand durch den landwirtschaftlichen Weg auf dem Flurstück 110 gequert. Der Weg schließt im Süden an den zur Bundesstraße B 248 führenden Bergfelder Weg an. Die landwirtschaftlichen Flächen sind auch über Wege außerhalb des Plangebietes erreichbar. Dennoch ist es erforderlich den Weg an die Erschließungsstraße anzubinden, da ein geordnetes Wenden von Fahrzeugen südlich des Plangebietes nicht möglich ist. Weiterhin ist im Wegbereich die Niederschlagswasserableitung zur Rückhaltung südlich des Gebietes am Bergfelder Weg vorgesehen. Der im Plangebiet befindliche Teil des landwirtschaftlichen Weges wurde zwischen der Anliegerstraße und südlich der Plangebietsgrenze als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Es wird damit auch als Freizeitweg für die Naherholung gesichert.

Die Anliegerstraße als Haupterschließung des Gebietes soll nach Westen fortgesetzt werden, wenn die Realisierung weiterer Bauabschnitte geplant wird. Es ist daher ein bogenförmiger

Kurvenbereich im Südosten des Gebietes vorgesehen, der die Fortsetzung der Straße nach Westen in gerader Führung vorsieht. Im Kurvenbereich benötigen die südöstlich der Kurve angeordneten Grundstücke einer zusätzlichen Erschließung, die über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als für Anlieger überfahrbarer Fußweg festgesetzt wurde. Hierdurch kann eine ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücke gesichert werden.

#### 4.6.3. 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 führen zu einer Versiegelung der Vorgartenbereiche, die durch Grünflächen gestaltet werden sollen. Desweiteren vermindern überbreite Zufahrten die Nutzung des Straßenraumes für Besucherstellplätze und die Anordnung der Straßenbeleuchtungsanlagen. Die Breite wurde daher auf 5 Meter begrenzt. Dies gewährleistet geordnete Zufahrten zu den Baugrundstücken und sichert gleichzeitig die Anordnung der erforderlichen Infrastruktur im Straßenraum.

#### 4.6.4. Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen

Die LSW Netz GmbH hat mitgeteilt, dass zur Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie die Einordnung einer Trafostation mit einem Flächenbedarf von 5 x 6 Meter erforderlich ist. Der Standort hierfür wurde am Spielplatz festgesetzt, so dass die Versorgung weiterer Bauabschnitte über diese Station möglich ist.

Oberirdisch verlegte Versorgungsleitungen beeinträchtigen durch eine technische Überprägung das angestrebte Ortsbild. Sie werden daher im Plangebiet nicht zugelassen.

### 4.7. Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden mehrere öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. An zentraler Stelle des Baugebietes einschließlich der späteren Erweiterungen nach Westen wurde eine Fläche für einen Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 950 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Fläche ist über öffentliche Grünflächen auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Weg von Norden und Süden sowie über Anschlüsse an die Planstraßen B und C verkehrssicher gut erreichbar. Die Größe des Kinderspielplatzes ist mit 950 m<sup>2</sup> so bemessen, dass auch für die späteren Bauabschnitte, die sich westlich an das Gebiet anschließen sollen, ausreichend Flächen für Kinder zum Spielen zur Verfügung stehen.

Der ehemalige landwirtschaftliche Weg auf dem Flurstück 110 soll als zentrale Fußgängerachse mit einem Fußweg ausgebaut und durch Randbegrünung gestaltet werden. Als Zweckbestimmung wurde Grünanlage mit Fußweg festgesetzt. Eine kleinere Grünfläche verbleibt im Kurvenbereich der Planstraße A. Diese soll mit Bäumen bepflanzt werden, die sich in Blickrichtung der jeweiligen Straßenachse befinden. Als Zweckbestimmung wurde Grünanlage mit Baumanpflanzung festgesetzt. Im Süden in Fortsetzung der Planstraße C wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vorbehaltsfläche für eine Anbindung einer möglichen Gebietserweiterung festgesetzt. Eine Gebietserweiterung nach Süden ist im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen, sie soll jedoch durch die Planung nicht grundsätzlich verbaut werden. Es wurde

daher eine Grünfläche festgesetzt, auf der zu einem späteren Zeitpunkt eine Zufahrt für eine Gebietserweiterung ermöglicht werden kann.

#### **4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Unter Punkt 7. 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. Die Pflanzung muss entsprechend der Gehölzauswahlliste für landschaftspflegerische Zwecke des Landkreises Gifhorn erfolgen. Sie ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das örtliche Kleinklima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### **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. Diese örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs.4 BauGB in den Bebauungsplan integriert.

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

Auf heute freier Fläche wird am Ortsrand von Ehra 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 Ehra 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 Gestaltfestsetzungen umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

#### **5.3. Konkrete Festsetzungen**

##### Dachformen

Die Zulässigkeit von Dachformen wurde in Bezug auf asymmetrische Dachformen der Hauptdächer eingeschränkt. Diese widersprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zur Wahrung des traditionellen Ortsbildes, dass durch symmetrische Dachformen bestimmt wird.

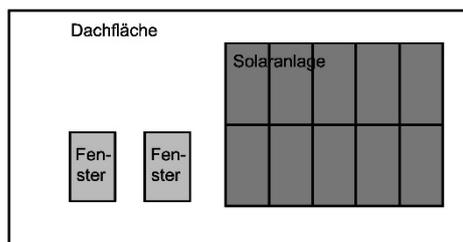
### Dachneigung

Die Dachneigung wurde für das Plangebiet differenziert für die ein- und zweigeschossigen Bereiche festgesetzt. Für die Gebäude im eingeschossigen Bereich soll in Anlehnung an die im Ort überwiegenden Dächer eine Dachneigung von 25°- 45° gewählt werden. Zulässig ist somit das klassische Einfamilienhaus mit ausgebautem Dach und eine Bebauung im Bungalowstil. Für die zweigeschossigen Bereiche ist eine Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt. Die Begrenzung auf 35° soll verhindern, dass Gebäude entstehen, deren Höhe nicht mehr mit der Einfamilienhausbebauung städtebaulich harmoniert. Vermieden werden durch diese Festsetzungen allgemein 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.

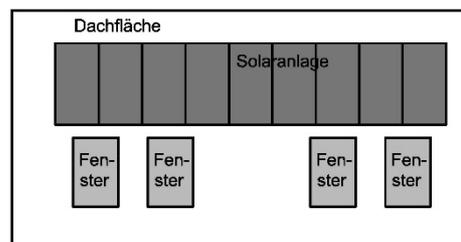
Die Festsetzung der Neigung bezieht sich ausschließlich auf die das Ortsbild prägenden Gebäude der Hauptnutzung. Garagen und Überdachungen von Stellplätzen (Carports) ordnen sich diesen Hauptgebäuden unter und bilden in der Regel eigene Gebäudeabschnitte. Ebenfalls abweichen von der Dachneigung dürfen Überdachungen von Terrassen, wenn mindestens zwei Seiten der Terrasse dauerhaft offen bleiben und das Dach der Terrasse sowie die zulässige Seitenwand transparent ausgeführt werden. Terrassenüberdachungen sind Bestandteil der Hauptgebäude und unterliegen damit deren Festsetzungen zur Dachneigung. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist bei Terrassenüberdachungen kaum umsetzbar, da diese in der Regel am Gebäude unterhalb der Traufe beginnen und an der Außenseite der Terrasse eine begehbare Höhe aufweisen sollen. Um die Überdachungen der Terrasse vom sonstigen Gebäude abzuheben und asymmetrische Dächer zu vermeiden, sollen diese vom Material sich durch Transparenz vom Hauptgebäude absetzen. Die geforderte Offenheit an zwei Seiten wurde festgesetzt, um einer Erweiterung der Hauptnutzung mit abweichender Dachneigung auf die Terrasse entgegen zu wirken.

### Dachdeckung, Solarenergieanlagen

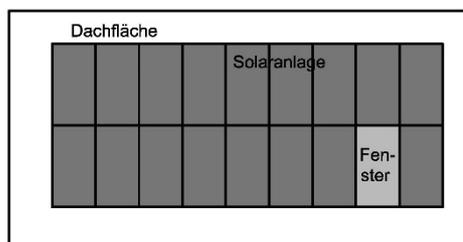
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie leisten inzwischen einen erheblichen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energiequellen und damit zur Reduktion der CO<sub>2</sub> Emissionen. Bei der Gebäudeausrichtung und bei der Zulässigkeit von Solarenergieanlagen an Dächern oder als Fassadenelement wurde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



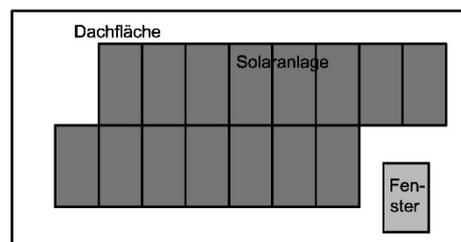
zulässig



zulässig



zulässig



unzulässig

Gleichwohl wirken sich Solarenergieanlagen auf Dächern nicht unerheblich auf das Ortsbild aus. Insbesondere ihre ungeordnete Anbringung unterbrochen von Schornsteinen oder Entlüftungsröhen oder in schrägen Reihen verursacht eine Beeinträchtigung der Dachgestaltung. Die ört-

liche Bauvorschrift beinhaltet daher die Festsetzung, dass Solarenergieanlagen entweder in die Dachfläche flächenbündig zu integrieren oder auf Dächern in ihrer Gesamtheit als geschlossenes Rechteck auszubilden sind. Hierdurch wird eine Beliebigkeit der Anordnung von Solarmodulen auf den Dächern vermieden und eine gestalterisch und für das Ortsbild befriedigende Dachansicht gewährleistet. Zur Verdeutlichung der Zulässigkeit dient nachfolgende Prinzipskizze.

Ausnahmsweise können dabei Dachfenster mit in die Kollektorfläche einbezogen werden, wenn sie gemeinsam ein geschlossenes Bild bilden. So ist eine optimale Ausnutzung der Dachfläche möglich. Zulässigkeiten von Photovoltaikanlagen, die auf die Dachoberfläche aufgebracht werden (oberhalb der Ebene der Dacheindeckung)

#### Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen das Ortsbild einer Siedlung wesentlich mit. Sie sollen sich ebenfalls am vorhandenen Ortsbild orientieren, welches durch einfache Staketenzäune aus Holz oder Metall geprägt wird. Hecken ergänzen das dörfliche Bild und grenzen meist die Gartenbereiche ab. Zur Sicherung einer sich in das Ortsbild von Ehra einfügenden Materialwahl und zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer attraktiven Gestaltung des Straßenraumes wurde die Gestaltung der Einfriedungen aus Holz, Holzverbundstoffen, Metall, Mauerwerk oder Hecken vorgeschrieben. Verhindert werden sollen damit auch Kunststoffe, die während des Alterungsprozesses erkennen lassen, dass mit ihnen nur andere Materialien imitiert werden sollen und die dann das Ortsbild beeinträchtigen. 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. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen transparent zu gestalten sind. Der Öffnungsanteil soll überwiegen. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Vorgartengestaltung in den Straßenraum hinein auch wirksam sichtbar ist.

Für Grundstücke, die zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, können sich Nutzungerschwernisse insbesondere bei der Haltung von Hunden ergeben, da eine 0,8 Meter hohe Einfriedung in der Regel nicht ausreichend ist, um Hunde im Gartenbereich frei laufen lassen zu können. Ausnahmen sollen daher für Eckgrundstücke auf einer Seite zur Straße zugelassen werden können.

In Stabgitterzäune werden häufig Kunststoffeinlagen eingezogen werden, die die Transparenz der Zäune stark einschränken. Diese Kunststoffeinlagen entsprechen nicht den ortsgestalterischen Zielen der Gemeinde. Um Transparenz und die Prägung des Gebietes durch Hecken und Grün zu gewährleisten werden diese Einlagen ausgeschlossen. Durch eine Hinterpflanzung mit Hecken kann eine Sichteinschränkung gewährleistet werden, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Während die Einfriedungen gegenüber den Straßen das Ortsbild wesentlich bestimmen, sind die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen und gegenüber dem Außenbereich für das Landschaftsbild bestimmend. Sie sollen daher vor allem aus Hecken bestehen, die jeweils durch einen Stabgitterzaun (ohne Kunststoffeinlage) oder Maschendrahtzaun ergänzt werden können. Die Hecke soll die Eingrünung des Gebietes fördern, ein Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun wirkt durch seine Transparenz weniger beeinträchtigend auf das Landschaftsbild.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an, die uneingeschränkt in dieser Nutzung erhalten werden sollen. Zugänge zu den in privatem Eigentum stehenden Ackerflächen und den öffentlichen Grünflächen von Privatgrundstücken sind daher nicht zulässig.

## **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 Begrünung der öffentlichen Grünflächen und die Herstellung des Spielplatzes
- 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 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. Die LSW Netz GmbH & Co.KG plant die Errichtung eines neuen Versorgungsnetzes auf Niederspannungsebene in den öffentlichen Straßen. Für die Erschließung ist eine Trafostation erforderlich. Der Standort wurde nach Zuarbeit des Versorgungsträgers im Bebauungsplan festgesetzt.

Träger der Gasversorgung ist die GLG - Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH. Für das Plangebiet ist der Aufbau eines Gasversorgungsnetzes vorgesehen. Die Leitungsführungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Im Plangebiet befinden sich bisher keine Telekommunikationsleitungen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

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. Die entsprechenden Abmaße der Fahrzeuge sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV). Das Plangebiet muss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für das Plangebiet ist die Errichtung einer Schmutzwasserkanalisation 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. Die Vorplanung der Erschließungsanlagen sieht eine Niederschlagswasserableitung nach Süden bis zum Bergfelder Weg vor. Dort soll über ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren die Niederschlagswasserrückhaltung hergestellt werden. Eine Aufnahme der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hierfür nicht erforderlich.

### 7.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich wird als Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/ Stunde für die eingeschossigen Bereiche bzw. 96 m<sup>3</sup>/ Stunde für die zweigeschossigen Bereiche über zwei Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 benötigt. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 Meter vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die Bereitstellung soll, soweit die Rohrquerschnitte hierfür ausreichen, aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz erfolgen. Soweit dies nicht ausreicht, werden im Rahmen der Erschließung des Gebietes Löschwasserbrunnen hergestellt.

## **7.2. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 4,04 Hektar landwirtschaftliche Flächen der Landwirtschaft entzogen. 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 insofern nur soweit erforderlich beeinträchtigt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden 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 während der gesamten Beregnungszeit auch nachts auftreten können, sobald eine kontinuierliche Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich wird. Auch die Emissionen durch Gerüche, Geräusche und Stäube während der Ernte können sowohl nachts als auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Der das Plangebiet von Norden nach Süden querende landwirtschaftliche Weg wird nur selten durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt, er ist nicht ausgebaut. Die gewöhnlich durch die Landwirtschaft genutzten Feldzufahrten führen über die Molkereistraße im Norden und den Bergfelder Weg von der Bundesstraße B 248 aus im Süden. Der Entfall des Weges im Nordteil und die Anbindung an die Erschließungsstraße beeinträchtigen daher die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich.

Die Landwirtschaftskammer und das Landvolk Niedersachsen weisen darauf hin, dass die Beregnungsinfrastruktur des Beregnungsverbandes vom Vorhaben betroffen ist. Nach Kenntnis des Landvolkes werden verschiedene Hydranten und andere Anlagen der Feldberegnung überbaut. Hierfür sind im Rahmen der Erschließung Lösungen zu finden, die eine störungsfreie Funktion der Feldberegnung auch zukünftig gewährleisten.

## **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, und Verminderung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fest. Diese Maßnahmen sind unter den Punkten 4.8. 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 auf Kompensationsflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Ehra-Lessien befinden, geplant.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Bilanzierungsmodells des niedersächsischen Städtetages, 2013 (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.
- Für die Belange des Artenschutzes sind aufgrund der Betroffenheit der Feldlerche gesonderte Maßnahmen erforderlich.

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

Eingriffsfläche (Ist - Zustand in m<sup>2</sup>) x Wertfaktor des vorhandenen Biototyps  
= Flächenwert der Eingriffsfläche als Werteinheit

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

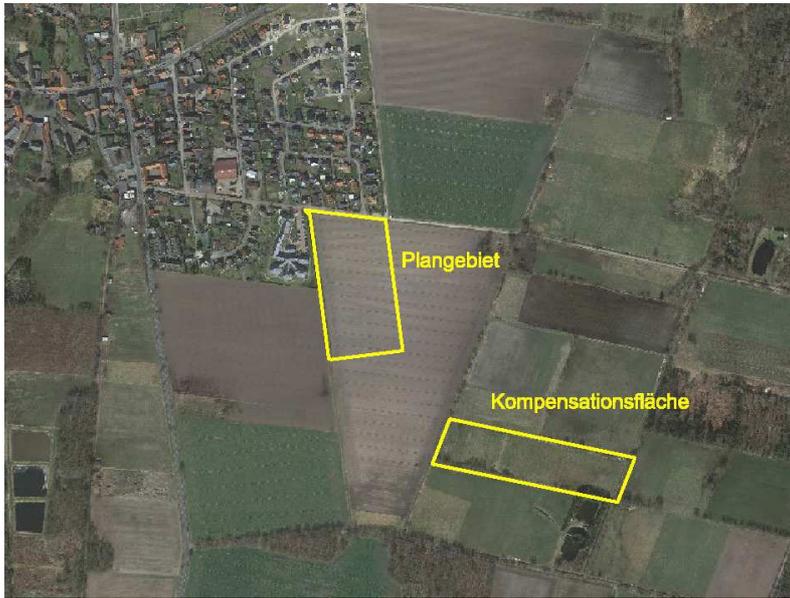
Ausgleichsfläche (Planung in m<sup>2</sup>) x Wertfaktor des geplanten Biototyps  
= Flächenwert der Ausgleichsfläche als Werteinheit

Rechnerische Bilanzierung Bauungsplan "Kampfenfeld II" 1.Bauabschnitt im Ortsteil Ehra							
Ist-Zustand (2020)				Planung			
Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
AS	39.895	1	39.895	OVG (Straßenverkehrsflächen)	6.014	0	0
UHT	2.275	3	6.825	PH (Hausgärten)	18.270	1	18.270
OVW (Feldweg)	1.046	0	0	BW (vollständig versiegelte Flächen für die Bebauung einschließlich Nebengebäuden u. -anlagen)	14.949	0	0
				PS Spielplatz	968	1	968
				PZ sonstige Grünanlagen	3.015	2	6.030
Gesamtfläche		Flächenwert Ist-Zustand		Gesamtfläche		Flächenwert Planung	
43.216		46.720		43.216		25.268	

Flächenwert Planung	=	25.268
- Flächenwert des Ist-Zustandes	=	- 46.720
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 21.452

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von - 21.452 für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes vollständig ausgleichbar.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches



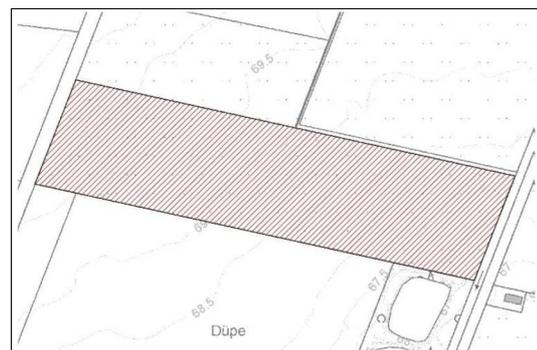
Lage der Flächen für die externe Kompensationsmaßnahmen

Der bei der Eingriffsbilanzierung sich ergebende Wertverlust für die Fläche des Plangebietes beläuft sich auf 21.452 Wertpunkte, die außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden müssen.

Für den Naturraum und die weitere Entwicklung der Bereiche am Ostrand von Ehra ist eine Aufwertung von Flächen, die sich in direktem Verbund befinden, fachlich sinnvoll. Hiermit könnte der nach Naturschutzgesetz geforderte Ausgleich sowohl räumlich als auch inhaltlich erfolgen, da die durch das Vorhaben beeinträchtigten Arten/ Populationen direkt durch Aufwertungsmaßnahmen gefördert werden können.

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 m<sup>2</sup>*



**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 (Tief-land) GARVE 2004]

**Grünland**

<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Bellis perennis</i>	Gewöhnliches Gänseblümchen
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trefle
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliches Hirtentäschel
<i>Carex hirta</i>	Behaarte Segge
<i>Carex ovalis</i>	Hasenfuß-Segge
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
( <i>Geranium robertianum</i> )	(Stinkender Storchschnabel)
<i>Glechoma hederacea</i>	Efeu-Gundermann
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
( <i>Lathyrus pratensis</i> )	(Wiesen-Platterbse)
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
( <i>Lotus corniculatus</i> )	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale agg.</i>	Löwenzahn-Gruppe
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Thymian-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

**Gehölzpflanzung**

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

**Beeinträchtigungen: -**

**Biotoptyp-Einstufung nach v. Drachenfels (2016):** GfFw / 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. zweimal pro Jahr nach dem 15.06. oder später. Die Beweidung sollte maximal 2 Tiere pro Hektar umfassen. Die Düngung sollte nicht über 30 kg pro 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. Gegebenenfalls ist eine Übersaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen.

Die standortgerechte 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 m<sup>2</sup>. Der Ausgangswert beträgt 2 Wertpunkte/m<sup>2</sup>. Bei einer Steigerung um 2 Wertpunkte/m<sup>2</sup> besteht ein Aufwertungspotential von 63.458 Wertpunkten. Davon wurden 22.755 Wertpunkte für den Bebauungsplan Hinter den Höfen III in Anspruch genommen. Weitere 10.061 Wertpunkte wurden für den Bebauungsplan "Grundfeld III" im Ortsteil Lessien zur Kompensation genutzt. Insgesamt stehen somit noch 30.642 Wertpunkte zur Verfügung, von denen 21.452 Wertpunkte für die Kompensation der Eingriffe im Plangebiet "Kampfenfeld II" 1.Bauabschnitt in Anspruch genommen werden sollen.

Mit der vorstehenden Maßnahme kann der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig kompensiert werden. Dies entspricht den Zielen der Gemeinde zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Gemeinde Ehra-Lessien wird sich durch Ratsbeschluss zur Umsetzung und dauerhaften Unterhaltung der Maßnahmen verpflichten.

Die Biotoptypenkartierung und artenschutzfachliche Einschätzung für das geplante Wohngebiet hat ermittelt, dass wesentliche beurteilungsrelevante artenschutzrechtliche Auswirkungen auf die Feldlerche zu erwarten sind, da diese in der Feldflur östlich von Ehra ein wichtiges Verbreitungsgebiet besitzt. Die Kompensationsmaßnahme soll auch nach artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine CEF-Maßnahme darstellen.

**CEF Maßnahmen – Feldlerche**

Hierfür sind Teile der Fläche, die mindestens 100 Meter von dem Gehölzbereich entfernt liegen, bis Ende August nicht zu mähen. Für die Fläche ist 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.

Eine Betroffenheit privater Belange ist für die nördlich und westlich 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 erheblich betroffen, da zur Bebauung ein größerer Abstand durch die Molkereistraße und die Grünanlage auf dem Feldweg besteht. 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 "Kampfenfeld II" 1.Bauabschnitt im Ortsteil Ehra steht die Deckung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Bau von Wohnungen überwiegend in Einfamilienhäusern werden im Plangebiet ca. 4,32 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 55 Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 165 Einwohner. Die Planung berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Ackerboden und den Entzug 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	43.216 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete	33.219 m <sup>2</sup>
- zulässige Grundfläche	9.966 m <sup>2</sup>
- zulässige Geschossfläche	11.361 m <sup>2</sup>
- Anzahl der Baugrundstücke	ca. 43 Stück
Straßenverkehrsfläche	6.014 m <sup>2</sup>
- davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	641 m <sup>2</sup>
- davon neue Erschließungsstraßen	5.373 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität	30 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	3.953 m <sup>2</sup>
- davon Spielplatz	938 m <sup>2</sup>

## **TEIL B**

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan**

#### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	23
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	23
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	23
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	23
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.	Schutzgut Biotope	29
2.1.2.	Schutzgut Arten	30
2.1.3.	Schutzgut Boden	31
2.1.4.	Schutzgut Wasser	32
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	33
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	38
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	38
2.3.2.	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	39
2.3.3.	Externe Kompensationsmaßnahme	39
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	41
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Ehra-Lessien beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan den 1.Bauabschnitt des in der 50.Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Baugebietes Kampfenfeld II zu entwickeln. Das bisher den Wohnbauflächenbedarf des Ortsteiles Ehra deckende Baugebiet Hinter den Höfen III ist fast vollständig bebaut. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde ist die Erschließung des Baugebietes Kampfenfeld II erforderlich.

Das Plangebiet ist geeignet für die angestrebte Nutzung als Wohngebiet. Es umfasst Teile einer strukturarmen, weitgehend ausgeräumten Ackerfläche und grenzt südlich an das Siedlungsgebiet von Ehra an.

### **1.2. Inhalt des Bebauungsplanes**

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für ca. 43 Baugrundstücke für den Wohnungsbau auf einer Gesamtfläche von 33.219 m<sup>2</sup> in überwiegend eingeschossiger Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und in einem Baufeld im Nordwesten mit zweigeschossiger Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (weitere umweltrelevante Festsetzungen betreffen den Ausschluss von Kies-, Splitt- und Schottergärten und die Bepflanzung von 5% der Grundstücksfläche mit gebietsheimischen Laubgehölzen sowie den Ausschluss von Garagen und Carports in den Vorgärten)
2. Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes mit einer Straßenraumbreite von 6,5 bis 8,5 Meter anbindend an die Molkereistraße
3. Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für einen landwirtschaftlichen Weg und kleinere Zuwegungen
4. Festsetzung von öffentlichen Grünflächen für eine zentrale Fußgängerachse, einen Spielplatz und eine Fläche für Baumanpflanzungen sowie einen Freihaltebereich für eine spätere Anbindung zur Gebietserweiterung
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 südöstlichen Rand der Ortschaft Ehra der Gemeinde Ehra-Lessien. Er wird nördlich und nordwestlich von Baugebieten begrenzt und ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Fläche soll für eine aufgelockerte Wohnbebauung überwiegend als Einfamilienhausgebiet genutzt werden.



Abbildung Luftbild des Bauungsplangebietes

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

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes	43.216 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete	33.219 m <sup>2</sup>
- zulässige Grundfläche	9.966 m <sup>2</sup>
- zulässige Geschossfläche	11.361 m <sup>2</sup>
- Anzahl der Baugrundstücke	ca. 43 Stück
Straßenverkehrsfläche	6.014 m <sup>2</sup>
- davon Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	641 m <sup>2</sup>
- davon neue Erschließungsstraßen	5.373 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	3.983 m <sup>2</sup>
- davon Spielplatz	968 m <sup>2</sup>

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist eine externe Kompensation auf einer ca. 150 Meter vom Plangebiet entfernt gelegenen Fläche vorgesehen. Die Lage der Fläche in Bezug auf das Plangebiet ist der Abbildung der Begründung Punkt 7. zu entnehmen.

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

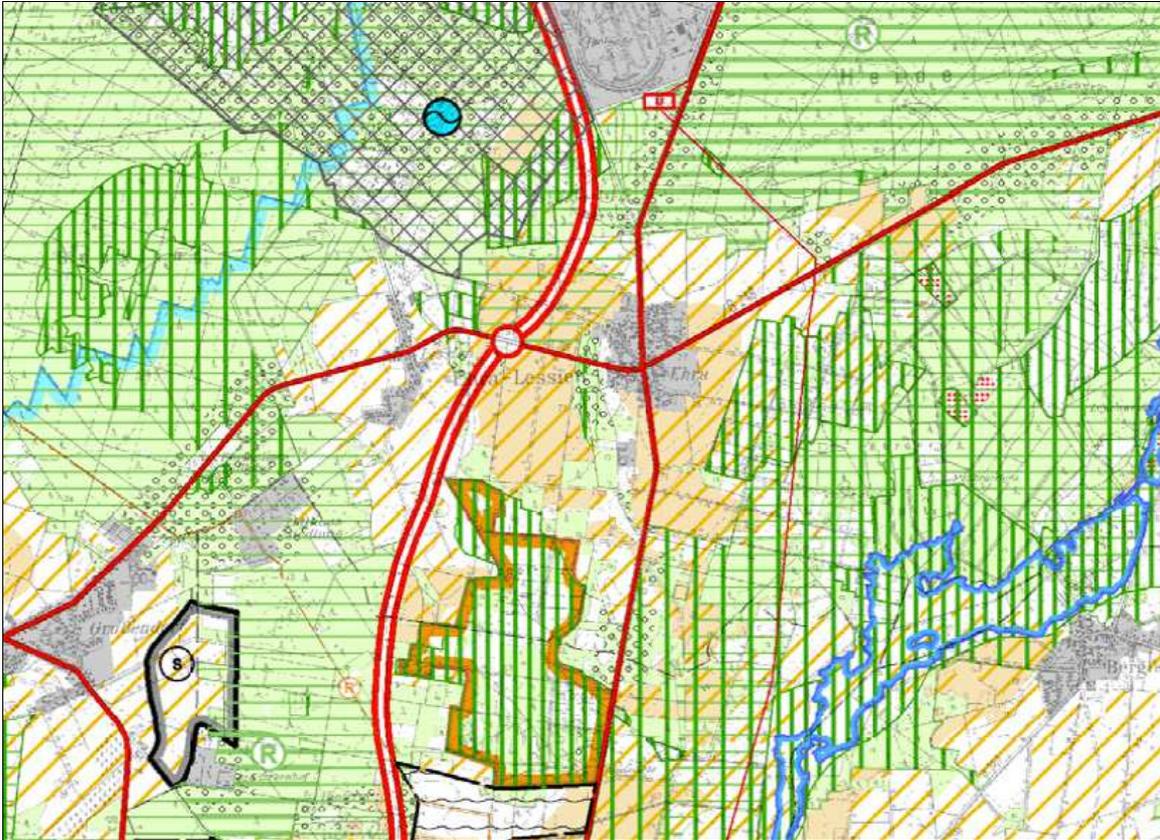
##### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten  
Art der Berücksichtigung:  
Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm ausgesetzt. Ein fachgutachterliches Untersuchungserfordernis besteht nicht.
- 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 / Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut:  
Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut, Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse zum Bebauungsplan, 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

##### Regionales Raumordnungsprogramm RROP 2008



Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die Fläche des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar, die aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotentials und der besonderen Funktionen der Landwirtschaft festgelegt wurden. Die raumordnerischen Abstimmungen zur Vereinbarkeit der Entwicklungsfläche mit dem Vorbehalt haben im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Die Ortslage ist großflächig vom Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft umgeben. Nur im Westen sind Flächen außerhalb des Vorbehaltsgebietes vorhanden, die jedoch an schützenswerte Bereiche des Rundlings angrenzen und daher siedlungsstrukturell als Entwicklungsfläche nicht geeignet sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgelegten Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwassergewinnungsgebiet Rühen (hier Schutzzone IIIB). Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs.6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Dies ist für die Planung gegeben, die grundsätzlich in der Wasserschutzzone IIIB zulässig ist. Für Erschließungsmaßnahmen können sich jedoch erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung ergeben. Sonstige entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

##### 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 mittlerem Ertragspotential 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 bindigen Bodenoberschichten gut geschützt. Zur Beregnung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen wird Grundwasser entnommen.

**Klima/Luft:**

Für das Schutzgut Klima hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Lineare Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch den Fahrzeugverkehr der Bundesstraße B 248 zu erwarten.

**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 Ackerflächen unmittelbar um die Ortslage Ehra. Östlich des Plangebietes im Abstand von ca. 500 Metern befinden sich Waldbereiche der Ehraer Moorniederung, deren Bedeutung für das Landschaftsbild als hoch eingestuft wird.

**Schutzgebiete**

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Die im Osten gelegenen Flächen der Ehraer Moorniederung sind im Landschaftsrahmenplan (1994) als Flächen, die die Voraussetzung als Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG in Verbindung mit § 16 NAGBNatSchG erfüllen, dargestellt. Eine formale Ausweisung liegt nicht vor. Auf diesen Flächen befindet sich die geplante Kompensationsmaßnahme.

## 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

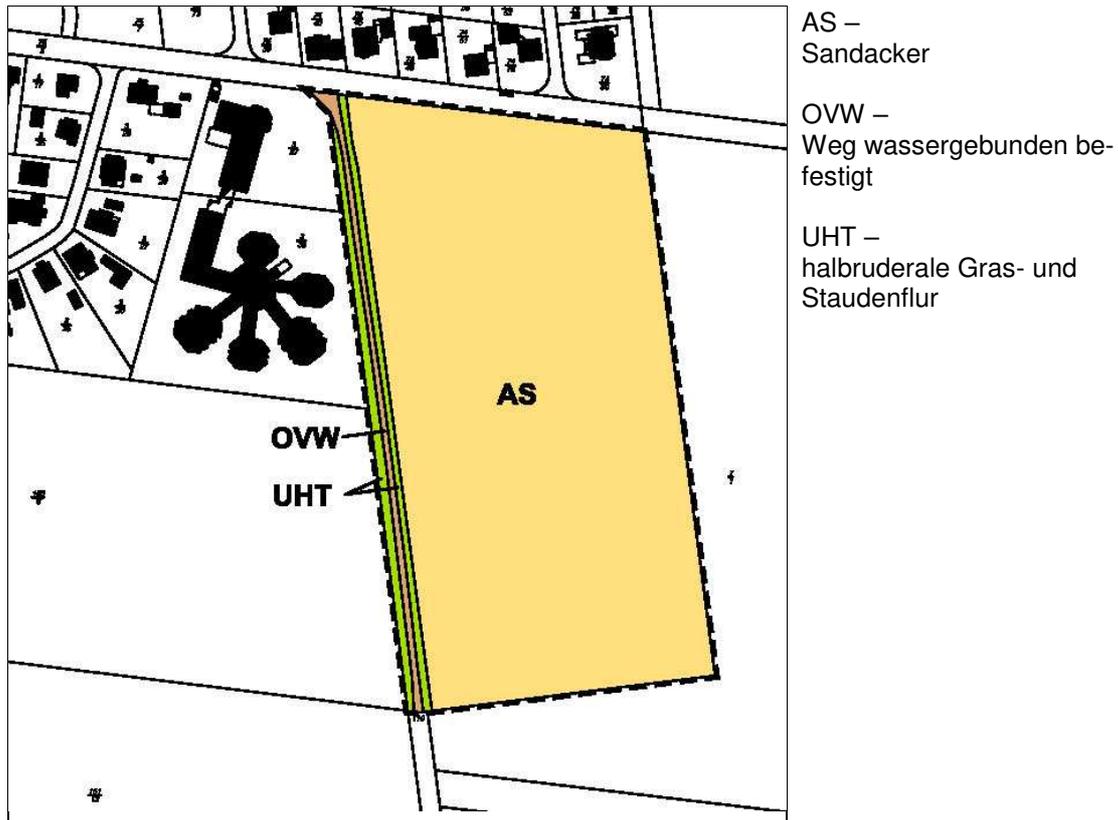


Abbildung Biototypen im Planungsraum

Der weitaus größte Teil des Planungsgebietes ist dem Biototyp Sandacker (AS) zuzuordnen. Die Fläche ist Bestandteil eines ca. 16,5 Hektar großen Ackerschlagens, der intensiv, konventionell bewirtschaftet wird. Die Artenauswahl wird durch die Kulturpflanzen bestimmt. Eine ausgeprägte Segetalvegetation ist nicht vorhanden bzw. wird durch Herbizideinsatz unterdrückt. Auf dem Flurstück 110 befindet sich ein wassergebunden befestigter, landwirtschaftlicher Weg (OVW), der nicht intensiv genutzt wird. Der Wegrain beiderseits der Fläche ist mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte bewachsen. Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete sind als verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED) zu bewerten. Ansonsten grenzt südlich östlich und südwestlich ebenfalls Sandacker (AS) an.

#### 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 die halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte ein gefährdetes Degenerationsstadium dar. Eine bundesweite Gefährdung ist bei ihnen nicht gegeben. Sie sind nach der

Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages in die Wertstufe 3 (von mittlerer Bedeutung) einzustufen.

Der Ackerschlag, der den Hauptteil des Planungsgebietes bildet, ist als Acker in konventioneller Intensivnutzung mit der Wertstufe 1 (von geringer Bedeutung) einzustufen. Die wassergebunden befestigte Fläche des Weges ist von sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 0).

### 2.1.2. Schutzgut Arten

#### Farn- und Blütenpflanzenarten

##### Bestand und Bewertung

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Farn- und Blütenpflanzenarten insbesondere solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, wurden im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht gefunden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt eine sehr geringe Bedeutung zu.

#### artenschutzrelevante Tierarten

##### Bestand

Auf Grundlage einer Kartierung der Biotoptypen im September und Oktober 2020 wurde festgestellt, dass das Plangebiet artenschutzrechtlich nur ein sehr geringes Potential aufweist. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Funktion des Gebietes wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse als ausreichend erachtet. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Fläche und des Herbizideinsatzes bietet die Fläche keinen geeigneten Lebensraum für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Auf den halbruderalen Gras- und Staudenfluren wurden im September die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und die Amsel (*Turdus merula*) als Nahrungsgäste beobachtet.

##### Bewertung

Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation muss der untersuchte Landschaftsausschnitt hinsichtlich der Tierwelt als im Artenbestand stark verarmt eingestuft werden. Zu erwarten sind aus allen taxonomischen Gruppen fast ausnahmslos häufige und verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum.

#### Säugetiere

Der Landschaftsraum im Nordosten des Landkreises Gifhorn zählt nicht zum Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Niedersachsen. Von einem Vorkommen dieser gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierart ist daher nicht auszugehen.

Mangels geeigneter (vertikaler) Strukturen (zum Beispiel Gehölzbestände) ist eine Nutzung der Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse sehr stark eingeschränkt. Möglichkeiten zur Quartieranlage fehlen. Einfamilienhäuser, wie sie in den umgebenden Siedlungsbereichen errichtet wurden, bieten in aller Regel keine Stellen, die sich als Tagversteck für Einzeltiere eignen.

#### Kriechtiere

Für Kriechtiere (Eidechsen, Schlangen) befinden sich auf den Flächen keine geeigneten Habitate, so dass ein Vorkommen von Tieren dieser Gruppe ausgeschlossen werden kann.

#### Lurche, Insekten

Lurche, Libellen und andere zeitweise oder permanent an Wasser gebundene Arten können die Fläche nicht dauerhaft besiedeln, da adäquate Gewässerbiotope nicht vorhanden sind.

Die Mehrzahl der Schmetterlinge finden im Planungsgebiet keine für sie geeigneten Lebensraumstrukturen vor. Bei den Tagfaltern sind allenfalls vagabundierende im betrachteten Landschaftsausschnitt zu erwarten, welche landes- wie bundesweit nicht als gefährdet eingestuft sind. Sie unterliegen nicht den Rechtsbestimmungen des Artenschutzes.

Bei Heuschrecken ist nicht von einem Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten auszugehen. Es werden höchstens häufige und weit verbreitete Arten anzutreffen sein. Die in Niedersachsen beheimateten, gesetzlich geschützten Heuschreckenarten zeigen eine recht enge Bindung an bestimmte Lebensräume bzw. Habitateigenschaften, die sie im Planungsgebiet und dem Umfeld nicht vorfinden.

Dies gilt ebenso für Arten anderer Insektengruppen. Für die geschützten Sandbienen finden sich nur an sehr wenigen Stellen der Wegraine geeignete Plätze zur Anlage von Brutröhren. Aufgrund der allgemeinen Armut des Landschaftsraumes an Nektarpflanzen bzw. Kleintieren, die von verschiedenen Bienenarten zur Aufzucht ihrer Brut benötigt werden, sind bedeutsame Vorkommen von Arten dieser Gruppe nicht zu erwarten.

#### Laufkäfer

Von einer Besiedlung des Gebietes durch einzelne Laufkäferarten ist auszugehen. Einige Arten werden dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, die auch auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen vorzufinden sind. Mit der Umwandlung der Ackerfläche in ein Wohngebiet mit Hausgärten geht für diese Tiere ein Teil des Lebensraumes dauerhaft verloren. Im Umfeld bestehen jedoch noch genügend Ausweichmöglichkeiten, so dass von erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf eventuell vorhandene Bestände insbesondere einer völligen Vernichtung im Planungsgebiet und dessen Umfeld nicht auszugehen ist. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird daher nicht ausgelöst.

#### Avifauna

Unter den (möglichen) Brutvögeln, welche den Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes unterliegen, wird vorrangig die gefährdete Feldlerche betroffen sein. Sie wurde im Landschaftsraum nachgewiesen. Im Plangebiet selbst wurde sie jedoch nicht festgestellt. Aus Vorsorgegründen wurde die Feldflur östlich der Ortslage von Ehra als potentielles Brutgebiet eingestuft. Als typische Offenlandart hält diese Vogelart insbesondere bei der Wahl ihrer Brutplätze in der Regel größeren Abstand zu hoch über das Gelände ragenden Elementen wie Baumreihen, Gebüsche oder Gebäude ein. Die Entfernungen liegen dabei zwischen 60 und 120 Metern.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

#### Bestand und Bewertung

Auf den ackerbaulich genutzten Flächen am Rand von Ehra stehen oberflächlich Pseudogley-Böden 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. 50 ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wind oder Wasser besteht nicht. Allerdings ist die Verdichtungsempfindlichkeit der lehmhaltigen Böden hoch. Die Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle ist bei den Pseudogley-Böden hoch. Entsprechend den Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Die Böden sind durch den bisher regelmäßigen Bodenbruch und die Eintragung von Düngemitteln und Pestiziden beeinträchtigt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Böden eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

#### 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 eiszeitlichen Grundmoränen am Ostrand von Ehra steht das Grundwasser oberflächennah an. Gleichwohl kann es aufgrund inhomogener Bodenschichtungen zur Bildung von oberflächennahem Schichtenwasser kommen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen der Ehraer Moorniederung und dem Südeider Sandgebiet, die unterschiedliche Grundwasserneubildungsraten aufweisen.

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 Rühren. Die Aufstellung einer Schutzonenverordnung befindet sich im Verfahren. Gemäß der Antragstellung ist eine Einordnung des Plangebietes in die Schutzzone IIIB vorgesehen.

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 allgemeiner 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<sub>2</sub> 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 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)

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 Ackerstandort ist die Fläche selbst wenig strukturiert und wirkt monoton. Prägend für den Standort ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Ehra. Dieser wird durch die Neubaugebiete Hinter den Höfen II und Kampfenfeld mit dem Senioren- und Pflegezentrum und einer Einfamilienhausbebauung gebildet. In Abhängigkeit vom Jahr der Errichtung der Gebäude sind die Gärten als Eingrünung inzwischen ausgeprägt bzw. befinden sich in der Entwicklung.

Der Landschaftsrahmenplan bewertet das Landschaftsbild des Plangebietes und dessen östlich angrenzender Umgebung aufgrund der großflächig ausgeräumten Ackerflächen als geringwertig.

Ca. 200 Meter südöstlich befinden sich jedoch in der Ehraer Moorniederung Bereiche mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### 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 wird nur im Westen durch einen Weg tangiert. Für die Erholungsfunktion hat lediglich der im Westen das Plangebiet begrenzende Weg eine Bedeutung. Er führt nach Süden in landschaftlich reizvollere Bereiche. Im Bereich der Ehraer Moorniederung ist eine wohnungsnah, naturgebundene Erholungsmöglichkeit in einem attraktiven Erlebnisraum vorhanden.

##### 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 Bundesstraße B 248 verläuft in einer Entfernung von 325 Metern westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung zur Straße sind untersuchungsrelevante Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine bekannten Kultur- und Sachgüter betroffen.

**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	
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>											
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			
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>											
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				
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>											
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 "Kampfenfeld II" 1.Bauabschnitt im Ortsteil Ehra sieht die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 vor. Zur Erschließung des Wohngebietes sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zur Minderung und Teilkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen eingeplant.

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 Mensch

Aufgrund der weitgehenden Störungsfreiheit der Wohnlage sind erhebliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Molkereistraße vorgesehen. Entlang der Molkereistraße sind Wohnnutzungen vorhanden, für die sich durch den Zufahrtsverkehr der Verkehrslärm erhöhen wird. Durch die ca. 50 entstehenden Wohnungen ist mit ca. 100 zusätzlichen Pkw-Bewegungen pro Tag und Richtung zu rechnen. Die hierdurch verursachten Lärmbeeinträchtigungen erreichen nicht das Maß schädlicher Umwelteinwirkungen. Ein Untersuchungserfordernis ist nicht gegeben.

#### 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. 6.014 m<sup>2</sup> natürlicher Boden dauerhaft versiegelt, durch die Wohnbebauung können maximal ca. 15.000 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Zu berücksichtigen ist, dass diese Flächen durch die derzeitige zulässige landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet sind. 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. 2,1 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<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

#### Schutzgut Biotop und Artenschutz

Die Ermittlung des Eingriffes 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 überwiegend Acker. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die 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.

Für die Feldlerche geht anlagebedingt Brutraum verloren. Als beeinträchtigt können ein bis zwei Brutpaare angenommen werden.

Störungen für die Vögel ergeben sich bereits während der Bauarbeiten zur Errichtung der Häuser durch den Baustellenbetrieb und der damit verbundenen Unruhe, die für die empfindsamen Vogelart auf größere Entfernung wirksam werden, da die Bauphase voraussichtlich auch teilweise die Brutsaison betrifft.

Entsprechend der Landschaftsstruktur muss davon ausgegangen werden, dass für die Feldlerche die Habitatkapazität in der Feldflur östlich von Ehra bereits erschöpft ist. Ein Ausweichen auf ortsfornere Flächen ist daher nicht ohne weiteres möglich. Zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang entsprechend den Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG müssen Landschaftsteile im näheren Umfeld um das Vorhabensgebiet soweit umgestaltet, insbesondere aufgewertet werden, dass sie sich zur Brutplatzwahl eignen.

Hierfür ist das Flurstück 16 der Flur 36, Gemarkung Ehra vorgesehen. Auf dieser Fläche wird auf die intensive Grünlandnutzung durch Pferde verzichtet. Mit der bisherigen Grünlandnutzung verbunden ist eine Kurzhaltung der Grünlandfläche durch Beweidung. Hierdurch können sich keine Bruthabitate für die Feldlerche entwickeln. Durch die Herausnahme der Fläche aus der Intensivbeweidung und die Entwicklung von extensivem Grünland mit einmaliger Mahd jährlich nach Abschluss des Brutzeitraumes werden Bruthabitate für ca. 2 weitere Brutpaare geschaffen. Die durch die geplante Erweiterung des Siedlungsgebietes in die Feldflur bedingte Verkleinerung besiedelbarer Bruthabitate wird hierdurch kompensiert. Die Kompensationsmaßnahme muss vor oder zeitgleich mit den Bauarbeiten im geplanten Wohngebiet umgesetzt werden, da der Brutplatzverlust mit Beginn der Bauphase wirksam wird.

Nachteilige Auswirkungen auf andere Brutvögel im näheren Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Ihre Brutplätze werden vom Vorhaben nicht berührt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang.

Für andere typischen Vertreter des Offenlandes unter den Vögeln bietet der zu betrachtende Landschaftsausschnitt so gut wie keine geeigneten Bruthabitate. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust als Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten ist vernachlässigbar, da sich das Plangebiet hierfür aufgrund der Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maß eignet und nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes einnimmt. Ausweichmöglichkeiten sind in der Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden.

#### 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

- Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.
- 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. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.
- 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  $\leq 15^\circ$  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 0,3 gegenüber 0,4 gemäß § 17 BauNVO für den überwiegenden Teil des Plangebietes, hierdurch wird die versiegelbare Fläche auf 45% der Grundstücksfläche begrenzt

- Freihaltung der Vorgartenbereiche von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen

#### Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Festsetzungen:

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die Baugrundstücke zu 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die gemäß Satz 1 festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

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 Kompensationsmaßnahme

Auf der intensiv genutzten Grünlandfläche Flur 36, Flurstück 16 (Gesamtgröße 31.164 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Ehra ist eine weitere Teilfläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und als Extensivgrünland feuchter Biotope mit der Zielsetzung der Schaffung von mesophilem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist hierfür von der Beweidung mit Pferden auszuschließen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Als Pflegemaßnahme ist auf der aus der Beweidung ausgenommenen Fläche eine einmalige jährliche Mahd vorzusehen, die im September des Jahres nach Abschluss des Brutzeitraumes der Feldlerche vorgenommen werden soll. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ehra-Lessien. Die Gemeinde Ehra-Lessien wird sich durch Ratsbeschluss zur Umsetzung und dauerhaften Unterhaltung der Maßnahmen verpflichten.

## **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
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2020 eine flächendeckende Biotopkartierung durchgeführt. Die Biotopausstattung und Nutzungsstruktur im Planungsgebiet (= Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) wurden im September und Oktober 2020 durch Geländebegehung aufgenommen. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Zugleich wurde auf bestehende Lebensstätten und die Eignung der Biotope als potenzielle Tierhabitats – insbesondere gesetzlich geschützter Arten – kontrolliert. Da nach Lage des Planungsgebietes und dessen Biotopausstattung nicht von nennenswerten Artenvorkommen auszugehen war, konnte auf detaillierte Bestandsaufnahmen zu Tier- und Pflanzenarten verzichtet werden.

tet worden. Stattdessen wurde eine Potenzialabschätzung auf Basis der durchgeführten Biotopkartierung und dabei gemachten Zufallsfeststellungen von Tierarten vorgenommen.

#### Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen wurde nach den ergänzend zur Biotopkartierung von v. Drachenfels (2011) entwickelten Wertstufen des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt. Die Bedeutung des geplanten Baugebiets und des erweiterten Untersuchungsraums für den Arten- und Biotopschutz wird anhand einer 6-stufigen Werteskala dargestellt.

Wertfaktor/-stufe	Bezeichnung Ökotyp	Bezeichnung (Bierhals, v. Drachenfels, Rasper)
5	sehr hohe Bedeutung	von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
4	hohe Bedeutung	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
3	mittlere Bedeutung	von allgemeiner Bedeutung
2	erhöhte Grundbedeutung	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
1	Grundbedeutung	von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)
0	ohne Bedeutung	versiegelte Flächen

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 bewertet.

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

- Herstellung der externen Kompensationsmaßnahme zum Schutz der Feldlerche vor Beginn von Bau- und Erschließungsarbeiten im Plangebiet
- 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 beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes überwiegend für den Einfamilienhausbau auf einer Gesamtfläche von 4,32 Hektar einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen. Das Plangebiet wird derzeit über-

wiegend als Ackerfläche, intensiv in konventioneller Bewirtschaftung genutzt. 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. 2,1 Hektar durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff in 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 in räumlicher Nähe zum Plangebiet 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, Juni 2021

## **ANLAGE 1**

### **Gehölzauswahlliste Obstbäume für landschaftspflegerische Zwecke im Landkreis Gifhorn**

(Die tatsächliche standörtliche Eignung ist durch den Vorhabensträger zu prüfen. Bei Vorhaben im Außenbereich sind gemäß § 40 Abs.1 S.4 Nr.4 BNatSchG lediglich Pflanzen aus dem jeweilig zulässigen Vorkommensgebieten zu verwenden.) Es sind ausschließlich Hochstämme zulässig.

#### **Apfelsorten**

Aderslebener Kalvill  
Altländer Pfannkuchen  
Baumanns Renette  
Biesterfelder Renette  
Bittenfelder Sämling  
Bohnapfel  
Boikenapfel  
Boskopp  
Braddicks Sondergleichen  
Champagner-Renette  
Coulons Renette  
Danziger Kantapfel  
Deutscher Goldpepping  
Dülmener Rosenapfel  
Enkhuiser Agatapfel  
Gays Renette  
Gelber Edelapfel  
Goldapfel von Kew  
Goldgülderling  
Goldparmäne  
Goldrenette v. Blenheim  
Goldrenette v. Hildesheim  
Grahams Jubiläumsapfel  
Graue Französische Renette  
Graue Herbstrenette  
Gravensteiner  
Harberts Renette  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Karmeliter Renette  
Kasseler Renette  
Klarapfel  
Königlicher Kurzstiel  
Krügers (Celler Dickstiel)  
Landsberger Renette  
Nienburger süße Herbstrenette  
Ontario  
Orleans Renette  
Osnabrücker Renette  
Parkers grauer Pepping  
Prinz Albrecht von Preußen  
Prinzenapfel  
Purpurroter Cousinot  
Riesenboiken

Roter Bellefleur  
Roter Eiserapfel  
Rote Sternrenette  
Roter Trierer Weinapfel  
Schieblers Taubenapfel  
Schöner v. Nordhausen  
Uelzener Kalvill  
Uelzener Rambur  
Weißer Wintertaffetapfel  
Wilkenburger Währapfel  
Winterglockenapfel  
Winterrambur  
Zwiebel Borsdorfer

### **Birnensorten**

Baronsbirne  
Berckmanns Butterbirne  
Citronenbirne  
Colomans-Herbstbutterbirne  
Doppelte Philippsbirne  
Esperens Herrenbirne  
Forellenbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Gute Luise  
Hannoversche Jakobsbirne  
Herrenhäuser Christbirne  
Hofratsbirne  
Köstliche v. Charneux  
Kuhfuß (Speckbirne)  
Leipziger Rettichbirne  
Neue Poiteau  
Nordhäuser Winterforelle  
Pastorenbirne (Frauenschenkel)  
Petersbirne  
Prinzessin Marianne  
Rote Bergamotte  
Rote Dechantsbirne  
Volkmarser  
Woltmanns Eierbirne

### **Steinobstsorten**

Bernhard Nette  
Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Große Doppelte Glaskirsche  
Große Prinzessin  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Kassins Frühe  
Kronprinz von Hannover  
Regina  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Borsumer  
Graf Althanns Reneklode

Große Grüne Reneklode  
Hauszwetsche (sf)  
Nancymirabelle (sf)  
Italienische Zwetsche  
Ontario-Pflaume (sf)  
Oullins Reneklode (sf)  
Königin Viktoria (sf)  
Wangenheims Frühzwetsche (sf)

sf = selbstfertil (Eigenbestäubung möglich)

## **Gehölzauswahlliste Landschaftsgehölze für landschaftspflegerische Zwecke im Landkreis Gifhorn**

(Die tatsächliche standörtliche Eignung ist durch den Vorhabensträger zu prüfen. Bei Vorhaben im Außenbereich sind gemäß § 40 Abs.1 S.4 Nr.4 BNatSchG lediglich Pflanzen aus dem jeweilig zulässigen Vorkommensgebieten zu verwenden.)

### **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

### **Sträucher**

Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosum	roter Holunder