

Städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Ehra - Lessien im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die Gemeinde Ehra - Lessien (1.625 Einwohner) ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Brome. Gemäß § 98 Abs.1 Nr.1 NKomVG obliegt die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung der Samtgemeinde. Der Gemeinde Ehra - Lessien ist es somit verwehrt, eigenständig im Rahmen einer Flächennutzungsplanung ihre langfristigen Planungsziele zu dokumentieren.

Für die Samtgemeinde Brome wurde mit der Bildung der Samtgemeinde in den 70er Jahren ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit Datum des 10.12.1976 wirksam wurde. In den vergangenen 37 Jahren erfolgten 38 Planänderungen. Eine Neuauflistung ist in den nächsten Jahren vorgesehen. Bis zum Wirksamwerden eines neuen Flächennutzungsplan wird daher ein entsprechender Zeitbedarf von mehreren Jahren zu veranschlagen sein.

Die Gemeinde Ehra - Lessien wird in besonderem Maße durch aktuelle, raumbedeutsame Planungen berührt, die die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde wesentlich beeinflussen, so dass das planerische Erfordernis besteht, die langfristigen Entwicklungsperspektiven für das Gemeindegebiet in einem städtebaulichen Konzept darzustellen.

Die wesentlichen das Gemeindegebiet betreffenden Maßnahmen sind:

- der Neubau der Bundesautobahn A 39, der zwischen Ehra und Lessien vorgesehen ist
- die Nachnutzung des Truppenübungsplatzes (Schließung am 31.12.2013) teilweise als Gewerbefläche
- die im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig vorgesehenen Windenergieanlagengebiete östlich von Ehra
- die langfristige Entwicklung des VW - Testgeländes in Ehra

Aus den Entwicklungen der Nachnutzung des Truppenübungsplatzes für gewerbliche Zwecke und der weiteren dynamischen Entwicklung des VW - Testgeländes resultiert voraussichtlich die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Ehra - Lessien, deren Arbeitnehmer möglichst arbeitsplatznah angesiedelt werden sollten. Der Bau der Bundesautobahn A 39 im Westen von Ehra mit der Abfahrt Ehra - Lessien und die geplante Umverlegung der Bundesstraße B 248 in den Norden von Ehra und der Windenergieanlagen im Osten von Ehra schränken die gemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich ein. Für Ehra - Lessien müssen daher raumverträgliche Entwicklungsperspektiven geschaffen werden, die langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der künftigen Bedeutung der Gemeinde zulassen.

Städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde

Einfluss des Neubaus der Bundesautobahn A 39 auf die Entwicklung von Ehra-Lessien

Der Neubau der Bundesautobahn A 39 im Abschnitt Wolfsburg - Lüneburg mit einer Abfahrt in Ehra-Lessien ist für das Gemeindegebiet mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, eröffnet aber gleichzeitig wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten. Das Planfeststellungsverfahren für diesen Abschnitt wird zur Zeit vorbereitet.

Die wesentlichen Beeinträchtigungen resultieren aus der Lage der raumordnerischen Vorzugsvariante zwischen den beiden Ortsteilen Ehra und Lessien, die durch die Autobahn voneinander räumlich getrennt werden. Der Bereich zwischen beiden Ortslagen wird großflächig verlärmert, diese Flächen scheidern somit zukünftig für eine Entwicklung der Orte aus. Die Autobahn bewirkt eine erhebliche Trennung, auch wenn die Gemeinde im bisherigen Verfahren erreicht hat, dass die Ortsverbindungsstraße zwischen Ehra und Lessien zumindest für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibt.

Dringend erforderlich ist weiterhin die direkte Verbindung über den Allerbuschweg südlich der Ortschaften, der im Radverkehrskonzept der Gemeinde als Bestandteil des Sagen- und Geschichtspfades Ehra - Lessien von besonderer Bedeutung ist. Eine vom Planungsträger der Bundesautobahn A 39 vorgesehene Parallelführung bis zur Unterführung an der Riehe stellt keine akzeptable Alternative zu einer Querung am derzeitigen Standort dar, die aufgrund der Höhenlage der Autobahn problemlos herstellbar wäre.

Eine weitere unzuträgliche und behebbare Einschränkung stellt die geplante Wildbrücke der Bundesautobahn A 39 im Norden von Ehra dar, für die eine fundierte naturschutzfachliche Begründung nicht erkennbar ist, da derzeit hier keine intensiven Wildwechsel vorhanden sind. Hierdurch würden bereits erschlossene und besonders für eine gewerbliche Entwicklung geeignete Flächen des Truppenübungsplatzes nicht gewerblich genutzt werden können.

Die Chancen der Bundesautobahn A 39 liegen in einer gewerblichen Nachnutzung des Truppenübungsplatzes nördlich von Lessien, dessen Schließung für das Jahr 2014 vorgesehen ist. Insbesondere durch den Autobahnanschluss besteht hier eine umsetzbare Möglichkeit der Nachnutzung von Teilflächen des Platzes für Gewerbeansiedlungen. Durch den direkten Anschluss an die neue Autobahn wird sich die jetzt schon sehr dynamische Entwicklung des VW - Testgeländes beschleunigen.

Eine weitere Chance liegt im Bau der nördlichen Ortsumfahrung der Bundesstraße B 248 um Ehra. Die Ortslage wird damit vom wesentlichen Durchgangsverkehr entlastet.

Die finanzielle Realisierung des Neubaus der A 39 ist noch nicht gesichert. Die Gemeinde erachtet es daher weiterhin als erforderlich, bei einer Nichtumsetzung der Planung, eine Freihaltetrasse für eine Ortsumgehung der Bundesstraße B 248 im Südosten von Ehra vorzuhalten. Aufgrund des erheblichen Durchgangsverkehrs in Ehra wäre der Bau einer Ortsumgehung dann zwingend erforderlich.

Eigenentwicklung der Ortslagen Ehra und Lessien

Der Anschluss an die Bundesautobahn A 39 eröffnet für die Gemeinde Entwicklungsperspektiven, die derzeit noch nicht sachgerecht quantifiziert werden können, da sie in starkem Maße vom Erfolg gewerblicher Ansiedlungen auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz mit der Weiterentwicklung des VW - Testgeländes abhängen. Bei einer positiven Entwicklung wird die Gemeinde sich über den Eigenbedarf hinaus entwickeln

und eine wichtige Rolle im Rahmen der künftigen Versorgung mit Arbeitsplätzen und Wohnraum in der Region einnehmen. Im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept geht es daher im Unterschied zur Flächennutzungsplanung nicht um konkrete Flächengrößen der Ausweisung von Bauflächen, sondern um die Darstellung der Entwicklungspotentiale der Gemeinde, um die Ziele und Möglichkeiten mittel- und langfristig realisieren zu können.

Folgende Ziele verfolgt die Gemeinde Ehra - Lessien für die Ortschaften:

- Ehra:
- Entwicklung als attraktiver Wohnstandort in der Nähe des VW - Testgeländes mit dem Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung im Rahmen des vorgegebenen Entwicklungsauftrages und damit des gemeindlichen Eigenbedarfes
Als Entwicklungsrichtung für den Wohnungsbau steht aufgrund von naturräumlichen Einschränkungen und dem geplanten Neubau der Bundesautobahn A 39 sowie der Verlegung der Bundesstraße B 248 nur der Osten von Ehra zur Verfügung. Die Gemeinde strebt in Abhängigkeit von der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet an, die Wohnentwicklung in Ehra zu konzentrieren, so dass langfristig ein ausreichendes Kaufkraftpotential für einen örtlichen Nahversorgungsmarkt geschaffen wird.
 - Erhaltung und Sicherung des historischen Dorfkernes im Sinne des Dorfentwicklungsplanes, Erhaltung des Rundlings und dessen Verbindung zum Landschaftsraum, Erhaltung der Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk
 - Schaffung von Entwicklungsperspektiven für die in der Ortslage vorhandene Tankstelle auch nach der Verlegung der Bundesstraße B 248 durch Ansiedlung in einem kleinen Gewerbegebiet in der Nähe der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 39
 - Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung in Abhängigkeit vom Kaufkraftpotential, derzeit ist eine Versorgung über den Tankstellenshop eingeschränkt gewährleistet
Die Gemeinde strebt eine Nahversorgung durch die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes an. Ein auch aus Betreibersicht umsetzbarer Standort kommt nur ortsnah im Norden von Ehra in dem beabsichtigten Gewerbegebiet in Frage kommen.
- Lessien:
- Erhaltung der dörflichen Strukturen und der Mischung aus Wohnen, Handwerk und Tierhaltung in der gesamten Ortslage Lessien
 - Wohnbauflächenentwicklung nur für den sich unmittelbar aus der Ortslage ergebenden Bedarf
 - da in Lessien eine ortsfeste, verbrauchernahe Versorgung in der Qualität eines Nahversorgungsmarktes dauerhaft nicht gewährleistet werden kann, ist eine größere Ortserweiterung nicht sinnvoll
 - Entwicklung des Sonderstandortes Jägerheim als Gaststätte mit Hotelbetrieb

Gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des VW - Testgeländes und dem ehemaligen Truppenübungsplatz

Die Entwicklung des VW - Testgeländes ist von der Planung des Unternehmens abhängig. Zurzeit findet ein dynamischer Ausbau statt. Aufgrund der im Stammwerk nur begrenzt verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten ist mit einem weiteren Ausbau zu rechnen. Die Gemeinde Ehra-Lessien unterstützt grundsätzlich eine verträgliche Entwicklung des Standortes.

Die beabsichtigte Entwicklung des Standortes des ehemaligen Truppenübungsplatzes nördlich von Lessien zu einer gewerblichen Baufläche erfordert weitere Abstimmungen zum möglichen Umfang der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der Ziele des Umwelt- und Naturschutzes. Bei einer gewerblichen Nachnutzung wird eine Anbindung des Standortes über eine neue Erschließungsstraße nordöstlich von Lessien als erforderlich gesehen.

Erhaltung und Sicherung von Naturräumen für den Naturschutz und Erholungsraum für die Bürger von Ehra - Lessien

Der naturräumlich wichtigste Bereich der Gemeinde befindet sich mit der Ehraer Moorniederung im Südosten von Ehra. Die Gemeinde strebt an, Kompensationsmaßnahmen für Natur und Landschaft vornehmlich durch eine Renaturierung dieser Flächen durchzuführen. Gleichzeitig bilden diese Flächen die natürliche Entwicklungsgrenze im Osten von Ehra. Die Belange des Naturschutzes und einer geordneten Erholungsnutzung sind hierbei aufeinander abzustimmen. Der Naturraum stellt eine wichtige Fläche für die wohnungsnaher Erholung für Ehra dar. Für den Fall, dass die Bundesautobahn A 39 nicht umgesetzt wird, muss ein Korridor für eine Ortsumgehung im angrenzenden Bereich offen gehalten werden, um eine Umfahrung der Gemeinde zur Entlastung des Ortskerns von Verkehr langfristig sicher zu stellen.

Die Flächen im Südosten von Ehra sind überwiegend waldbestanden. Diesem Wald kommt eine besondere Bedeutung als Pufferfläche zur geplanten Bundesautobahn A 39 zu.

Förderung der Erholungsfunktion und des Tourismus in Ehra-Lessien

Die Gemeinde Ehra - Lessien verfolgt seit vielen Jahren das Ziel einer Profilierung des Ortes als Naherholungsstandort für den dicht besiedelten Bereich Braunschweig - Wolfsburg. Die landschaftlichen Rahmenbedingungen durch das größte zusammenhängende Waldgebiet Norddeutschlands sind hierfür gegeben. Die besonderen Potentiale liegen in der aktiven Erholung im Landschaftsraum für Wanderer, für radorientierte oder joggende Erholungssuchende. Da wesentliche Teile der landschaftlich reizvollen Umgebung aufgrund der Nutzung als VW - Testgelände oder als Naturschutzgebiet nicht zugänglich sind, kommt der Vernetzung der verbleibenden Flächen durch Rad- und Wanderwege eine besondere Bedeutung zu. Hierzu wird insbesondere auf die gemeindliche Wegeplanung des Sagen- und Geschichtslehrpfades verwiesen, dessen Wegeführungen beim Bau der Bundesautobahn A 39 erhalten bleiben müssen.

Windenergienutzung im Osten von Ehra

Die im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vorgesehene Festlegung eines Gebietes für Windenergieanlagen östlich von Ehra schränkt zusätzlich zur Bundesautobahn A 39 im Westen, der Bundesstraße B 248 im Norden die Entwicklung von Ehra im Osten ein. Sie wird aufgrund der bestehenden Restriktionen in den anderen Richtungen durch die Gemeinde kritisch beurteilt. Grundsätzlich sollte hier ein Abstand von deutlich über 1.200 Metern gegenüber der jetzigen Ortslage eingehalten werden, da langfristig eine Entwicklung der Ortslage Ehra nur nach Osten möglich ist. Das Vorranggebiet für Windenergie ist zur Erhaltung der Wohnbauflächenentwicklungspotenziale für Ehra auf die im Entwicklungskonzept dargestellten Flächen durch Rücknahme der ortsnahen Flächen zu verkleinern. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr der Abstand auf mindestens 1.200 Metern von der Grenze des Wohnbauflächenpotentials erhöht werden sollte. Nur so kann langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend ihrer Entwicklungspotenziale sichergestellt werden. Die Ehraer Moorniederung stellt den einzigen unverlärmteten und gut erreichbaren Naherholungsbereich für Ehra dar. Wenn eine Nutzung der Flächen für Windenergieanlagen hier vorgesehen werden sollte, so kann dies nur östlich des Waldes, nördlich der Bundesstraße B 248 zugelassen werden. Die Landschaftsräume östlich von Ehra müssen in ihrer Funktion als Naherholungsraum für die Bürger von Ehra geschützt werden, da wesentliche Alternativen nicht bestehen.

Die Planzeichnung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stellt die räumlich relevanten Sachverhalte und die Entwicklungsmöglichkeiten von Ehra-Lessien dar.

Der Planzeichnung sowie dem Begründungstext, Stand von November 2013, hat der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien in seiner Sitzung am 20. November 2013 zugestimmt.

Ehra-Lessien, November 2013