

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Langer Kamp“, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Ehra-Lessien im OT Lessien, Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

Teil A Allgemeines

1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans/ Ziel und Zweck der Planung

Nach den Darstellungen des **RROP** wurden der Gemeinde Ehra-Lessein keine besonderen Entwicklungsaufgaben übertragen. Die Gemeinde hat jedoch nach den Vorgaben des BauGB die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen, damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht und damit auch die Bevölkerungsentwicklung gesichert wird. Ferner ist es Aufgabe der Gemeinde durch planerische Schritte die entsprechend der städtebaulichen Situation erforderlichen verbindlichen Regelungen auf der Grundlage des BauGB zu treffen. Im Ortsteil Lessien ist für den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Langer Kamp“ als Nutzungsart „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS - § 2 BauNVO) festgesetzt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese Nutzungsart für den Geltungsbereich teilweise nicht mehr zeitgemäß ist und ändert daher für einen Teilbereich die Nutzungsart in „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO). Im Anschluss daran erfolgt eine Erweiterung des Planbereiches ebenfalls als MD-Gebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome ist für diesen Bereich eine Darstellung als „Dorfgebiete“ mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,4 enthalten.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Lessien gegeben.

2. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome eine Darstellung als „Dorfgebiete“ mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,4 enthalten. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit durch die Gemeinde eingehalten.

3. Geltungsbereich

Der Gemeinde Ehra-Lessien liegt im Westen der Samtgemeinde Brome und im Osten des Landkreises Gifhorn. Der Ortsteil Lessien liegt westlich des Ortsteiles Ehra.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Parzellengrenze zum Flurstück 39/12,
- im Osten durch die Platzstraße,
- im Süden durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 39/20,
- im Westen endet der Geltungsbereich in gleicher Tiefe wie der rechtsverbindliche Bebauungsplan (ca. 40 m von der Platzstraße) bzw. in einem Versatz auf dem Flurstück 39/20 im Abstand von 60 m bzw. 75 m.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

4. Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Ehra-Lessien ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Brome. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 und der Änderung des LROP 2002 (Nds. GVBI 2002 S. 738)** ist die Samtgemeinde Brome und damit auch die Gemeinde Ehra-Lessien dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (**RROP**) des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen.

Der Ortsteil Lessien der Gemeinde Ehra-Lessien ist entsprechend der Darstellung im RROP umgeben von Flächen, die als **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** festgelegt sind. Im Nordosten der Ortslage besteht der Truppenübungsplatz, der als **Sperrgebiet (D 3. 11.2)** festgelegt ist. Die Gemeinde Ehra-Lessien und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**. Östlich der bebauten Ortslage von Lessien liegt ein kleiner Bereich, der als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10)** im RROP dargestellt ist.

Südöstlich der Ortslage von Lessien befindet sich ein **Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung für Sand (D 3.4 03/05)**.

Die Gemeinde Ehra-Lessien ist über die **B 248** (Wolfsburg – Salzwedel) und die **L 289** (Gifhorn – Wittingen) sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Nach den Darstellungen des RROP ist die L 289 in Richtung Gifhorn als **Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 05)** und in Richtung Wittingen als **Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (D 3.6.3 05)** eingestuft. Die **B 248** ist als **Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung** eingestuft. Darüber hinaus ist im RROP eine südöstliche Ortsumgehung der **B 248** der Ortslage Ehra dargestellt. Sie ist in diesem Bereich als **erforderlich** gekennzeichnet, **bedarf** aber noch einer **weiteren Abstimmung**. Der nächste Autobahnanschluss für die Gemeinde Ehra-Lessien besteht in Wolfsburg an die A 39.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Pla-*

nungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).

***Vorsorgegebiete** haben im Vergleich zu Vorranggebieten und Vorrangstandorten eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherheitsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.*

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung eine hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (LROP 1994, Teil I, B 9 02).

Durch den Bebauungsplan werden die im **RROP** festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Bedeutung und Entwicklung nicht beeinträchtigt. Insofern ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Planung an diese Ziele angepasst ist (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das **RROP** des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

Die Gemeinde Ehra-Lessien, in deren Ortsteil Lessien dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, mittelständische gewerbliche Betriebe, Fremdenverkehrsbetriebe und Handwerksbetriebe. Ein großer Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk in Wolfsburg, der Rest ist teilweise nach Gifhorn und Wittingen orientiert.

Die Gemeinde Ehra-Lessien hat z.Z. ca. 1.650 Einwohner. Davon entfallen ca. 400 Einwohner auf den OT Lessien.

5. Planungskonzept und Planungsziele; ausdrückliche Entscheidung dazu, ob der Plan eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert

Im Ortsteil Lessien setzt der seit dem 29.11.1977 bestehende Bebauungsplan als Nutzungsart „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS - § 2 BauNVO) fest. Da dieser B-Plan zum Teil gegenüber dem Friedhof liegt, wurde seinerzeit für die Baugrenze als Begrenzung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich ein Abstand von 35 m zur Grenze des Friedhofsgrundstückes festgesetzt. Dieser sogenannte „psychohygienische“ Abstand war seinerzeit auch erforderlich, da die Baugrundstücke seinerzeit nur durch eigene Brunnen mit Trinkwasser versorgt wurden. Mittlerweile besteht eine zentrale Trinkwasserversorgung durch den Wasserverband Vorsfelde für alle Grundstücke. Durch die im rechtsverbindliche Bebauungsplan getroffenen Festsetzung des WS-Gebietes können nur die

hiernach zulässigen Nutzungen ausgeübt werden. Eine Dorfgebietstypische Nutzung z. B. zur Pferdehaltung auch für Hobbyzwecke ist nicht zulässig.

Da im wirksamen F-Plan der Samtgemeinde Brome eine Darstellung als „Dorfgebiete“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) enthalten ist, will die Gemeinde dieser Vorgabe auch nachkommen und setzt für den Änderungs- und Erweiterungsbereich als Nutzungsart „Dorfgebiete“ (§ 5 BauNVO) fest. Damit wird durch die Gemeinde auch das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) eingehalten.

Es ist daher Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung, da die Kriterien nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG unterschritten werden; durch den Bebauungsplan werden weit weniger als 20.000 m² Grundfläche, auf Grundstücken, die einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, festgesetzt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles entfällt somit auch.

6. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der topographischen Gegebenheiten als in sich fast eben angesehen werden.

Besondere Gefährdungen oder Umstände, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau von Gebäuden führen könnten, sind zurzeit nicht bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) bzw. bereits baulich genutztes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches kein Gefährdungspotential zu erwarten ist

7. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Besondere Gegebenheiten, die einen negativen Einfluss auf den Planbereich erwarten lassen könnten, sind nicht vorhanden.

8. Natur- und Landschaftsschutz

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Vorbemerkungen

In der Gemeinde Ehra-Lessien soll im Ortsteil Lessien der B-Plan „Langer Kamp“ erweitert und geändert werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,59 ha. Davon wurden bereits 0,16 ha im Zuge der Erstellung des B-Planes „Langer Kamp“ planerisch geordnet, so dass hierfür lediglich die Änderungen zu berücksichtigen sind. Zusätzlich inbegriffen ist eine 0,43 ha große, teilweise bereits bebaute Fläche als Erweiterung.

8.2 Fachplanungen

Als Fachplanungen ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand 1994) zu beachten. Darin wird für das Plangebiet keine Aussage hinsichtlich einer landschaftspflegerischen Entwicklung getroffen.

8.3 Lage

Die Plangebietsfläche liegt inmitten der Ortslage mit Ausrichtung nach Norden. Sowohl nach Osten als auch Norden und Süden schließen Wohnbebauung an. In westliche Richtung liegen Grünlandflächen.

Untergliedert in Landschaftseinheiten gehört dieser Teil zum Bereich der „Süd-Ostheide-Sandgebiet“.

8.4 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum bleibt auf die gesamte Plangebietsfläche begrenzt. Für die Beschreibung der Klimafunktion und des Landschaftsbildes wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtung einbezogen.

8.5 Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandesbeschreibung stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung) vor dem Eingriff dar.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) wird nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994 vorgenommen.

Die Bewertung der Schutzgüter und die Ableitung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des „NLÖ-Modells“ (nach Breuer) (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994 und 2/2002).

Die Schutzgüter *Boden und Wasserhaushalt* werden nach dem Kriterium des *Natürlichkeitsgrades* in 3 Wertstufen unterteilt, das Schutzgut *Luft/Klima* in 2 verschiedenen.

Die Einstufung des Schutzgutes *Landschaftsbild* erfolgt nach den Kriterien der *naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit*.

Die Wertstufen sind folgendermaßen gekennzeichnet:

Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,

Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,

Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

Die Wertigkeit des Schutzgutes *Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotope)* richtet sich im Wesentlichen nach der *Naturnähe, dem Gefährdungsgrad und der Seltenheit des Biotoptyps*, kategorisiert anhand der Standortverhältnisse, dem Vorkommen gefährdeter Arten und der jeweiligen Nutzung.

Eine fünfstufige Bewertung ist anzuwenden:

Wertstufe V = von besonderer Bedeutung,
 Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung,
 Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung,
 Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung,
 Wertstufe I = von geringer Bedeutung.

8.6 Biotope

Flora

Folgende Biotoptypen wurden Mitte Mai 2006 und Anfang Juni 2006 durch zweimalige Flächenbegehung kartiert:

Intensivgrünland trockenerer Standort (GIT)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf einer Flächengröße von ca. 0,21 ha (davon 0,16 ha bereits beplant und 0,05 ha unbeplant) Intensivgrünland trockenerer Standorte. Vermutlich intensiv bewirtschaftet, sind hier Fragmente der Cynosurion-Gesellschaft anzutreffen.

Bewertung

Grünland bzw. unbebaute Flächen sind innerhalb der Ortslage selten. Der natürlicherweise vorkommende Artenreichtum ist jedoch durch die intensive Bewirtschaftung in seinem Bestand dezimiert.

Wertstufe: II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung)

Traditioneller Bauerngarten (PHB)/Hausgarten mit Großbäumen (PHG)

Das bereits bebaute Grundstück im südlichen Bereich des Plangebietes (0,38 ha) bestimmen neben den Gebäuden zur Straßenseite Gartenflächen im traditionell bäuerlichen Stil.

Im westlichen Bereich dominieren einerseits die 2 (vermutlich) älteren Stiel-Eichen und andererseits die mit jüngeren Gemeinen Kiefern, Stiel-Eichen, Gemeinen Fichten und Lärchen bestandene Fläche.

Eine genaue, flächige Abgrenzung ist kaum möglich.

Die restliche Fläche des Grundstückes wird als Hoffläche genutzt (vermutlich teilweise versiegelt).

Bewertung

Vorrangig Hausgärten mit Großbäumen sind selten und teilweise nur in langen Zeiträumen regenerierbar; traditionelle Bauerngärten hingegen im Raum Ehra-Lessien häufig.

Wertstufe: I bzw. II (von geringer bzw. von geringer bis allgemeiner Bedeutung)

Fauna

Auf dem Intensivgrünland konnten zum Zeitpunkt der Kartierung keine faunistischen Beobachtungen gemacht werden, was jedoch das Vorhandensein vorrangig von Kleinstlebewesen nicht ausschließt. Gleiches gilt für die Großbäume und die mit Bäumen bestandene Fläche, die als Nahrungs- und Brutbäume für verschiedene Vogelarten dienen können.

8.7 Geologie und Boden

Das Bodenmaterial ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande mit unterschiedlicher Mächtigkeit, woraus sich als Bodentyp ein Podsol entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997). Diese Böden besitzen ein geringes Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen. Bei Austrocknung der oberen Bodenschichten besteht Winderosionsgefahr.

In einer Tiefe von ca. 0,60 m befindet sich ein Bereich mit Ortsteinbildung, der durch verlagerte Sesquioxide und Huminstoffe gekennzeichnet ist.

Bewertung

Bedingt durch die intensive Bodennutzung ist eine Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften anzunehmen. Podsolierte Böden sind westlich von Lessien flächenmäßig häufig anzutreffen.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

8.8 Wasserhaushalt

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des ebenen Geländes relativ einheitlich. Der Grundwasserspiegel ist in einer Tiefe von > 5 m bedingt durch die hohe Sandaufdeckung zu erwarten. Das Auftreten von oberflächennahem Sickerwasser ist nicht wahrscheinlich. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der bodenbildenden Sande ist die Gefahr des Auswaschens von Nährstoffen hoch, wodurch eine mittlere Grundwasserverschmutzungsgefahr abzuleiten ist.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt vermutlich zwischen 150 bis 200 mm/Jahr.

Bewertung

Grundsätzlich geht das NLÖ-Bewertungsmodell von einer beeinträchtigten Grundwassersituation bei intensiver Bewirtschaftung aus. Da die Flächen allerdings als weniger intensiv bewirtschaftet einzustufen sind, kann die Grundwassersituation innerhalb des Plangebietes als unbeeinträchtigt beurteilt werden.

Wertstufe: 1-2 (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung)

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

8.9 Klima

Im Bereich des Plangebietes ist mit häufig auftretenden Nordwestwinden ein trockenes Mikroklima wahrscheinlich. Das bedingt teilweise stehende, heiße Luftmassen im Sommer bzw. ständige Windbewegung und kalte Luft im Winter.

Bewertung

Der gesamte Bereich des Plangebietes liegt makroklimatisch in einem wenig beeinträchtigten Bereich.

Wertstufe: 2 (von Bedeutung)

8.10 Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Die Ortslage von Lessien ist durch großzügige Bebauung geprägt. Innerörtlich gibt es Freiflächen; den Grundstücken sind große Gärten zugeordnet. In ortsnahe Entfernung sind Waldbestände zu finden. Die Landschaft insgesamt ist kleinflächig durch Wiesen und Weideland sowie Äcker und wegbegleitende Heckenstrukturen gegliedert. Durch die relativ wenig befahrene Straße sind die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gering. Temporär wird die Ruhe durch den Betrieb auf dem nahegelegenen Truppenübungsplatz gestört.

Bewertung

Die landschaftstypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist noch erkennbar. Der Wert für die landschaftsbezogene Erholung ist hoch.

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

8.11 Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach §§ 24, 26, 27, 28 a und § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) sowie Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie bzw. Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

8.12 Konfliktanalyse / Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die geplante Ausweisung eines dörflichen Mischgebietes mit einer GRZ von 0,4 sind folgende bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen zu erwarten:

Biotope (Arten- und Lebensgemeinschaften)

anlagebedingt

- Beseitigen von Intensivgrünland und Hoffläche im Bereich des bereits bebauten Grundstückes.

Boden

anlagebedingt

- Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag und –abtrag,
- Bodenverdichtung,
- Bodenversiegelung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes.

Wasserhaushalt

baubedingt

- Abschwemmen und falsche Entsorgung von Schadstoffen, dadurch ev. Schadstoffeintrag in den Boden/in das Grundwasser,
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Klima

baubedingt

- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit.

anlagebedingt

- vollständige Bebauung einer innerörtlichen Freifläche, dadurch weitere Behinderung des Luftaustausches durch Verbauung von Luftaustauschbahnen.

8.13 Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich.

Anzustreben ist:

Biototypen

- Erhalt der 2 Stiel-Eichen und des Baumbestandes auf dem privaten Grundstück,
- Ausführen der geplanten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch die Planungen des B-Planes „Langer Kamp“.

Wasser

- weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Gebot im B-Plan der Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze von Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden)

Klima

- Erweiterung der Anpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches derart, dass ein entsprechend breiter Grünstreifen zwischen offener Landschaft und bebautem Gebiet entsteht.

8.14 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,59 ha. Davon sind 0,38 ha bereits als bebauter Grundstück vorhanden, auf dem 909 qm durch Gebäude versiegelt sind. Bei einer angestrebten GRZ von 0,4 im dörflichen Mischgebiet könnte die versiegelte Fläche um **611 qm** erhöht werden.

Der mögliche Eingriff auf der nördlichen Intensivgrünlandfläche ist bereits nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig, wobei eine Veränderung der GRZ von 0,3 auf 0,4 eine Neuversiegelung von **133 qm** ermöglicht. Als ebenfalls neu zu beplanende Fläche sind 0,05 ha Intensivgrünland anzunehmen, wodurch bei einer GRZ von 0,4 eine Neuversiegelung von **251 qm** möglich wäre.

Somit sind insgesamt **995 qm** als Neuversiegelung anzunehmen.

Bei weiterer Verdichtung und Nutzung der bereits als Hoffläche ausgewiesenen und teilweise versiegelten Bereiche im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird mindestens ein erheblicher Eingriff auf **384 qm** Fläche vorbereitet.

Daraus ergeben sich folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter für die direkten Bauflächen:

- Biotope

Aufgrund der städtebaulichen Planung wird die Umwandlung von Intensivgrünland trockenerer Standorte (500 qm (zusätzliche Fläche mit Biototyp Intensivgrünland)) in andere Biototypen vorbereitet bzw. planerisch ermöglicht.

- Boden

Vorgesehen ist die bauliche Überplanung von insgesamt 0,59 ha Fläche, wobei davon bereits 1.557 qm planerisch geordnet und 0,38 ha teilweise mit baulichen Anlagen bestanden sind (909 qm versiegelt), so dass auf 384 qm neu zu versiegelnder Fläche mit erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu rechnen ist.

- Wasser

Die mögliche Versiegelung von insgesamt 384 qm Fläche bedingt eine erhöhte Oberflächenwasserverdunstung und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich.

8.15 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Durch das geplante Vorhaben werden die Schutzgüter Boden, Biotope und Wasser erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Klimafunktion ist eine Veränderung der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten. Das Landschaftsbild kann durch entsprechende Maßnahmen neu gestaltet werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen, die räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführt werden sollen, zu kompensieren.

8.16 Landschaftspflegerische Maßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die 2 Stiel-Eichen und der Baumbestand auf dem privaten Grundstück ist zu erhalten (**Maßnahme V 1 und V 2**).

Die baulichen Maßnahmen sind auf Flächen zu begrenzen, die bereits (teilweise) versiegelt sind (Hofflächen) (**Maßnahme V 3**).

Die angestrebten Kompensationsmaßnahmen des rechtskräftigen B-Planes „Langer Kamp“ sind umzusetzen (**Maßnahme V 4**).

Auf dem Grundstück sind die Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen) (**Maßnahme V 5**, nicht in Karte 2 dargestellt). Stellflächen sind davon nicht betroffen.

8.17 Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Biotoptypen

Entlang der Grenze zwischen Erweiterungs- und Änderungsfläche ist eine 3-reihige Hecke anzupflanzen, die im Bereich des Überganges der unterschiedlichen Flächenausweisungen zu einer 6 m breiten Baum-Strauchhecke gestaltet werden sollte.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze kann die 3 m breite Hecke der Ausführung angepasst werden, die bereits im B-Planes „Langer Kamp“ festgeschrieben wurde (**Maßnahme A 1**).

Schutzgut Boden, Wasser

Als Kompensation für die Schutzgüter Boden und Wasser sind innerhalb des Plangeltungsbereiches 180 qm Fläche zukünftig extensiv zu bewirtschaften (Fläche für die Heckenanpflanzung).

Eine Spontanentwicklung von ruderalen Arten ist zuzulassen (**inbegriffen in Maßnahme A 1**).

Alle Maßnahmen sind mit Flächengröße in der folgenden Tabelle bilanziert:

Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

(Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an BREUER)

Schutzgut-bezogene Funktionsbeeinträchtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Boden	384 m ² physikalisch veränderter Boden (Wertstufe 2)	Veränderung des Bodens auf 384 m ² vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		Herausnahme von ca. 180 m ² aus der intensiven Nutzung <i>(inbegriffen in Maßnahme A 1)</i>
Wasserwirtschaftliche Funktion	mögliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf ca. 384 m ² (nur mögliche Baufläche) (Wertstufe 1-2)	geringere Versickerung von Niederschlägen durch Flächenversiegelung vorher: Wertstufe 1-2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten <i>(Maßnahme V 5)</i>	Herausnahme von ca. 180 m ² aus der intensiven Nutzung <i>(inbegriffen in Maßnahme A 1)</i>
Biotope/ Arten- und Lebensgemeinschaften	Umwandlung von 500 m ² Intensivgrünland in andere Biotoptypen Wertstufen II	Umwandlung von Intensivgrünland vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I teilweise erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt der 2 Stiel-Eichen und des Baumbestandes <i>(Maßnahmen V 1 u. V 2)</i> Begrenzung der Baumaßnahmen auf die tlw. versiegelte Hoffläche <i>(Maßnahme V 3)</i> Ausführen der geplanten Heckenpflanzung als Ausgleich im Rahmen des B-Planes „Langer Kamp“ <i>(Maßnahme V 4)</i>	Anlage einer 3 m breiten Heckenpflanzung im Anschluß an die bereits geplante Pflanzung <i>(Maßnahme A 1)</i>
Luft/Klima	mikroklimatische Veränderungen im näheren Umfeld (Wertstufe 2)	Beeinträchtigung durch weiteres Verbauen von Luftaustauschbahnen vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 geringe Beeinträchtigung vorhanden, allerdings wertstufenmäßig nicht erheblich	Anlegen der Kompensationsmaßnahmen derart, dass ein entsprechend breiter Grünstreifen zwischen offener Landschaft und bebautem Gebiet entsteht	
Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung	Neubau von Häusern auf bisheriger Freifläche, Schaffen von neuem Siedlungsrand (Wertstufe 1)	Veränderung des Landschaftsbildes durch Neugestaltung eines geringen Teiles des Ortsrandes vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 1 Beeinträchtigung vorhanden, allerdings wertstufenmäßig nicht erheblich	Erhalt der 2 Stiel-Eichen und des Baumbestandes <i>(Maßnahmen V 1 u. V 2)</i>	

Teil B. Planinhalte

1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Platzstraße“. Diese Straße ist den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend hergestellt. Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich sind über diese Gemeindestraße an das gemeindliche Straßennetz angebunden. Die Ausweisung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

2. Versorgung, Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind diese wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für die Versorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas und der Telekom vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden über ein Mischsystem, das auch das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen aufnimmt, den bestehenden Klärteinrichtungen, die östlich der Ortslage und nördlich der L 289 liegen, zugeführt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Dabei sind die Empfehlungen der ATV-Arbeitsblätter zu beachten.

Alle für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes notwendigen Leitungsführungen sind unterirdisch vorzunehmen.

2. Bauliche und sonstige Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome „Dorfgebiete“ (MD - § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,4 dargestellt. Auf der Grundlage dieser Darstellung im Flächennutzungsplan trifft die Gemeinde Ehra-Lessien für den Geltungsbereich als Nutzungsart die Festsetzung „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO). Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit durch die Gemeinde eingehalten. Dabei nutzt die Gemeinde unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die Gliederungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, dass das Planungsziel der Gemeinde, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch diesen Bebauungsplan sicherzustellen, nur erreicht werden kann, wenn Nutzungen zugelassen werden, die eine über das zulässige Maß hinaus gehende Störung innerhalb des Baugebietes untereinander und aus dem Baugebiet auf angrenzende bebaute Bereiche nicht erwarten lassen. Der Gebietscharakter des MD-Gebietes bleibt dabei aber gewahrt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den vorhandenen Vollgeschossen im benachbarten Baugebiet. Die GRZ (0,40) wird so gere-

gelt, dass keine zu großen Bodenflächen versiegelt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung dahingehend, dass eine allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur bis zu 30 % zugelassen wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Davon Ausgenommen sind nur die Zufahrten zu diesen in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO genannten Einrichtungen. Damit kommt die Gemeinde auch der Forderung aus dem BauGB nach, wonach mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Grundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze für diesen Bereich im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Begründet wird das damit, daß die bisherige bauliche Nutzung in den benachbarten Bereichen durch diese Bauweise geprägt ist. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß die offene Bauweise auch bezüglich der städtebaulichen Gestaltung für diesen Bebauungsplan das geeignete gestalterische Element darstellt und daher auch beibehalten werden soll.

3. Begründung der textlichen Festsetzungen

Als Nutzungsart werden im Bebauungsplan „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO) festgesetzt. Damit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sich negativ auf das Baugebiet auswirken würden und schließt diese Nutzungen daher unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO aus. Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus dem gleichen Grund nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Gebietscharakter des „Allgemeinen Wohngebietes“ bleibt dadurch aber gewahrt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Durch die Regelung über die GRZ soll gewährleistet werden, dass so wenig Bodenfläche wie möglich versiegelt und damit dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen wird. Das wird auch noch dadurch unterstrichen, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur um bis zu 30% zugelassen wird. Davon ausgenommen werden nur die in § 19 Abs. 4 Nr. BauNVO aufgeführten Zufahrten. Begründet wird dies damit, dass die Gemeinde insofern auch die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch einhält und somit dem Minimierungs- und Vermeidungsprinzip nach § 1 a BauGB nachkommt.

Als Bauweise wird das zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise festgesetzt, da diese Bauweise in der unmittelbaren Nachbarschaft schon vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Gemeinde der Auffassung, dass damit auch keine zu große Verdichtung erfolgt und somit auch entsprechend auf den Bestand in der Nachbarschaft

weitestgehend Rücksicht genommen wird. Die offene Bauweise kann im Übrigen als landschaftscharakteristisch für den Ortsteil Lessien angesehen werden.

Durch die entsprechende Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die Festsetzung, dass bei Einzelhausbebauung nur maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sein sollen (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB), wird damit begründet, dass durch zu dichte Belegung der Wohngebäude die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sich erhöht, was sich durch eine größere Versiegelung negativ auf das Baugebiet auswirken würde.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke wird damit begründet, dass hier keine zu kleingeschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich dann nicht in die gewachsene Struktur des Ortsbildes von Brechtorf einfügen würden.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO schließt die Gemeinde einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Gebietscharakter des „Dorfgebietes“ bleibt dadurch aber gewahrt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorgesehenen Regelungen dazu geeignet sind, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

4. Grünflächen

Im Bereich dieses Bebauungsplanes, der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, sind keine größeren Pflanzbestände vorhanden. Bei der Bilanzierung bezüglich der Eingriffsregelungen nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben werden entsprechende Ausgleichsflächen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt. Die Details sind im **Teil A Nr. 8** dargelegt.

5. Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck (TWSZ IIIB).

Die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Gifhorn hatte bei der Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB folgende Hinweise gegeben:

Die i. R. stehende Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck (TWSZ IIIB).

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 bestehen gegen o. g. B-Planänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Diese Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Teil C. Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz

	<u>abs.(ha)</u>	<u>rel.(%)</u>
Gesamtfläche	ca. 0,59	100,00
davon:		
Dorfgebiete	ca. 0,55	93,22
Ausgleichsflächen	ca. 0,04	6,78

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Bei entsprechender Ausnutzung der planerischen Festsetzungen liegt die Anzahl der Wohneinheiten für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bei ca. 4 WE.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

Anzahl der max. Wohneinheiten x 3,0 Einwohner/WE =
 $4 \text{ WE} \times 3,0 \text{ EW/WE} = 12 \text{ EW.}$

4. Besiedlungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW) : Nettowohnbauland =
 $12 \text{ EW} : 0,55 \text{ ha} = 21 \text{ EW/ha.}$

5. Spielplatzflächen-Nachweis

Nach den Vorgaben des NSpPG kann auf die Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 2 gegeben sind und auch die Bestimmungen des § 2 Abs. 2 und 3 NSpPG eingehalten werden. Die hier genannten Voraussetzungen werden für den o.a. Bebauungsplan der Gemeinde Ehra-Lessien im Ortsteil Lessien erfüllt.

6. Brandschutz

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegten Trinkwasserleitungen sind in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die für den vorbeugenden Brandschutz erforderlichen Hydranten sind in ausreichender Zahl und entsprechendem Abstand vorhanden. Wenn zusätzliche Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz erforderlich werden sollten, ist der Wasserverband Vorsfelde, der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

7. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (Ackerfläche) im Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

8. Kreisarchäologie

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

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

9. ÖPNV

Eine Anpassung bzw. Änderung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Teil D. Plandurchführung

1. Bodenordnende Maßnahmen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist bereits vorhanden.
Im Übrigen stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Teil E. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten, da die Herstellung öffentlicher Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Die Einplanung von Haushaltsmitteln durch die Gemeinde ist daher nicht erforderlich.

III. UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Planung

Im Ortsteil Lessien setzt der seit dem 29.11.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Langer Kamp“ als Nutzungsart „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS - § 2 BauNVO) fest. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese Nutzungsart für den Geltungsbereich teilweise nicht mehr zeitgemäß ist und ändert daher für einen Teilbereich die Nutzungsart in „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO). Im Anschluss daran erfolgt eine Erweiterung des Planbereiches ebenfalls als MD-Gebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome ist für diesen Bereich eine Darstellung als „Dorfgebiete“ mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,4 enthalten.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Lessien gegeben.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Es ist Aufgabe der Gemeinde, durch planerische Schritte die entsprechend der städtebaulichen Situation erforderlichen verbindlichen Regelungen auf der Grundlage des BauGB zu treffen. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Vorhaben zu schaffen, die an dieser Stelle der Ortslage von Lessien nach Auffassung der Gemeinde als Gebietstypisch für die vorhandene städtebauliche Situation anzusehen sind.

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten war nicht erforderlich, da es sich bei diesem Bebauungsplan um die teilw. Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der gleichzeitig auch geringfügig erweitert wird. Damit ist eine Verlagerung des Gebietes an anderer Stelle der Ortslage von Lessien bzw. in einen anderen Ortsteil der Gemeinde nicht möglich.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome „Dorfgebiete“ (MD - § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,4 dargestellt. Auf der Grundlage dieser Darstellung im Flächennutzungsplan trifft die Gemeinde Ehra-Lessien für den Geltungsbereich als Nutzungsart die Festsetzung „Dorfgebiete“ (MD - § 5 BauNVO). Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit durch die Gemeinde eingehalten. Dabei nutzt die Gemeinde unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die Gliederungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, dass das Planungsziel der

Gemeinde, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch diesen Bebauungsplan sicherzustellen, nur erreicht werden kann, wenn Nutzungen zugelassen werden, die eine über das zulässige Maß hinaus gehende Störung innerhalb des Baugebietes untereinander und aus dem Baugebiet auf angrenzende bebaute Bereiche nicht erwarten lassen. Der Gebietscharakter des MD-Gebietes bleibt dabei aber gewahrt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich nach den vorhandenen Vollgeschossen im benachbarten Baugebiet. Die GRZ (0,40) wird so geregelt, dass keine zu großen Bodenflächen versiegelt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung dahingehend, dass eine allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur bis zu 30 % zugelassen wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Davon Ausgenommen sind nur die Zufahrten zu diesen in § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO genannten Einrichtungen. Damit kommt die Gemeinde auch der Forderung aus dem BauGB nach, wonach mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planentwurf durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Grundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass auch für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze für diesen Bereich im Sinne des § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahingehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Begründet wird das damit, daß die bisherige bauliche Nutzung in den benachbarten Bereichen durch diese Bauweise geprägt ist. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß die offene Bauweise auch bezüglich der städtebaulichen Gestaltung für diesen Bebauungsplan das geeignete gestalterische Element darstellt und daher auch beibehalten werden soll.

2. Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt durchgeführt. Dabei wird die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht entsprechend detailliert dargestellt. Diese Vorgehensweise ergab sich nach Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Eingriffsregelung (Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz)

In der Gemeinde Ehra-Lessien soll im Ortsteil Lessien der B-Plan „Langer Kamp“ erweitert und geändert werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,59 ha. Davon wurden bereits 0,16 ha im Zuge der Erstellung des B-Planes „Langer Kamp“ planerische geordnet, so dass hierfür

lediglich die Änderungen zu berücksichtigen sind. Zusätzlich inbegriffen ist eine 0,43 ha große, teilweise bereits bebaute Fläche als Erweiterung.

Der Untersuchungsraum bleibt auf die gesamte Plangebietsfläche begrenzt. Für die Beschreibung der Klimafunktion und des Landschaftsbildes wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtung einbezogen.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen waren keine besondere Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Betrachtung finden hier die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden, die Veränderung des bisherigen Wohnumfeldes und die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer innerörtlichen Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, so dass keine erhebliche Belastungen hinsichtlich Schadstoffemission und –immission zu erwarten sind.

Bewertung

Die Werte der DIN 18005 werden eingehalten, so dass sich Schallschutzmaßnahmen erübrigen.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; wobei insbesondere die jeweiligen Lebensräume zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen sind.

Im nördlichen Plangebiet ist vorrangig Intensivgrünland trockenerer Standorte anzutreffen, das im südlichen Teil in ein bebautes Grundstück mit größerem Gehölzbestand und 2 markanten Stiel-Eichen übergeht.

Eine 3 m breite Hecke ist nördlich des bebauten Grundstückes bereits geplant und noch anzulegen.

Bewertung

Die angestrebte Bebauung führt zu einem erheblichen Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG, der durch entsprechende Maßnahme auszugleichen ist.

3.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bodenmaterial ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande mit unterschiedlicher Mächtigkeit, woraus sich als Bodentyp ein Podsol entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997). Diese Böden besitzen ein geringes Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen. Bei Austrocknung der oberen Bodenschichten besteht Winderosionsgefahr.

In einer Tiefe von ca. 0,60 m befindet sich ein Bereich mit Ortsteinbildung, der durch verlagerte Sesquioxide und Huminstoffe gekennzeichnet ist.

Bewertung

Bedingt durch die intensive Bodennutzung ist eine Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften anzunehmen. Podsolierte Böden sind westlich von Lessien flächenmäßig häufig anzutreffen.

Die Versiegelung von Fläche stellt jedoch einen erheblichen Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG dar und ist durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des ebenen Geländes relativ einheitlich. Der Grundwasserspiegel ist in einer Tiefe von > 5 m bedingt durch die hohe Sandaufdeckung zu erwarten. Das Auftreten von oberflächennahem Sickerwasser ist nicht wahrscheinlich. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der bodenbildenden Sande ist die Gefahr des Auswaschens von Nährstoffen hoch, wodurch eine mittlere Gefährdung einer Grundwasserverschmutzung abzuleiten ist.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt vermutlich zwischen 150 bis 200 mm/Jahr.

Bewertung

Die Versiegelung von Fläche stellt einen erheblichen Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG dar. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.

3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Im Bereich des Plangebietes ist mit häufig auftretenden Nordwestwinden ein trockenes Mikroklima wahrscheinlich. Das bedingt teilweise stehende, heiße Luftmassen im Sommer bzw. ständige Windbewegung und kalte Luft im Winter.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen eines offenen Freilandklimas, wodurch allerdings kein erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet wird.

3.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Die Ortslage von Lessien ist durch großzügige Bebauung geprägt. Innerörtlich gibt es Freiflächen; den Grundstücke sind große Gärten zugeordnet. In ortsnaher Entfernung

3.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bodenmaterial ist teilweise pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande mit unterschiedlicher Mächtigkeit, woraus sich als Bodentyp ein Podsol entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997). Diese Böden besitzen ein geringes Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen. Bei Austrocknung der oberen Bodenschichten besteht Winderosionsgefahr.

In einer Tiefe von ca. 0,60 m befindet sich ein Bereich mit Ortsteinbildung, der durch verlagerte Sesquioxide und Huminstoffe gekennzeichnet ist.

Bewertung

Bedingt durch die intensive Bodennutzung ist eine Beeinträchtigung des Bodens durch Veränderung der Bodeneigenschaften anzunehmen. Podsolierte Böden sind westlich von Lessien flächenmäßig häufig anzutreffen.

Die Versiegelung von Fläche stellt jedoch einen erheblichen Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG dar und ist durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des ebenen Geländes relativ einheitlich. Der Grundwasserspiegel ist in einer Tiefe von > 5 m bedingt durch die hohe Sandaufdeckung zu erwarten. Das Auftreten von oberflächennahem Sickerwasser ist nicht wahrscheinlich. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der bodenbildenden Sande ist die Gefahr des Auswaschens von Nährstoffen hoch, wodurch eine mittlere Gefährdung einer Grundwasserverschmutzung abzuleiten ist.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt vermutlich zwischen 150 bis 200 mm/Jahr.

Bewertung

Die Versiegelung von Fläche stellt einen erheblichen Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG dar. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.

3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Im Bereich des Plangebietes ist mit häufig auftretenden Nordwestwinden ein trockenes Mikroklima wahrscheinlich. Das bedingt teilweise stehende, heiße Luftmassen im Sommer bzw. ständige Windbewegung und kalte Luft im Winter.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung kommt es zur Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen eines offenen Freilandklimas, wodurch allerdings kein erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet wird.

3.1.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Die Ortslage von Lessien ist durch großzügige Bebauung geprägt. Innerörtlich gibt es Freiflächen; den Grundstücke sind große Gärten zugeordnet. In ortsnahe Entfernung

sind Waldbestände zu finden, die Landschaft insgesamt ist kleinflächig durch Wiesen und Weideland sowie Äcker und wegbegleitende Heckenstrukturen gegliedert. Durch die relativ wenig befahrene Straße sind die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gering. Temporär wird die Ruhe durch den Betrieb auf dem nahegelegenen Truppenübungsplatz gestört.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft liegen nicht vor. Durch gestalterische Maßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes (v.a.D. am neu entstehenden Siedlungsrand) können die vorhandenen Beeinträchtigungen minimiert werden.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung (architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze) zu verstehen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden kann.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind derartige Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung ist eine grundsätzliche Veränderung des bestehenden Ortsbildes nicht zu erwarten, so dass keine erhebliche Beeinflussung von Kultur- und Sachgütern durch das Vorhaben vorbereitet werden.

3.1.8 Wechselwirkungen

Die dargestellten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, dabei sind hier Wechselwirkungen zwischen diesen, entsprechende Verlagerungseffekte und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Versiegelung von Boden zu einem Verlust der Bodenfunktion, wodurch zwangsläufig auch die Grundwasserneubildung beeinflusst wird.

Bewertung

Eine Ausweitung der Auswirkungen bzw. eine Verstärkung der Effekte über die Fläche des unmittelbaren Geltungsbereiches hinaus ist nicht zu erwarten.

Erhebliche, negative Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, den Schutzgütern der Eingriffregelung und dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind demnach durch die Realisierung des B-Planes nicht gegeben.

3.1.9 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes ausgewiesen. Es bestehen keine Festsetzungen zu europäischen Vogelschutzgebieten sowie FFH-Gebieten.

Bewertung

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

3.1.10 Emission, Abfälle, Abwässer

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Abfälle wie z.B. Hausmüll werden durch die privaten Haushalte getrennt, so dass eine geregelte und turnusmäßige Entsorgung von Biomüll, Wertstoffen und sonstigen Müll durch den Landkreis möglich ist. Dadurch ist gewährleistet, dass eine Belästigung durch Geruchsemission weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Die durch Heiztätigkeit entstehenden Emissionsgase (hier v.a.D. Kohlendioxid) sind aufgrund des zugelassenen Heizungsmaterials gering.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen von ungenügend entsorgten Abfällen und Abwässern bzw. der Verwendung von Kohlendioxid intensiven Heizmaterialien sind bei ordnungsgemäßer Beachtung staatlicher Auflagen nicht zu erwarten.

3.1.11 Nutzung und Umgang mit Energie

Die Neigung der Dachflächen und der Flachdächer für Garagen ermöglicht prinzipiell die Montage von Solaranlagen.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen, die eine Nutzung von erneuerbaren Energien verhindern bzw. diese ausschließen, sind aufgrund der Planunterlagen, der örtlichen Bauvorschriften und der textlichen Festsetzungen zum B-Plan nicht ersichtlich.

3.1.12 Umweltrelevante Planungen

Als Fachplanung ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) zu beachten. In dieser Planung werden für das Plangebiet keine beachtenswerten Aussagen getroffen.

Bewertung

Durch die Realisierung des Baugebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Planung zu erwarten.

3.1.13 Zusammengefaßte Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser (Grundwasser) erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Luft/Klima sowie Landschaft sind nicht bzw. weniger erheblich beeinträchtigt.

Durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen und textliche Festsetzungen im B-Plangebiet sind die erheblichen Beeinträchtigungen zu kompensieren und weniger erhebliche zu minimieren.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die angestrebte Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die vorrangig die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Wasser (Grundwasser) betreffen, die innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können.

3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der momentane Erhalt der intensiv genutzten Grünlandfläche anzunehmen.

Da allerdings bereits der nördliche Teil des Geltungsbereiches planerisch geordnet ist und im südlichen Bereich ebenfalls bebaute Flächen liegen, ist die bauliche Nutzung der verbleibenden Grünlandfläche in naher Zukunft ohnehin wahrscheinlich.

Außerdem ist in diesem Fall die innerörtliche Verdichtung der Bebauung sinnvoll, um sonstige Freiflächen von Bebauung freizuhalten und somit die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu minimieren.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erkennbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen, die aufgrund der Festsetzungen des B-Planes umgesetzt werden sollen, sind auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG darzustellen und hinsichtlich notwendiger Aussagen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich zu ergänzen.

Aus der zusätzlichen Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund von erheblich nachteiligen Auswirkungen durch:

- Beeinflussung der gewachsenen Tier- und Pflanzenwelt, des Bodens und des Grundwasserregimes durch Biotopumwandlung und anschließende Versiegelung.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Zur Bindung entstehender Stäube und für die Frischluftproduktion innerhalb des Plangeltungsbereiches wird eine Hecke angelegt und innerhalb des Gebiets werden Laubgehölze angepflanzt.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung sind Maßnahmen genannt, die eine Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigung beinhalten. Diese Ziele werden durch Ausgleichsmaßnahmen vervollständigt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf vorhandene Flora und Fauna langfristig prognostiziert werden kann.

Auf die Umweltauswirkungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sollte die Planung wie folgt reagieren:

- Zulassen einer extensiv zu pflegenden Dachbegrünung auf Carports, Garagen und Nebenanlagen,
- Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Strukturen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB;

das sind:

- Erhalt der 2 Stiel-Eichen und des Baumbestandes,
- Festsetzungen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, die eine Gestaltung der Kompensationsfläche zum Ziel haben als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB;

das ist die

- Anlage einer 3-reihigen Hecke im mittleren Teil des Plangeltungsbereiches auf einer Fläche von 180 qm.

Unvermeidbare Belastungen

Die Reduzierung von Lebensraum von auf Intensivgrünland typischerweise anzutreffenden Tier- und Pflanzengesellschaften ist durch die flächige Bebauung unvermeidbar.

3.3.3 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der B-Plan mit folgenden Festsetzungen, die u.a. das Maß der Bodenversiegelung auf den direkt zu bebauenden Flächen auf das Nötigste beschränken, folgendermaßen reagieren:

- keine Überschreitung der vorgegebenen GRZ als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB,
- Festsetzungen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, die eine Gestaltung der Kompensationsfläche zum Ziel haben als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB;

das ist die

- extensive Nutzung von 180 qm (Fläche zum Anlegen einer Hecke).

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Fläche bedingt den vollständigen und langfristigen Verlust aller Bodenfunktionen, der jedoch nur durch die grundsätzliche Aufgabe des Projektes verhindert werden kann.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen des Schutzgutes Wasser kann der Bebauungsplan gleichlautend mit Maßnahmen für das Schutzgut Boden sowie denen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagieren, wie:

- Einhalten der angegebenen GRZ und

- Festsetzungen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB;

das sind

- die unter 2.3.1 und 2.3.2 genannt Maßnahmen, zur Sicherung einer entsprechenden Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserqualität.

Unvermeidbare Belastungen

Die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und der daraus folgenden geringeren Grundwasserneubildung vor Ort sind unvermeidbare Beeinträchtigungen einer flächigen Versiegelung.

3.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Beeinflussung des Schutzgutes Luft/Klima kann durch die konsequente Einhaltung der Vorschläge für das Schutzgut Pflanzen und Tiere minimiert werden.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Lessien hat sich im Vorfeld der Planung intensiv mit der Frage des Standortes für weitere Baumaßnahmen auseinandergesetzt. Hinweise dafür sind die Entwicklung des B-Planes aus den Darstellungen des wirksamen F-Planes. Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten war auch deshalb nicht erforderlich, weil es sich bei diesem Bebauungsplan um die teilw. Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der gleichzeitig auch geringfügig erweitert wird. Damit ist eine Verlagerung des Gebietes an anderer Stelle der Ortslage von Lessien nicht möglich. Außerdem hätte die Verlagerung des Vorhabens auf einen anderen Standort ebenfalls die benannten erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge, so dass eine geringere Belastung der Schutzgüter auszuschließen ist.

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Umweltauswirkungen könnten nur vermieden werden, wenn die Gemeinde auf die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für diesen Bereich von Lessien ganz verzichten würde. Dies würde jedoch der planerischen Zielsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption entgegenstehen.

3.4.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Unter den Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend die Möglichkeiten benannt, die innerhalb des Plangebietes umzusetzen sind.

Schutzgut Biotoptypen

Entlang der Grenze zwischen Erweiterungs- und Änderungsfläche ist eine 3-reihige Hecke anzupflanzen, die im Bereich des Überganges der unterschiedlichen Flächenausweisungen zu einer 6 m breiten Baum-Strauchhecke gestaltet werden sollte.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze kann die 3 m breite Hecke der Ausführung angepasst werden, die bereits im B-Planes „Langer Kamp“ festgeschrieben wurde (**Maßnahme A 1**).

Schutzgut Boden, Wasser

Als Kompensation für die Schutzgüter Boden und Wasser sind innerhalb des Plangelungsbereiches 180 qm Fläche zukünftig extensiv zu bewirtschaften (Fläche für die Heckenanpflanzung).

Eine Spontanentwicklung von ruderalen Arten ist zuzulassen (**inbegriffen in Maßnahme A 1**).

4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinde wird spätestens drei Jahre, nach dem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und die baulichen Aktivitäten abgeschlossen sind, prüfen, inwieweit die von ihr getroffenen Regelungen in Bezug auf die Eingriffsregelung umgesetzt wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, werden die Grundstückseigentümer zur Herstellung adäquater Ersatzmaßen verpflichtet.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, 1. Änderung und Erweiterung im Ortsteil Lessien wird erforderlich, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Vorhaben zu ermöglichen, die der städtebaulichen Situation für diesen Bereich der Ortslage von Lessien gerecht werden.

Für die Durchführung des Verfahrens sind die umweltrelevanten Belange, die in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegt sind, einer Umweltprüfung zu unterwerfen.

Im vorliegenden Fall waren insbesondere die Auswirkungen der Eingriffsregelungen näher zu untersuchen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der ebenfalls in die Untersuchungen einbezogene nähere Umgebung zu erwarten sind.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe hierzu Teil I A Nr. 8 der Begründung). Die Ergebnisse der Eingriffsregelung sind im Bebauungsplan umgesetzt und in die Begründung aufgenommen.

6. Erklärung zum Umweltbericht

Die für die Umwelt relevanten Belange wurden durch das erforderliche Gutachten untersucht. Die Ergebnisse daraus werden, soweit es für die Realisierung des Bebauungsplans notwendig ist, in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

IV. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG

1. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB - Scoping)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **23.05.2006** von der Planungsabsicht der Gemeinde unterrichtet. Sie wurden aufgefordert, sich bis zum **26.06.2006** auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Aus den abgegebenen Stellungnahmen hatte sich ergeben, dass von den Unterrichteten keine besonderen Untersuchungen angeregt wurden. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass die von ihr vorgesehenen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung vom Umfang sowie dem Detaillierungsgrad für den aktuellen Geltungsbereich als ausreichend angesehen werden können.

Folgende Arten umweltbezogene Informationen wurden erarbeitet und sind somit für den aktuellen Geltungsbereich verfügbar:

- **Untersuchung zur Eingriffsregelung.**

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom **21.07.2006 bis zum 28.07.2006** durchgeführt. Bei diesem Termin wurde während der Dienststunden der Gemeinde allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der gemeindlichen Planung gegeben.

Anregungen zum Planinhalt wurden seitens der Bürger/Innen im Zuge der 2-stufigen Öffentlichkeitsbeteiligung insofern vorgetragen, dass sie die Auffassung vertreten, dass die Durchführung des Planverfahrens insbesondere bezüglich der Änderung von WS-Gebiet in MD-Gebiet nicht notwendig sei.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange vorgebracht. Es wurden lediglich verschiedene Hinweise gegeben, die jedoch bereits im Bebauungsplan bzw. in der Begründung enthalten sind. Aufgrund des Hinweises der Unteren Wasserbehörde ist die nachrichtliche Übernahme des bestehenden Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck in die Planzeichnung aufgenommen worden.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 entsprechend § 4 a Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit vom **04.08.2006 bis einschließlich 04.09.2006** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **28.07.2006** öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4 a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **01.08.2006** unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG – vom 07.08.2006

Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

Stadt Wittingen - vom 09.08.2006

Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren werden seitens der Stadt Wittingen keine Anregungen gegeben, da die Belange der Stadt Wittingen nicht berührt werden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 14.08.2006

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden geprüft. Nach Ortsbesichtigung und Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft nehmen wir zu o.g. Vorhaben aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Bei der im südlichen Bereich des Plangebietes eingeschlossenen Bebauung handelt es sich u.W. um eine *ehemalige* landwirtschaftliche Hofstelle. Insofern ist die vorgesehene Einschränkung des Dorfgebietes nicht zu beanstanden. Die mögliche Erweiterung in nördliche Richtung führt nicht zu Zerschneidungsschäden an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bedenken hierzu bestehen nicht.

Zusammengefasst bestehen zu o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Landkreis Gifhorn – vom 30.08.2006

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Bau- und Planungsamt

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Anregungen oder besonderen Hinweise.

Untere Wasserbehörde

Die i. R. stehende Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck (TWSZ III B).

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 bestehen gegen o. g. B-Planänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o. g. 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 zz. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden deren Endteufen in oder unterhalb stockwerkstrennender Schichten liegen und /oder deren Wärmeträgermittel als wassergefährdend eingestuft sind, sind nicht zulässig.

Anmerkung.

In die Planzeichnung wird der Hinweis auf die Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserwerk Westerbeck nachrichtlich übernommen. Es erfolgt im Übrigen eine besonderer Hinweise durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Anregungen

Untere Abfallbehörde

Immissionsschutzrechtliche und bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Keine Bedenken

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise des Begründungstextes dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

Samtgemeinde Brome – vom 28.08.2006

Seitens der Samtgemeinde Brome bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

II. PRIVATE

Bürger 1 (10 Unterschriften) - vom 25.07.2006

Mit dem im Mitteilungsblatt (Nr. 28 vom 14.07.2006) der Samtgemeinde Brome angekündigten Änderungen im Bebauungsplan im Ortsteil Lessien „Langer Kamp“ sind wir nicht einverstanden und legen Einspruch ein.

Es ist unnötig, den bisher bestehenden Bebauungsplan (Kleinsiedlungsgebiet: BauNVO I. Abschnitt § 2) in ein Dorfgebiet (MDe) umzuwandeln.

Für die betreffenden, bereits bebauten Grundstücke 39/11 bis 39/6 (Hausnummern 11 bis 21) entstehen durch diese Änderung keine Vorteile. Nachteilig bringt die MDe-Änderung - laut Aussage des Bauordnungsamtes - die Abwertung (Wertminderung) der bebauten Grundstücke mit sich.

Allein die uns bekannte Absicht, das geplante Haus dichter als bisher möglich an die Straße/Friedhof zu bauen, erklärt die Umwandlung in „MDe“ nicht.

Hiermit bitten wir um Offenlegung der Gründe, die diese geplante Änderung nötig werden lassen.

Anmerkung:

Zunächst ist festzustellen, dass nach den Vorgaben des Baugesetzbuches aus rechtlichen Gründen ein **Einspruch** gegen die gemeindliche Planung nicht möglich ist. Zu der Planung der Gemeinde können **Anregungen** vorgebracht werden. Daher werden die in der Stellungnahme vorgetragene Punkte als Anregungen gewertet.

- In der Begründung ist dargelegt, warum die Gemeinde das Planungserfordernis für den Bebauungsplan als gegeben sieht. Nach Auffassung der Gemeinde ist dies umfassend und ausführlich erfolgt. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 2 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Lessien gegeben.
- Die hier angeführte Aussage des Bauordnungsamtes ist falsch. Sie ist in keiner Weise begründet und daher von der Gemeinde nicht nachzuvollziehen. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Sie ist nach sorgfältiger Prüfung der Sach- und Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass die Durchführung des B-Planverfahrens erforderlich ist, um für diesen Bereich der Ortslage von Lessien eine angemessene städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.
- In der Begründung ist im Übrigen auch dargelegt, dass die Gemeinde durch Festsetzung des MDe-Gebietes dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB nachkommt. Im wirksamen F-Plan der Samtgemeinde Brome sind für den Bereich des B-Planes „Dorfgebiete“ (MD - § 1 Abs.2 Nr. 5 BauNVO) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,4 dargestellt. Aus dieser Darstellung entwickelt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan.
- Darüber hinaus ist in der Begründung dargelegt, warum der seinerzeit im B-Plan festgesetzte Abstand der Baugrenze von 35 m zur Grenze des Friedhofsgrundstückes nicht mehr erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Bürgers 1 werden aus den oben näher darlegten Gründen nicht berücksichtigt. Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

Mit Stimmenmehrheit zugestimmt!

2. Bürger 2 – vom 31.08.2006

Einspruch zur geplanten Änderung / Erweiterung im Bebauungsplan Ortsteil Lessien - „Langer Kamp“

Ergänzend zu unserem Einspruch vom 25.07.2006 möchten wir zur geplanten Änderungen im Bebauungsplan im Ortsteil Lessien-„Langer Kamp“ folgendes hinzufügen:

Aus unserer Sicht ist es unnötig den bisher bestehenden Bebauungsplan von Kleinsiedlungsgebiet, gemäß § 2 der BauNVO in ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO umzuwandeln. Das alleinige Errichten eines Wohnhauses ist auch ohne eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Auf Anfrage teilten uns unsere Bürgermeisterin, Frau Reissig, sowie der mit der Planung des Hauses Platzstrasse 9 beauftragte Dipl.-Ing. W. Goltz telefonisch mit, der Bebauungsplan solle vorsorglich geändert werden. Sollte einer der Anwohner der Platzstrasse 9 bis 21 zukünftig einmal die Absicht haben Pferde zu halten, so wäre das nach der Bebauungsplanänderung möglich.

Keiner der Anwohner der Platzstrasse 11-21 hat diese Absicht.

Die Eigentümer des sich in Planung befindlichen Hauses/Grundstücks, Frau Schlie und Herrn Kryza haben nach eigener Aussage nicht die Absicht direkt auf ihrem Grundstück Pferde zu halten. Die drei eigenen Wallache des Paares sollen (so erklärten uns Frau Schlie und Herr Kryza) in einiger Entfernung zum Grundstück Platzstrasse 9 untergebracht werden.

Keiner der Anwohner wünscht diese Änderung.

Wie wir Ihnen bereits mitteilten, führt die beabsichtigte Bebauungsplanänderung in Verbindung mit der angestrebten Pferdehaltung, zu einer erheblichen Wertminderung unseres benachbarten Grundstückes.

Die Interessen der jetzigen Nachbarn/Anwohner sollten geschützt werden. Die Minderung der Wohnqualität der langjährigen Anwohner, darf nicht durch das Anliegen eines Einzelnen herabgesetzt werden.

Anmerkung:

Zunächst ist festzustellen, dass nach den Vorgaben des Baugesetzbuches aus rechtlichen Gründen ein **Einspruch** gegen die gemeindliche Planung nicht möglich ist. Zu der Planung der Gemeinde können **Anregungen** vorgebracht werden. Daher werden die in der Stellungnahme vorgetragenen Punkte als Anregungen gewertet.

- In der Begründung ist dargelegt, warum die Gemeinde das Planungserfordernis für den Bebauungsplan als gegeben sieht. Nach Auffassung der Gemeinde ist dies umfassend und ausführlich erfolgt. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Lessien gegeben.
- In der Begründung ist im Übrigen auch dargelegt, dass die Gemeinde durch Festsetzung des MDe-Gebietes dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachkommt. Im wirksamen F-Plan der Samtgemeinde Brome sind für den Bereich des B-Planes „Dorfgebiete“ (MD - § 1 Abs.2 Nr. 5 BauNVO) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,4 dargestellt. Aus dieser Darstellung entwickelt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan.
- Darüber hinaus ist in der Begründung dargelegt, warum der seinerzeit im B-Plan festgesetzte Abstand der Baugrenze von 35 m zur Grenze des Friedhofsgrundstückes nicht mehr erforderlich ist.
- Der Planer, der im Übrigen nicht damit beauftragt ist, die Planung für das Grundstück Platzstraße 9 zu erstellen, hat auf Nachfrage nicht die Aussage gemacht, dass der B-Plan vorsorglich geändert werden soll, sondern er hat die planungsrechtlichen Gründe für die Durchführung des Verfahrens erläutert. Insbesondere wurden die rechtli-

chen Möglichkeiten der Nutzung in einem WS-Gebiet und einem MD-Gebiet bezüglich der Tierhaltung (hier: Pferdehaltung) erklärt. In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass der Planer Ausführungsgehilfe der Gemeinde ist. Mit anderen Worten: Er hat das Auszuführen, was ihm durch die Gemeinde aufgetragen wird, nicht mehr und nicht weniger. Die hier angesprochene Möglichkeit der Pferdehaltung bezieht sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes aber nicht auf die übrigen Grundstücke. Soweit das WS-Gebiet bestehen bleibt, ändert sich auch nicht die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben.

- Die Aussage der Frau Schlie und des Herrn Kryza sind hier nicht bekannt. Sie wurden nicht in Anwesenheit eines Gemeindevertreters gemacht. Unter der Voraussetzung, dass der vorliegende B-Plan, wie von der Gemeinde beabsichtigt, in Kraft gesetzt wird, kann das, was als Festsetzung getroffen wird, auch ordnungsgemäß von den Grundstückseigentümern genutzt werden.
- Die Gemeinde kann nachvollziehen, dass der Nachbar des Grundstückes Platzstraße 9 Vorbehalte gegen die künftige bauliche Nutzung auf diesem Grundstück hat. Sie ist jedoch der Auffassung, dass durch die von ihr im B-Plan beabsichtigte Festsetzung eines „eingeschränkten Dorfgebietes“ die nachbarlichen Belange ausreichend gewürdigt werden. Sie kann daher nicht nachvollziehen, warum das Grundstück dadurch in seinem „Wert erheblich gemindert“ wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Anmerkung zur Stellungnahme des Bürgers verwiesen. Die Gemeinde ist nach sorgfältiger Prüfung der Sach- und Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass die Durchführung des B-Planverfahrens erforderlich ist, um für diesen Bereich der Ortslage von Lessien eine der städtebaulichen Situation angemessene städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Bürgers 2 werden aus den oben näher darlegten Gründen nicht berücksichtigt. Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

Mit Stimmenmehrheit zugestimmt!

V. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 04.08.2006 bis einschließlich 04.09.2006** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **11.10.2006** durch den Rat der Gemeinde Ehra-Lessien beschlossen.

Ehra-Lessien, den 23.11.2006

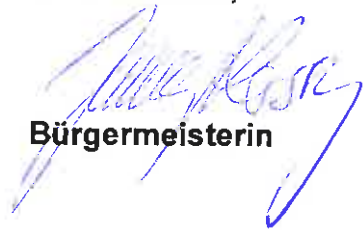
gez.: Jenny Reissig

Bürgermeisterin

(L.S.)
Siegel.

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung mit der Urschrift übereinstimmt.

Ehra-Lessien, den 29.01.2007



Bürgermeisterin

