

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	7
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8

1. Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Ehra-Lessien beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan den 1.Bauabschnitt des in der 50. Änderung und Neufassung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Baugebietes Kampfenfeld II zu entwickeln. Das bisher den Wohnbauflächenbedarf des Ortsteiles Ehra deckende Baugebiet Hinter den Höfen III ist fast vollständig bebaut. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde ist die Erschließung des Baugebietes Kampfenfeld II erforderlich. Aufgrund der zentralen und nahen Lage zum größten Automobilkonzerns Europas und dem in Ehra-Lessien ansässigen Test- und Versuchsgeländes des Konzerns mit ca. 1.000 Mitarbeitern besteht in der Gemeinde Ehra-Lessien weiterhin ein hoher Wohnbauflächenbedarf. Gemäß der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Brome bis zum Jahr 2029 voraussichtlich von 16.415 Einwohner (Stand 2019) auf 18.105 Einwohner ansteigen. Dies ist eine Zunahme um ca. 10% der Einwohner. Da Ehra-Lessien kein zentraler Ort ist, wird der zulässige Einwohnerzuwachs raumordnerisch begrenzt. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 15 Jahren könnten in Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig insgesamt ca. 100 Bauplätze auf 9,21 Hektar Fläche neu entwickelt werden. Im Plangebiet Kampfenfeld II sind im 1.Bauabschnitt ca. 40 Bauplätze für Einfamilienhäuser und eine Fläche für den Mehrfamilienhausbau (ca. 12 Wohneinheiten) vorgesehen, um den örtlichen Wohnungsbedarf zu decken.

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

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu beachten, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung. Diesem Anliegen des Baugesetzbuches wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprochen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland festgesetzt.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan "Kampfenfeld II" 1.Bauabschnitt im Ortsteil Ehra - Gemeinde Ehra-Lessien erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Planes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 07.06.2021 bis einschließlich 28.06.2021 im Internet auf der Homepage der der Gemeinde Ehra-Lessien unter www.ehra-lessien.de Punkt Bauland / Immobilien → Bauleitplanung und im Service-Center des Rathauses der Samtgemeinde Brome in 38465 Brome, Bahnhofstraße 36. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 03.08.2021 bis einschließlich zum 04.09.2021 im Internet auf der Homepage der der Gemeinde Ehra-Lessien unter www.ehra-lessien.de Punkt Bauland / Immobilien → Bauleitplanung und im Service-Center des Rathauses der Samtgemeinde Brome in 38465 Brome, Bahnhofstraße 36. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 24.05.2021 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 22.07.2021 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht:

Anregungen Landkreis Gifhorn	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz: Allgemein - Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann. - Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen. Gebietstypik: allgemeines Wohngebiet (WA) (1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW; allgemeines Wohngebiet (WA) (1 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW; allgemeines Wohngebiet (WA) (2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW. - Bemessung: Gegen den Bebauungsplan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW; allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW; allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sachverhalt betrifft die Erschließungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Hinweis unter Punkt 7.1.3., dass wenn die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz nicht gewährleistet ist, Löschwasserbrunnen vorgesehen sind, reicht auf der Ebene der Bebauungsplanung zur Behandlung des Sachverhaltes aus. - Der Sachverhalt wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. - Der Sachverhalt betrifft die Erschließungsplanung. Er bedarf im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keiner Behandlung.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Kampfenfeld II" 1. Bauabschnitt
im Ortsteil Ehra - Gemeinde Ehra-Lessien

<p>Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018). Werden in den geplanten Gebiets-typen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u.ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes. Liegen Gebäude mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen vorzusehen. (§1 DVO-NBauO)</p> <p>Hinweis: Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)</p> <ul style="list-style-type: none">- Kreisarchäologie: Aus dem Planbereich ist eine Fundstelle bekannt (Ehra-Lessien FStNr.71). Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad möglicherweise vorhandener archäologischer Bodendenkmale können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind daher sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn mitzuteilen, damit eine archäologische Kontrolle stattfinden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§14 Abs.2 NDSchG).- Stellungnahmen seitens der Baudenkmalpflege erfolgen separat.- untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme aus denkmalrechtlicher Sicht: In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach §10 Abs.1 Nr.4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß §10 Abs.3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. In der Umgebung des geplanten Gebietes sind keine Baudenkmale nach §4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorzufinden. Somit sind	<ul style="list-style-type: none">- Die Hinweise wurden bereits in die Begründung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung aufgenommen.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt bedarf im Rahmen der Bebauungsplanung keiner Behandlung, da Baudenkmale in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden sind.
--	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Kampfenfeld II" 1.Bauabschnitt
im Ortsteil Ehra - Gemeinde Ehra-Lessien

<p>Auflagen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - untere Wasserbehörde: Bei dem Bebauungsplan ergeben sich folgende Bedenken. Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf angeführt wurde, ist für die Niederschlagswasserableitung über ein Regenrückhaltebecken bereits in der Bauleitplanung eine geeignete Vorflut zu benennen. Andernfalls wird die Erschließung als nicht gesichert angesehen. - Die nachfolgenden Hinweise sind zu beachten: In den textlichen Festsetzungen ist festzusetzen, dass das Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken abzuführen ist und keine Versickerung erfolgen soll. - Für die Einleitung ist ein entsprechender Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 WHG zu beantragen. Bei der Planung ist die gedrosselte Einleitung in die Vorflut zu beachten. - untere Abfallbehörde Stellungnahme aus Sicht der Durchführung der Müllabfuhr: In öffentlichen Stichstraßen oder öffentlichen Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten. Die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten. Ein Befahren von öffentlichen Stichstraßen, die über keine entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist daher nicht möglich. Anwohner von Straßen, die die Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Es sind geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Bereitstellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher. - untere Boden- und Immissionsschutzbehörde: Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Sicherung der Erschließung ist Aufgabe der Erschließungsplanung und nicht des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplanverfahren ist lediglich zu prüfen, ob eine Sicherung der Erschließung möglich und damit der Bebauungsplan umsetzbar ist. Dies ist durch die Voruntersuchungen zur Entwässerungsplanung gewährleistet. - Eine solche textliche Festsetzung ist nicht erforderlich. Soweit eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers möglich ist, soll diese nicht ausgeschlossen werden. Der Nachweis wäre dann durch den Bauherrn zu erbringen. Nur das nicht versickerbare Niederschlagswasser soll in die Niederschlagswasserrückhaltung abgeführt werden. - Die Sachverhalte betreffen die Erschließungsplanung. - Die Ausführungen beinhalten die einschlägigen Bestimmungen der Abfallentsorgung. Sie sind im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsanlagen zu berücksichtigen. Dies ist auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
--	--

Anregungen Landvolk Niedersachsen	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Zu dieser Sache hat sich das Landvolk Niedersachsen bereits am 31.05.2021 Stellung genommen. Leider sind die Anregungen nicht aufgegriffen worden. Das Landvolk Niedersachsen hatte geschrieben und wiederholt es, dass die Abzweigung von der Molkereistraße als Feld-Hof-Verbindung erforderlich ist und nicht wegfallen kann. Das Landvolk Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass ein Ersatzweg über die Planstraße A nur bedingt für die Landwirtschaft sinnvoll ist, da als Voraussetzung eine durchgängige Erreichbarkeit der hinter liegenden Flächen mit allen in der Landwirtschaft notwendigen Maschinen und Geräten sichergestellt sein muss. Eine solche Straße durch das Baugebiet zu legen, stößt in der Regel immer auf Schwierigkeiten. Es kann also nicht angehen, dass die Feld-Hof-Verbindung ersatzlos gestrichen und als Grünanlage eingeplant wird. Die 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme vom 31.05.2021 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes geprüft. Unter Punkt 7.2. der Begründung wurde zum Sachverhalt Stellung bezogen. Es ist nicht erkennbar, dass die Wegeverbindung zwischen der Molkereistraße und dem Bergfelder Weg eine wesentliche Bedeutung für die Landwirtschaft hat. Der Weg wird nur sporadisch zum Erreichen der angrenzenden Felder genutzt. Er ist nicht ausgebaut. Der ausgebaut Bergfelder Weg schließt direkt an die Bundesstraße B248 an, über die die südliche Feldmark von Ehra gut zu erreichen ist. Östlich des Feldweges verlaufen mehrere Feldwege parallel nach Süden. Eine Anbindung des Feldweges an die Erschließungsstraße des Wohngebietes ist ausreichend. Es bestehen hinreichend zumutbare alternative Möglichkeiten der Nutzung von Wegen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Insofern werden

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Kampfenfeld II" 1. Bauabschnitt
im Ortsteil Ehra - Gemeinde Ehra-Lessien

<p>Erreichbarkeit der hinter liegenden Flächen ist zwingend erforderlich. Das Landvolk Niedersachsen muss hierauf mit Nachdruck noch einmal hinweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des Weiteren wird auf die Probleme der Feldberegnung hingewiesen und verweisen auf die Stellungnahme des Dachverbandes der Beregnungsverbände im Landkreis Gifhorn. Gern ist das Landvolk Niedersachsen bereit, in einem persönlichen Gespräch gegebenenfalls vor Ort mit den betroffenen Landwirten die Sache zu erörtern. 	<p>die Belange der Landwirtschaft gegebenenfalls beeinträchtigt, dies ist jedoch erforderlich. Den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Integration von Grünflächen zur Naherholung in die Baugebiete wird hier der Vorrang eingeräumt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Umgang mit der Feldberegnung ist ein Sachverhalt der die Umsetzung des Bebauungsplanes betrifft. Die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der verbleibenden Feldberegnung findet im Rahmen der Planumsetzung Berücksichtigung. Dies wurde bereits in der Begründung dargelegt.
--	--

<p>Anregungen Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Landwirtschaftskammer begrüßt es, dass die ergänzenden Anmerkungen zu Art und Auftreten der zu tolerierenden landwirtschaftlichen Immissionen nun in die Begründung aufgenommen worden sind. Gleiches gilt auch für die Berücksichtigung der Beregnungsleitungen und Hydranten unter Einbeziehung des Beregnungsverbands. - In diesem Zusammenhang ist von Seiten der Landwirtschaftskammer aus weiterhin auf die Berücksichtigung eventuell vorhandener Drainageleitungen hinzuweisen. - Auf den Erhalt des künftig als Grünfläche festgesetzten Teils des Feldweges kann nur nach Rücksprache und Zustimmung der örtlichen Landwirtschaft verzichtet werden. Im Grundsatz erhält die Landwirtschaftskammer die Anmerkungen der vorherigen Stellungnahme zu diesem Punkt weiterhin aufrecht. - Der Zuschnitt des Geltungsbereichs ist aus agrarstruktureller Sicht nach wie vor mit erheblichen Nachteilen verbunden. Hier wäre eine Anpassung an die derzeitige Bewirtschaftungsstruktur wünschenswert. 	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Drainageleitungen sind der Gemeinde im Gebiet nicht bekannt. - Der Weg wird nur sporadisch zum Erreichen der angrenzenden Felder genutzt. Er ist nicht ausgebaut. Der ausgebaut Bergfelder Weg schließt direkt an die Bundesstraße B248 an, über die die südliche Feldmark von Ehra gut zu erreichen ist. Östlich des Feldweges verlaufen mehrere Feldwege parallel nach Süden. Eine Anbindung des Feldweges an die Erschließungsstraße des Wohngebietes ist ausreichend. Es bestehen hinreichend zumutbare alternative Möglichkeiten der Nutzung von Wegen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Insofern werden die Belange der Landwirtschaft gegebenenfalls beeinträchtigt, dies ist jedoch erforderlich. Den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Integration von Grünflächen zur Naherholung in die Baugebiete wird hier der Vorrang eingeräumt. - Der Zuschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung festgelegt.
--	---

<p>Anregungen Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von ca. 330m östlich der Bundesstraße 248 im Abschnitt 790 und ca. 500m südlich der Bundesstraße 248 im Abschnitt 800 aus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindefahrstraßen mit vorhandenem Anschluss an die B 248. Dem im Abschnitt 4.1 des Bebauungsplanes aufgeführten weiteren Anschluss an die B248 wird zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der Bundesstraße nicht zugestimmt. - Zur Vermeidung von Schleichverkehr über Wirtschaftsweg ist auf den Ausbau des landwirtschaftlichen Weges (Flurstück 110) mit Anschluss über den Bergfelder Weg an die Bundesstraße, zu verzichten (Bebauungsplan Abschnitt 4.6.2). - Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. 	<p>Stellungnahme der Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Anschluss an die Bundesstraße B248 ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Er ist in der Begründung nur als Zielstellung für weitere Bauabschnitte des Plangebietes erwähnt. - Der Weg befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Sachverhalt ist im Rahmen der Erschließung zu prüfen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
--	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Kampfenfeld II" 1. Bauabschnitt
im Ortsteil Ehra - Gemeinde Ehra-Lessien

<ul style="list-style-type: none">- Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.- Durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten ist eine höhere Frequentierung des Knotenpunktes "B 248 / Molkereistraße" zu erwarten. Aufgrund der zusätzlichen Verkehre ist über ein Verkehrsgutachten zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben ist. Der Bestand und die weiteren Planungen sowie der Prognosefall, sind mit einzubeziehen.- Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Anmerkungen vorgebracht. Es wird gebeten, die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.- Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Hinweise im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, wird dem Bebauungsplanentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zugestimmt.	<ul style="list-style-type: none">- Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 330 Meter zur Bundesstraße. Ein Lärmschutz ist aufgrund des Abstandes nicht erforderlich. - Der Sachverhalt wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
---	--

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes überwiegend für den Einfamilienhausbau auf einer Gesamtfläche von 4,32 Hektar einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche, intensiv in konventioneller Bewirtschaftung genutzt. Die Fläche ist somit weitgehend von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 2,1 Hektar durch Erschließungsstraßen oder Gebäude versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet, aber dennoch bisher unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der freie Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche bis zum Waldrand wird durch Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Anordnung der Gärten zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, die auf einer externen Fläche in räumlicher Nähe zum Plangebiet kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan (Begründung Punkt 7.3.) verwiesen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau in Ehra-Lessien wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft. Im Rahmen der gemeindlichen Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt. Standortalternativen waren daher nicht Gegenstand der Prüfung im Bebauungsplanverfahren.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Da in Ehra-Lessien ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken besteht, der durch die vorliegende Planung gedeckt werden soll, ist eine optimale Ausnutzung des Standortes auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan "Kampfenfeld II" 1. Bauabschnitt im Ortsteil Ehra steht die Deckung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Bau von Wohnungen überwiegend in Einfamilienhäusern werden im Plangebiet ca. 4,32 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 55 Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbauten und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 165 Einwohner. Die Planung berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Ackerboden und den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche, sowie den Entfall eines Feldweges im Abschnitt der das Plangebiet quert. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch externe Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes jedoch ausgeglichen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Gemeinde erforderlich und rechtfertigt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Die Belange der Sicherung der Wohnqualität durch wohnungsnaher Grünflächen rechtfertigen den Einzug des Feldweges, für den alternative Wegeverbindungen bestehen.

Gemeinde Ehra-Lessien, September 2021

gez. Jörg Böse (Siegel)

Böse
Bürgermeister