

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass
die Abschrift des Bebauungsplanes und der
Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten
Urschrift übereinstimmt.

Jembke, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Jembke

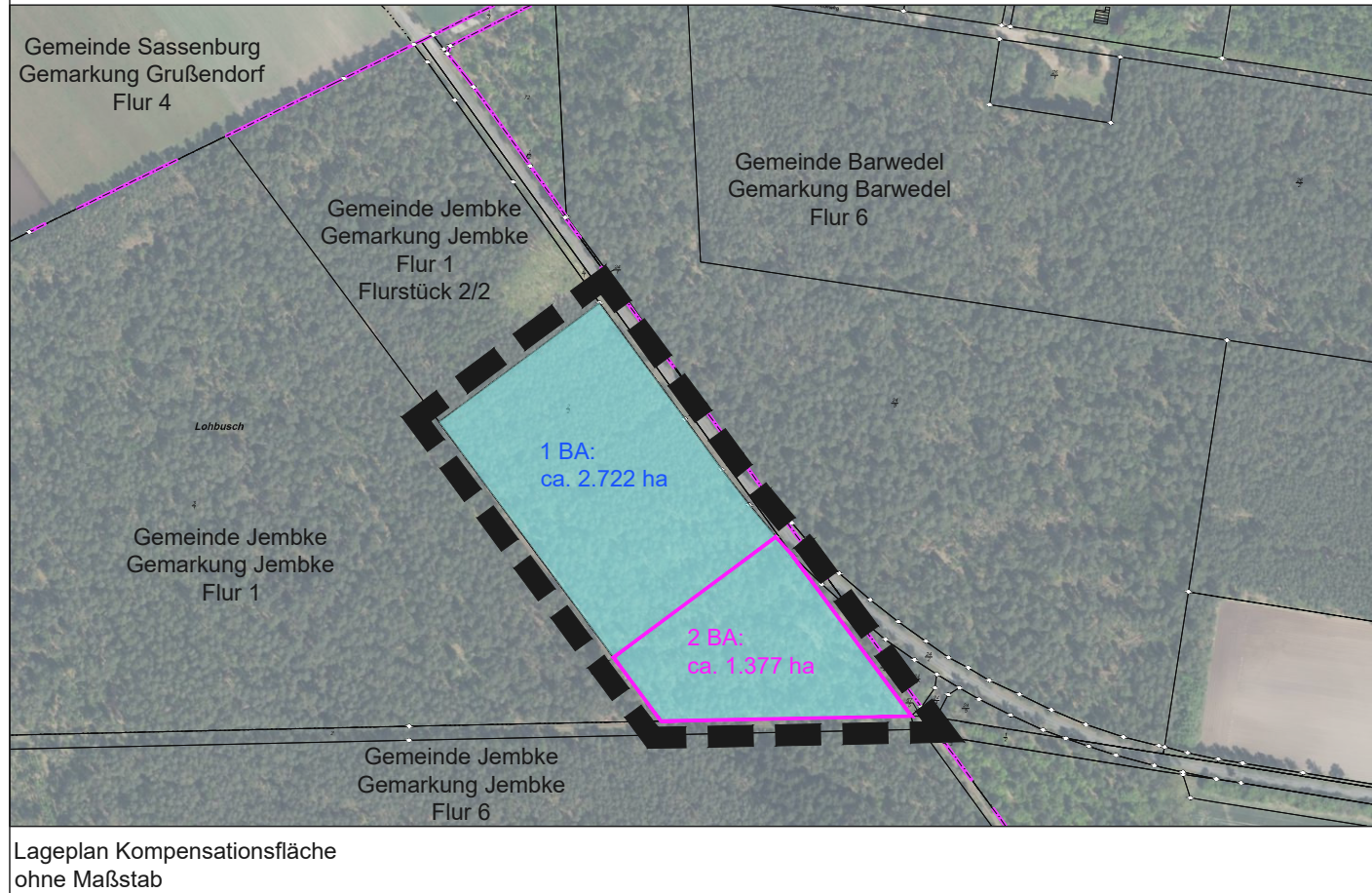
Laije

mit örtlicher Bauvorschrift

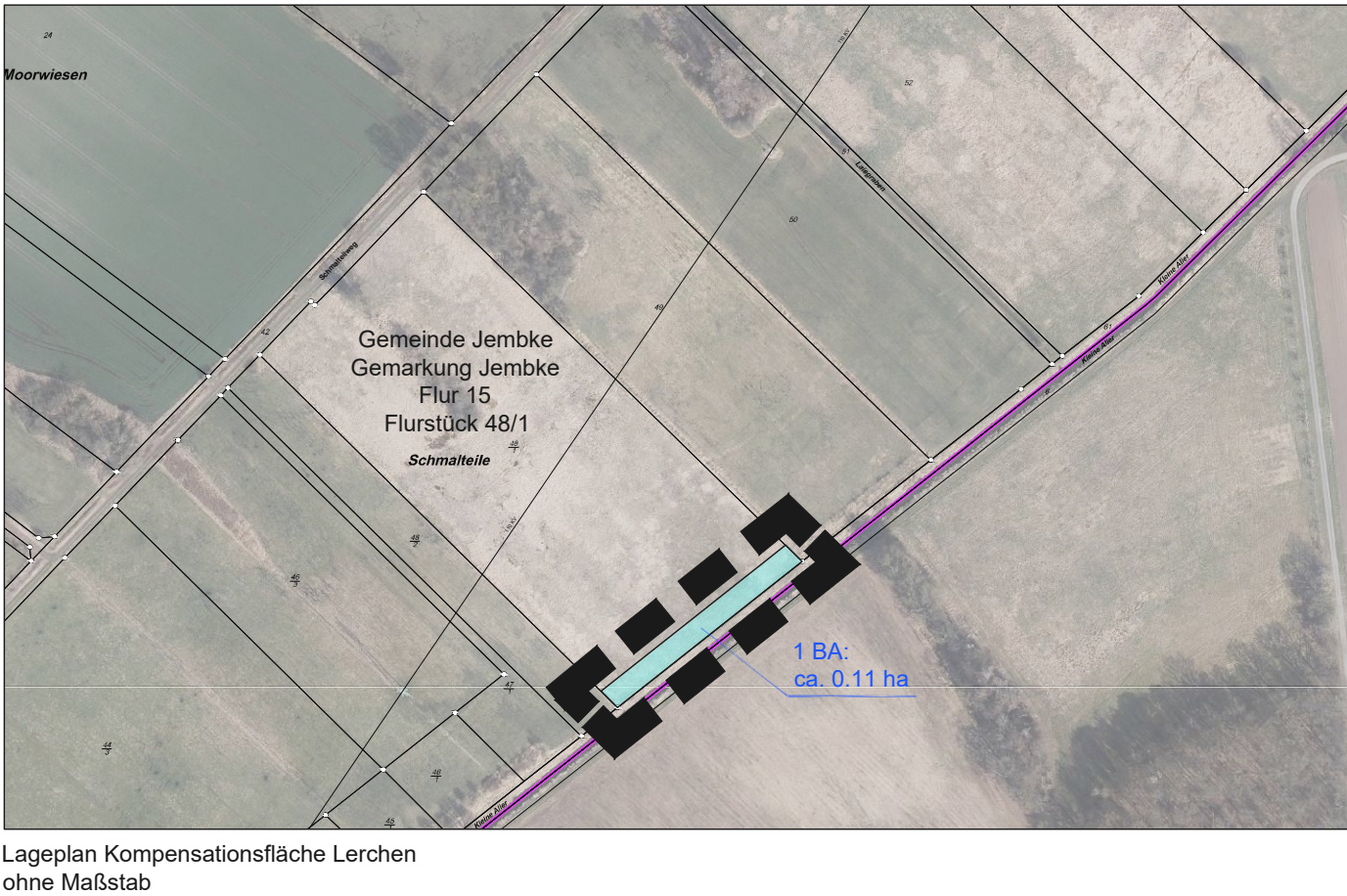
Bebauungsplan

Planung übernommen von: C G P Bauleitplanung GmbH i.Abw.

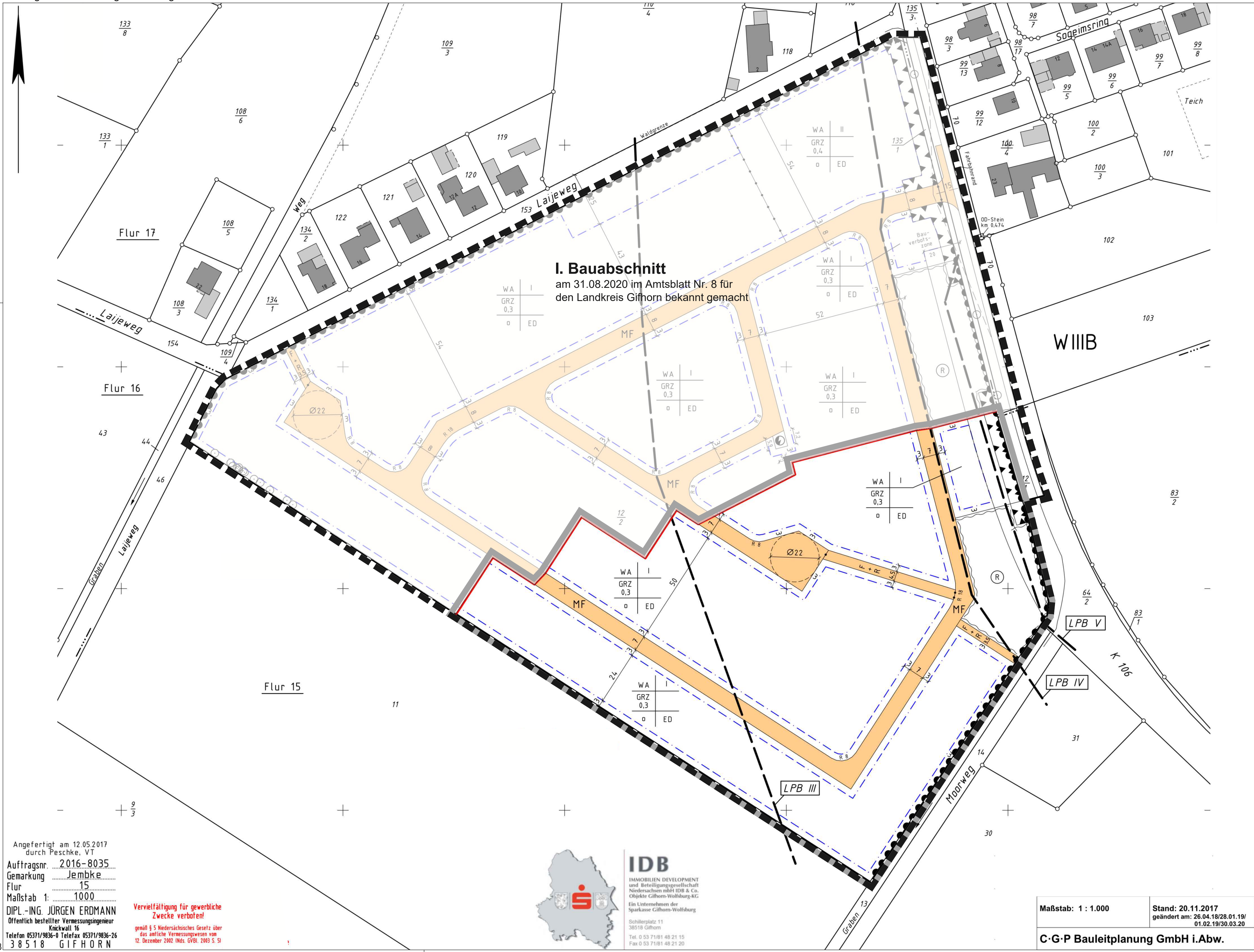
Geltungsbereich B - Lage Kompensationsfläche Biotopstände
Gemarkung Jembke, Flur 1, Flurstück 2/2 (teilweise)



Geltungsbereich C - Lage Kompensationsfläche Artenschutz
Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 48/1 (teilweise)



Geltungsbereich A - Lage des Baugebietes



Planzeichenerklärung

(BauNVO 1990, PlanzV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung (BauNVO))

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 3

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 7

I / II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenzen

Verkehrsrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

F + R Fuß- und Radweg

- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Tür und Tor

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostationsplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassererschusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken
Siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:
Bäume
siehe textliche Festsetzung Nr. 10

Sonstige Planzeichen

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 8, 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Durch Verkehrslärm der K 106 vorbelastete Fläche (LP III – LP V)
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Nachrichtlich

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

OD Ortsdurchfahrtsgrenze

Bauverbotszone gem. § 24 des Nds. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der K 106.
In der Bauverbotszone dürfen auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Hochbeete nicht errichtet werden.

Schuttbereich
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Hinweis

Durch die Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme zur häuslichen Energieversorgung (wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommen.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

Die geplante Wohnbaufäche grenzt an ein Rohstoffabsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Kiesandgewinnung. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau ist mit Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen, die auch Auswirkungen auf den Planungsbereich haben können.

Konventionelle Bewirtschaftungsmaßnahmen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wie Düngung und / oder Pflanzenschutzmaßnahmen können sich im Planungsbereich in einem Abstand von 2 m auf Pflanzen auswirken.

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)
sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
- Im Bereich der eingeschossigen Bauweise ist je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist im Bereich der eingeschossigen Bauweise auf maximal 9,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen ist auf maximal 6,0 m über dem jeweiligen BP festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zur Schnittlinie zwischen der (verlängerten) Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) des zugehörigen Straßenschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
- Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
- Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer vorderen bzw. seitlichen Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind nur Grundstücksereinfriedungen, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Lärmschutzwände entlang der K 106.
- Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist nicht zulässig.
- Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche III bis V. Bei Neubau und Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1 und 2, Stand Juli 2016) sind Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schallschuttmass $R_{w,eq}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumarten	
		ert. $R_{w,eq}$ des Außenbauteils in dB	B
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

A. ... Außenbauteile in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unternehmerräume und ähnliches

B. ... Büroräume und ähnliches

- Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer sowie Einraumwohnungen) genutzt werden. Für sonstige schutzbedürftige Räume ist es zulässig, abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen einen um eine Stufe reduzierten Lärmpegelbereich heranzuziehen.
- In Schlafräumen und Einraumwohnungen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüßungsdämmungsmaß vorsehen. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) innerhalb der 1. Baureihe zur K 106 sind auf der zur K 106 abgewandten Gebäudesite anzuordnen. Terrassen sind alternativ durch die Stützung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder schalldichten Wänden mit einer Höhe von mind. 2 m vor den Verkehrsemissionen zu schützen.
- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hier- zu in Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Bau-Schallschuttmass $R_{w,eq}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
- Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 18.05.2017, Az: 551225386-801.

Die unter 1. genannte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ liegt während der Öffnungszeiten der Gemeinde Jembke, Schulstraße 8, 38477 Jembke, zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes werden i.S. von § 9 Abs. 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

Kompensation der Eingriffe in Biotop in der Gemarkung Jembke, Flur 1, Flurstück 2/2
Auf einer Fläche von 4,1 ha erfolgt ein Walddumbau zur Entwicklung eines naturnahen Rotbuchen-Traubeneichenwaldes. Dem Kiefernbestand wird in einem Lichtungshebel ein Teil der Bäume entnommen, ein flächiger Kahlschlag erfolgt nicht. Nach einer Einzelpflanzenvorbereitung mit Aufbruch der Ortsentsicht und Kalkung erfolgt eine horst- und gruppenweise Pflanzung von Laubgehölzen in einer Dichte von 3.000 Pflanzen/ha. Dabei sind insgesamt zu einem Drittel Traubeneichen und zu zwei Dritteln Rotbuchen zu verwenden. Die zum Schutz der neuen Pflanzung notwendigen Gatterungen sollen eine Einzelflächengröße von 2 ha nicht überschreiten. Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Maßnahmenumsetzung erfolgt wie auch die Bestandspflege obliegen dem Eigentümer / Waldbesitzer.
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt in dem der Erschließung des Baugebietes mit Freigabe des Baugebietes zum Hochbau folgenden Winterhalbjahr.
Auf den I. Bauabschnitt entfällt eine Grundstücksgröße von rd. 2,7 ha und auf den II. Bauabschnitt eine Grundstücksgröße von rd. 1,4 ha.

Kompensation der Eingriffe in Lebensräume von Feldlerche und Wiesenschafstelze in der Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 48/1

Am südlichen Rand des Flurstücks auf einer Maßnahmenflächengröße von ca. 0,1 ha erfolgt eine Umwandlung einer Ackerfläche in einen extensiv genutzten Ackerandstreifen von ca. 10 m Breite. Die bestehenden Flächen werden mit einem um das doppelte vergrößerten Reihenabstand neu mit Sommergetreide angelegt. Grubben und Neuanbau erfolgen im weiteren mindestens all 2 Jahre, die Mähd ist zulässig ab September. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln, eine mechanische Wildkrautbekämpfung sowie das Ausbringen von Gülle ist nicht zulässig. Der Ackerandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten. Die Maßnahmenumsetzung wie auch die Bestandspflege obliegen dem Eigentümer. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme erfolgt im Frühjahr.

Da der Flächenwert nach Umsetzung aller Vorhabenstelle um ca. 7.919 Werteinheiten höher liegt als gegenwärtig, steht der Gemeinde das Plus als Okokonto für weitere noch durchzuführende Baumaßnahmen zur Verfügung.
Auf den I. Bauabschnitt entfallen ca. 5.215 Werteinheiten und auf den II. Bauabschnitt ca. 2.704 Werteinheiten.

- Vorhandene Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen. Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unter den Baumkronen sind unzulässig.
Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind Gehölze auf den Wohnbaugrundstücken so zu pflegen und zu unterhalten, dass keine Äste in landwirtschaftlichen Nutzflächen hineinragen.

- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet „Laije“ entsprechend zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Laije“.
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Sachlicher Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBO)
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Außenwandflächen, der Dächer, der Einfriedungen, der Vorgärten und der Versickerung von Niederschlagswasser.

§ 2 Außenwandflächen

- Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus Sichtmauerwerk im Normal NF (Normalformat) oder größer herzustellen.
- Geputzte Außenwandflächen sind in den folgenden Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 1013 (Perlweiß)
RAL 9001 (Cremeweiß)
RAL 9003 (Reinweiß)
und deren Zwischenöne
- Für die Verkleidung von Giebeldreiecken sind Holzverschalungen mit farblosen Anstrichen sowie Naturschiefer oder Schieferit zulässig.

§ 3 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.
- Für alle geneigten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3002 (Karmiroot)
RAL 3011 (Braunrot)
RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8015 (Kastanienbraun)
und deren Zwischenöne
- Nur für freistehende Garagen und Nebengebäude ist auch das Flachdach zulässig.

Ausgenommen von den Regelungen des § 3 Nr. 3.1 und 3.2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 4 Einfriedungen
4.1 Einfriedungen aus nur Steinen (Mauerwerk) dürfen die Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
4.2 Einfriedungen an der Straßenseite sollten aus Naturbaustoffen wie Holz, Zaun oder Hecken hergestellt werden.
4.3 Holzlattenzäune mit oder ohne Sockel dürfen maximal 1,50 m über dem Bezugspunkt hoch sein.
4.4 Einfriedungen in Kurvenbereichen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe bis maximal 0,8 m über dem Bezugspunkt zulässig.
Ausgenommen von den in Nr. 4.1 bis Nr. 4.4 genannten Beschränkungen sind die Lärmschutzmaßnahmen entlang der K 106.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) des zugehörigen Straßenschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

§ 5 – Vorgärten

Eine Gestaltung der Vorgärten mit Kiesbeeten / Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser

- Durch den Grundstückseigentümer sind baulich geeignete Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge zu ergreifen, insbesondere sollte dabei der Bereich von Einfahrten mit abgesenkten Hochborden und tiefer liegende Bereiche (z.B. Kellerabgänge, Lichtschächte) beachtet werden.
Jeder Grundstückseigentümer hat das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf seinem Grundstück schadlos zu beseitigen. Dies kann durch den Regenwasser-Hausanschluss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Eine Ableitung über ein benachbartes Grundstück, insbesondere auch einer öffentlichen Fläche, ist nicht zulässig.
- Auf jedem Baugrundstück sind für das durch Versiegelung und Überbauung angesammelte Niederschlagswasser zwangsentleerende Zisternen in einer Größenordnung von mind. 3 m³ vorzusehen.

§ 7 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 1 und 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 6 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 08.12.2023

gez. L. Riemenschneider
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Jembke, den 08.12.2023

gez. L. Riemenschneider
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/17). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 27.12.2023

gez. J. Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

C G P
Bauleitplanung GmbH i.Abw.
Neßnerweg 9
29392 Wesendorf

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.03.2019 bis 23.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Jembke, den 08.12.2023

gez. L. Riemenschneider
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.06.2020 bis 18.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jembke, den 08.12.2023

gez. L. Riemenschneider
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 08.12.2023

gez. L. Riemenschneider
Bürgermeister

Inkrafttreten - II. Bauabschnitt

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2023 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2023 in Kraft getreten.

Jembke, den 29.12.2023

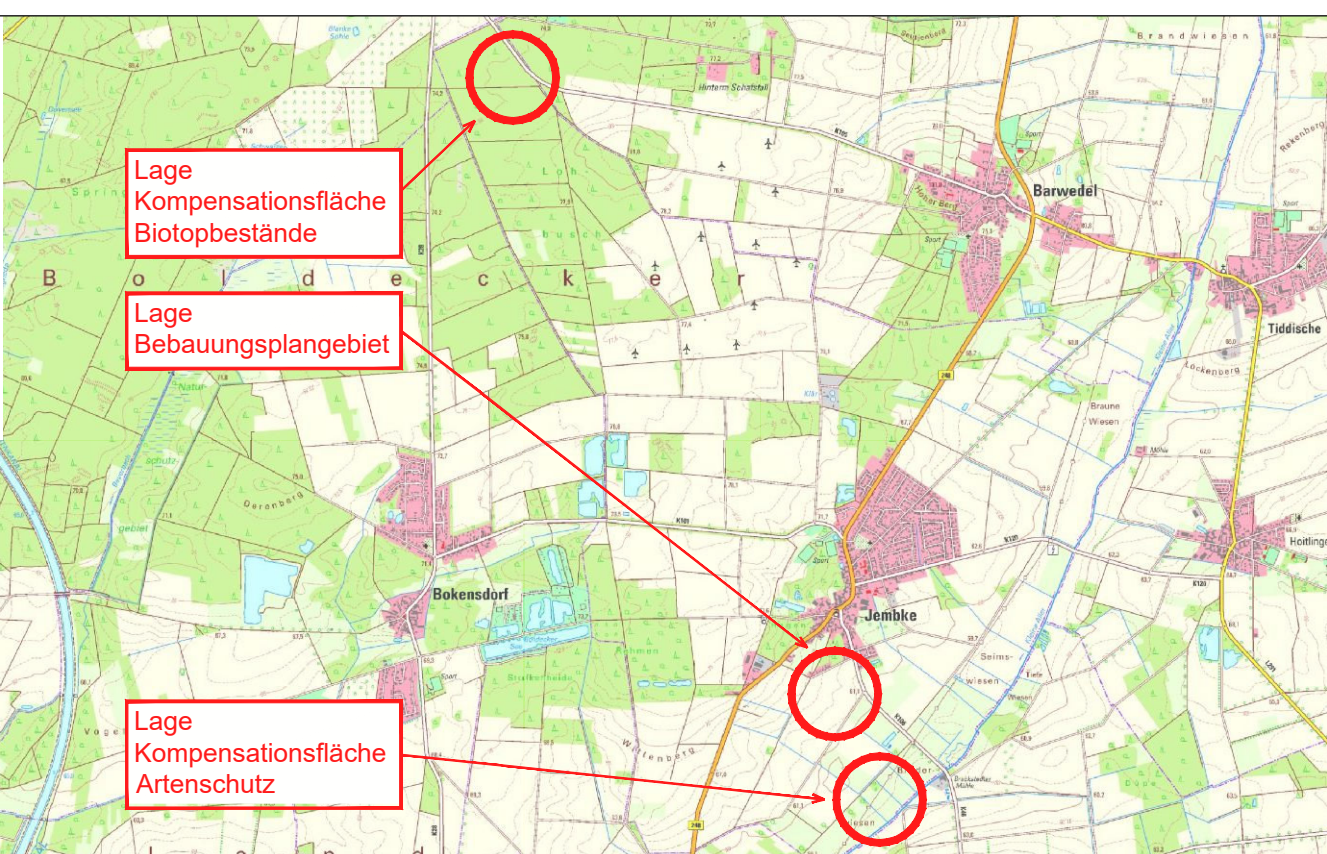
gez. L. Riemenschneider
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jembke, den

Bürgermeister



Lageplan Baugebiet und Kompensationsflächen (ohne Maßstab)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGK © 2014, Regionalverband Großraum Braunschweig, 2018

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Jembke, den

..... (Bürgermeister)

Gemeinde Jembke

Laije mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Planung übernommen von: C G P - Bauleitplanung GmbH i.Abw. In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwedt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Laije“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) der
Gemeinde Jembke, Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Planungsanlass
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Geltungsbereich
- 1.5 Rechtsverhältnisse
- 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
- 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
- 1.8 Ziel und Zweck der Planung
- 1.9 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.1 Erschließung
- 2.2 bauliche und sonstige Nutzung
- 2.3 Lärmbelastung und Schallschutz
- 2.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5 Altlasten
- 2.6 Kreisarchäologie
- 2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

3. Plandarstellung

4. Flächenbilanz

5. Nachrichtliche Übernahmen

6. Kosten und Finanzierung

7. Hinweise aus der Fachplanung

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

9. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

10. Ordnungswidrigkeiten

11. Umweltbericht

- 11.1 Einleitung
- 11.2 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
- 11.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
- 11.4 Zusätzliche Angaben

12. Verfahrensvermerk

Anlage

- schalltechnisches Gutachten
- Baugrunduntersuchung
- Leitungsplan Telekom
- Biotoptypenkarte

Die Anlagen befinden sich in der Begründung zum

I. Bauabschnitt

am 31.08.2020 im Amtsblatt für den
Landkreis Gifhorn bekannt gemacht

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Boldecker Land besteht aus den Mitgliedsgemeinden Barwedel, Bokendorf, Jembke, Tappenbeck, Osloß und Weyhausen. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Jembke, in dem dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, 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 für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) übernommen.

Die Gemeinde Jembke liegt im nordöstlichen Samtgemeindegebiet in einem ländlich geprägten Raum. Im RROP 2008 sind für den Bereich der Ortslage und dessen direkten Umgebung keine besonderen zeichnerischen Darstellungen (Siedlungsflächen) enthalten. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

Von Nord nach Süd verläuft die B 248 durch den Ort, die im RROP 2008 als Hauptverkehrstrasse von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2) [Z]^{*}) dargestellt ist.

Der gesamte Ort liegt in einem Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.2 (6) [Z]^{*}).

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Am südöstlichen und südwestlichen Ortsrand angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9) [G]^{**}). Vorbehaltsgebiete mit besonderen Schutzfunktionen des Waldes (III 2.2 (9) [G]^{**} und III 3.3 [G]^{**}) befinden sich im Westen und Osten der Ortslage.

Ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung / Kies (III 2.3. (3) [G]^{**}) befindet sich weitläufig südlich der Ortslage.

Im Westen grenzen Abwasserverwertungsflächen (IV 4 (3) [G]^{**}) an.

In Vorbehaltsgebieten sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Jembke zeichnet sich durch eine günstige Lagebeziehung zu den benachbarten Grundzentrum Weyhausen und dem nahegelegenen Oberzentrum Wolfsburg aus, wohin auch die Hauptmobilitätsströme ausgerichtet sind. Mit Anbindung über die B 248 und mehreren Bushaltestellen ist die Gemeinde gut an die Zentren angebunden. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Buslinie 171 – Tiddische / Jembke / Tappenbeck / Weyhausen mit Haltestellen Am Sportplatz, Kirche und Süd. Die Haltestelle Kirche, als erschließende Bushaltestelle, ist vom Plangebiet in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

Damit entspricht die Entfernung den Aussagen im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016).

Die günstige Lage zum Oberzentrum Wolfsburg begünstigt eine stetige Siedlungsentwicklung. Jembke verfügt über leistungsstarke Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Durch die Grundschule und den Kindergarten ist eine gehobene Infrastruktur vorhanden.

Die Gemeinde Jembke hat z.Zt. 2.024 Einwohner (nur Hauptwohnungen, Stand: 01.02.19).¹⁾

^{*} [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

^{**} [G] = Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

¹⁾ eigene Zählung der SG Boldecker Land; Grundlage Zensus 2011

1.2 Planungsanlass

In Jembke stehen keine Bauflächen zur Verfügung, die sofort bebaubar wären. Zur Abdeckung eines langfristigen Wohnbedarfs, entsteht im Süden der bebauten Ortslage in II. Bauabschnitten eine Wohnbaufläche von ca. 7,7 ha entsprechend für ca. 90 Wohnbaugrundstücke. Entsprechend der Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm, nach dem die Gemeinde Jembke der Eigenentwicklung unterliegt, ist zunächst die Erschließung von ca. 4,8 ha Wohnbaufläche entsprechend 52 Wohnbaugrundstücken geplant. Frühestens ab 2027 kann der II. Bauabschnitt umgesetzt werden. Sollte sich der Bedarf nach weiteren Wohnbaugrundstücken früher ergeben, muss eine Abstimmung mit dem Regionalverband Braunschweig erfolgen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Gemeinde führt daher das Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen im Süden der bebauten Ortslage von Jembke. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung durch **bsp ingenieure**, Braunschweig, erfolgte auch eine Umwelttechnische Bewertung.

Im Rahmen der abfalltechnischen Untersuchung im Frühjahr 2017 wurden in den Mischproben (MP) des Oberbodens sowie des darunter anstehenden gewachsenen Bodens sehr niedrige pH-Werte im Z 1.2- bzw. Z 2-Bereich nach LAGA TR Boden festgestellt. Auch Nachuntersuchungen an damals neu entnommenem Bodenmaterial, ergaben keine höheren pH-Werte. Aufgrund der im Jahr 2017 auf dem Acker angebauten Feldfrucht (Roggen) war dieser pH-Wert von dem Landwirt gewünscht bzw. in diesem sauren Bereich (pH von 5,8 bis 6,1) eingestellt worden.

Im Jahr 2018 wurde auf dieser Ackerfläche eine andere Frucht angebaut, welche ein anderes Milieu benötigt. In diesem Zusammenhang ist der Boden vor der Aussaat gekalkt worden. **bsp ingenieure** wurden von der IDB & Co. Am 13.06.2018 mündlich beauftragt, eine ergänzende Umwelttechnische Erkundung zur Entnahme von Bodenproben und zur Bestimmung des pH-Wertes durchzuführen und einen ergänzenden Bericht zu erstellen.

Am 23.08.2018 wurden 6 Die Kleinrammbohrungen (KRB) an den gleichen Stellen abgeteuft wie die im Jahr 2017.

In der MP 1 des Oberbodens wurde ein pH-Wert von 6,8 ermittelt, der im Z 0-Bereich nach LAGA TR Boden liegt.

In den MP 2 und 3 des unterhalb des Oberbodens anstehenden gewachsenen Sandes bzw. Geschiebelehms wurde ein pH-Weert von 7,1 festgestellt, welcher ebenfalls im Z 0-Bereich gemäß LAGA TR Boden liegt.

Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse ist der Oberboden der Einbauklasse Z 0 gemäß LAGA TR Boden zuzuordnen. Der Oberboden ist gemäß BbodSchV uneingeschränkt wieder verwertbar und einer möglichst hochwertigen Wiederverwertung als Oberboden zuzuführen. Der Sand und Geschiebelehm sind aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt wieder verwendbar und ebenfalls in die Einbauklasse Z 0 gemäß LAGA TR Boden einzuordnen.

Die Baugrunduntersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Verkehr

Im Süden der Gemeinde entstehen neue Wohnbauflächen. Das Plangebiet ist durch verschiedene öffentliche Verkehrsflächen begrenzt. Im Osten angrenzend verläuft die „Brackstedter Straße – K 106“, nordwestlich verläuft die Gemeindestraße „Laijeweg“ und etwa 300 m westlich verläuft die B 248.

Mit Realisierung des Neubaus der A 39 wird diese in ca. 800 m westlich des Plangebietes verlaufen; hierfür ist das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung ist die DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart, mit der Berechnung und Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen beauftragt worden. Das Untersuchungsergebnis ist in die Planung eingeflossen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf Kapitel 2.3 Lärmbelastung und Schallschutz hingewiesen.

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen, die auch in den Morgen- und Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen stattfinden können, und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken, die direkt an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, in einem Abstand von mind. 2 m Beeinträchtigungen durch das Aufbringen von Gülle oder durch Düngung entstehen können.

Rohstoffwirtschaft

Die geplante Wohnbaufläche grenzt an ein Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Kiessandgewinnung an. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen, die auch Auswirkungen auf den Planungsbereich haben können.

1.8 Ziel und Zweck der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sorgt die Gemeinde Jembke dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Ferner wird durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der Bauland suchenden Bevölkerung gemildert.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke und
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

zu regeln.

1.9 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Äußere Erschließung

Gemäß dem vorgesehenen Erschließungskonzept erfolgt die Anbindung der neu herzustellenden Verkehrsflächen ausschließlich an die K 106 (Brackstedter Straße). Mit dem Landkreis Gifhorn wurde im Vorfeld geklärt, dass die Herrichtung einer Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Für die geplante Anbindung ist zwischen der Gemeinde Jembke und dem Landkreis Gifhorn eine Vereinbarung abzuschließen.

Um ausschließen zu können, dass die Nutzer der privaten Grundstücke ihre Zufahrten direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen (Brackstedter Straße – K 106, Laijeweg und Moorweg) anbinden, wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.

Außerdem ist an der Einmündung zur Brackstedter Straße - K 106 ein Sichtdreieck eingetragen. Dieser Bereich ist von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsflächen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RAST 06) ausgebildet werden. Die Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar sind. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Rückwärtig zu erschließende Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten, dingliche Dienstbarkeiten bzw. Miteigentumsanteile gesichert werden, verkehrlich angebunden.

Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, dass die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen ermöglichen die Entstehung eines Baugebietes, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung gewährleistet und das eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld ausübt. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinen Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Verkehr (z.B. Taxifahrer, Ärzte und dergl.) auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Dies ist ohnehin nur für kurzfristiges Parken erforderlich. Die Bauherren haben die nach der NBauO notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich. Bis zur Realisierung des II. Bauabschnitts muss dafür gesorgt werden, dass entsprechende Wendemöglichkeiten für die Übergangszeit geschaffen werden.

Um Fußgängern und Radfahrern eine gute Erreichbarkeit in die freie Landschaft zu ermöglichen, wird ein Fuß- und Radweg zum Laijeweg als nördliche Verbindung sowie ein Fuß- und Radweg zum Moorweg als südliche Verbindung festgesetzt.

Für die neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 NStrG. Gleichzeitig werden die Straßengruppen und eventuelle Beschränkungen festgelegt. Der Zeitpunkt der Verkehrsübergabe (einschl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekannt gemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der angestrebten Nutzung weist die Gemeinde Jembke die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 - BauNVO) aus, da diese für das Wohnen im ländlich geprägten Raum die geeignete Nutzungsart ist.

In einem Teilbereich des Plangebietes soll die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden für altengerechtes Wohnen o.ä. eröffnet werden. Um die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme gewährleisten zu können, wird eine II-geschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes erfolgt im Sinne einer ortsüblichen Bauweise und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) die Festsetzung der eingeschossigen, offenen Bauweise und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Mit der Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung soll eine energie- und Baugrund sparende Gebäudeart ermöglicht werden.

Zusätzlich erfolgt im Sinne des städtebaulichen Umfeldes und der angestrebten Nutzungen eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestands und des Umfelds, das durch die vorwiegende Wohnnut-

zung geprägt ist. Gartenbaubetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung größere Flächen, als sie die dichte Baustruktur anbieten kann. Tankstellen stehen den Verkehrsbelangen entgegen.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden überbaubare Flächen festgesetzt. Eine Bebauung mit Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, hierzu gehören auch überdachte Stellplätze (sog. Carports) sowie Stellplätze, direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen würde sich auf die städtebauliche Gestaltung störend auswirken. Aus diesem Grund wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese baulichen Anlagen im Bereich der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze unzulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Damit das Volumen der im B-Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken zukünftig gewährleistet wird, wird die nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ausgeschlossen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt.

2.3 Lärmbelastung und Schallschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch ein erhebliches Verkehrsaufkommen vorbelastet sind. Insofern sind diese als durch Verkehrslärm vorbelastet einzustufen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der mit der Planung angestrebten städtebaulichen Entwicklung wurde die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, mit der Berechnung und Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen beauftragt. Es wurde untersucht, wie sich die Verkehrsrgeräusche (Brackstedter Straße - K 106, Hauptstraße – B 248 sowie zukünftiger Neubau der A 39) auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen auswirken und wie die vom Gesetzgeber geforderten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden können.

Im Ergebnis stellt die Schallimmissionsprognose fest:

„Insbesondere durch den Verkehr auf der K 106 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags $OW_T = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_N = 45 \text{ dB(A)}$ im Plangebiet überschritten.

Da auch die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) im Nahbereich zur K 106 erheblich überschritten werden, ist ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eine Bebauung der 1. Baureihe nicht zu empfehlen.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen) sollte daher auf den Baugrundstücken der 1. Baureihe parallel zur K 106 eine aktive Schallschutzmaßnahme errichtet werden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass bei einer mind. 2 m hohen Abschirmung relevante Geräuschpegelminderungen im Plangebiet erzielt werden können.

Durch die betrachtete aktive Schallschutzmaßnahme kann erreicht werden, dass in bodennahen Bereichen zumindest tagsüber der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von $GW_T = 59 \text{ dB(A)}$ ab der zweiten Baureihe eingehalten und in der ersten Baureihe zur K 106 nicht wesentlich überschritten werden.

Sollen auch auf Höhe des 1. OG relevante Geräuschminderungen bzw. eine Einhaltung des Grenzwerts der 16 BImSchV erzielt werden, ist eine deutlich höhere Schallschutzanlage (Erdwall, Schallschutzwand oder Kombination aus Beiden) zu errichten. Alternativ hierzu ist

zu empfehlen, Balkone für die 1. Baureihe auszuschließen bzw. ausschließlich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zuzulassen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind bauliche Maßnahmen an den schutzbedürftigen Gebäuden vorzusehen. Die für das Plangebiet festzusetzenden Lärmpegelbereich wurden in Abschnitt 8 dieser Untersuchung ermittelt. Grundlage ist die Berechnung des Verkehrslärms in Abschnitt 7 sowie eine pauschale Berücksichtigung der geplanten A 39.

Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche III bis VI. Die Baugrenze sollte im Bereich der 1. Baureihe so festgelegt werden, dass maximal Lärmpegelbereich V gilt.

Vorschläge für die textlichen Festsetzungen:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereich III bis V. Bei Neubau und Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereich⁶ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teile 1 und 2, Stand Juli 2016) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
 B. ... Büroräume und ähnliches

⁶ Grundlage sind die in Anhang 5 dargestellten Lärmpegelbereiche.

2. Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer sowie Einraumwohnungen) genutzt werden. Für sonstige schutzbedürftige Räume ist es zulässig, abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen einen um eine Stufe reduzierten Lärmpegelbereich heranzuziehen.
3. In Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Einraumwohnungen sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß vorweisen. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.
4. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) innerhalb der 1. Baureihe zur K 106 sind auf der zur K 106 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Terrassen sind alternativ durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder schalldichten Wänden mit einer Höhe von mind. 2 m vor den Verkehrsimmissionen zu schützen.
5. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen in die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 18.05.2017, Az: 551225386-B01.

Bei Änderung der Planung zur A 39 kann eine Überarbeitung der Ermittlung der Lärmpegelbereiche erforderlich werden.

Eine abschließende immissionsrechtliche Beurteilung bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.“

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Durch die Vorgehensweise erachtet die Gemeinde Jembke den Erfordernissen des Schallschutzes in angemessener Weise zu entsprechen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

2.4.1 Trinkwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss der in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen. Es ist eine Trinkwasserleitung mit einem Rohrdurchmesser von mind. DN 80 notwendig (48 m³/h) und die Entnahmestellen in Form von Hydranten herzustellen.

2.4.2 Abwasser

Für die Beseitigung der häuslichen Abwässer ist der Bau eines Schmutzwasserkanals geplant. Die Abwässer werden gesammelt und über das bestehende Pumpwerk der zentralen Kläranlage der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe zugeführt und dort gereinigt.

2.4.3 Löschwasser

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Allgemeine Wohngebiet im Bereich der eingeschossigen Bauweise mit min. 48 m³/h für zwei Stunden und im Bereich der zweigeschossigen Bauweise mit mind. 96 m³/h 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 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Werden größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) 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 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweise:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Sollten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich vorgesehen werden, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.4.4 Oberflächenwasser

Im Bereich der Samtgemeinde Boldecker Land besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers kein Anschluss- und Benutzungszwang.

Eine Baugrunduntersuchung, durchgeführt durch bsp ingenieure GmbH, Braunschweig, wurde festgestellt, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden und des teilweise vorhandenen Grundwassers nicht möglich ist.

Eine hydraulische Voruntersuchung, durchgeführt durch das Ing.Büro Weichsler, Päse, hat ergeben, dass auf eine Niederschlagswasserkanalisation nicht verzichtet werden kann. Insbesondere das Niederschlagswasser von den Straßen kann nicht mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln gespeichert werden, wiederverwendet oder versickert werden. Da das Grabensystem als Vorflut im weiteren Verlauf ausgelastet ist, muss das Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken (RRB) zurückgehalten werden. Die Drosseleinleitmenge in den vorliegenden Graben an der Brackstedter Straße wird über die untere Wasserbehörde beschränkt und ist für dieses Baugebiet äußerst minimal (theoretisch nicht gegeben). Aus diesem Sachverhalt wird das zurückzuhaltende Volumen des Beckens entsprechend groß. Eine zusätzliche Versiegelung über das im B-Plan festgesetzte Maß würde bedeuten, dass die Flächen für die RRB im B-Plan über das derzeitige Maß erweitert werden müssten. Über den B-Plan wird verbindlich geregelt, dass eine Versiegelung über das im B-Plan festgesetzte Maß nicht zulässig ist.

Größe und Beschaffenheit der Regenrückhaltebecken richten sich nach den hydraulischen Berechnungen. Für die Errichtung der Regenrückhaltebecken ist ein Genehmigungsantrag nach dem WHG erforderlich, in dem die Größe und Beschaffenheit nachzuweisen ist.

Die Grundstücke der RRB werden auf die Gemeinde bzw. Samtgemeinde übertragen. Für Pflege und Unterhaltung wird mit den WEB eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

Eine Verwendung des Niederschlagswassers als Brauch-/Nutzwasser ist möglich.

Bei Starkregenereignissen wird das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser, das nicht mehr in der Kanalisation gefasst werden kann, durch Hochborde im Straßenraum gehalten. Durch die Grundstückseigentümer sind bauliche geeignete Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge zu ergreifen, insbesondere sollte dabei der Bereich von Einfahrten mit abgesenkten Hochborden und tiefer liegende Bereiche (z.B. Kellerabgänge, Lichtschächte) beachtet werden. Jeder Grundstückseigentümer hat das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf seinem Grundstück schadlos zu beseitigen. Dies kann durch den Regenwasser-Hausanschluss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Eine Ableitung über ein benachbartes Grundstück, insbesondere auch einer öffentlichen Fläche, ist nicht zulässig.

Zur Sicherstellung der Verwendung des Niederschlagswassers werden entsprechende Vorgaben in die örtlichen Bauvorschrift zum B-Plan aufgenommen.

2.4.5 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

2.5 Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen 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.

Eine beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragte Luftbildauswertung hat ergeben, dass nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfskampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

2.6 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber 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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

2.7.1 Einleitung

• Veranlassung und Aufgabenstellung

Durch Neuordnung landwirtschaftlich genutzter Flächen plant die IDB & Co. Objekte Gifhorn-Wolfsburg die Erschließung eines neuen Baugebietes in Jembke. Das geplante Baugebiet befindet sich im Süden der Ortslage und schließt an eine nördlich und östlich angrenzende bestehende Bebauung an. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Da im Sinne von § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Grund der B-Planaufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde das Planungsbüro Hoffmann, Braunschweig, mit der Erarbeitung einer naturschutzfachlichen Eingriffsabschätzung beauftragt, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG und der Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG dargestellt werden.

• Rechtsgrundlagen

Die Einführung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) wird ausdrücklich als Planungsleitlinie aufgeführt und nimmt dabei Bezug auf die AGENDA 21 (Rio 1992) mit ihrem ganzheitlichen Ansatz, der auch die Berücksichtigung ökologischer Belange

in der gemeindlichen Bauleitplanung festschreibt. Die Einbeziehung der Umweltbelange in Bauleitplanverfahren wird durch den § 1 BauGB konkretisiert.

Gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG können zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes Grünordnungspläne aufgestellt werden. Für deren Aufstellung ist gem. § 4 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz, kurz NAGBNatSchG, die Gemeinde zuständig.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag entfaltet dabei keine eigenständige Rechtswirkung, sondern erst durch Übernahme der Festsetzungsempfehlungen in den Bebauungsplan.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag dient der Vorbereitung und Ergänzung der Bauleitplanung, deren Darstellungen und Festsetzungen der Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffsfolgen dienen.

• **Methodik**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ gibt das Verfahren zur Erfassung und Bewertung von Bestand und Bewertung der Schutzgüter vor. Die naturräumlichen Potenziale des Raumes werden dabei über die Kartierung der Biotoptypen und Tierarten sowie über die Zusatzinformationen aus übergeordneten Planwerken und Fachgutachten (u.a. Bodengutachten) erfasst. Eine Bestandserfassung und -bewertung stellt die einzelnen Schutzgüter mit ihren besonderen Qualitäten und vorhandenen Beeinträchtigungen dar.

Im weiteren werden die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, in ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgeschätzt. Für die erkannten Konflikte werden für den Planungsraum entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben.

Die Landschaftsstruktur und die Biotoptypen wurden im gesamten Geltungsbereich der Gebietsabgrenzung des B-Plans am 09.06.2017 auf Grundlage eines aktuellen Luftbildes kartiert; zusätzlich wurden allseitig angrenzende Strukturen mit erfasst (LAREG 2017). Im Zuge dieser Biotoptypkartierung erfolgte auch die Überprüfung auf Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet.

• **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

- Naturraum / Lage

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Region 5.2 Lüneburger Heide mit überwiegend sandigen Grund- und Endmoränengebieten, geprägt von Äckern und Wäldern, aber auch den größten Sandheiden Niedersachsens. Bezeichnend sind zahlreiche Bäche und kleine Flüsse, die sich im landesweiten Vergleich durch besondere Naturnähe auszeichnen (NLWKN 2010).

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Landkreises Gifhorn in der Samtgemeinde Boldecker Land. Die Gemeinde Jembke liegt im Nordosten des Samtgemeindegebietes, ca. 1 km nördlich der Stadtgrenze von Wolfsburg. Der Geltungsbereich grenzt südöstlich an die bestehende Ortslage an und ist bis auf die im Norden begrenzende Kreisstraße 106 – Brackstedter Straße unbebaut. Es wird im weiteren begrenzt durch die Straße Laijeweg im Norden und einen Feldweg im Südosten. Die südwestliche Abgrenzung liegt innerhalb landwirtschaftlicher Flächen.

2.7.2 Bestand

• **Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur**

(siehe anliegende Biotoptypenkarte)

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets (8,3 ha von 10,4 ha) wird ackerbaulich genutzt (intensiv bewirtschafteter Sandacker, AS). Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird im Norden, Osten und Süden von Wirtschafts- bzw. Fußgängerwegen umschlossen. Im Norden grenzen der Siedlungsbereich von Jembke (OEL) und ein Kiefernforst (WZK 2) an das Plangebiet an, im Süden ein junger Streuobstwiesenbestand (HOJ 1). Im Saumbereich der Wege bzw. der Ackerflächen haben sich Gras- und Staudenfluren (UHM, UTA), und lineare Gehölz-

bestände (HBA, HFS) entwickelt. Die Gehölzbestände bestehen überwiegend aus einheimischen Gehölzen (Stieleiche, Zitterpappel, Birke, Salweide). Der im Norden gelegene Gehölzbestand von Jembke zeichnet sich zusätzlich durch Vorkommen verwilderter Ziergehölze (Gemeiner Flieder, Trauerweiden-Hybrid) aus. Im westlichen Untersuchungsraum befindet sich innerhalb der Ackerfläche eine Baumreihe älterer Eichen (HBA 2).

• **Naturschutzfachliche und -rechtliche Festsetzungen**

Die Vorhabensfläche befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht geschützten Landschaftsteil oder grenzt an ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an. Schutzgebiet nach europäischem Naturschutzrecht (EU FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) sind im näheren Umfeld des Vorhabensgebietes nicht ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im untersuchten Areal nicht vorhanden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist am südöstlichen Plangebietsrand angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt, was im weiteren in ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft übergeht, das im Wesentlichen den Landschaftsraum der Kleinen Aller umfasst.

Geologie und Boden

Das Plangebiet wird der Bodengroßlandschaft 8: Geestplatten und Endmoränen zugeordnet und hat seine Entstehung im Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit. Hier steht mittlere Pseudogley-Braunerde an. Bodenartlich handelt es sich um lehmigen Sand unterlagert von Sand, der aus Geschiebedecksand über glazifluvialen Ablagerungen und Geschiebelehm hervorgegangen ist.

Die schichtenweise stark schluffigen Bodenschichten sind nur schwach durchlässig; in einem kleinen Teilbereich sind auch durchlässige Sandschichten erbohrt worden. Aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden und des teilweise anstehenden Grundwassers ist eine planmäßige Regenwasserversickerung nicht möglich. Die Böden weisen eine hohe Frostempfindlichkeit auf.

Der Bereich wird zurzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Pseudogley-Braunerde-Standorte mit mittel angegeben, die Winderosionsgefahr wird als mittel eingestuft, die Gefährdung von Erosion durch Niederschläge als nicht vorhanden bzw. sehr gering.

Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden. Die Vorhabensfläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Der Oberboden und die gewachsenen Böden sind aufgrund sehr niedriger pH-Werte zunächst als Z 1.2 – bzw. Z 2-Material nach LAGA TR Boden auszuweisen.

Südlich angrenzend mit kleiner Überschneidung des Vorhabensgebiets befindet sich ein Kiessand-Rohstoffsicherungsgebiet der 2. Ordnung von volkswirtschaftlicher Bedeutung.

Wasserhaushalt

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Kleinen Aller, die ca. 1 km südlich des geplanten Siedlungsgebietes verläuft. Die Kleine Aller entspringt nordöstlich in Wiswedel bei Brome und mündet ca. 5. m südlich in die Aller, die mit ihren Nebengewässern in die Weser entwässert. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und direkt im Südwesten angrenzend an ein im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers „Ise Lockergestein links“. Dieses gehört zum Hydrogeologischen Raum „Nord- und mitteldeutsches Mittelelpeistozän“, Teilraum „Lüneburger Heide Ost“.

Die Grundwasseroberfläche befindet sich in Höhen zwischen 60 b bis 62,5 m ü NN, in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs ist kein oberes Grundwasserstockwerk vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt zwischen 151 und 200 mm/a bei zumeist geringer Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Das Schutzzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel angegeben.

Anthropogene Eingriffe wie Entwässerungsmaßnahmen oder Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System im betrachteten Landschaftsausschnitt nachhaltig verändert.

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet für das Wasserwerk Brackstedt/Weyhausen. Für das Gebiet selbst sind noch keine Trinkwasserschutzzonen per Verordnung festgelegt.

Klima und Lufthygiene

Der betrachtete Landschaftsraum gehört zur Klimaregion Geest- und Bördebereich. Diese ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt. Zeitweise überlagern kontinentale Einflüsse das Klima des Planungsraums. Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 9 °C. Im Winter beträgt die Temperatur durchschnittlich 4 °C, im Sommer 14 °C. Beim Niederschlag liegt die mittlere Jahressumme bei ca. 635 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West, Inversionswetterlagen mit geringem Austausch von bodennahen Luftschichten sind relativ selten.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes haben Bedeutung als Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete mit eingeschränkter Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsflächen. Weitere geringmächtige Luftbewegungen mit schmalem Wirkungsraum entstehen durch Flurwindssysteme zwischen Wald und Freiland; diese wirken am Nordrand des Plangebiets. Aufgrund der geringen Höhenunterschiede des Plangebietes sind großflächiger Kaltlufttransport und -austausch nur in geringem Umfang möglich.

Die landwirtschaftliche Nutzung kann bei ungünstigere Witterung zu Beeinträchtigungen durch Staub- und Geruchsemissionen führen. Die anliegende Brackstedter Straße sowie die westlich des Plangebiets führende stark befahrene Bundesstraße – B 248 verursachen Schadstoff- und Lärmemissionen. Die Abgase und der Bremsantrieb beeinträchtigen die lokale Luftqualität.

Belange des speziellen Artenschutzes

- Brutvögel

Das Planungsgebiet zählt nicht zu den avifaunistisch bedeutsamen Landschaftsteilen in Niedersachsen (NLWKN in wb.). Die weiter im Süden gelegene Niederung der Kleinen Aller ist als für Brutvögel wichtiger Bereich gekennzeichnet.

Die von der geplanten Erschließung des Baugebietes „Laije“ betroffenen Biotopstrukturen sind potenzielle Lebensstätten für unterschiedliche Vogelarten der offenen Feldflur. Die angrenzenden Baumreihen, Hecken und Hausgärten bieten Lebensraum für gehölzbewohnende Vogelarten. Insbesondere viele Vogelarten der offenen Feldflur (z.B. Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn) sind in Niedersachsen bestandsgefährdet (KRÜGER & NIPKOW 2015). Zudem unterliegen alle europäischen Vogelarten dem besonderen Artenschutz.

Die Erfassung der Brutvögel im Plangebiet erfolgte an fünf Terminen in Abständen von mind. 7 Tagen (09.04.; 27.04.; 12.05.; 26.05 und 09.06., jeweils in den Morgenstunden, jedoch 09.06. abends) mit der Standardmethode für Revierkartierungen nach SÜDBECK et al. (2005). Schwerpunkt der Erfassungen lag auf den überplanten Freiflächen zur Beurteilung des Risikos baubedingter Beeinträchtigungen und anlagebedingten dauerhaften Lebensraumverlusts. Ergänzend wurden auch die Vogelvorkommen der angrenzenden Ackerflächen, Gehölze und Strukturen (Hausgärten, Wohnbebauung) aufgenommen, damit etwaige Störungs- und Verdrängungseffekte ebenfalls beurteilt werden konnten.

Insgesamt wurden bei der Brutvogelerfassungen 30 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, davon 20 mit Brutnachweis oder -verdacht, 7 nur einmalig während der artspezifischen Brutzeit (Brutzeitfeststellung) und drei Arten, die im Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auftreten.

Gesamtliste aller im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten

Art	Schutz			Gefährdung			Status (im überplanten Bereich)			
	x: V-RL: Anh. I o: V-RL: Art. 4	BArtSchV: Anh. 1 Sp. 3	EG VO: Anh. A	D	Nds.	Nds. reg. TO	Brutnachweis (B)	Brutverdacht (BV)	Brutzeitfeststellung	Nahrungsgast (NG)
Amsel	(o)	-	-	x						
Bachstelze	(o)	-	-	x						
Blaumeise	(o)	-	-	x						
Bluthänfling	(o)	-	-	3	3	3	x			
Buchfink	(o)	-	-	x						
Domgrasmücke	(o)	-	-	x						
Feldlerche	o	-	-	3	3	3	x			
Fitis	(o)	-	-	x						
Gartenrotschwanz	o	-	-	V	V	3	x			
Girlitz	(o)	-	-	V	V	x				
Goldammer	(o)	-	-	V	V	V	x			
Grünfink	(o)	-	-	x						
Hausrotschwanz	(o)	-	-	x						
Haus Sperling	S	-	-	V	V	V	x			
Heckenbraunelle	(o)	-	-	x						
Klappergrasmücke	(o)	-	-	x						
Kohlmeise	(o)	-	-	x						
Mäusebussard	(o)	-	x	x						x
Mönchsgrasmücke	(o)	-	-	x						
Nachtigall	o	-	-	V	V	x				
Rabenkrähe	(o)	-	-	x						x
Rauchschwalbe	(o)	-	-	3	3	3	x			x
Ringeltaube	(o)	-	-	x						
Rotkehlchen	(o)	-	-	x						
Singdrossel	(o)	-	-	x						
Sommergoldhähnchen	(o)	x								
Star	(o)	-	-	3	3	3	x			
Wiesenschafstelze	o	-	-	x						
Zaunkönig	(o)	x								
Zilpzalp	(o)	-	-	x						
Gesamt: 30										
Summen (von 30 Arten...)	x: - o: 4 (o): 25 S: 1	-	1	3: 4 V: 3 -: 23	3: 4 V: 5 -: 21	3: 5 V: 4 -: 21	7	13	7	3

V-RL Anhang I:

x Arten, für die besondere Schutzmaßnahmen ergriffen und Schutzgebiete ausgewiesen werden sollen

V-RL Art 4 Abs. 2:

o: Zugvogelarten, die nicht in Anhang I geführt werden, für die aber besondere Schutzmaßnahmen ergriffen und Schutzgebiete ausgewiesen werden sollen (nach Vogelschutzrichtlinie)

(o): Zugvogelarten, die bei der Auswahl der Vogelschutzgebiete in Nds. nicht berücksichtigt wurden (i.d.R. ungefährdete, verbreitete Arten)

-: weder Zugvogelarten noch im Anhang I der V-RL geführt

BArtSchV:

x: Arten, die in Spalte 3 der Anlage 1 aufgeführt sind (entsprechend nach BNatSchG streng geschützt)

EG-VO A:

x: Arten die im Anhang A der EG-VO 407 (früher 338) des Rates über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels geführt werden

Status:

x: Nachweis als ... BN: Brutnachweis; BV: Brutverdacht; BZ: Brutzeitfeststellung; NG: Nahrungsgast

fett:**streng geschützte und / oder gefährdete Arten**

Auf der von der Erschließung des Baugebietes bau- und anlagebedingt betroffenen Ackerfläche im Untersuchungsgebiet, die im Untersuchungsjahr 2017 mit Roggen bestellt war, wurden lediglich 4 Vogelarten festgestellt. Von diesen wiederum nutzt nur die Wiesenschafstelze die Ackerfläche sehr wahrscheinlich als Brutplatz. Sie wurde an zwei Terminen in dem Getreidebestand singend nachgewiesen (Status BV – Brutverdacht). Die 3 Arten Rabenkrähe, Rauchschwalbe und Star wurden bei der Nahrungssuche auf bzw. über der Ackerfläche beobachtet (Status NG – Nahrungsgast). Diese Arten haben ihre Nistplätze aber in den umliegenden Gehölzen oder Gebäude der Ortslage Jembke.

Über dem westlich angrenzenden Acker (in 2017 bestellt mit Kartoffel) wurde an 2 Terminen eine Feldlerche beim Singflug beobachtet. Aufgrund der beobachteten Landung nach den Singflügen war der vermutliche Neststandort auf dem westlich angrenzenden Acker, nicht aber auf der überplanten Ackerfläche lokalisiert. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auch die überplante Ackerfläche bei Bestellung mit geeigneter (lückiger) Feldfrucht unter Berücksichtigung des artspezifischen Abstandes, den diese Art bei der Wahl des Neststandortes zu vertikalen Strukturen einhält, mindestens einen potenziellen Brutplatz für diesen Bodenbrüter bietet.

In den potenziell im Zuge der Baugebieterschließung zu beseitigenden Gehölzen entlang des Moorweges (Strauchhecke) und am nordwestlichen Rand des Flurstücks (ca. 60 m Baumreihe) wurden die folgenden Arten mit Brutverdacht festgestellt: Dorngrasmücke, Goldammer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall. Alle anderen im Zuge der Kartierungen im Gebiet festgestellten Vogelarten nutzen die im weiteren Umfeld des B-Plangebietes vorhandenen, nicht unmittelbar von Überbauung betroffenen Gehölze oder Gebäude und Gärten als Brutplätze.

Weitere Tierartengruppen wurden aufgrund vorhandener Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation des Raumes mit seiner geringen Lebensraumgemeinschaft nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht untersucht.

- Farn- und Blütenpflanzen

Im Zuge der Biototypkartierung erfolgte auch die Überprüfung auf Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet. Die erfassten Arten wurden anhand der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen, Region Tiefland (GARVE 2004) hinsichtlich ihrer Gefährdung überprüft. Die Nomenklatur der Pflanzenarten richtet sich nach JÄGER (2001).

Ackersäume und Ruderalstreifen entlang von Wegen und Gräben sind potenzielle Wuchsorte für seltene und / oder gefährdete Pflanzenarten.

Pflanzengesellschaften der Ackersäume setzen sich u.a. aus Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*T. Repens*), Gewöhnlichem Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlichem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Saat-Mohn (*Papaver dubium*) zusammen. Im Bereich der Grabenstrukturen treten Zeigerarten frischer bis feuchter Standorte (*Equisetum arvense*, *Glyceria maxima*, *Aegopodium podagraria* u.a.) hinzu. Innerhalb der kleinflächig auftretenden Gras- und Staudenflur trockener, basenarmer Standorte (UTA) treten mesophile Arten zurück, während Zeigerarten trockener Standorte (*Hypericum perforatum*, *Melampyrum pratense*) häufig vertreten sind.

Die Feldgehölze, Hecken und Einzelbäume bestehen bis auf einen Bestand von verwilderten Ziergehölzen am Ortsrand von Jembke aus einheimischen Arten (va. *Quercus robur*, *Betula pendula*, *Salix caprea*, *Populus tremula*, *Cornus sanguinea*).

Es wurden im Rahmen der Kartierungen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen keine Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen, Region Tiefland, festgestellt.

Landschaftsbild

Der betrachtete Landschaftsausschnitt zeigt sich als sehr flach nach Südosten geneigter Hang. Am westlichen Rand liegt das Gelände bei ca. 64,5 m üNN, am südöstlichen bei ca. 61 m üNN. Der Hang ist nahezu eben ohne strukturierende oder prägende Reliefformen, randlich entlang der Straßen und Wege sind schmale Entwässerungsgräben eingeschnitten.

Das Plangebiet wird nahezu ausschließlich ackerbaulich genutzt und im Norden, Osten und Süden von Wirtschafts- bzw. Fußgängerwegen und in Abschnitten begleitenden Gehölz- und Gras- und Staudenfluren umschlossen. Es weist damit eine nur sehr geringe Natürlichkeit und Vielfalt auf. Der historische Ortskern von Jembke ist v.a. von Gehölzbeständen optisch von dem Vorhabengebiet getrennt.

Im Norden grenzen der Siedlungsbereich von Jembke und ein Kiefernforst an das Plangebiet an, im Süden ein junger Streuobstwiesenbestand. Im Saumbereich der Wege bzw. der Ackerflächen haben sich Gras- und Staudenfluren und lineare Gehölzbestände entwickelt. Im westlichen Untersuchungsraum befindet sich innerhalb der Ackerfläche eine Baumreihe älterer Eichen. In weiterer Entfernung prägen Strukturen wie Baumreihen und Feldhecken die Feldflur. Diese natürlichen oder weitgehend naturnahen Vegetationselemente gliedern und beleben die Landschaft. In weiter Entfernung im Süden sind großtechnische Strukturen wie Kühlturm des VW-Kraftwerkes sowie Windenergieanlagen bei Brackstedt zu erkennen.

Die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Gehölzbestände sind als erlebniswirksame Räume bedeutsam für die wohnortnahe, naturgeprägte Erholung. Nach Westen sind für die landschaftsgebundene Erholung interessante Wälder mit umgebender Feldflur zu erreichen, nach Süden und Osten die Niederung der kleinen Aller.

Die landwirtschaftliche Nutzung kann bei ungünstiger Witterung zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsgebiete und Erholungsräume durch Staub- und Geruchsemissionen führen. Die anliegende Brackstedter Straße sowie die westlich des Plangebietes führende stark befahrene Bundesstraße – B 248 verursachen Schadstoff- und Lärmemissionen. Die Abgase und der Bremsabrieb beeinträchtigen die lokale Luftqualität.

2.7.3 Bewertung der durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- **Biotope**

Bei den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopen handelt es sich um in Niedersachsen häufig vorkommende und weit verbreitete. Neben der Ackerfläche sind vor allem verkehrsflächenbegleitende, lineare Vegetationsbestände vorhanden. Die überwiegende Fläche innerhalb des Eingriffsbereichs wird von Acker eingenommen, welcher aus Sicht des Biotop- und Pflanzenartenschutzes eine geringe Bedeutung aufweist. Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM) und die Gras- und Staudenflur trockener, basenarmer Standorte (UTA) haben eine Wertigkeit von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III). Auch die naturnahen Feldgehölze und Einzelbäume weisen, auch unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für den Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz nur eine allgemeine Wertigkeit auf (Wertstufe III bzw. E).

Die Bewertung der Biotoptypen erfolge nach v. DRACHENFELS (2012), die Einstufung gesetzlich geschützter Biotope nach NLWKN (2010). Die Einstufung der Bedeutung und Empfindlichkeit der im Untersuchungsraum befindlichen Biotoptypen für Tier- und Pflanzenarten basiert auf der lokalregionalen Bedeutung, Schutzwürdigkeit und Entwicklungsfähigkeit, Vorbelastung, Alter und Ausprägung sowie dem Schutzstatus der Landschaftsbestandteile.

Keiner der Biotoptypen erfüllt die Definition gesetzlich geschützter Biotope des § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG. Die kartierten Feldgehölze und Saumbereiche erfüllen nicht die Mindestgröße (5 ha) geschützter Landschaftsbestandteile i.S.d. § 22 NAGBNatSchG. Die Bedeutung des Untersuchungsraumes für Biotope ist gering bis mittel.

- Farn- und Blütenpflanzen

Nach GARVE (2007) zählt der Bereich im Umfeld des Planungsgebietes zu den floristisch merklich verarmten Landschaftsräumen Niedersachsens. Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt. Das Vorhaben löst keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus, weil keine gesetzlich geschützten Arten im Planungsgebiet vorhanden sind. Die Belange des speziellen Artenschutzes bezüglich der Farn- und Blütenpflanzen werden daher vom Vorhaben nicht berührt.

Die Bedeutung des Untersuchungsraums für den Pflanzenartenschutz ist sehr gering.

- Brutvögel

Vier der festgestellten insgesamt 30 nachgewiesenen Vogelarten sind in Niedersachsen und auch bundesweit im Bestand gefährdet (RL 3): Bluthänfling, Feldlerche, Rauchschwalbe und Star), eine weitere Art wird für das östliche Tiefland Niedersachsens ebenfalls als gefährdet eingestuft (Gartenrotschwanz). Fünf (drei) weitere Arten werden wegen dauerhaft rückläufiger Bestände in Niedersachsen (bzw. Deutschland) auf der Vorwarnliste (V) geführt. Von den im Untersuchungsgebiet festgestellten Arten ist der Mäusebussard (im Gebiet nur Nahrungsgast) nach BNatSchG streng geschützt.

Aufgrund des Vorkommens der Feldlerche ist die Fläche nach BRINKMANN noch mit „mittlerer Bedeutung“ als Vogellebensraum zu bewerten, obwohl die überplante Ackerfläche sonst lediglich von einer Art (Wiesenschafstelze) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt und nur wenigen anderen Arten (Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Star) zur Nahrungssuche aufgesucht wird und tendenziell eher geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum hat. Entsprechend der Biotopausstattung und -struktur ist das Untersuchungsgebiet nur von geringer Bedeutung als Lebensraum für andere Tierartengruppen. Die Bedeutung des Vorhabensgebietes als Lebensraum für Tierarten wird insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

Die gleiche Wertstufe ergibt sich in der Gesamtsicht für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

• Schutzgut Boden

Die Pseudogley-Braunerde des Untersuchungsraums ist eine weit verbreitete Bodenart, die keinem besonderen Schutzbedarf unterliegt und somit auch nicht in den landesweiten Suchräumen für schutzwürdige Böden dargestellt ist. Aufgrund des geringen ackerbaulichen Ertragspotentials wird die Bedeutung für die landwirtschaftliche Bodennutzung ebenfalls als gering bewertet.

Vorbelastungen des Schutzguts entstehen durch die langjährige intensive Ackernutzung. Diese hat eine tiefgreifende Umformung des Bodenprofils sowie Dünger- und Biozideinträge bewirkt. Die außergewöhnlich niedrigen pH-Werte könnten mit der Düngung (Gülle) des Ackers im Zusammenhang stehen.

Insgesamt kommt dem Vorhabensbereich daher eine geringe Bedeutung bezüglich des Schutzgutes Boden zu.

• Schutzgut Wasser

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Dünger- und Bodeneinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie aus der teilweisen Ableitung des Niederschlagswassers über Felddrainagen und der damit verbundenen Minderung der Grundwasserneubildungsrate.

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG). Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist insgesamt gering, da die Neubildungsrate gering ist bei mittlerem Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Außerdem ist der Anteil des Plangebietes an dem im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) ausgewiesenen TWGG sehr gering. Allerdings ist darauf eine erhöhte Bedeutung für die Reinhaltung des Grundwasserkörpers abzuleiten.

Aufgrund der insgesamt geringen Grundwasserneubildungsrate bei einem mehrheitlich mittlerem Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung sowie der im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung der Vorhabensfläche ist deren Bedeutung für die Grundwasserneubildung nachrangig. Im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers ist eine erhöhte Bedeutung gegeben, da das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone III B für ein im Festsetzungsverfahren befindliches Wasserschutzgebiet liegt.

Die Bedeutung des Vorhabensgebietes für das Schutzgut Wasser ist insgesamt als mittel anzugeben.

- **Schutzgut Klima**

Der Planungsraum mit seiner flach geneigten Ackerfläche wird charakteristisch durch ein Freilandklima, die nördlich angrenzende Ortslage als klimaökologischer Übergangsraum ohne Überwärmung oder andere bioklimatische Belastungen. Aufgrund der Neigung fließt die entstehende Kaltluft in Richtung der Aue der Kleinen Aller und nicht in die Ortslage. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes für den Naturhaushalt ist eingeschränkt durch die Emissionen aus der Landwirtschaft und den stark befahrenen Straßen, allerdings gewährleistet die Lage des Plangebietes und das weitgehend offene Gelände der näheren und weiteren Umgebung einen ungehinderten Luftaustausch. Zur Reinhaltung oder Regeneration belasteter Luft trägt die Vorhabensfläche nicht bei; eine klimaausgleichende Wirkung kommt ihr nicht zu.

Die Bedeutung der Vorhabensfläche für das Schutzgut Klima / Luft ist insgesamt gering.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung durch intensive Landnutzung und Siedlungsflächen auf. Einige natürliche, vegetationsbestimmende Landschaftselemente sind im Geltungsbereich angrenzend an die ortsbildbestimmende Ackerfläche vorhanden, die landschaftliche Vielfalt ist natürlicherweise insgesamt recht hoch. In der weiteren Umgebung schließen sich viele lineare visuell wirksame Landschaftselemente (Hecken, Baumreihen, Waldränder) an. Die bestehende Bebauung ist mit gestalteten Grünflächen in die Landschaft eingebunden, die straßen- und wegebegleitenden Gehölze sind für den Landschaftsraum charakteristische Elemente.

Vorbelastungen entstehen aus den Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Fahrzeugverkehrs sowie aus visuellen Beeinträchtigungen der südlich gelegenen großtechnischen Anlagen. Der Untersuchungsraum besitzt aufgrund seiner nur randlichen Erschließung und Ausstattung eine eingeschränkte Eignung für die siedlungsnahe Erholung.

Insgesamt ist die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) als mittel zu bewerten.

2.7.4 Konfliktanalyse

- **Beschreibung der Planung**

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 7,7 ha soll als Wohngebiet entwickelt werden. Neben den Siedlungsflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (ca. 6,4 ha), sind Verkehrsflächen in einer Größe von ca. 0,9 ha und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser von ca. 0,4 ha vorgesehen. Mit Ausnahme der zur Ortslage orientierten Nordecke des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird für die überwiegenden Flächen ein baulicher Ausnutzungsgrad von 0,3 festgesetzt bei einer eingeschossigen, offenen Bauweise. Die Erschließung erfolgt über die Brackstedter Straße, die mit einer Lärmschutzanlage ergänzt wird.

Öffentliche Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Für Kompensationsmaßnahmen werden externe Flurstücke als zusätzliche Geltungsbereiche herangezogen.

- Boden

Die vorgesehene Neuausweisung des Baugebietes ist mit Bodenverbrauch und damit mit einem Verlust von Bodenfunktionen und Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes verbunden.

Innerhalb des Planungsgebietes erfolgt eine Versiegelung (Gebäude, Straßen) von ca. 2,9 ha von bisher offenem Boden. Durch die Versiegelung wird der Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt vollständig verlieren. Da es sich bei den vorgefundenen Bodentypen nicht um Böden von besonderer Bedeutung handelt, ist die Beeinträchtigung als mittel einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass auch auf den übrigen, nicht versiegelten Flächen (Gärten, Regenrückhaltebecken) eine Beeinträchtigung des Bodens durch die Bautätigkeit durch Ablagerung von Baustoffen, Umlagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen wird. Diese übrigen Beeinträchtigungen führen zu einer Veränderung der Bodenstruktur, die nicht als erheblich und nachhaltig einzustufen ist. Durch die Umwandlung von Ackerland in Siedlungsfläche mit Gärten sowie in Grünflächen mit Regenrückhaltebecken ist mit niedrigerem Nährstoffeintrag zu rechnen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten, der zu kompensieren ist.

- Wasser

Die für das Schutzgut Boden benannten Eingriffe sind auch für das Schutzgut Grundwasser bedeutsam. Die Versiegelung von Böden führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung von Abflussspitzen sowie Schadstoffeinträgen aus Straßenverkehrsflächen bei Einleitung in die Vorflut. Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich nicht vor, für die im weiteren Umkreis vorhandenen Gewässer sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser im Sinne des Gesetzes ist somit nicht gegeben.

- Klima / Lufthygiene

Die vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft werden sich nur auf einen örtlich eng umgrenzten Bereich auswirken. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Vergrößerung des klimatischen Belastungsraumes (Ortslage Jembke). Die Überbauung und Versiegelung von bisher offener Vegetationsflächen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten und damit zu einer Beeinträchtigung des Lokalklimas. Vorhandene Verdunstungsflächen verlieren ihre Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die sie in geringem Umfang übernehmen. Gleichzeitig entstehen wärmespeichernde Oberflächen, die so eine Überwärmung sowie eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit begünstigen.

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind keine über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden Umweltbelastungen durch das Vorhaben zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Gebäudenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der erhöhte Ausstoß an Luftschadstoffen (Gebäudeheizung, Kfz-Verkehr) wird örtlich nicht spürbar sein, da durch die gegebene Topographie ein guter Luftaustausch ermöglicht wird.

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft im Sinne des Gesetzes liegt somit nicht vor.

- Arten- und Lebensgemeinschaften

Bei Realisierung der geplanten Bebauung kommt es zu einer vollständigen Beseitigung des gegenwärtig vorhandenen Ackers sowie der zwischen Acker und umgebenden Verkehrsflächen liegenden linearen Gehölzstrukturen sowie Gras- und Staudenfluren. Ersetzt wird dieser durch ein Wohnbaugebiet mit Einzelhäusern und Hausgärten, Verkehrsflächen und Regenrückhaltebecken. Die Lebensraumfunktion des Areals für Tiere und Pflanzen der Feldflur geht verloren. Anstelle der bisher anzutreffenden Vogelarten der offenen Landschaftsräume werden weniger störanfällige Arten des Siedlungsraums treten. Die einartige Vegetation des

Ackers sowie die vielfältiger strukturierten Säume werden abgelöst von nicht als Pflanzenstandort nutzbaren befestigten Flächen und Hausgärten, die durchaus abwechslungs- und artenreiche Pflanzenbestände auch mit nicht heimischen Arten ausbilden können.

Es ist von einer Beeinträchtigung mindestens eines Brutreviers der Feldlerche durch konkrete Überbauung oder aber wegen der im Umfeld der zukünftigen Bebauung auftretenden Verdrängungseffekte (Mindestabstände der Brutplätze zu vertikalen Strukturen in der freien Landschaft – vgl. z.B. Vollzugshinweise zur Feldlerche, NLWKN 2011) für diese Art auszugehen. D.h., auch bei nicht unmittelbarer Überbauung / Zerstörung von Nistplätzen kommt es zu entsprechendem Lebensraumverlust für diese deutschlandweit im Bestand gefährdete Art.

In den potenziell im der Baugebieterschließung zu beseitigenden Gehölzen entlang des Moorweges (Strauchhecke) und am nordwestlichen Rand des Flurstücks (ca. 60 m Baumreihe) wurden die folgenden Arten mit Brutverdacht festgestellt: Dorngrasmücke, Goldammer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall. Diese verlieren ihren Teillebensraum und werden auf geeignete Strukturen in der Umgebung ausweichen, ebenso wie die anderen festgestellten Vogelarten, die die nicht unmittelbar von Überbauung betroffenen Gehölze oder Gebäude und Gärten als Brutplätze nutzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Population dieser Arten ist nicht abzuleiten, da genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Da keine dauerhaften Lebensstätten anderer gesetzlich geschützter Tierarten und keine Wuchsstellen von dem Artenschutz unterliegender Farn- und Blütenpflanzen vom Vorhaben betroffen sein werden, löst die geplante Bebauung keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

Insgesamt verursacht das Vorhaben im Sinne des Gesetzes erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

- Landschaftsbild

Der gegenwärtig durch Gehölzbestände, landwirtschaftliche Betriebe und kleine Siedlungseinheiten geprägte Südrand der Ortslage Jembke wird durch die geplante Bebauung wesentlich umgestaltet. Die Bebauung wird vor allem nach Süden in Richtung Brackstedt/Tappenbeck in den Erlebnisraum einwirken. Die gegenwärtige Ortsrandbebauung an der Brackstedter Straße und am Lajeweg mit ihrem direkten Bezug zur Feldflur wird durch die geplante Bebauung in die 2. Reihe gerückt. Die südliche Ortseinfahrt wird umgestaltet, die notwendige Lärmschutzanlage zwischen Brackstedter Straße und Plangebiet wirkt als technisches Bauwerk. Vom historischen Ortskern von Jembke ist das geplante Neubaugebiet durch z.T. seit längerem bestehender Bebauung visuell abgeschirmt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohngebäude und Verkehrsflächen verändern das Erscheinungsbild von einer einförmigen Ackerfläche zu einem Siedlungsbereich. Die naturnahen Strukturen der im Norden, Westen und Süden angrenzenden kleinteiligen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die Regenrückhalteanlagen strukturieren das Gebiet und wirken sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild aus. Die Fußwege aus dem Baugebiet heraus ermöglichen einen Anschluss an die Waldflächen und die Feldflur der weiteren Umgebung und dienen somit der wohnortnahen Erholung.

Landschaftsbildwirksame, naturnahe Strukturen wie wegebegleitende Baumreihen und Strauchhecken sowie Gras- und Staudenfluren gehen verloren. Das Plangebiet geht als Raum für die wohnortnahe Erholung mit eingeschränkter Bedeutung für das Naturerleben verloren. Aufgrund der vorgesehenen Höhenbeschränkungen für die Gebäude im geplanten Neubaugebiet wird ein Angleich an die vorhandene vorhandene Bausubstanz erreicht.

Die geplante Ergänzung der Wohnbebauung wird sich nur wenig auf das Landschaftsbild auswirken, da die grundlegende Landschaftsstruktur aus Einfamilienhaussiedlung im direkten Übergang zur weitgehend offenen Feldflur mit zumeist ackerbaulich genutzten Flächen bestehen bleibt. Landschaftselemente von besonderer Bedeutung für das Schutzgut sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden die vorhabensbedingten Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild nicht als erheblicher Eingriff in das Schutzgut im Sinne des Gesetzes gewertet.

- **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur gewünschten Nutzung des Baugebietes ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht sinnvoll. Allerdings ist als Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahme die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundstücksausnutzung vorgesehen.

Eine Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden/Grundwasser durch örtliche Versickerung der Niederschläge ist auch aufgrund der überwiegend schwach durchlässigen Böden nicht möglich. Die Anlage der Retentionsbecken bewirkt eine Vermeidung von Abschlussspitzen in die örtliche Vorflut. Eingriffe in den Grundwasserleiter z.B. durch Geothermiebohrungen sind nur bei Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes möglich. Bei Erschließungsarbeiten sind die Bestimmungen der Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten, ebenso die Anforderungen und Empfehlungen der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag-2002).

Notwendig zum Bodenschutz ist der fachgerechte Umgang mit Böden während der Bauphase gemäß DIN 18300, DIN 19731 und DIN 18915, hier sind insbesondere zu nennen die horizontgerechte Aufnahme und getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, die Verwendung der Böden vor Ort, die Mietenbegrünung bei längerer Lagerung und die Bodenlockerung bei Wiederaufbau. So können die natürlichen Bodenfunktionen geschützt und wiederhergestellt werden. Die Böden können aufgrund des sehr niedrigen pH-Wertes nur eingeschränkt mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen eingebaut werden. Eine Erhöhung des pH-Wertes kann durch eine Kalkung des Bodens erzielt werden. Das Bodenmaterial wird als Haufwerk bereitgestellt, gekalkt und erneut beprobt. Ausschlaggebend für die weitere Verwendung werden die dann noch auszuführenden Deklarationsanalysen sein.

Zum Schutz im Plangebiet brütender Vögel und deren Lebensstätten (Nester) ist der Beginn der Bauausführungen zur Erschließung des Baugebietes nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.09. (bzw. je nach Ernte-Zeitpunkt auf der Ackerfläche auch früher, aber nach der Ernte) und dem 28./29.02 des Folgejahres vorgesehen. Diese Bauzeitenregelung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (1) vermeiden.

Luftverunreinigungen und Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Für das Plangebiet bedeutet das eine möglichst aufgelockerte Bebauung mit hohen Freiflächenanteil und den Ausschluss von emittierenden Nutzungen.

Der spezifische Orts- und Landschaftscharakter ist zu erhalten. Dabei ist vor allem die Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen durch untypische oder unmaßstäbliche Bauwerke wichtig. Für das Plangebiet bedeutet das vor allem eine der dörflichen Lage angepasste Kubatur der neuen Baukörper sowie die naturnahe Gestaltung der geplanten Retentionsanlagen sowie eine Einbindung der notwendigen Lärmschutzmaßnahme durch z.B. angepasste Material- und Farbwahl und Bepflanzung. Wichtig ist die Vernetzung der geplanten Siedlungsflächen mit den für die Erholung bedeutsamen Räumen in der näheren Umgebung.

Die in Abschnitten gehölzbestandenen Säume der den Geltungsbereich umgebenden Verkehrsflächen sowie die Gehölzbestände in der direkten Nachbarschaft sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase, z.B. durch Baustelleneinrichtungsflächen und Boden- und Materiallager wirksam zu schützen.

- **Verbleibende Eingriffe und erforderliche Kompensationsmaßnahmen**

- **Boden**

Die Überbauung von ackerbaulich genutzten Flächen mit Wohngebäuden und Verkehrsanlagen führt in den versiegelten Bereichen zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, als Bodenpuffer sowie für die Klimaregulierung. Diese erheblichen Eingriffe können kompensiert werden durch die Entsiegelung von bisher bebauten Flächen oder die Verringerung von Be-

eintrüchtigungen von Böden, z.B. die Extensivierung von bisher intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

- Wasser

Die für das Schutzgut Boden genannten Eingriffe und Vorschläge zur Kompensation sind auch für das Schutzgut Wasser bedeutsam.

- Klima / Lufthygiene

Es werden keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich, da die Eingriffe in das Schutzgut als nicht erheblich eingestuft werden.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Die Anlage eines Wohngebietes mit den notwendigen Erschließungsmaßnahmen führt zu einem Verlust von Biotopen sowie von Lebensräumen z.T. geschützter Tierarten. Diese erheblichen Eingriffe werden z.T. im Planungsgebiet ausgeglichen durch die Anlage von vegetationsbestimmten Flächen und zusätzlich über die Herstellung von naturnahen Strukturen und Habitaten in externen Kompensationsflächen.

- Landschaftsbild

Der Planungsraum ändert durch die Umformung des Landschaftsbildes seine Charakteristik umfassend. Die randlich von Gehölzen abschnittsweise gegliederte Feldflur wird in ein Wohngebiet mit hohem Grünflächenanteil umgewandelt. Es werden keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich, da die Eingriffe in das Schutzgut als nicht erheblich eingestuft werden.

• Zusammenfassende Bewertung der ermöglichten Eingriffe sowie notwendigen Kompensation

Zur Kompensation sind nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zusätzliche Maßnahmen notwendig. Dazu zählen die Wiederherstellung von Bodenfunktionen (auch erforderlich für Schutzgut Wasser) sowie für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die Anlage von vegetationsbestimmten Flächen und zusätzlich die Herstellung von naturnahen Strukturen und Habitaten in externen Kompensationsflächen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Biotopbestände ist ein Waldumbau vorgesehen. Hierzu steht in der Gemarkung Jembke, Flur 1, Flurstück 2/2 eine Waldparzelle zur Verfügung, die derzeit mit einem artenarmen Kieferforst bestockt ist.

Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz werden auf einem Teilstück einer Ackerfläche in der Allerniederung südlich von Jembke (Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 48/1) als Ackerextensivierung umgesetzt. Die Fläche wird aktuell als Grasacker genutzt.

- Kompensation Biotope

Im Folgenden werden die Festsetzungsvorschläge zur externen Kompensation ausgeführt, die durch Übernahme in den Bebauungsplan rechtswirksam festgesetzt werden können.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes werden i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

„Zur Kompensation der Eingriffe in Biotope erfolgt in der Gemarkung Jembke, Flur 1, Flurstück 2/2 ein Waldumbau zur Entwicklung eines naturnahen Rotbuchen-Traubeneichenwalds auf einer Fläche von ca. 4,1 ha. Dem Kiefernbestand wird in einem Lichtungshieb ein Teil der Bäume entnommen, ein flächiger Kahlschlag erfolgt nicht. Nach einer Einzelpflanzenvorbereitung mit Aufbruch der Ortsteinschicht und Kalkung erfolgt eine horst- und gruppenweise Pflanzung von Laubgehölzen in einer Dichte von 3.000 Pflanzen/Hektar. Dabei sind insgesamt zu einem Drittel Traubeneichen und zu zwei Dritteln Rotbuchen zu verwenden. Die zum Schutz der neuen Pflanzung notwendigen Gatterungen sollen eine Einzelflächengröße von 2 Hektar nicht überschreiten. Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft im Sinne der Festsetzung zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu

ersetzen. Die Maßnahmedurchführung wie auch die Bestandspflege obliegen dem Eigentümer / Waldbesitzer. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme erfolgt in dem der Erschließung des Baugebietes mit Freigabe des Baugebietes zum Hochbau folgenden Winterhalbjahr.“

Begründung der Maßnahme naturnaher Waldumbau:

Zur Kompensation der Eingriffe in Biotopbestände ist ein Waldumbau vorgesehen. Hierzu steht in der Gemeinde Jembke (Gemarkung Jembke, Flur 1, Flurstück 2/2) eine Waldparzelle zur Verfügung, die derzeit überwiegend mit Kiefer im schwachen Baumholzstadium bestockt ist. Nach Auskunft des zuständigen Forstamts handelt es sich bei dem Standort um eine Endmoräne mit mäßiger Nährstoffversorgung und einem während der Vegetationszeit mittleren Grundwasserstand von 150 bis 300 cm unter Gelände. Zielbiotop ist ein bodensaurer Buchenwald armer Sandböden [WLA] im Sinne von v. DRACHENFELS (2016) mit Beimischungen von Traubeneiche. Vorgesehen ist ein vorbereiteter Lichtungshieb im Kiefernbestand; d.h. ein Teil der vorhandenen Bäume wird entnommen, um insbesondere den neu zu pflanzenden Eichen die notwendige Belichtung zu ermöglichen. Ein flächiger Kahlschlag erfolgt nicht, um eine großflächige Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen des Bestandes zu vermeiden. Vor der Pflanzung ist es sinnvoll, die vorhandenen Bestände der nicht heimischen Traubenkirsche zu bekämpfen, da diese als invasive Art eine sehr starke Konkurrenz zu dem gewünschten Zielbestand bildet. Zur Steigerung des Anwuchserfolges ist der Aufbruch des anstehenden Ortsteins bzw. der Pflugsohle sowie eine Bodenverbesserung notwendig. Bei dieser mechanisch-chemischen Einzelpflanzenvorbereitung werden die einzelnen Pflanzlöcher z.B. mit einem Bohrer hergestellt und der Aushub bei der Pflanzung z.B. mit Kalk verbessert.

Die geplante Pflanzdichte von 3.000 Stck. pro Hektar entspricht den forstlichen Standards und gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung. Die Mischung der Zielbaumarten fördert die Artenvielfalt. Die horst- und gruppenweise Pflanzung verringert den Pflegeaufwand. Die Eichen können in einem zusammenhängenden Bereich als Insel innerhalb des neu zu gründenden Bestandes gepflanzt werden. Zur Verhütung von Wildverbiss ist eine umfassende Gatterung notwendig, die Beschränkung der Einzelflächengröße vermeidet Beeinträchtigungen von bestehenden Wildwechseln. Die zukünftige forstliche Bewirtschaftung wird nach dem Umbau vorzugsweise einzelstammweise vorgenommen. Die Festsetzung der Erhaltung gewährleistet die dauerhafte Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch das Baugebiet verursacht werden, die zeitliche Bindung der Herstellung der Maßnahme in Abhängigkeit vom Stand der Erschließungsarbeiten stellt sich, dass die angestrebten funktionalen und ökologischen Effekte des naturnahen Waldumbaus rechtzeitig wirksam werden können. Die zum gegenwärtigen Stand bekannten städtebaulichen Werte sind Grundlage für die Ermittlung der Flächengröße sowie für die nachrichtliche Darstellung der Zuordnung der Teilflächen entsprechend der beiden geplanten, zeitlich getrennten Bauabschnitte für das Erschließungsgebiet. Die Umsetzung kann zur Sicherung der fachgerechten Umsetzung mit der Forstbetriebsgemeinschaft erfolgen. Im Bebauungsplan „Laije“ mit ÖBV erfolgt eine verbindliche Regelung aller Kompensationsmaßnahmen in Form von textlichen Festsetzungen. Eine grundbuchliche Absicherung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

- Kompensation Biotop- und Artenschutz

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes werden i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

„Zur Kompensation der Eingriffe in Lebensräume von Feldlerche und Wiesenschafstelze erfolgt in der Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 48/1 am südlichen Rand des Flurstücks auf einer Maßnahmenflächengröße von ca. 0,1 ha eine Umwandlung einer Ackerfläche in einem extensiv genutzten Ackerrandstreifen von ca. 10 m Breite. Die bestehenden Flächen werden mit einem um das doppelte vergrößerten Reihenabstand neu mit Sommergetreide angesät, Grubbern und Neuansaat erfolgen im weiteren mindestens alle 2 Jahre, die Mahd ist zulässig ab September. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln, eine mechanische Wildkrautbekämpfung sowie das Ausbringen von Gülle ist nicht zulässig. Der Ackerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft im Sinne der

Festsetzung zu unterhalten. Die Maßnahmedurchführung wie auch die Bestandspflege obliegen dem Eigentümer. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme erfolgt im Frühjahr.“

Begründung der Maßnahme Lerchenfläche:

Nach Anforderung des Gutachtens von LaReG sind ca. 0,1 ha Aufwertung von Lebensraumfunktionen für die Feldlerche und auch die Wiesenschafstelze notwendig, damit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (s. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die Maßnahmen werden auf einem Teilstück einer Ackerfläche in der Allerniederung südlich von Jembke (Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 48/1). Dieses wird aktuell als Grasacker genutzt. Das Flurstück ist Bestandteil des Grünlandraums der Brüderwiesen, die sich durch gewässerbegleitende Wiesen und Ackerflächen auszeichnen.

Geringfügige Beeinträchtigungen der Eignung für Vogelarten der offenen Feldflur bestehen in einer querenden Freileitung sowie in kleinteiligen Gehölzstrukturen. Diese Beeinträchtigungen werden auf Grund des Abstands zur Maßnahmefläche als nicht erheblich eingeschätzt. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines extensiv bewirtschafteten Ackerrandes mit lückigem Aufwuchs. Am Südrand des Grundstücks wird die Kompensation des Brutarealverlustes nachgewiesen werden als ca. 10 m breiter Streifen mit Anlage als Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand (Maßnahme gem. NLWKN 2011: Nieders. Strategie zum Arten- und Biotopschutz – Vollzugshinweise Brutvogelarten – Feldlerche (prioritär)). Der weite Reihenabstand bietet den Vogelarten der offenen Feldflur geeignete Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate. Die regelmäßige Bodenbearbeitung verhindert eine ungewollte Sukzession zu einem hohen und dichten Bestand, der für die Vogelarten der offenen Feldflur nicht mehr als Teilhabitat nutzbar wäre.

Die Einschränkung von Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung fördert die Artenvielfalt an Wildkräutern und Insekten, die als Nahrung für die Vögel von Bedeutung sind. Die Verwendung von Sommergetreide und die späte Mahd sichern das Zeitfenster auch für mögliche Zweit- und Drittbruten.

Die Maßnahmen sind als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zwingend vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen, um die ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke zu sichern und somit eine Beeinträchtigung der lokalen Population der geschützten Vogelarten zu vermeiden. Unter Voraussetzung der Umsetzung der benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein und es werden keine weiteren Schutz-, Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

2.7.5 Rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffintensität in die vorhandenen Biotopbestände findet die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2006) Anwendung. Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der von Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor (Skala von 0 bis 5) mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den gegenwärtigen Wert in Punkten.

In analoger Weise werden die Werte für die Zielbiotope nach Umsetzung des Bauvorhabens ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des vorhandenen Bestandes und den Entwicklungszielen ergibt den rechnerischen Ausgleich im Vorhabensbereich und ggf. den Bedarf an weiteren Kompensationsmaßnahmen.

- **Bewertung von Bestand und Planung im Eingriffsgebiet**

Die Flächenangaben sind dem Bebauungsplanentwurf entnommen; der Anteil an mit Gebäuden überbauter Fläche ist aus den festzusetzenden Grundflächenzahlen errechnet.

Biotoptypen (BT) Bestand:

HFS = Strauchhecke HBA2 = Allee /Baumreihe (2-schwaches bis mittleres Baumholz)
 UTA = Gras- und Staudenflur trockener, basenarmer Standorte
 UHM = Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte AS g = Sandacker (g-Getreide)
 OVS a = Straße (a-Asphalt, Beton) OVW a = Weg (a-Asphalt, Beton)

Biotoptypen (BT) Planung:

OVS = Straße X = Versiegelte Fläche PHZ = Neuzeitlicher Ziergarten
 SXS = Sonstiges naturfernes Gewässer

Bestand				Planung I. BA			
BT	Fläche [m ²]	Wertstufe	FI-Wert	BT	Fläche [m ²]	Wertstufe	FI-Wert
HFS	170	3	510	PHZ	27.103	1	27.103
HBA 2	1.738	3	3.476	OE/X	12.330	0	0
UTA	936	3	2.808	OVS	6.048	0	0
UHM	720	3	2.160	SXS	2.080	1*	2.080
AS g	73.487	1	73487				
OVS a	430	0	0				
					47.561		29.183
				Planung II. BA			
				PHZ	17.150	1	17.150
				OE/X	7.350	0	0
				OVS	3.393	0	0
				SXS	2.027	1*	2.027
Summe	77.481		82.441		77.481		48.360

* Bewertung abweichend vom Kompensationsmodell nur 1 statt 2 wg. der technischen Ausformung als Trockenbecken mit Wartungswegen

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von $82.441 - 48.360 = 34.081$ Werteinheiten.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird flächenmäßig der durch Versiegelung beeinträchtigten Grundfläche von rd. 29.121 m² gleichgesetzt. Die bestehenden Vorbelastungen sowie der teilweise Ausgleich auf nicht überbauten Flächen (hier Hausgärten und Retentionsflächen) bedingen einen Ansatz für den Kompensationsbedarf von nur der Hälfte des o.g. Wertes.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden besteht somit ein Kompensationsbedarf im Äquivalent von 14.561 m² Grundfläche.

Für das Schutzgut Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine Eingriffe im Sinne des Gesetzes hervorgerufen werden.

- **Bewertung und Bestand im Planung extern**
- Kompensation Boden / Arten und Lebensgemeinschaften

Der Umbau von strukturarmen Nadelholzforsten zu standorttypischen Laubmischwald entspricht der Aufwertung um 1 Wertstufe gemäß des Kompensationsmodells. Für den ermittelten Bedarf von insgesamt ca. 34.081 Werteinheiten ist dementsprechend ein Waldumbau auf einer Fläche von ca. 3,408 ha erforderlich.

Die Zuordnung zu den Bauabschnitten I. BA und II. BA kann auf der Grundlage des gemittelten Eingriffsflächenwerts erfolgen. Die entsprechende Berechnung ergibt einen Flächenanteil von ca. 63,11 % für den I. BA und 36,89 % für den II. BA.

Als Umbaumaßnahme können die Auslichtung der Nadelholzbestände zur Förderung der Naturverjüngung von ggf. vorhandenen Laubgehölzen sowie die Unterpflanzung mit Laubbaumarten gelten. Innerhalb dieser Fläche ist auch der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden mit abgedeckt.

Zum Verfahrensstand 15.02.2019 ist eine Gesamtfläche von 4,1 ha für die entsprechende Maßnahme dargestellt.

- Kompensation Biotop- und Artenschutz

Die Extensivierung eines Ackerrandstreifens gemäß den Lebensraumansprüchen der besonders geschützten Vogelarten ist zugleich eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Arten und Lebensgemeinschaften. Für die notwendige Fläche von 0,1 ha ergibt sich bei einer Aufwertung um eine Wertstufe in Anlehnung an das Kompensationsmodell von 1.000 Werteinheiten.

• Zusammenfassung Kompensation

Bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe im Sinne des angewendeten Modells ausgeglichen. Die rechnerische Bewertung der Maßnahmen ergibt einen Überschuss von ca. 41.000 + 1.000 Werteinheiten – 34.081 Werteinheiten = ca. 7.919 Werteinheiten.

Da der Flächenwert nach Umsetzung aller Vorhabensteile um ca. 7.919 Werteinheiten höher liegt als gegenwärtig, steht der Gemeinde Jembke das Plus als Ökokonto für weitere noch durchzuführende Baumaßnahmen zur Verfügung. Auf den I. BA entfallen ca. 5215 Werteinheiten und auf den II. BA ca. 2.704 Werteinheiten.

2.7.6 Quellenverzeichnis

BFN (2009) – Bundesamt für Naturschutz, Bonn – Bad Godesberg:

Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere, Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1)

BRINKMANN, R. (1998):

Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18(4): 57-128. Hannover

BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988):

Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1-137

DEUTSCHER WETTERDIENST (Hrsg.) (1964):

Klima-Atlas von Niedersachsen. Offenbach a.M.

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2012):

Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60
- korrigierte Fassung v. 21. November 2017 (in web)

DRACHENFELS, O. v. (2016):

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand Juli 2016. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1-326

- GARVE, E. (2004):
Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1-76
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY, P. SÜDBECK (2016):
Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, Stand: 30. November 2015 Ber. Vogelschutz H. 52 19-67
- HOFFMEISTER, J. (1937):
Die Klimakreise Niedersachsens. Stellingen, Oldbg.
- JÄGER, E. J. (Hrsg.) (2011):
Rothmaler – Exkursionsflora von Deutschland, 20. Auflage, Spektrum Verlag, Heidelberg
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000):
Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d Naturschutz Niedersachs. 20(1) 1-60
- KRÜGER, T., M. NIPKOW (2015):
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35(4): 181-260
- LAREG (Planungsgesellschaft LaReG) 2017:
Brutvögel, Biotoptypen und im Bestand gefährdete Pflanzenarten im Geltungsbereich des B-Plans „Laije“ Jembke, LK Gifhorn, unveröff.
- NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (Hrsg.) (2013):
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. überarbeitete Aufl., Hann.
- PATERAK, B., E. BIERHALS, A. PREIS (2001):
Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 21(3): 121-192
- NLWKN (2010):
Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile in Niedersachsen, erschienen in: NLWKN (Hrsg.): Inform.d. Naturschutz Niedersachs. Heft 3/10, Hannover
- NLWKN (Hrsg.) (2011):
Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. - Wertbestimmende Brutvogelarten in EU-Vorgeschutzgebieten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Feldlerche (*Alauda arvensis*). - Nieders. Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 7 S., unveröff.
- RiStWag (2016):
Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten: Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau (FGSV e.V.), 76 Seiten
- SÜDBECK, P. Et al. (2005):
Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 777 S., Radolfzell

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.
Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauGB – Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

- zuletzt geändert am 29. Mai 2017 durch Artikel 6 des Gesetzes (BGBl. I S. 1298)
- und am 20.10.2015 durch Artikel 6 G (BGBl. I S. 1722) bzw. in der zuletzt geltenden Fassung

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434 geändert worden ist bzw. in der zuletzt geltenden Fassung

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments u.d. Rates v. 30. Nov. 2009
über die Erhaltung wildlebender Vogelarten; ABl. Nr. L 20/7 v. 26.01.10, in der zuletzt geltenden Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992
über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABl. Der EG Nr. L 206/7 vom 22.07.92, in der zuletzt geltenden Fassung

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz über Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz)
vom 10. Mai 2007 (BGBl. 2007 S. 666), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Internet

Niedersächsisches Umweltministerium: www.umweltkarten-niedersachsen.de

http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/tier_und_pflanzenartenschutz/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html

LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o.D.): NIBIS Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

3. Plandarstellung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

4. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	rd. 7,7 ha	100 %
Wohnbauflächen I. BA	rd. 3,9 ha	50,6 %
Wohnbauflächen II. BA	rd. 2,5 ha	32,5 %
Verkehrsflächen, geplant I. BA	rd. 0,6 ha	7,8 %
Verkehrsflächen, geplant II. BA	rd. 0,3 ha	3,9 %
Regenrückhaltebecken I. BA	rd. 0,2 ha	2,6 %
Regenrückhaltebecken II. BA	rd. 0,2 ha	2,6 %

Im Plangebiet können insgesamt ca. 90 Baugrundstücke neu entstehen; davon im I. BA ca. 52 Baugrundstücke und im II. BA ca. 38 Baugrundstücke.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11/2002 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom 05/2004 – 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 z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

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

Des Weiteren ist der Bau und Gebrauch von Grundwasserwärmepumpen nicht zulässig.

6. Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten vom Erschließungsträger getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Verfahrensstand: § 4 (1) BauGB:

Deutsche Telekom Technik GmbH - vom 06.02.18

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des TK-Netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien vorzusehen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anmerkung:

Der Leitungsplan der vorhandenen TK-Linien wird der Begründung zum B-Plan als Anlage beigefügt.

Alle übrigen Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie - vom 16.02.18

Landwirtschaft / Bodenschutz

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um eine Pseudogley-Braunerde mit geringer Verdichtungsempfindlichkeit. Wir empfehlen, ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung – die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung u. Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhaben, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Ver-

meidungs- und Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Anmerkung:

Die Hinweise werden im weiteren Planverfahren beachtet.

Hydrogeologie

Das Vorhaben befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung bzw. im Einzugsbereich und im auszuweisenden Wasserschutzgebiet Brackstedt/Weyhausen.

Anmerkung:

Ein Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet insgesamt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Weyhausen/Brackstedt und entsprechend des Antrages der Stadtwerke Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB befindet, ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Rohstoffwirtschaft

Hinweis darauf, dass die geplante Wohnbaufläche (Fläche 1) an ein Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Kiessandgewinnung angrenzt. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen, die auch Auswirkungen auf den Planungsbereich haben können.

Anmerkung:

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst - vom 19.02.18

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Anmerkung:

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Landvolk Niedersachsen -Kreisverband Gifhorn/Wolfsburg e.V. - vom 28.02.18

Wir nehmen aus Sicht der Landwirtschaft und des Dachverbandes der Beregnungsverbände Stellung.

Für die Planung in Anspruch genommen werden Flächen, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und die in südwestlicher Richtung an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, welche weiterhin in Bewirtschaftung verbleiben.

Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass von den landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzen, durch deren Bewirtschaftung ggf. Staub, Geräusche und Gerüche ausgehen, welche die Anwohner als belästigend empfinden könnten.

Die unvermeidbaren Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren, was unbedingt als Hinweis in den Begründungstext des B-Plan aufgenommen werden sollte.

Es ist bereits in der Begründung zum B-Plan darauf hinzuweisen, dass die Beregnungsanlagen Emissionen verursachen, die von der künftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen sind.

Wie uns bekannt ist, ist mit solchen Einwirkungen insbesondere von dem Brunnen Nr. 15 auf dem Grundstück Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 11 zu rechnen, welches im Eigentum unseres Mitglieds Dieter von Zengen steht.

Die Wasserförderung für die Beregnung erfolgt hier zurzeit über ein Aggregat, welches mit einem Dieselmotor betrieben wird.

Hier wäre es erstrebenswert, dass dem Erschließungsträger zur Vermeidung zukünftiger Konflikte auferlegt wird, auf seine Kosten den Brunnen mit einem Stromanschluss und einer elektrischen Pumpe auszustatten, wodurch die Lärmemissionen weitestgehend reduziert und die Freisetzung von Feinstaub-Emissionen gänzlich ausgeschlossen würde.

Soweit Anpflanzungen geplant werden, die unter anderem der Abpufferung der landwirtschaftlich verursachten Emissionen der angrenzenden Nutzflächen dienen könnten, muss die Pflege und Unterhaltung gesichert sein.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf keinesfalls durch herübertagende Äste oder durch Beschattung des Ackers behindert oder beschränkt werden, da anderenfalls Ertragseinbußen für die Landwirtschaft zu befürchten sind.

Bei der Bepflanzung sollte im Übrigen ein angemessener Grenzabstand eingehalten werden, welcher solchen Konflikten vorbeugt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte schließlich mit den bisherigen Grundeigentümern und Bewirtschaftern geklärt werden, ob Drainagen vorhanden sind, deren Funktionsfähigkeit durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan ist bereits folgende Aussage enthalten:

„Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.“

Eine Regelung über Kosten für die Ausstattung des Beregnungsbrunnen mit einem Stromanschluss und einer elektrischen Pumpe ist nicht Aufgabe des B-Plans. Hier müsste vielmehr eine Einigung zwischen den Betroffenen hergestellt werden.

Anpflanzungsmaßnahmen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im B-Plan nicht vorgesehen, da die Problematik mit der anschließender Pflege aus Erfahrung bekannt sind.

Der Hinweis zu evtl. vorhandenen Drainagen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

**Freiwillige Feuerwehr Boldecker Land, Gemeindebrandmeister Karsten Teitge
- vom 06.03.18**

Aufgrund der Reduzierung des Leitungsdurchmessers der Trinkwasserleitung durch die Wasserversorger muss geprüft werden, ob der Bedarf an Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ausreichend zur Verfügung gestellt ist. Als Bewertungsgrundlage dienen dazu die Grundsätze des Arbeitsblattes DVGW 405.

Grundstück in der Nord-Ost-Ecke der beplanten Fläche hat eine GRZ von 0,4 und 2 Vollgeschosse, somit mehr als 0,7 GFZ somit sind 96 m³/h für 2 Stunden notwendig.

Der Grundschutz an Löschwasser kann über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

- Trinkwasserleitung DN 200 auf der Brackstedter Straße
- Trinkwasserleitung DN 150 auf dem Laijeweg

Im geplanten Baugebiet ist weiterhin eine Trinkwasserleitung mit einem Rohrdurchmesser von min. DN 80 notwendig (48 m³/h) und die Entnahmestellen in Form von Hydranten herzustellen.

Falls dieses nicht sichergestellt werden kann, sind unabhängige Löschwasserentnahmestelle herzurichten und betriebsbereit zu halten. Dieses könnten aus meiner Sicht Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder Löschwasserbehälter (DIN 14230) sein. Anrechenbar sind diese Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Luftlinie zum Objekt. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom Objekt entfernt sein.

Größere Objekte sind einer gesonderten Betrachtung zu unterziehen, hierzu zählen u.a. Alten- und Pflegeheime, Hotels, Schulen, Gewerbebetriebe u.ä.

Für eine Bewertung solcher Objekte bedarf es weiterer Informationen. Falls in Frage kommende Objekte geplant sind, stehe ich für ein Gespräch und Stellungnahme in Absprache und Erteilung eines dienstlichen Auftrages durch die SG Boldecker Land, als meinen Dienstherrn, zur Verfügung.

In dem Planungsgebiet sind Anwohnerstraßen vorgesehen, die nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählen. Diese bedürfen einer gesonderten Betrachtung, ob sie als Zu- und Durchfahrten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geeignet sind. Diese Betrachtung wird dann erforderlich, wenn Gebäude weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind.

Anmerkung:

Die Hinweise werden, sofern nicht bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten, im weiteren Verfahren beachtet.

Nds. Landesforsten, Forstamt Unterlüß - vom 07.03.18

Lt. RROP soll Wald von anderen mglw konkurrierenden/schädigenden Nutzungsformen durch einen Abstand von 100 m geschützt werden. Da die betroffene Waldfläche lt. Waldfunktionenkartierung als Lärm- und Klimaschutzwald ausgewiesen ist, kommt diesem Aspekt ein besonderes Gewicht zu. Daher wird die unmittelbare Nähe der Fläche sehr kritisch gesehen. Wird daran festgehalten, muss aus unserer Sicht ein Mindestabstand von einer Baumlänge (zu erwartende Endhöhe der Bäume) zu Bebauung eingehalten werden. Ein nachträgliches Zurückdrängen des Waldes (Waldumwandlung) zur Herstellung von Sicherheitsabständen kann nicht toleriert werden. I.d.R ist bei Laubbäumen ein Abstand von 25 – 30 m realistisch. Dieser Abstand wird durch die vorliegende Planung deutlich unterschritten, da die Baugrenze auf 3 m an den Laijeweg heranreicht. Ein Verlust an Waldfläche durch das nachträgliche Herstellen von Sicherheitsabständen im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen ist inakzeptabel. Darüber hinaus ist der Waldbesitzer über seine zusätzliche Verkehrssicherungspflicht für den betroffenen Abschnitt frühzeitig hinzuweisen.

Darüber hinaus regen wir an, durch geeignete Festsetzungen (z.B. Einzäunung), den direkten Zugang zum Wald von den Grundstücken aus zu erschweren, um die Ablage von Abfall und Gartenschnitt zu verhindern.

Anmerkung:

In Niedersachsen gibt es keine gesetzliche Regelung zur Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Wald und Wohnbebauung.

Gleichwohl ist aus Gründen der Gefahrenabwehr, z.B. vor umstürzenden Bäumen oder Anlagen mit Feuerstätten ein ausreichend großer Sicherheitsabstand zu berücksichtigen.

Insofern wird den Forderungen des Forstamtes gefolgt. Im B-Plan wird eine 25 m breite Abstandsfläche zwischen dem Waldrand und der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Fläche berücksichtigt. Der Waldbesitzer wird auf seine Verkehrssicherungspflicht hingewiesen.

Dies entspricht auch dem raumordnerischen Grundsatz, den Wald als Naturraum zu erhalten und dazu sein „Vorfeld“ von Bebauung freizuhalten.

Regionalverband Braunschweig - vom 07.03.18

Für die vorbereitende Bauleitplanung ist grundsätzlich von einem Planungszeitraum von 10 – 15 Jahren auszugehen, das sie die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den vorausehzbaren Bedürfnissen der Gemeinde darstellt. Dagegen ist der Planungshorizont der verbindlichen Bauleitplanung, die bereits Baurechte schafft und somit der konkreten Umsetzung kurz- und mittelfristiger Planungserfordernisse dient, grundsätzlich kürzer. Die Berücksichtigung eines über zehn Jahre hinausgehenden Planungszeitraums mit der Konsequenz, im verbleibenden Zeitraum kein Wohnbauland mehr auszuweisen, erscheint daher realitätsfern.

Gemäß RROP 2008 ist der Ortschaft Jembke keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie unterliegt somit der Eigenentwicklung. Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von 2050 und einem Planungshorizont von 10 Jahren ergibt sich folglich ein Potenzial von ca. 72 Wohneinheiten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durch den B-Plan „Nachtweide V“ (Rechtskraft 2012) und die Ergänzungssatzung im Bereich der Hauptstraße (2014) bereits Baurechte für ca. 50 Wohneinheiten geschaffen wurden. Insofern **bestehen aus raumordnerischer Sicht Bedenken** gegenüber der Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes mit etwa 90 Baugrundstücken.

Ich empfehle daher die Entwicklung des Baugebietes in 2 Abschnitten, wobei vor Umsetzung des zweiten BA eine erneute Prüfung durch den Regionalverband erforderlich wäre. Denkbar wäre auch, eine raumordnerische Vereinbarung gem. § 14 (2) ROG zu schließen, die die Voraussetzungen zur Umsetzung des zweiten BA festschreibt. Für eine weitere Abstimmung stehe ich gern zur Verfügung.

Anmerkung:

Der Rat der Gemeinde hat am 13.12.17 den Beschluss gefasst, dass der II. BA frühestens 2027 umgesetzt werden soll.

Für den Fall, dass sich vor 2027 ein weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken entwickelt, ist hierfür eine erneute Prüfung durch Regionalverband Braunschweig zu beantragen.

Amt f. Regionale Landentwicklung - vom 08.03.18

Der B-Plan liegt im Gebiet des Unternehmensflurbereinigungsverfahrens nach § 87 ff Flurbereinigungsgesetz A 39-Jembke.

Im Flurbereinigungsverfahren gilt eine grundsätzliche Veränderungssperre.

Das Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens ist so abgegrenzt, dass die Fläche für die geplante Trasse der A 39 in diesem Bereich von den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einem Landabzug von max. 5 % aufgebraucht werden kann.

Sollten geeignete Ersatzflächen für das Flurbereinigungsverfahren zur Verfügung stehen, wird das vom o.g. B-Plan betroffene Gebiet vom Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen.

Anmerkung:

Zwischen dem Amt f. Regionale Landentwicklung und dem Grundstückseigentümer konnte Einigkeit zum Flächentausch erzielt werden, so dass die Flächen im Bereich des B-Plans aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen werden konnten.

Landkreis Gifhorn - vom 08.03.18

Untere Straßenbaubehörde

- Innerhalb der OD ist ein Verbot jeglicher Zu- und Abfahrt nicht erforderlich; innerhalb der OD nimmt die K 106 auch die Erschließungsfunktion wahr.

- Über den Bau der Einmündung ist zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Gifhorn im Vorfeld eine Kreuzungsvereinbarung zu schließen.

- Alle künftig ggf. erforderlich werdenden Immissionsschutzmaßnahmen sowie sämtliche aus der Umsetzung des B-Plans hervorgehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde.

Hinweis:

Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt der gegenüber der Laije liegende Bereich (östlich der K 106, nördlich des Sogeimsring) ebenfalls bebaut werden sollte, empfiehlt es sich, die OD-Grenze der K 106 bis zur Einmündung des Moorwegs nach Norden zu verlegen. Voraussetzung dafür wäre, dass bereits im B-Plan „Laije“ die beiden Voraussetzungen für eine OD-Verlegung geschaffen werden:

Der entlang der K 106 verlaufende Radweg wird innerhalb der OD zu einem Gehweg ausgebaut (Innerortscharakter) und die Erschließung der ersten Grundstücksreihe erfolgt über direkte Zufahrten von der K 106 her (Erschließungsfunktionen). Dadurch würden die Bauverbotszone und das Zufahrtsverbot entlang der K 106 wegfallen.

Das gegenüber liegende Gebiet befände sich später ebenfalls innerhalb der OD und könnte direkt von der K 106 erschlossen werden, wodurch das Ortsbild einer geschlossenen Ortschaft geschaffen würde.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Bebauung östlich der K 106 ist eher unwahrscheinlich, weil

- a) im RROP 2008 hier ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft enthalten ist;
- b) im neuen Baugebiet parallel zur K 106 überwiegend Flächen für die Schaffung von Regenrückhaltebecken benötigt werden.

Brandschutz

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschbrunnen). 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. Diese führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Samtgemeindebrandmeister festzulegen.

Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge richtet sich hierbei nach der Arte und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m

über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zum 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mind. 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Anmerkung:

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

Untere Wasserbehörde

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und entsprechend des Antrages der VW AG in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB. I.R. stehende Schutzzone befindet sich im Verfahren.

Anmerkung:

Der Hinweis auf die zukünftige Trinkwasserschutzzone sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wie z.B. artenschutzrechtliche Prüfung, Biotoptypenkartierung grundsätzlich mit Artenlisten und Häufigkeitsangaben etc.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Baumreihen und Hecken im Baugebiet erhalten bleiben.

Anmerkung:

Die Gemeinde hat keine Baumschutzsatzung.

Im Plangebiet stehende Gehölze mit einem Stamm-Durchmesser von mind. 15 cm werden als zu erhalten festgesetzt, sofern sie der Umsetzung des Baugebietes nicht entgegenstehen.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Hinweis darauf, dass es bei Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme zur häuslichen Energieversorgung (wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommen kann.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) sind Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Gemeinde sollte die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausschöpfen, um derart mögliche Konflikte zu vermeiden. Dies könnte z.B. durch einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis geschehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bloße Einhaltung des üblichen Grenzabstandes u.U. nicht ausreichend sein kann.

Anmerkung:

Zur Unterrichtung der Betroffenen wird folgender Hinweis in den B-Plan aufgenommen: Durch die Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme zur häuslichen Energieversorgung (wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommen.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) sind Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

**Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel
- vom 09.03.18**

Gegen den B-Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Hinweis darauf, dass die Planfeststellungsunterlage zum Neubau der geplanten A 39, 7. Abschnitt eine schalltechnische Berechnung enthält, die letztmalig 2017 angepasst wurde und der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemäß Berechnung der DEKRA, S. 17, zum Bebauungsplan wurde die BAB A 39 mit einem Pegel von 49 dB(A) berücksichtigt. Wie sich dieser Wert zusammensetzt ist in der Unterlage nicht näher erläutert und kann nicht nachvollzogen werden. Im dazugehörigen Anhang 1.1 der schallt. Berechnung fehlt die Trasse der geplanten BAB A 39.

Inwieweit die geplante Sandentnahme (Raumordnungsverfahren „Sandentnahme Jembke“) südlich des geplanten Baugebietes mit seinem Betrieb, zu zukünftigen Verkehren und der späteren Wasserfläche in die Berechnungen zu den Schallimmissionen berücksichtigt wurde, ist nicht bekannt.

Anmerkung:

Nach Rücksprache mit der DEKRA wurde folgendes mitgeteilt:

„Die in /1/ verwendeten Planungsunterlagen zur A 39 sind Seite 6 von /1/ ([11]) zu entnehmen. Gemäß der genannten Planungsunterlage „7.1“ sind durch die Autobahn im geplanten Wohngebiet Beurteilungspegel von nach < 49 dB ermittelt worden. Auch aus den derzeit im Internet veröffentlichten Unterlagen kann keine andere Aussage abgeleitet werden. Genauso wenig wird in der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr kein anderslautender Beurteilungspegel genannt, der anzusetzen ist.

Sofern keine Berechnungen vorliegen, die einen höheren Beurteilungspegel (im Nachtzeitraum) für die A 39 im Plangebiet ausweisen, ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

Hinsichtlich eines Raumordnungsverfahrens für einen Sandabbaubetrieb liegen uns keine Kenntnisse vor. Dieses Verfahren müsste selbst das bereits in Planung befindliche Wohngebiet „Laije“ berücksichtigen und die Verkehre so steuern, dass keine unzumutbaren Wohnverhältnisse vorliegen. Auch ist in dem Verfahren zum Sandabbau sicherzustellen, dass durch „Gewerbelärm“ die Richtwerte der TA Lärm im geplanten Wohngebiet „Laije“ eingehalten werden. „

Für den geplanten Sandabbau Jembke fand am 18.01.18 die Antragskonferenz (Scooping) statt. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan wurde am 13.12.17 gefasst. Somit muss im ROV zum Sandabbau die Bauleitplanung der Gemeinde Jembke beachtet werden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig - vom 13.03.18

Nach Auskunft der örtlichen Landwirtschaft befindet sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von rd. 50 m ein Beregnungsbrunnen, der aufgrund eines fehlenden elektrischen Anschlusses mit eine Dieselaggregat betrieben wird. Bezüglich der neu geplanten Wohnnutzung sehen wir die Geräuschimmissionen des Beregnungsaggregats kritisch und bitten geeignete Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die nicht zu Lasten des Landwirts gehen dürfen.

Sofern Dränagen angeschnitten oder das Vorflutsystem beeinträchtigt werden, sind die Wasserverhältnisse unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen. Hierzu sollte Rücksprache mit dem Flächenbewirtschafter bzw. Besitzer erfolgen.

Bei der Anlegung von Gehölzpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen ist zu berücksichtigen, dass die Unterhaltung der Bepflanzung sichergestellt sein muss, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht durch Äste oder Wurzelwerk beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird.

Konkrete Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen derzeit nicht vor. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollten generell alternative Maßnahmen wie z.B. Entsiegelung von Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von vorhandenen Biotopen im Vordergrund stehen. Flächenstilllegungen sind zu vermeiden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu den Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist in der Begründung zum B-Plan unter Pkt. 1.7 – Äußere Einflüsse auf das Plangebiet – folgende Aussage enthalten:

„Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die

daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.“

Weitergehende Aussagen sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu treffen.

Aller-Ohre-Verband - vom 19.03.18

Im Grundsatz sind die Belange des Unterhaltungsverbandes dann erfüllt, wenn es für das Gebiet eine Lösung für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gibt. Hier kann Versickerung oder die Zwischenschaltung von Speicheranlagen in Frage kommen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verfahrensstand: § 4 (2) BauGB:

Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn - vom 14.03.19

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubernachtfluggkorridor.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig - vom 15.03.19

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des TK-Netzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien vorzusehen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anmerkung:

Die Hinweise sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten. Ebenso der Leitungsplan, der der Begründung zum B-Plan als Anlage beigefügt war.

Unterhaltungsverband Oberaller, Gifhorn - vom 20.03.19

Für das zu planende Rückhaltebecken ist anzumerken, dass dies in seiner Funktion zu erhalten ist um seine bemessene Wirkung erzielen zu können. Dies ist durch Unterhaltungsmaßnahmen, die regelmäßig durchzuführen sind, sicherzustellen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Amt f. Regionale Landentwicklung Braunschweig- vom 21.03.19

Hinweis: Der Ausschluß der überplanten Fläche ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

In Bezug auf den Beregnungsbrunnen Nr. 15 sowie dem evtl. erforderlichen Abfang von Dränagen schließe ich mich der Stellungnahme des Landvolkes Niedersachsen – Kreisverband Gifhorn/Wolfsburg e.V. - vom 28.02.18 sowie der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig vom 13.3.2018 an.

Anmerkung:

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu den Inhalten der Stellungnahmen des Landvolks Niedersachsen und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf die Anmerkungen zu den nachfolgenden Stellungnahmen verwiesen.

Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie, Hannover - vom 02.04.19**Landwirtschaft / Bodenschutz**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um eine Pseudogley-Braunerde mit geringer Verdichtungsempfindlichkeit. Wir empfehlen, ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung – die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung u. Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhaben, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs- und Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Anmerkung:

Aussagen zur Bodenart und -beschaffenheit wurden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag getroffen, der durch ein Fachbüro erarbeitet wurde. Dieser Fachbeitrag ist in der Begründung zum B-Plan berücksichtigt.

Bauwirtschaft

Formal werden die Flächen in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft.

Wir empfehlen, gründungstechnische Erfordernisse bei Bauvorhaben im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrunds sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Diese wurden auch dem Erschließungsträger des Baugebietes zur Verfügung gestellt.

Rohstoffwirtschaft

Hinweis darauf, dass die geplante Wohnbaufläche (Fläche 1) an ein Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Kiessandgewinnung angrenzt. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen, die auch Auswirkungen auf den Planungsbereich haben können.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan berücksichtigt.

Regionalverband Braunschweig - vom 03.04.19

Keine Bedenken, da der Beschluss des Rates eine Umsetzung des zweiten BA frühestens ab dem Jahr 2027 vorsieht. Auf dieser Grundlage kann ich eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung feststellen.

In die Begründung sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung der geplanten Baugebiete (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien).

Lt. Aussage im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP 2016), zeigen Erfahrungen, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen Fahrrad) akzeptiert werden.

Anmerkung:

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Buslinie 171 – Tiddische / Jembke / Tappenbeck / Weyhausen mit Haltestellen Am Sportplatz, Kirche und Süd. Die Haltestelle Kirche, als erschließende Bushaltestelle, ist vom Plangebiet in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

Damit entspricht die Entfernung den Aussagen im NVP 2016.

Die Begründung zum B-Plan wird entsprechend ergänzt. Damit wird der Hinweis des Regionalverbandes beachtet.

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- vom 15.04.19**

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Anmerkung:

Antwortschreiben vom 21.08.19:

„Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfskampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.“

Die gegebenen Hinweise sind bereits in der Begründung zum B-Plan enthalten.

Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn-Wolfsburg e.V, Gifhorn- vom 17.04.19

Namens der örtlichen Landwirtschaft sowie der Feldberegner und gleichzeitig für den Dachverband der Beregnungsverbände nehme ich wie folgt Stellung:

Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die weiter in südwestlicher Richtung angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, die an das Plangebiet angrenzen, werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Wir weisen darauf hin, dass von den weiterhin genutzten wirtschaftlichen Nutzflächen und durch deren Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche ausgehen. Diese unvermeidbaren Emissionen sind auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Morgen- und Abendstunden möglich.

Wir fordern, dass entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr bzw. des Schutzes künftiger Wohnbevölkerung eingeplant werden und die Umstände in den Begründungstext des B-Plans aufgenommen werden. Es ist erforderlich, dass eine künftige Wohnbevölkerung die Möglichkeit hat, über die künftigen Emissionen Erkundigungen einzuholen und durch den B-Plan hierüber informiert zu werden.

Die landwirtschaftliche Nutzflächen werden auch weiterhin unter Feldberegung zur Ertragsicherheit liegen. Insbesondere auch durch die Feldberegung werden unvermeidbare Emissionen entstehen. Auch hierauf ist hinzuweisen.

Des Weiteren weisen wir auf den Brunnen Nr. 15, auf dem Grundstück Gemarkung Jembke, Flur 15, Flurstück 11, hin.

Die Beregung wird mittels eines Dieselaggregates betrieben.

Es wäre hilfreich und von uns gefordert, dass der Erschließungsträger zur Vermeidung künftiger Konflikte, den Betreiber des Brunnens von Umrüstungskosten freistellt und eine Elektrifizierung des Brunnens als Erschließungsmaßnahme für das Baugebiet vorgeschrieben wird.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass wesentliche Teile der verbliebenen angrenzenden Ackerflächen nicht mehr in bisheriger Art und Weise bewirtschaftet werden können, da zu Wohngebieten Abstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln eingehalten werden müssen.

Diese Einschränkungen der Bewirtschaftung sind auf die Ausweisung als Bauland zurückzuführen. Insofern ist die Emissionsminderung für Flächen angrenzender Wohngrundeigentümer Teil der Erschließung und somit von dieser zu tragen.

Es sind innerhalb des Baugebietes entsprechende Abstandsregelungen zu verwirklichen. Entsprechende Anpflanzungen zur Abwehr von Emissionen und sonstigen Einschränkungen von den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuplanen und auf Dauer aufrecht zu erhalten. Diese muss seitens der zuständigen Gemeinde kontrolliert werden. Die Einhaltung ist strikt zu überwachen.

Bei der vorgeschriebenen Pflanzenauswahl fordern wir, aus phytosanitärer Sicht, die empfohlene Pflanzliste der Landwirtschaftskammer Niedersachsen heran zu ziehen.

Des weiteren weisen wir darauf hin, dass wir mit Schreiben vom 28.11.17 bzgl. der Bauleitplanung bereits auf die oben genannten Punkte hingewiesen haben.

Insbesondere zu den Abstandsregelungen zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, halten wir es zwingend für erforderlich, mehr als in der Vergangenheit Wert darauf zu legen, dass die landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkungen bewirtschaftet werden können. Dazu ist es erforderlich innerhalb des Baugebietes entsprechende Versorgungstreifen mit entsprechender Bepflanzung zur Vermeidung von Emissionen von den landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen. Dieses ist ein wesentlicher Punkt, da mit der Ausweisung ansonsten Eingriffe in die Eigentumsrechte der Nachbarfläche verbunden sein würden. Dies gilt es zu verhindern.

Gern sind wir bereit, die oben genannten Bedenken persönlich mit dem Vorhabenträger zu erörtern.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan sind bereits seit dem ersten Planungsschritt, nämlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB folgende Aussagen enthalten: *„Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.“*

Das sich landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmaßnahmen nicht allein auf den Tageszeitraum sowie / und ausschließlich auf Werktage beschränken, sollte Jedermann bekannt sein.

Der Information halber wird dem Hinweis gefolgt und in der Begründung zusätzlich erwähnt, dass landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen auch in den Morgen- und Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen stattfinden können.

Eine Klärung zu Umrüstkosten des Beregnungsbrunnens gehört nicht zu den Aufgaben des B-Planverfahrens.

Auf die Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und hier auch zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde verzichtet, weil die Erfahrung der zurückliegenden Jahre gelehrt hat, dass in den seltensten Fällen in einem neu ausgewiesenen Baugebiet festgesetzte Pflanzmaßnahmen umgesetzt wurden, auch wenn diese als verbindliche Regelungen im B-Plan festgesetzt waren.

Insofern spricht man bei derartigen Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen von sog. „Scheinfestsetzungen“. Sollte bei zufälligen Kontrollen die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn auf solche „Scheinfestsetzungen“ treffen, bedeutet dies grundsätzlich die Änderung eines B-Plans.

Eine dauerhafte Kontrolle der vom Landvolk Niedersachsen geforderten Pflanzmaßnahmen durch die Gemeinde gehört nicht zum Aufgabenbereich der Gemeinde. Es wäre also eine freiwillige Leistung, die schon allein aus personellen Gründen nicht durchführbar ist. D.h., die Gemeinde müsste hier zusätzliches Personal einstellen und hierfür entsprechende Haushaltsmittel vorhalten.

Nach § 4 c BauGB gehört es zu den Aufgaben der Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Im vorliegenden Fall beziehen sich die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge des landschaftsplanerischen Fachbeitrages durch das Planungsbüro Hoffmann, Braunschweig, ermittelt wurden, auf das Schutzgut Boden und auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Zum Ausgleich der durch den B-Plan vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen trifft der B-Plan Festsetzungen in Form von Kompensationsmaßnahmen, die auf geeigneten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes von Jembke umgesetzt werden.

Zu den geforderten Abstandsregelungen wird angemerkt, dass in der Nieders. Bauordnung (NBauO), die hier anzuwenden ist, keine gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Flächen enthalten sind. Enthalten ist allerdings eine allgemeine Abstandsregelung zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze von mindestens 3 m; wie im B-Plan berücksichtigt (§ 5 Abs. 2 Satz 2 NBauO).

Um den Belangen aus Sicht der Landwirtschaft entgegenzukommen, wird folgende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen:

„Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind Gehölze auf den Wohnbaugrundstücken so zu pflegen und zu unterhalten, dass keine Äste in die landwirtschaftlichen Nutzflächen hineinragen.“

Das angebotene Gespräch mit dem Erschließungsträger ist ggf. vom Landvolk Niedersachsen zu vereinbaren. Dies ist nicht Aufgabe des Bauleitplanverfahrens.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 15.04.19

Es bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise nochmals darauf hin, dass mit Einleitung des Planfeststellungsverfahrens am 09.10.14 für den Neubau der geplanten Bundesautobahn A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg, 7. Abschnitt die Beschränkungen des § 9 a Abs. 1 u. 2 Bundesfernstraßengesetz (Veränderungssperre) gelten. Der Planfeststellungsbeschluss (Az.: P226-31027-15/14 A39, 7.BA) liegt mit Datum vom 30.04.18 vor.

Auf die Stellungnahme vom 09.03.18 zum B-Planentwurf nehme ich Bezug und weise darauf hin, dass an dieser Stellungnahme weiterhin uneingeschränkt festgehalten wird. Der Vollständigkeit halber liegt die in der Stellungnahme genannte schalltechnische Berechnung in CD-Form und ein Ausschnitt der Übersichtskarte 1:25.000 in Papierform bei.

Inhalt der Stellungnahme vom 09.03.18:

„Gegen die F-Planänderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Einzelheiten werden bzw. wurden bereits in den Bebauungsplanverfahren geregelt.

Hinweis darauf, dass die Planfeststellungsunterlage zum Neubau der geplanten A 39, 7. Abschnitt eine schalltechnische Berechnung enthält, die letztmalig 2017 angepasst wurde und der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemäß Berechnung der DEKRA, S. 17, zum Bebauungsplan wurde die BAB A 39 mit einem Pegel von 49 dB(A) berücksichtigt. Wie sich dieser Wert zusammensetzt ist in der Unterlage nicht näher erläutert und kann nicht nachvollzogen werden. Im dazugehörigen Anhang 1.1 der schallt. Berechnung fehlt die Trasse der geplanten BAB A 39.

Inwieweit die geplante Sandentnahme (Raumordnungsverfahren „Sandentnahme Jembke“) südlich des geplanten Baugebietes mit seinem Betrieb, zu zukünftigen Verkehren und der späteren Wasserfläche in die Berechnungen zu den Schallimmissionen berücksichtigt wurde, ist nicht bekannt.“

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Hinweise und die Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme vom 09.03.18 im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. B-Planentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Anmerkung:

Nach Rücksprache mit der DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, haben die Aussagen zum Thema A 39 von April 2018 weiterhin Bestand.

Inhalt der Stellungnahme:

„Die in /1/ verwendeten Planungsunterlagen zur A 39 sind Seite 6 von /1/ ([11]) zu entnehmen. Gemäß der genannten Planungsunterlage „7.1“ sind durch die Autobahn im geplanten Wohngebiet Beurteilungspegel von nachts < 49 dB ermittelt worden. Auch aus den derzeit im Internet veröffentlichten Unterlagen kann keine andere Aussage abgeleitet werden. Genauso wenig wird in der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr kein anderslautender Beurteilungspegel genannt, der anzusetzen ist.

Sofern keine Berechnungen vorliegen, die einen höheren Beurteilungspegel (im Nachtzeitraum) für die A 39 im Plangebiet ausweisen, ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Bauleitplanung.“

Wolfsburger Entwässerungsbetriebe, Wolfsburg - vom 23.04.19

Die DIN 1986-100 (nicht 18300) schreibt einen verpflichtenden Überflutungsnachweis erst ab einer versiegelten Fläche von $A_u > 800 \text{ m}^2$ vor, die hier bei keinem Grundstück erreicht werden, die Erfordernis ist aus Sicht der WEB in diesem B-Plan nicht gegeben.

Eine gedrosselte Einleitung über die Drosselung durch die Größe des Hausanschlusses (DN150) hinaus ist im Nachweis des Kanalnetzes und des RRB nicht angesetzt worden und somit auch nicht zwingend erforderlich. Die verzögerte Einleitung durch die Zisternen mit Zwangsentleerung stellt eine hinreichende Sicherung dar.

Nach Auffassung der WEB ist der Eigentümer des Grundstücks für die schadlose Entwässerung seines Grundstücks verantwortlich. Die in Zukunft verstärkt auftretenden Starkregenereignisse erfordern jedoch eine erhöhte Sensibilisierung der Eigentümer, dass die Entwässerungssystem nicht für solche seltenen Ereignisse ausgelegt werden können und die bauliche Gestaltung der eigenen Anlagen entsprechend ausgeführt werden sollte, um Schäden zu verhindern.

Wir bitten daher darum, die Unterlagen in folgenden Punkten zu ändern (fett geschrieben – geänderte Formulierung):

Begründung

2.4.2 Abwasser

.... Die Abwässer werden gesammelt und über das bestehende Pumpwerk der zentralen Kläranlage des ~~Abwasserverbandes Wolfsburg~~ **der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe** zugeführt und dort gereinigt.

2.4.4 Oberflächenwasser

....

~~Auf den Baugrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Bemessungsansätzen der DIN 18300 zwischenzuspeichern und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Eine Verwendung des Niederschlagswasser als Brauch-/Nutzwasser ist möglich. Die entsprechenden Nachweise zur Rückhaltung, zur Drosseleinleitung und zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers sind im Zuge des Entwässerungsantrages bei den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben (WEB) zu führen.~~

~~Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen sich die Grundstückseigentümer gegen das Oberflächenwasser von angrenzenden Flächen schützen. Das eigene Oberflächenwasser vom Grundstückseigentümer darf nicht auf die öffentliche Fläche abgeleitet werden. Zudem muss ein Überflutungsnachweis über eine Wiederkehrzeit eines Regenereignisses von mindestens 30 Jahren geführt werden und bei den WEB nachgewiesen werden.~~

Bei Starkregenereignissen wird das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser, das nicht mehr in der Kanalisation gefasst werden kann, durch Hochborde im Straßenraum gehalten.

Durch die Grundstückseigentümer sind bauliche geeignete Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge zu ergreifen, insbesondere sollte dabei der Bereich von Einfahrten mit abgesenkten Hochborden und tiefer liegende Bereich (z.B. Kellerabgänge, Lichtschächte) beachtet werden. Jeder Grundstückseigentümer hat das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf seinem Grundstück schadlos zu beseitigen. Dies kann durch den Regenwasser-Hausanschluss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Eine Ableitung über ein benachbartes Grundstück, insbesondere auch einer öffentlichen Fläche, ist nicht zulässig.

.....
ÖBV:

§ 6:

~~6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach den Bemessungsansätzen der DIN 18300 zwischen zu speichern und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Eine Verwendung des Niederschlagswassers als Brauch-/Nutzwasser ist möglich. Die entsprechenden Nachweise zur Rückhaltung, zur Drosseleinleitmenge und zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers sind im Zuge des Entwässerungsantrages bei den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben (WEB) zu führen.~~

~~6.2 Der Grundstückseigentümer hat sich durch baulich geeignete Maßnahmen gegen das Oberflächenwasser von angrenzenden Flächen zu schützen. Das eigene Oberflächenwasser von den Baugrundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Zudem muss ein Überflutungshinweis über eine Wiederkehrzeit eines Regenereignisses von mind. 30 Jahren geführt und bei den WEB nachgewiesen werden.~~

~~Durch den Grundstückseigentümer sind baulich geeignete Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge zu ergreifen, insbesondere sollte dabei der Bereich von Einfahrten mit abgesenkten Hochborden und tiefer liegende Bereiche (z.B. Kellerabgänge, Lichtschächte) beachtet werden.~~

~~Jeder Grundstückseigentümer hat das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf seinem Grundstück schadlos zu beseitigen. Dies kann durch den Regenwasser-Hausanschluss des Grundstücks an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Eine Ableitung über~~

ein benachbartes Grundstück, insbesondere auch einer öffentlichen Fläche, ist nicht zulässig.

Anmerkung:

Die vorgeschlagenen Änderungen werden durch Aufnahme in den B-Plan berücksichtigt.

Landkreis Gifhorn - vom 23.04.19

Kreisarchäologie

Im Planbereich ist aufgrund eines Luftbildfonds (Jembke FSTNr. 42 u 43) und einer nahegelegenen neolithischen Fundstelle (Jembke FSTNr. 36) ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Genauere Angaben zur Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad der Fundstelle sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Folgendes sollte in den B-Plan aufgenommen werden:

Im Gebiet des B-Plans mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Nds. Denkmalschutzgesetzes – NDSchG. Erdarbeiten im Planbereich unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde gem. § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld) zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Hinweis:

Möglicherweise entstehende Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Hydraulikbagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie Gifhorn und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Die empfohlenen Untersuchungen werden dem Erschließungsträger übermittelt.

Untere Wasserbehörde

Jembke liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen-Brackstedt und zwar in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB.

Anmerkung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig- vom 23.04.19

Auf unsere Stellungnahme vom 13.03.18 wird verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme vom 13.03.18:

„Nach Auskunft der örtlichen Landwirtschaft befindet sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von rd. 50 m ein Beregnungsbrunnen, der aufgrund eines fehlenden elektrischen Anschlusses mit eine Dieselaggregat betrieben wird. Bezüglich der neu geplanten Wohnnutzung sehen wir die Geräuschimmissionen des Beregnungsaggregats kritisch und bitten geeignete Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die nicht zu Lasten des Landwirts gehen dürfen.“

Sofern Dränagen angeschnitten oder das Vorflutsystem beeinträchtigt werden, sind die Wasserverhältnisse unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen. Hierzu sollte Rücksprache mit dem Flächenbewirtschafter bzw. Besitzer erfolgen.

Bei der Anlegung von Gehölzpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen ist zu berücksichtigen, dass die Unterhaltung der Bepflanzung sichergestellt sein muss, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht durch Äste oder Wurzelwerk beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird.

Konkrete Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Schutzgütern liegen derzeit nicht vor. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollten generell alternative Maßnahmen wie z.B. Entsiegelung von Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von vorhandenen Biotopen im Vordergrund stehen. Flächenstilllegungen sind zu vermeiden.“

Weiterhin kritisch sehen wir das Heranrücken von Wohnbebauung an einen südlich des Plangebiets befindlichen Beregnungsbrunnen. Eine bedarfsgerechte Nutzung des Brunnens

– bei gleichzeitiger Vermeidung erheblicher Belästigungen im Baugebiet – muss weiterhin möglich sein.

Anmerkung:

In der Begründung zum B-Plan wurde die Stellungnahme vom 13.03.18 unter „Hinweise aus Sicht der Fachplanung“ aufgenommen und somit bereits berücksichtigt.

Um an dieser Stelle Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Anmerkungen zur Stellungnahme des Landvolks Niedersachsen unter Punkt 17 der Auswertung verwiesen, die sich inhaltlich mit dem selben Thema auseinandersetzt.

Bei der Ermittlung und Umsetzung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen hat sich der B-Plan ebenfalls ordnungsgemäß mit allen im Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebenen Belangen zum Umweltschutz auseinandergesetzt.

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen am Ende des Planverfahrens nicht vor.

9. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann für die Gestaltung baulicher Anlagen und die Versickerung des Niederschlagswassers ein Rahmen gesetzt werden. Diese gesetzliche Möglichkeit wird genutzt, um die boden- und planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes zu ergänzen. Es werden Festsetzungen getroffen, damit auf diese Weise eine Anpassung an die bestehende Bebauung und eine günstige Einbindung ins Orts- bzw. Landschaftsbild erreicht wird und verbindliche Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen werden können.

Außenwandflächen

Mit der getroffenen Festsetzung soll erreicht werden, dass sich Nebengebäude und Garagen im äußeren Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anpassen und sich in die nähere Umgebung der bereits bebauten Grundstücke gestalterisch einfügen.

Dachneigung

Im Plangebiet ist eine flächensparende Bauweise vorgesehen. Die vorgesehene Dachneigung spielt dabei eine wichtige Rolle für die Belichtung der Gebäude und Freiflächen. Die Erdgeschoßzonen der Gebäude werden im Winter bei tiefstehender Sonne in den Mittagsstunden natürlich belichtet. Darüber hinaus kann der entstandene Dachraum für Aufenthaltsräume genutzt werden.

Dacheindeckung

Durch die Wahl der Materialien und Töne entstehen „ruhige“ Dachflächen, die zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen. Eine Beeinträchtigung durch störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen; der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im Umfeld werden übernommen.

Im Interesse der Bauherren und im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem Sektor der alternativen Energiegewinnung werden für Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen, zugelassen.

Einfriedungen

Es wird ein Rahmen für die Gestaltung von Einfriedungen gesetzt, wie er für diesen Bereich der Ortslage typisch ist.

Gestaltung von Vorgärten

Eine Regelung über die Materialwahl zur Gestaltung der Vorgärten wird aus ökologischen Gründen für erforderlich angesehen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Um einen ordnungsgemäßen Umgang der Niederschlagswasserbeseitigung herbeiführen zu können, werden entsprechende Vorgaben gemacht. Dies dient u.a. auch der Vermeidung der Grundstücke vor Überflutungen im Falle starker, unvorhersehbarer Regenmengen.

Ordnungswidrigkeiten

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

10. Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB getroffen. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen im Süden der Ortslage von Jembke für die Erschließung neuer Bauflächen vorbereitet. Die Erschließung erfolgt in zwei Bauabschnitten, wobei der II. Bauabschnitt voraussichtlich nicht vor 2027 umgesetzt werden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Er wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2008) und des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land abgeleitet.

11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die geplante Nutzung

(Wohnbebauung) ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bebauten Grundstücke unmittelbar betroffen.

Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohnbebauungen bis heute von prägender Bedeutung. Die städtebauliche Situation der außerhalb des Plangebietes liegenden wohnbaulich genutzten Grundstücke ist als vorbelastet einzustufen.

Im Westen parallel zu den überbaubaren Flächen des Plangebietes verläuft die Brackstedter Straße - Kreisstraße 106 (K 106).

Das Plangebiet grenzt an ein Rohstoffsicherungsgebiet für Kiessandgewinnung an.

Bewertung

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von Immissionen aus dem Verkehrslärm der K 120 belastet.

Zur Einschätzung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung wurde durch die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, eine Prognose von Schallimmissionen erarbeitet. Berücksichtigt wurden auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen durch den Neubau der A 39, für die das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Unter Berücksichtigung der Addition dieser Schallquellen kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es insbesondere durch den Verkehr auf der K 106 zu einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) kommt.

Eine Entwicklung des Baugebietes ist möglich, wenn Maßnahmen an bzw. in Gebäuden und im Wohnumfeld zur Minderung der Schallbelastung festgesetzt werden.

Luftschadstoffe

Von der Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Nutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den angrenzenden Baugebieten wird es aber zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage führen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der Ort ist einerseits geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen, die auch in den Morgen- und Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen stattfinden können, und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Rohstoffwirtschaft

Die geplante Wohnbaufläche grenzt an ein Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung für Kiessandgewinnung an. Bei einem zukünftigen Rohstoffabbau ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen, die auch Auswirkungen auf den Planungsbereich haben können.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In den angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt.

Bewertung

Für die neuen Wohnbauflächen werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Anlage eines Wohngebietes mit den notwendigen Erschließungsmaßnahmen führt zu einem Verlust von Biotopen sowie von Lebensräumen z.T. geschützter Tierarten.

Dauerhafte Lebensstätten anderer gesetzlich geschützter Tierarten und Wuchsstellen von dem Artenschutz unterliegende Farn- und Blütenpflanzen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt verursacht das Vorhaben im Sinne des Gesetzes erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Bedingt durch die seit längerem andauernden Nutzungen ist das Bodenleben nachhaltig verändert.

Vorhabensbedingte Veränderungen durch Abgrabung bzw. Überbauung führen zu einer weiteren Zerstörung des Bodens an diesen Stellen.

Altlastenstandorte werden für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans nicht benannt.

Bewertung

Mit Verwirklichung der durch den B-Plan rechtlich zulässig werdenden Baugebietsentwicklung kommt es durch Abtrag bzw. Überbauung mit Gebäuden, Stellflächen u.ä. zu einer Neuversiegelung und damit Beeinträchtigung von bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht. Für den Bereich der zukünftigen Gärten ist davon auszugehen, dass der Boden durch Kulturmaßnahmen zu einem so genannten Hortisol geändert wird. Da es sich dabei um einen nicht umkehrbaren Prozess handelt, ist auch dieser als Eingriff zu werten.

Eine besondere Schwere des Eingriffs aufgrund einer evtl. herausragenden Bedeutung, Schutzwürdig- oder -bedürftigkeit der anstehenden Bodentypen ergibt sich nicht, da es sich bei den vorgefundenen Bodentypen nicht um Böden von besonderer Bedeutung handelt. Die Beeinträchtigungen sind als mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Verschiedene anthropogene Eingriffe wie Entwässerungsmaßnahmen oder Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System nachhaltig verändert, was zu einer Vorbelastung des Schutzgutes Wasser führt.

Das Plangebiet befindet sich in einem zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet.

Bewertung

Die anlagenbedingte Neuversiegelung von bislang offenen Bodenflächen verursacht eine teilweise Unterbindung der Niederschlagswasserversickerung. Bodenuntersuchungen und hydraulische Berechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet vorhandene Böden eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen. Daher werden geeignete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und der Bau von Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan festgesetzt.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone IIIB des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes sowie der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB für das Wasserwerk Brackstedt / Weyhausen. Im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers ist eine erhöhte Bedeutung gegeben. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Vorhabensgebietes für das Schutzgut Wasser ist insgesamt als mittel anzugeben. Ein Eingriff in das Schutzgut im Sinne des Gesetzes ist somit nicht gegeben.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Quellen mit erheblichem Ausstoß von Luftschadstoffen sind nicht vorhanden.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind nicht ausgewiesen.

Bewertung

Die Belastung durch Luftschadstoffe wird sich vor allem aufgrund der vorgesehenen Entwicklung eines Wohngebietes gegenüber dem gegenwärtigen Zustand leicht erhöhen. Unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind jedoch keine über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden Umweltbelastungen zu erwarten. Kritische Belastungssituationen aufgrund des Ausstoßes an Luftschadstoffen (Gebäudeheizung, Kfz-Verkehr) sind nicht zu erwarten, da durch die gegebene Topographie ein ausreichender Luftaustausch weiterhin ermöglicht wird.

Nach Art und Umfang der geplanten Bebauung werden sich die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft aller Voraussicht nach nur kleinräumig auf das nähere Umfeld des Planungsgebietes auswirken.

Da diesem insgesamt eine nur durchschnittliche Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut zukommt, werden sich mit der Realisierung der mit der Aufstellung des B-Plans rechtlich zulässig werdenden Bebauung und Nutzungen keine im Sinne des BNatSchG erheblichen Eingriffe in das Schutzgut ergeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf. Die bestehende Bebauung rückt durch die geplante Bebauung in die 2. Reihe. Die südliche Ortseinfahrt wird umgestaltet und die notwendige Lärmschutzmaßnahme wirkt als technisches Bauwerk. Das Erscheinungsbild wird sich von einer einförmigen Ackerfläche durch Wohngebäude und Verkehrsflächen verändern.

Durch die geplante Bebauung gehen landschaftswirksame, naturnahe Strukturen wie wegebegleitende Baumreihen und Strauchhecken verloren. Das Plangebiet geht als Raum für die wohnortnahe Erholung mit eingeschränkter Bedeutung für das Naturerleben verloren.

Bewertung

Erhalten bleiben naturnahe Strukturen der im Norden, Westen und Süden angrenzenden kleinteiligen Gehölzstrukturen. Die Regenrückhalteanlagen wirken sich positiv auf das Gesamterscheinungsbild aus. Fußwege, die aus dem Baugebiet führen, ermöglichen einen Anschluss an die Waldflächen und die Feldflur der weiteren Umgebung und dienen somit der wohnortnahen Erholung. Mit der Höhenbeschränkung für Gebäude im Plangebiet wird ein Angleich an die vorhandene Bausubstanz erreicht.

Landschaftselemente von besonderer Bedeutung für das Schutzgut sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt werden aufgrund der Vorbelastungen die vorhabensbedingten Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild nicht als erheblicher Eingriff in das Schutzgut im Sinne des Gesetzes gewertet.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Eine besondere Schwere des Eingriffs aufgrund einer evtl. herausragenden Bedeutung, Schutzwürdig- oder -bedürftigkeit der anstehenden Biotypen ergibt sich nicht.

Als erheblicher Eingriff zu werten sind die vorhabensbedingten Veränderungen am Schutzgut Boden und in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Diese erheblichen Eingriffe werden z.T. im Plangebiet durch die Anlage von vegetationsbestimmten Flächen und zusätzlich über die Herstellung von naturnahen Strukturen und Habitaten auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

11.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der im B-Plan festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und somit Verbotstatbestände nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht ausgelöst werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Planung würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohnbebauungen blieben erhalten.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Art und Intensität der vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung der im Februar 2019 fertig gestellt wurde aufgenommen und bewertet. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung der durch die Planung betroffenen Schutzgüter sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist unter dem Punkt 2.7 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung enthalten, auf den hier verwiesen wird.

Zur Umsetzung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen stehen Flächen in der Gemarkung Jembke zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorrangig Flächen untersucht, die für die Baugebietsausweisung aufgrund ihrer erforderlichen Standorteigenschaften tatsächlich geeignet und verfügbar sind. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der gewählte Standort in Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die beste Alternative dar.

Es wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung auf eine Durchgrünung und eine Ortsrandgestaltung verzichtet.

Stattdessen werden auf geeigneten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Kompensationsmaßnahmen realisiert.

11.4 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels 2016) sowie auf verschiedene Fachliteratur und im Zusammenhang mit der Planung erstellte Fachgutachten zurückgreift.

Die Erfassung der Brutvögel im Plangebiet erfolgte an fünf Terminen (April bis Juni) in Abständen von mind. 7 Tagen mit der Standardmethode für Revierkartierungen nach SÜDBECK et al. (2005).

Im Zuge der Biotopkartierung erfolgte auch die Überprüfung auf Vorkommen von gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet.

Zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima / Luft und Fläche wurde eine Datenrecherche durchgeführt.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegen dem Eigentümer / Nutzer. Diese werden erstmalig ein Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen durch die Gemeinde Jembke überprüft. Um die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung des artenreichen Grünlandes sicherstellen zu können, wird die Grünlandentwicklung hin zum Zielbiotop entsprechender Wertigkeit durch die Begleitung eines ökologischen Monitoring empfohlen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet soll mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung vor.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Wohnstraßen, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Diese Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar sind. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Rückwärtig zu erschließende Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden, verkehrlich angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Eingriffe in den Boden und in Arten und Lebensgemeinschaften zu nennen. Die Eingriffe werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Maßnahmen an bzw. in Gebäuden und im Wohnumfeld reduziert werden. Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbedingter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die

Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan der Gemeinde Jembke gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.06.2020 bis 18.06.2020 erneut öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 15.07.2020 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Jembke, den 18.12.2023

gez. L. Riemenschneider
Bürgermeister