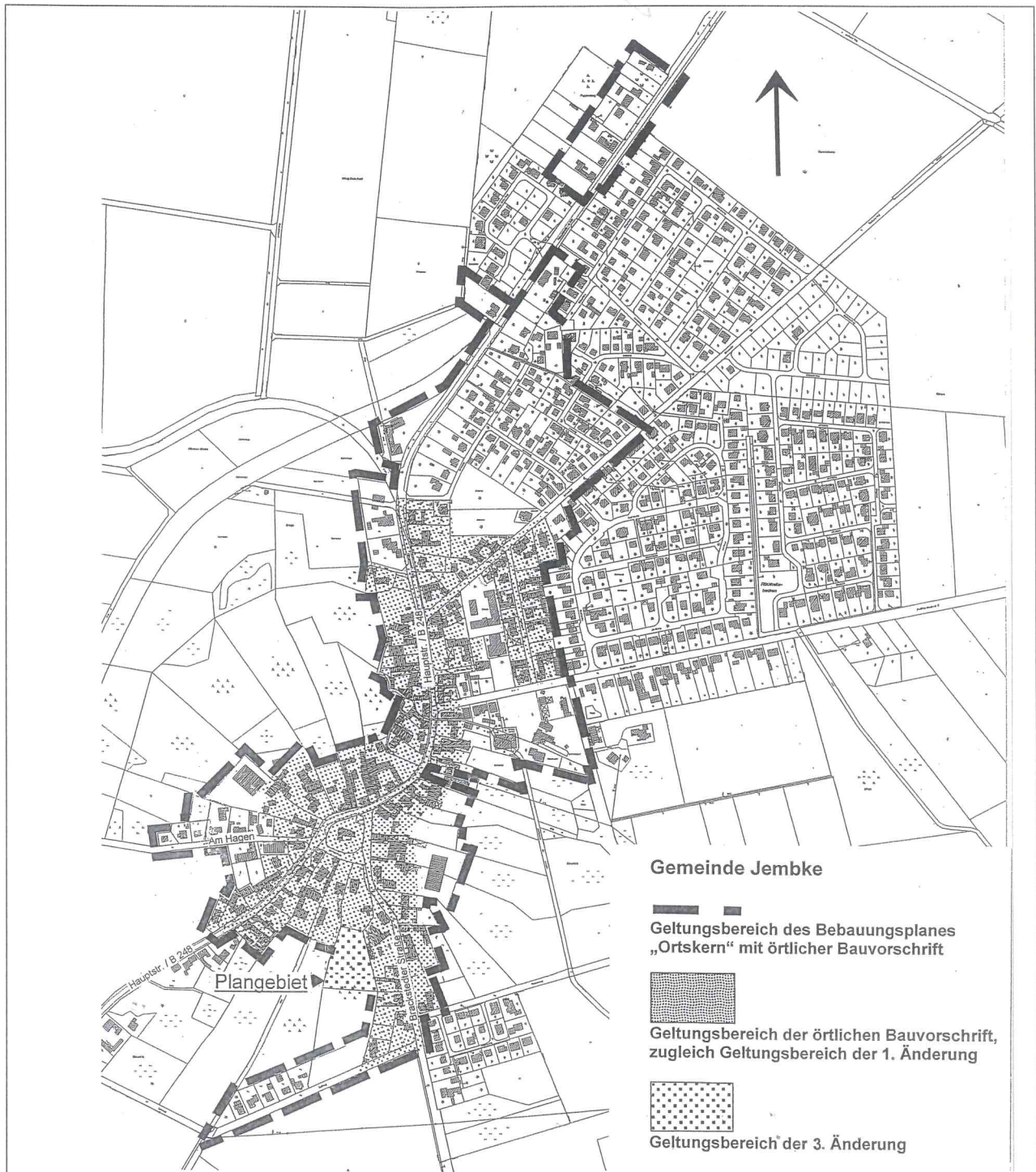


ABSCHRIFT DER URSCHRIFT

Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),

3. Änderung, Gemeinde Jembke

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -



Inhaltsverzeichnis:

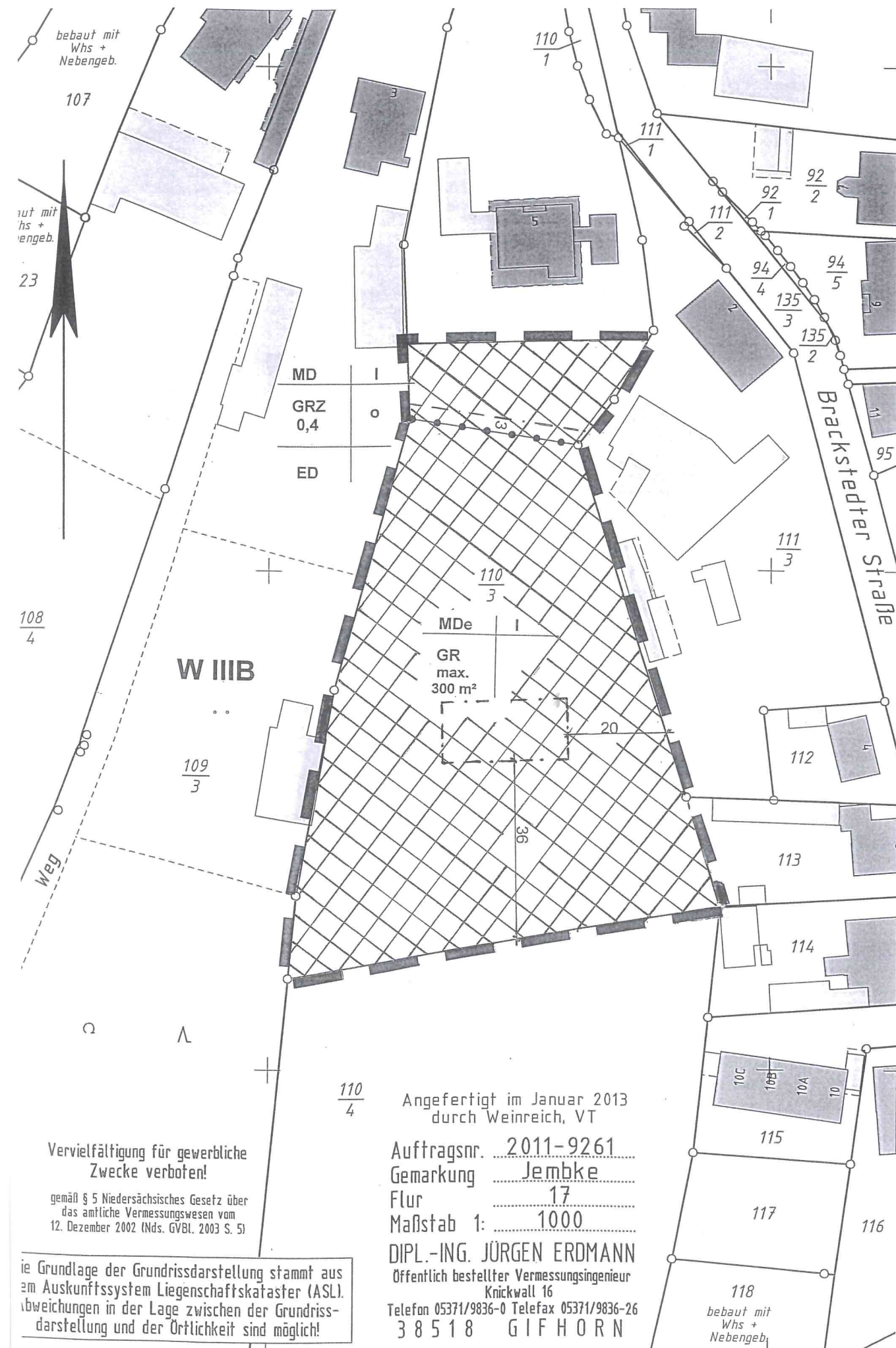
- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Verfahrensvermerke
- Begründung



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

Jembke, den 28.12.14

Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Im Dorfgebiet (MD) sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.
Im eingeschränkten Dorfgebiet (MD_e) ist in Ergänzungen zu den zulässigen Nutzungen des B-Planes „Ortskern“, mit ÖBV nur die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 300 m² zulässig.
Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Dorfgebiet (MD) sind je Wohngebäude (je Einzelhaus- bzw. je Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen in der Niederung der kleinen Aller, ca. 1 km südöstlich des Ortskerns von Jembke vorzunehmen:
Entlang der vorhandenen Brache wird ein Streifen von 200 m² dauerhaft aus der Ackernutzung herausgenommen. Stattdessen wird ein Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland entwickelt, wobei insbesondere das Aufkommen von Binsen, Seggen, ggf. auch Hochstauden zuzulassen ist. Auf eine Düngung und Kalkung ist demzufolge zu verzichten. Die Bewirtschaftung sollte als 1 – 2 schürige Mähwiese oder durch extensive Beweidung erfolgen.
In den ersten Jahren kann bis zur Etablierung der Grünland-Vegetation ein zwei- bis dreimaliges Mähen pro Saison und Abräumen des Mähgutes von der Fläche erforderlich sein; insbesondere muss eine starke Ausbreitung von Nitrophyten unterbunden werden.
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 B-Plan „Ortskern“ mit ÖBV, 3. Änderung entsprechend zugeordnet.

Die Lage der Kompensationsfläche ist der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Hinweis:
Die örtlichen Bauvorschriften des B-Planes „Ortskern“, in Kraft seit 29.12.2006, sowie die örtlichen Bauvorschriften der am 29.07.2011 in Kraft getretenen 1. Änderung und der am 28.06.2013 in Kraft getretenen 2. Änderung des B-Planes „Ortskern“ gelten auch für das Plangebiet der 3. Änderung.

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 3
- Dorfgebiete, eingeschränkt (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Grundflächenzahl
- Grundfläche, maximal
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich

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

Abschrift der Urschrift

GEMEINDE JEMBKE	
Bebauungsplan	
„Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 3. Änderung	
Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 21.02.14 geändert am:
C·G·P Bauleitplanung GmbH	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80 (Abs. 3 und 5) und 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Jembke, den 28.04.2014


Gez. Schulze
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 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 01/2013).

Gifhorn, den 28.04.2014

L.S.

Gez. Ing. Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 21.02.14

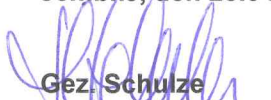
C·G·P
Bauleitplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Gez. Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.03.2014 bis 22.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

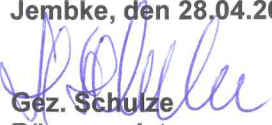
Jembke, den 28.04.2014


Gez. Schulze
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jembke, den 28.04.2014


Gez. Schulze
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2014 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2014 in Kraft getreten.

Jembke, den 28.07.2014


Schulze
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

Abschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Ortskern“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),

3. Änderung, Gemeinde Jembke

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.01 Planungsanlass
- 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.03 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
- 1.04 Planungskonzeption
- 1.05 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
- 1.06 Geltungsbereich
- 1.07 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.01 Erschließung
- 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.03 Ver- und Entsorgung
- 2.04 Altlasten
- 2.05 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

3. Örtliche Bauvorschriften

4. Nachrichtliche Übernahmen

5. Kosten und Finanzierung

6. Hinweise aus der Fachplanung

7. Ordnungswidrigkeiten

8. Verfahrensvermerk

Anlage

- Biotoptypenplan
- Lage der Kompensationsfläche

1.0 Allgemeines

1.01 Planungsanlass

In Teilfläche I der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ sind u.a. überbaubare Flächen für ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe1) festgesetzt. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass Lage und Umfang der überbaubaren Fläche nicht der von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Entwicklung entspricht, das gewachsene Ortsbild zu schützen.

Stattdessen soll entsprechend der konkreten Planungsabsicht der Grundstückseigentümer eine dem Nutzungszweck entsprechende überbaubare Fläche in Form eines Baufensters ausgewiesen werden.

Mit der anstehenden Planänderung soll der Ort als Wohnstandort mit dörflichem Gepräge erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen

zu regeln.

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).

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land sind in den Bereichen, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, „Flächen für die Wasserwirtschaft“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellungen stehen zwar der Ausweisung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) nicht entgegen, da es sich hier nicht um eine Positivnutzung der Flächen handelt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wonach der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen darf, wird der Flächennutzungsplan in einem zeitnahen Änderungsverfahren entsprechend angepasst.

1.03 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

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.

1.04 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 29.12.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Ortskern“ mit ÖBV wird beibehalten.

1.05 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Nutzungsabsichten zu schaffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.06 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche im Südwesten der bebauten Ortslage. Er ist aus der vorliegenden Gebietsübersicht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.07 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

2.01 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen An der Kirche. Rückwärtig zu erschließende Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden, verkehrlich angebunden. Die Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Unter Berücksichtigung der im B-Plan „Ortskern“ getroffenen Festsetzungen und der baulichen Nutzung im Bestand weist die Gemeinde die neuen Bauflächen als eingeschränkte Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) aus. Dieser Gebietstyp ermöglicht ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Er spiegelt die Vielfalt des dörflichen Lebens wider und nimmt auf die Belange der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht.

Die gewählte Geschossigkeit und die gewählte Bauweise entsprechen dem vorhandenen Bestand im Umfeld. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung

stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) und um den Eingriff in das Landschaftsbild, besonders im Hinblick auf die Lage zur freien Ackerflur, zu minimieren erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und einer Grundflächenzahl (GRZ).

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus; die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mittlerweile „überholt“ und besitzen einen ganz anderen Stellenwert hinsichtlich Art und Umfang und damit auch dem Störpotenzial als bei der ursprünglichen Gesetzgebung. Vergnügungsstätten sind untypisch für diesen Bereich und daher ausgeschlossen.

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

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

2.03 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.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll, sofern die Beschaffenheit des Untergrundes dies zulässt, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

2.04 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.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.05 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich 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).

2.06 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Da im Sinne von § 21 BNatSchG auf Grund der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde Büro Biodata, Braunschweig, mit der Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages beauftragt, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der besonderen Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG dargestellt werden.

Methodik

Der Bearbeitungszeitraum für den landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist seitens des Auftraggebers bzw. der Gemeindeverwaltung Jembke vorgegeben worden. Demzufolge mussten die Bestandsaufnahmen auf den beiden Vorhabensflächen sowie der jeweils unmittelbar angrenzenden Bereiche außerhalb der Vegetationsperiode und der Hauptaktivitätsphase der meisten Tierarten durchgeführt werden. Ungenauigkeiten sind folglich nicht sicher auszuschließen.

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur wurden am 17.01.2013 durch Geländebegehung aufgenommen. Als Kartiergrundlage diente ein Ausschnitt der AK 5 der GLL, Wolfsburg. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2011). Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf mögliche Fledermaus-Quartiere in Altbäumen, Hinweisen auf Vogelbruten resp. Vorkommen besonders geschützter Vogelarten.

Im zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeitraum konnten detaillierte Erfassungen zu Tierartenvorkommen nicht durchgeführt werden. Zur Fauna des Gebietes wurde vielmehr eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotope vorgenommen.

Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser Klima / Luft, wird auf Literaturdaten zurückgegriffen.

- **Gegenwärtige Biotopausstattung** (siehe hierzu Biotoptypenplan im Anhang)

Das Planungsgebiet ist Teil eines größeren Hausgrundstückes, welches zum Biotoptyp »Locker bebautes Einzelhausgebiet« [OEL] (im Sinne des verwendeten Kartierschlüssels) gestellt werden kann. Der das vor wenigen Jahren errichtete Wohnhaus unmittelbar umgebende Teil des Grundstückes besteht aus einem Hausgarten mit altem Laubbaum-Bestand [PHG] und einem eher extensiv gepflegten Artenreichen Scherrasen [GRR]. Letzterer setzt sich bis in das eigentliche Plangebiet hinein fort, wird partiell durch einen Neuzeitlichen Ziergarten [PHZ] ergänzt.

Etwa in seiner Mitte wird das Plangebiet von einem Schnellfließenden Graben [FGF] gequert, von dem ein kurzer Abschnitt am Westrand des Grundstückes verrohrt ist (Befestigter Graben [FGX]). Die recht flachen Ufer sind stellenweise mit nicht heimischen Zierpflanzen bestanden; eine charakteristische Gewässervegetation fehlt.

Direkt südlich des Baches ist der Artenreiche Scherrasen [GRR] kleinflächig mit einem Flatterbinsenried [NSF] durchsetzt, während randlich Ruderalisierungstendenzen sichtbar sind, so dass Übergänge zu einer fragmentarischen Halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF] bestehen.

An diese offeneren Bereiche schließt sich ein Baumbestand [HEB] aus älteren Stiel-Eichen und mäßig alten Wald-Kiefern an, dessen krautiger Unterwuchs in nicht unerheblichen Teilen durch Ablagerung von Grünabfällen beeinträchtigt ist. Augenscheinlich gehörte der Gehölzbestand zu dem sich südlich anschließenden Kiefern-Forst [WZK], dessen Unterwuchs von dichten Brombeergestrüppen beherrscht wird. Auf dem westlichen der beiden vom Forst eingenommenen Flurstücke ist der Bestand aus Wald-Kiefer (beigemischt: Stiel-Eiche, Hänge-Birke, Fichte und Buche im schwachen Baumholzstadium) stellenweise mit Reihen aus jüngeren Eiben unterpflanzt.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von einem Ländlich geprägten Dorfgebiet [ODL] mit z. T. älterer Bausubstanz und Hof nahen Grünlandflächen; im Südosten befindet sich ein jüngeres »Locker bebautes Einzelhausgebiet« [OEL]

• Abiotische Faktoren

Boden

Nach der digitalen Bodenkarte für Niedersachsen (NLF 1997) steht im Vorhabensbereich natürlicherweise Pseudogley-Podsol an. Bodenartlich handelt es sich um von lehmigem Sand unterlagerten Sand, der aus glazifluviatilen Ablagerungen über Geschiebelehm hervorgegangen ist. Das ackerbauliche Ertragspotential wird bei LBEG (in web; Abfragedatum 16.01.2013) mit »gering« angegeben. Eine merkliche Erosionsgefährdung durch Wasser oder Wind besteht nicht.

Größere Teile des Plangebietes sind jedoch etwa bis zur Jahrtausendwende von einem größeren, künstlich angelegten Teich eingenommen worden. Somit kann als sicher gelten, dass in wesentlichen Teilen des Plangebietes ein anthropogener Auftragsboden vorhanden ist. Im Gültigkeitsbereich der B-Planänderung befinden nach LBEG (in web; Anfragedatum 16.01.13) keine Verdachtsflächen für Altablagerungen.

Wasser

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers »Ise Lockergestein links«. Dieses gehört zum Hydrogeologischen Raum »Nord- und mitteldeutsches Mitteleiszeit«, Teilraum »Lüneburger Heide Ost«.

Glazifluviatile Sedimente bilden im betrachteten Landschaftsausschnitt einen gut durchlässigen Porengrundwasserleiter aus. Nach LBEG (in web; Abfragedatum 16.01.2013) befindet sich die Grundwasseroberfläche in einer Höhenlage zwischen 60 m und 65 m ü. NN; der genaue Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Wie aus der Vegetation der südlich angrenzenden Forstparzelle erkennbar liegt die Oberfläche des obersten Grundwasserstockwerkes heute tiefer als es den natürlichen Bedingungen bei einer Geländehöhe von ca. 63 m ü. NN entsprechen würde.

Trotz einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine beträgt die jährliche Grundwasserneubildung nach LBEG (in web) nur 151 – 200 mm; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit »mittel« angegeben. Aufgrund der o. g. nachhaltigen Veränderungen beim Bodentyp ist für das eigentliche Plangebiet jedoch von anderen Werten auszugehen, die ohne konkrete Untersuchungen zahlenmäßig nicht gefasst werden können.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Bereich der Vorhabensfläche nicht vorhanden. Wie vorstehend (Pkt. Gegenwärtige Biotopausstattung) beschrieben, ist ein größeres Stillgewässer vor wenigen Jahren vollständig verfüllt worden. Aktuell wird das betrachtete Areal nur noch von einem kleinen Grabenlauf gequert, dessen Ursprung und Fortsetzung außerhalb des Plangebiets nicht bekannt sind.

Angaben zur Gewässergüte liegen nicht vor.

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Weyhausen / Brackstedt.

Klima / Luft

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei durch die nach Osten hin vorgeschobene Lage kontinentale Einflüsse bemerkbar werden. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt im Januar zwischen -

0,5 und +0,5 C, im Juli 16,0 – 17,0 C. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur liegt bei 16,5 – 17,5 C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt 600 bis 750 mm.

Eine örtliche Besonderheit besteht in einer klimaökologischen Belastungssituation, da aufgrund der geringen Reliefenergie die Klima ausgleichende Wirkung der Wälder nordwestlich des Ortes wenig wirksam wird.

Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen sind im direkten Nahbereich nicht vorhanden. Eine gegenüber dem Umland erhöhte Belastung an Luftschadstoffen resultiert aus der hohen Verkehrsdichte auf der nahe am Plangebiet vorbeiführenden Bundesstraße.

Ansonsten entspricht die Schadstoffbelastung weitestgehend der im gesamten Landkreis. Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen.

• **Landschaftsbild**

Das Untersuchungsgebiet zeigt sich als anthropogen merklich überformter Teil am Rand der bebauten Ortslage. Die natürlicherseits nur geringen Höhenunterschiede werden durch die visuell dominierende Bebauung nur schwach erkennbar.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Grundstücke mit sehr heterogener Bebauung umgeben. Einerseits besteht eine ältere, dorftypische Bausubstanz z. T. mit hofnahen Grünlandflächen, welche aufgrund ihrer artenarmen, von wenigen Gräsern bestimmten Ausprägung, einen wenig naturnahen Aspekt vermitteln, andererseits findet sich eine moderne Wohnbebauung mit meistens wenig strukturierten Ziergärten.

Im südlichen Abschnitt des betrachteten Bereiches findet sich eine kleine, als Wald im weitesten Sinne einzustufende Parzelle, die vorwiegend mit Kiefern im schwachen Baumholzstadium bestanden ist und einen recht gleichförmigen Eindruck bietet. Die im Unterwuchs weitflächig vorherrschenden dichten Brombeergestrüppe zeigen nicht nur Einflüsse des Menschen auf den Vegetationsbestand an, sie weisen zugleich auf nachhaltige Veränderungen der standörtlichen Gegebenheiten hin; hier vor allem beim Wasserhaushalt. Andere als naturnah zu bezeichnende Landschaftselemente sind im Gebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Naturnähe der vorhandenen Biotope ist auch von einer stark eingeschränkten Zahl an Tierarten auszugehen, so dass charakteristische Wahrnehmungen durch Lautäußerungen (z. B. Balzgesänge von Vögeln und Heuschrecken) weitestgehend fehlen werden. Zudem werden sie durch den Straßenverkehrslärm besonders auf der stark frequentierten Bundesstraße, welche in geringer Entfernung am Plangebiet vorbeiführt, in merklichem Maße überdeckt.

BELANGE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES

• **Faunistisches Potential**

Das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche bieten aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung, strukturellen Ausprägung und Nutzungssituation nur wenigen Tierarten und nur solchen mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum eine dauerhafte Besiedlungsmöglichkeit. Diese Arten sind insgesamt noch häufig und weit verbreitet. In aller Regel unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Fledermäuse können die vorhandenen Gehölzbestände als Leitstrukturen auf dem Wechsel zwischen Quartier und Jagdhabitat oder direkt bei ihren Jagdflügen nutzen, wobei aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes und der Gebietsstruktur das Nahrungsangebot eher gering sein dürfte, so dass nur von wenigen ggf. jagenden Tieren mit einer

gewissen Affinität zu Siedlungsbiotopen auszugehen ist. Fledermaus-Jagdhabitats fallen jedoch nicht unter den gesetzlichen Schutzstatus.

Hinweise auf das Vorhandensein von Quartieren in den älteren Bäumen haben sich bei einer Sichtkontrolle nicht ergeben; Höhlen, abgeplatzte Rindenstücke o. ä. Bildungen, die Fledermäusen Unterschlupfmöglichkeiten bieten könnten, sind nicht entdeckt worden. Für die älteren Gebäude im Umfeld des Plangebietes können Tagverstecke oder Quartiere nicht ausgeschlossen werden.

Für Vögel bietet das Plangebiet nur wenig Möglichkeit zur Brut. Im Umfeld, vor allem im Kiefernbestand sind vor allem Kleinvögel wie Amsel, Meisen oder auch Zaunkönig als Brutvögel zu erwarten. Da ältere, insbesondere großkronige Bäume – von wenigen Ausnahme abgesehen – im Gebiet fehlen, finden größere Vogelarten, z. B. Greife, keine für sie geeigneten Brutplätze. Auch ist die Störungsintensität aufgrund der Nähe von Wohnbebauung zu hoch.

Kleinvögel legen jedes Jahr neue Nester zur Brut an. Diese unterliegen nur während der tatsächlichen Nutzungsphase den gesetzlichen Artenschutzbestimmungen. Eine Zerstörung oder Beseitigung außerhalb der Brutzeit ist rechtlich ebenso folgenlos wie die – als gegeben anzunehmende – Funktion des Gebietes als Nahrungshabitat von Vögeln, die im Siedlungsbereich von Jembke ihre Brutplätze haben. Ein Vorkommen von Arten der Roten Liste, die aufgrund der bereits ausgeschöpften Lebensraumkapazität kaum Möglichkeit haben, in andere Bereiche auszuweichen, ist nicht auszugehen.

Da keine dauerhaften Lebensstätten vom Vorhaben betroffen sein werden, löst das geplante Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus, sofern mit den Bauarbeiten vor oder nach der Brutsaison begonnen wird, so dass eine Störung von Vögeln in der Brutzeit ausgeschlossen ist und keine belegten Nester vernichtet werden (s. a. Pkt. *Bewertung*).

Kriechtiere und Lurche finden weder im eigentlichen Plangebiet, noch in den angrenzenden Bereichen Biotope vor, die ihre Lebensraumanprüche erfüllen. Der das Plangebiet querende Graben weist keine Eignung als Habitat für Lurche auf, da er einerseits eine zu hohe Fließgeschwindigkeit aufweist, andererseits wesentliche Elemente, wie z. B. größerflächige Röhrichte, fehlen. Von einer höheren Bedeutung des Planungsgebietes als Landlebensraum für Lurche ist demzufolge nicht auszugehen.

Die im Plangebiet vorherrschende Rasen ähnliche Vegetation wird augenscheinlich von wenigen Gräsern bestimmt, Kräuter sind in nur sehr geringem Umfang vertreten. Ein abwechslungsreicher Blühhorizont als existenzielle Nahrungsgrundlage für die Mehrzahl der Schmetterlinge und Stechimmen wird sich somit nicht ausbilden. Ebenso fehlen offenbar Raupenfutterpflanzen für die meisten Falterarten bzw. adäquate Strukturelemente als Larvenhabitat für Stechimmen. Ein dauerhaftes Vorkommen von Arten aus diesen Gruppen ist damit kaum wahrscheinlich.

Potentiell könnten einzelne Laufkäferarten den Vorhabensbereich besiedeln. Entsprechend der Gebietsstruktur sind bedeutende Bestände an gesetzlich geschützten Arten aus dieser Gruppe jedoch nicht zu erwarten.

Die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Heuschreckenarten zeigen ohne Ausnahme eine sehr enge Bindung an spezifische Biotope und Strukturelemente, welche im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung jedoch nicht vorhanden sind. Entsprechende dauerhafte Heuschrecken-Vorkommen können somit ausgeschlossen werden. Auch für die übrigen einheimischen Vertreter dieser Artengruppen, die nicht dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, finden sich Besiedlungsmöglichkeiten in nur eingeschränktem Maße.

Nach dem im Januar 2013 vorgefundenen Aspekt zu urteilen, eignet sich der vorhandene kurze Grabenabschnitt selbst für Arten mit ausgesprochen geringen Ansprüchen an den Le-

bensraum aus der Gruppe der Libellen in nur merklich eingeschränktem Maße als Larvenhabitat. Vor diesem Hintergrund erscheint eine dauerhafte Besiedlung des Plangebietes wenig wahrscheinlich.

- **Farn- und Blütenpflanzen**

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigt eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheit. Diese sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden, weshalb ein Vorkommen solcher Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Biotopkartierung haben sich ebenfalls keinerlei Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Planungsgebiet oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen ergeben.

Somit wird im Folgenden davon ausgegangen, dass Wuchsstellen solcher Pflanzensippen im betrachteten Gebiet nicht vorhanden sind. Die Belange des speziellen Artenschutzes bezüglich der Farn- und Blütenpflanzen werden daher vom Vorhaben nicht berührt.

Da von bedeutenden Vorkommen gesetzlich geschützter Arten im Planungsgebiet nicht auszugehen ist, löst das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

BEWERTUNG

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Biotope

Nach der Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen (BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER 2004) kommt den im Plangebiet vorhandenen Biotopen lediglich ein mittlerer bis geringer Wert zu. Einzelbäume und Baumgruppen werden in dieser Zusammenstellung nicht bewertet. Eine Gefährdung ist bei diesem Biotoptyp nur bei Altbeständen gegeben, die aber im Plangebiet mit Ausnahme des Baumes auf der westlichen Grundstücksgrenze nicht vorhanden sind.

Bei den erfassten Biotoptypen handelt es sich ausnahmslos um solche, die in Niedersachsen häufig vorkommen und weit verbreitet sind. Von diesen zählt keiner zu den bundesweit und in Niedersachsen gefährdeten Biotoptypen (v. DRACHENFELS 1996). Das Flatterbinsenried und die Halbruderalen Gras- und Staudenflur stellen gefährdete Degenerationsstadien dar.

In nachstehender Tabelle sind der Gefährdungsgrad nach den Roten Listen für Deutschland (RIECKEN et al. 2006) bzw. Niedersachsen sowie die Wertstufe nach dem niedersächsischen Bewertungsverfahren (BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER 2004) für die Biotope im Planungsgebiet zusammengestellt. Dabei ist die konkrete Ausprägung der Bestände im betrachteten Bereich mit berücksichtigt.

Tabelle 3-1: Gefährdungsgrad und Wertstufen vegetationsbetonter Biotoptypen im Plangebiet.

Gefährdungsgrad (RL) D = Deutschland, N = Niedersachsen und Bremen

3 = gefährdet (#) = Wert gilt nur für Altbestände d = Degenerationsstadium kA = keine Angabe
Wertstufen (Wst)

III = von allgemeiner Bedeutung II = von allgem. bis geringer Bedeutung I = von geringer Bedeutung

Biotoptyp [Code]	RL _D	RL _N	Wst
Schnellfließender Graben [FGF]	3	-	II
Befestigter (verrohrter) Graben [FGX]	-	-	I
Artenreicher Scherrasen [GRR]	-	-	II
Baumbestand [HEB]	3	(3)	-
Flutterbinsenried [NSF]	kA	3d	III
Hausgarten mit altem Laubbaum-Bestand [PHG]	-	-	II
Neuzeitlichen Ziergarten [PHZ]	-	-	I
Halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF]	-	3d	II
Kiefern-Forst [WZK]	-	-	III

Farn- und Blütenpflanzenarten

Im Untersuchungsgebiet sind ausschließlich häufige und weit verbreitete Farn- und Blütenpflanzen angetroffen worden. Hinweise auf Bestände bundes- oder landesweit gefährdeter Farn- und Blütenpflanzensippen bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, haben sich im Plangebiet nicht ergeben. Entsprechend der Biotopstruktur und Nutzungssituation sind derartige Vorkommen kaum zu erwarten.

Die Bedeutung des untersuchten Landschaftsteiles ist hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes von geringer Bedeutung.

Tierarten

Bedingt durch Lage, Biotopausstattung und Struktur ergeben sich im Plangebiet insgesamt nur recht geringe Besiedlungsmöglichkeiten für wildlebende Tierarten, so dass von einer merklichen Verarmung des Artenbestandes auszugehen ist.

Somit erlangt das Gebiet eine nur geringe Bedeutung für die Fauna, insbesondere für Arten, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

• Schutzgut Boden

Im überwiegenden Teil des Plangebietes steht ein Auftragsboden an, der nicht natürlicher Genese ist. Auch bei den direkt angrenzenden Bereichen ist von anthropogenen Veränderungen auszugehen, so dass insgesamt für das Schutzgut eine vorrangige Schutzwürdigkeit oder -bedürftigkeit somit nicht besteht, wie auch die Lage des Gebietes außerhalb der landesweiten Suchräume für schutzwürdige Böden bestätigt.

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

• Schutzgut Wasser

Diverse anthropogene Eingriffe haben das hydraulische System im betrachteten Landschaftsausschnitt nachhaltig verändert. Es bestehen Vorbelastungen durch Überbauung / Oberflächenversiegelung, Entwässerungsmaßnahmen sowie Freilegung für eine Rohstoffgewinnung (Sand- / Kiesgrube nördlich der Ortslage von Jembke). Durch die Offenlegung besteht ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko.

Aufgrund der unter natürlichen Bedingungen geringen Grundwasserneubildungsrate bei einem mehrheitlich mittlerem Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung sowie der im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung des Plangebietes ist dessen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nachrangig. Gleiches gilt für die Schutzfunktion im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers.

Oberflächengewässer von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt kommen im Plangebiet oder direkt angrenzend nicht vor.

Der Wert des Vorhabensgebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt als mittel bis gering anzugeben.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Die Bedingungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weichen im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich von denen anderer besiedelter Bereiche im Klimaraum ab. Die Schadstoffbelastung aufgrund des relativ hohen Fahrzeugaufkommens auf den nahe gelegenen überörtlichen Straßen erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch erfolgen kann. Zur Reinhaltung resp. Regeneration belasteter Luft trägt die Vorhabensfläche nicht bei; eine Klima ausgleichende Wirkung kommt ihr nicht zu.

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

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist insgesamt eine merkliche anthropogene Überformung auf und zeigt deutliche Vorbelastungen optischer wie akustischer Art. Natürliche Landschaftselemente fehlen, die landschaftliche Vielfalt ist infolge der Nutzungssituation insgesamt gering. Eine kontinuierliche historische Entwicklung ist auch in der bestehenden, sehr uneinheitlich wirkenden Bebauung nicht erkennbar.

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

- **Naturschutzfachliche und -rechtliche Festsetzungen**

Die Vorhabensfläche befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht geschützten Landschaftsteil noch grenzen solche unmittelbar an. Insbesondere sind keine nach europäischem Naturschutzrecht (EU FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) geschützten Bereiche im näheren Umfeld des Vorhabensgebietes ausgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im untersuchten Areal nicht vorhanden. Prinzipiell fällt das Flatterbinsenried unter den gesetzlichen Schutz. Der im Plangebiet vorhandene Bestand nimmt jedoch eine Fläche von weitaus weniger als 50 m² ein, so dass der Schutzstatus VON DRACHENFELS (2011) folgend nicht gegeben ist.

Beständige Vorkommen von gesetzlich geschützten Tier- oder Pflanzenarten sind aus dem Gebiet nicht bekannt.

KONFLIKTANALYSE

• Angaben zum Vorhaben

Im Plangebiet soll in Ergänzung zu den zulässigen Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 300 m² zugelassen werden.

Geplant ist für den Bereich die Errichtung eines Backhauses mit zusätzlichen Abstellräumen. Für das Bauvorhaben am Südrand des Plangebietes wird nicht in den Baumbestand eingegriffen werden. Auch der Graben soll nicht verändert werden.

• Eingriffsbetrachtung

Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften«

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es lediglich am vorgesehenen Bauplatz zu einer vollständigen Beseitigung der gegenwärtig vorhandenen Biotope: Artenreicher Scherrasen mit Fragmenten eines Flatterbinsenrieds. Ersetzt werden diese durch ein Gebäude. Die Teile des Plangebietes außerhalb des Baufeldes bleiben vorhabensbedingt unverändert, so dass sich auch hinsichtlich der Lebensraumsituation für Tiere nur geringe Modifikationen ergeben werden. Diese lösen jedoch keinen Verbotstatbestand nach den gesetzlichen Artenschutzbestimmungen aus.

Hinweis: Unabhängig vom hier zu betrachtenden Bauleitverfahren ist eine gärtnerische Umgestaltung des Areals bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtlich zulässig.

Schutzgut »Boden«

Mit Verwirklichung des Bauvorhabens kommt es durch Überbauung und Neuversiegelung zu einer Beeinträchtigung von maximal 300 m² bislang offener, aber vorbelasteter Bodenfläche. Der Boden wird an dieser Stelle durch Abgrabung bzw. Überbauung vollständig zerstört.

Da es sich jedoch um anthropogenen Auftragsboden geringer Wertigkeit handelt, ist das Vorhaben nicht als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Schutzgut »Wasser«

Einhergehend mit der Oberflächenversiegelung kommt es zu einer Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Verminderung der Grundwasser-Neubildung. In Relation zur Gesamtausdehnung des betroffenen Grundwasserleiters ist die örtliche Verminderung der Grundwasser-Neubildung indes als vernachlässigbar gering anzusehen. Von einem merklich erhöhten Risiko der Grundwasserverschmutzung aufgrund des Vorhabens ist nicht auszugehen.

Für den Naturhaushalt bedeutsame Oberflächengewässer sind im Vorhabensgebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Das existierende Gewässer bleibt vom Vorhaben unberührt. Ein nennenswert erhöhtes Risiko der Belastung durch Schadstoffeinträge oder Änderungen an den hydrologischen Gegebenheiten ist nach Datenlage nicht erkennbar.

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

Schutzgut »Klima / Luft«

Die vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft werden sich nur auf einen örtlich eng umgrenzten Bereich auswirken und auch nur zeitlich begrenzt während der Nutzungsphasen des Backhauses auftreten. Erhebliche Umweltbelastungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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

Schutzgut »Landschaftsbild«

Das geplante Gebäude soll in einem durch Bebauung geprägten Bereich errichtet werden. Es wird die bestehenden Gebäude nicht überragen und daher das Ortsbild nicht nachteilig verändern, zumal durch die vorhandene Bausubstanz und den Waldbestand eine weit reichende optische Abschirmung gegeben sein wird.

Die zu erwartenden zusätzlichen Störungen des Landschaftserlebens sind mit Blick auf die bestehenden Vorbelastungen vernachlässigbar.

Insgesamt resultiert somit kein Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.

• **Maßnahmen zur Eingriffsverminderung bzw. -vermeidung**

Zur rationellen Nutzung des Plangebietes ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht sinnvoll. Diesbezüglich sind keine Verminderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Eingriffsintensität ergeben sich keine weiteren praktikablen Maßnahmen zur Verringerung von Eingriffen.

• **Eingriffsbilanzierung**

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität 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 vom Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor 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.

Die Flächenanteile einzelner Biotope sind im Gelände geschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass die nach B-Plan maximal zulässige überbaubare Fläche vollständig genutzt werden wird.

Biotoptypen (BT)

GRR = Artenreicher Scherrasen UHF = Halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
NSF = Flatterbinsenried ONZ = Sonstiger Gebäudekomplex

Bestand				Planung			
BT	Fläche [m²]	Wertstufe	FI-Wert	BT	Fläche [m²]	Wertstufe	FI-Wert
GRR / UHF	285	II	570	ONZ	285	0	0
NSF	15	III	45	ONZ	15	0	0
gesamt	300		615	gesamt	300		0

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 615 Flächenwerten.

Für die übrigen Schutzgüter sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da im Sinne des Gesetzes keine Eingriffe durch das Vorhaben hervorgerufen werden.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE

- **Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet**

Für die Eingriffskompensation stehen im Plangebiet keine Grundflächen zur Verfügung. Alle erforderlichen Maßnahmen sind daher außerhalb umzusetzen.

- **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Vorhabensgebiete**

Lage und gegenwärtiger Zustand der Kompensationsfläche

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf einer Parzelle in der Niederung der Kleinen Aller ca. 1 km südöstlich des Ortskerns von Jembke erfolgen (Lage der Fläche siehe Anlage zur Begründung). Seitens der Gemeinde Jembke wird dieses Flurstück als „pool-Fläche“ für Kompensationsmaßnahmen vorgehalten.

Der überwiegende Teil des Flurstücks wird von einem »Acker in wiesenartiger Brache« (älteres Brachestadium) eingenommen. Am westlichen Rand befindet sich ein als »Sonstiges naturfernes Stillgewässer« anzusprechender Teich, der partiell von Gehölzen umgeben ist. Im Süden befindet sich eine vor rund 10 Jahren eingerichtete Kompensationsfläche, bestanden mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur und eingestreuten Gebüsch.

An den Längsseiten des Grundstücks verlaufen Entwässerungsgräben, die von Heckenzeilen gesäumt werden. Am nordwestlichen Rand erstreckt sich eine ältere Baum-Strauchhecke entlang eines Wirtschaftsweges. Im Südosten grenzt das Flurstück an die begradigte Kleine Aller.

Der nordwestliche Rand der Fläche wird von 110 kV-Freileitung überspannt.

Nach LBEG (in web; Abfragedatum 25.04.2013) steht als Bodentyp Gley mit Erd-Niedermoorauflage an, wobei der Niedermooranteil auf der betrachteten Fläche ungleichmäßig verteilt ist. Auch ist es – partiell – zu einer anthropogenen Überformung des Bodens gekommen.

Das Grundwasser steht im Mittel gut einen halben Meter unter Gelände an.

Bedarfsgrößen

Auszugleichen sind 615 Flächenwerte für Eingriffe in »Biotope«

Insgesamt ergibt sich zum Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften« ein Kompensationsbedarf von 615 Flächenwerten im Sinne der Arbeitshilfe DES NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2006); beim Boden ist es ein Flächenäquivalent von 308 m².

Ein Aufschlag ist nicht einzurechnen, da vom Vorhaben keine Biotope von besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind.

Für die übrigen Schutzgüter sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da im Sinne des Gesetzes keine Eingriffe durch das Vorhaben hervorgerufen werden.

Durch Entwicklung von für den Landschaftsraum typischem Feuchtgrünland auf der Kompensationsfläche kann nach dem Rechenmodell des niedersächsischen Städtetags auf diese Weise eine Aufwertung um den Faktor drei erzielt werden.

Bei einer Bedarfsgröße von annähernd 600 Flächenwerten ergibt sich ein Flächenbedarf von 200 m².

Kompensation der Eingriffe in Biotope

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in Biotopbestände wird ein 200 m² umfassender Bereich der Kompensationsfläche – vorzugsweise ein Streifen entlang der vorhandenen Brache – dauerhaft aus der Ackernutzung genommen; stattdessen wird ein Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland entwickelt, wobei insbesondere das Aufkommen von Binsen, Seggen, ggf. auch Hochstauden zuzulassen ist. Auf eine Düngung und Kalkung ist demzufolge gänzlich zu verzichten. Die Bewirtschaftung sollte als 1 – 2 schürige Mähwiese oder durch extensive Beweidung erfolgen.

In den ersten Jahren kann bis zur Etablierung der Grünland-Vegetation ein zwei- bis dreimaliges Mähen pro Saison und Abräumen des Mähgutes von der Fläche erforderlich sein; insbesondere ein starkes Ausbreitung von Nitrophyten muss unterbunden werden.

Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut »Boden«

Ein Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe in das Schutzgut »Boden« ergibt sich aus der vorstehend benannten Herausnahme von Grundfläche aus der intensiven Ackernutzung und dem daraus resultierenden Abstellen bewirtschaftungsbedingter Beeinträchtigungen des partiell anmoorigen Bodens im Bereich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut »Biotope«. Natürliche Bodenbildungsprozesse können auf diese Weise zumindest in Teilen wieder einsetzen, der Boden kann regenerieren.

Bei einem Anrechnungsfaktor von etwa 0,5 wird auf der 200 m² großen Kompensationsfläche ein Ausgleich der Bedarfsgröße im Äquivalent von 100 m² Bodenfläche annähernd erreicht.

LITERATUR UND QUELLEN

- BIERHALS, E., O. V. DRACHENFELS, M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231 – 240
- BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988): Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1–137
- BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ (Hrsg.) (2001): Bekanntmachung der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 20 a Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes. – Bundesanzeiger Jg. 53, Nr. 35a, 283 S.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (Hrsg.) (1964): Klima-Atlas von Niedersachsen. Offenbach a. M.
- DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand März 2011. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1–326
- GARVE, E. (2007): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Natursch. Landschaftspfl. Niesesachs. H 43 1–507

- 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
- GREIN, G. (2000): Zur Verbreitung der Heuschrecken(*Saltatoria*) in Niedersachsen und Bremen. Stand 10.4.2000 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(2): 74–112
- HOFFMEISTER, J. (1937): Die Klimakreise Niedersachsens. Stellingen, Oldbg.
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1): 1–60
- KORNECK, D., M. SCHNITTNER, I. VOLLMER (1996): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) Deutschlands. Schr.-R. f. Vegetationskde. H. 25 21–187
- KRÜGER, T., B. OLTMANN (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(3): 131–175
- LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (Hrsg.) (o. J.): Preußische Landesaufnahme. Blatt 3430 Ehra-Lessin. Reproduktion der Ausgabe von 1901
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.): Online-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997): Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2006): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 7. Aufl., Hann.
- PATERAK, B., E. BIERHALS, A. PREIS (2001): Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 21(3): 121–192
- POTT, R. (1992): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands. Ulmer, Stgt. 427 S.
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMAN (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1–318
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W. KNIEF (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung, Stand 30. November 2007. Naturschutz Biol. Vielfalt 70(1) 159–227

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.

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

BauGB – Baugesetzbuch

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

- zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- und am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

EAG Bau – Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien

Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004

BGBl. Jg. 2004 Teil I Nr. 31 S 1359

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007, BGBl. 2007 Teil I Nr. 19 S. 666

3. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Mit dem B-Plan „Ortskern“, in Kraft seit 29.12.2006, wurden zum Schutz des Ortsbild prägenden Charakters Gestaltungsvorschriften erlassen, die durch die 1. Änderung des B-Planes, in Kraft seit 29.07.2011 weiter entwickelt wurden. Diese Vorschriften werden für den im Bebauungsplan näher dargestellten Bereich übernommen

4. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt insgesamt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen – Brackstedt und entsprechend des Antrages der Stadtwerke Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A/IIIB.

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

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10. 1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der 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 nur stark eingeschränkt zulässig.

5. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten werden von Dritter Seite getragen, somit ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW Netz GmbH & Co. KG – vom 20.03.2014

Im westlichen Teil der Kompensationsfläche verläuft eine 100 kV-Doppelfreileitung in einem 50 m breiten Schutzstreifen.

Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bau- und Bewuchsbeschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutsche Elektrotechniker DIN EN 50341-1 einzuhalten. Hiernach ist u.a. zu beachten, dass

1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach o.g. DIN-Norm geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan beachtet.

Landkreis Gifhorn – vom 15.04.2014

Untere Abfallbehörde

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

Anmerkung:

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

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Über die Verfüllung des Teiches liegen keine Kenntnisse vor. Es wird empfohlen, eine orientierende Untersuchung auf mögliche Bodenverunreinigungen durch ein anerkanntes Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet bzw. an den Grundstückseigentümer zwecks Information weitergeleitet.

7. 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.

8. Verfahrensvermerk

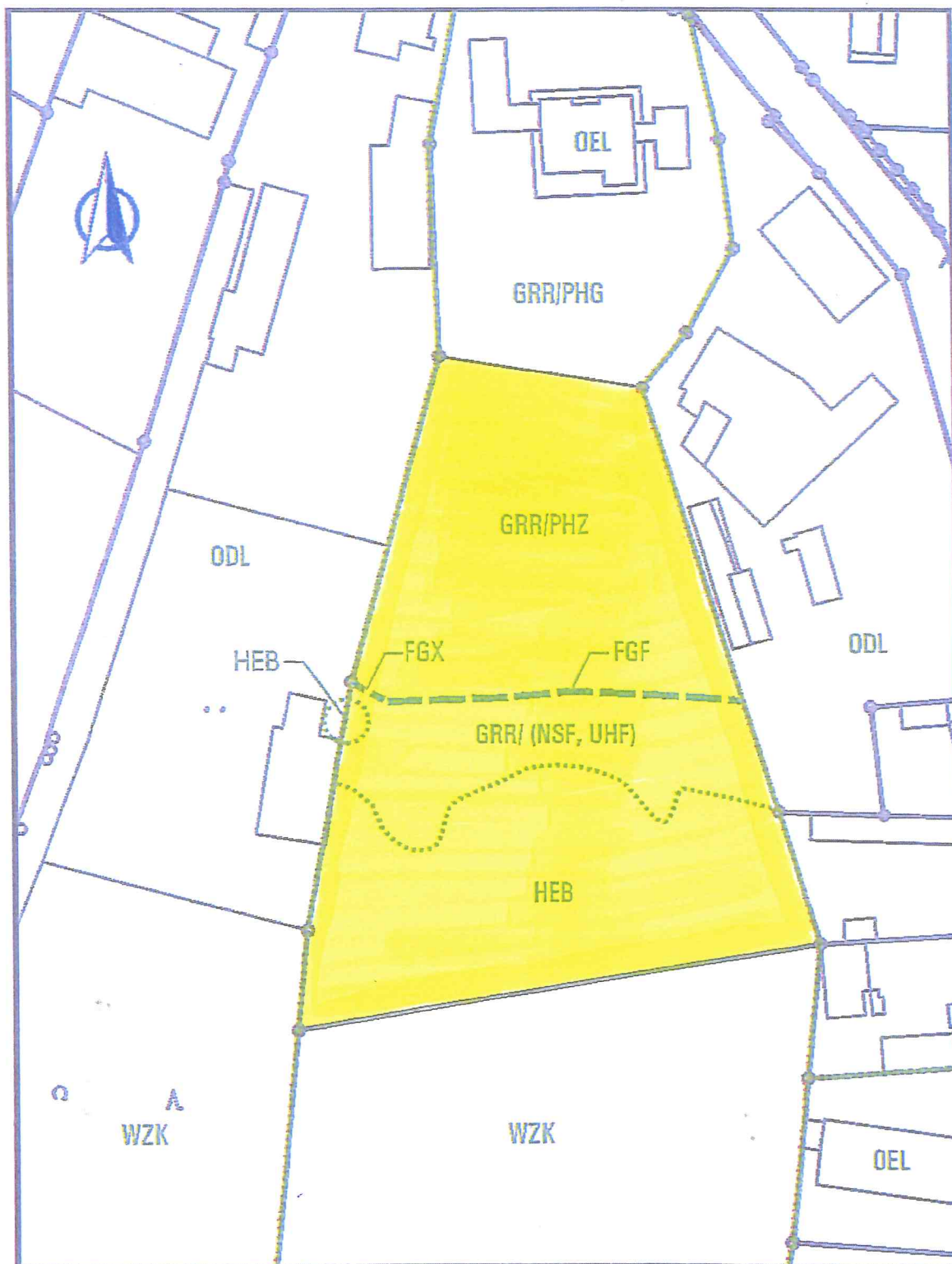
Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2014 bis 22.04.2014 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 23.04.2014 durch den Rat der Gemeinde Jembke beschlossen.

Jembke, den 28.04.2014



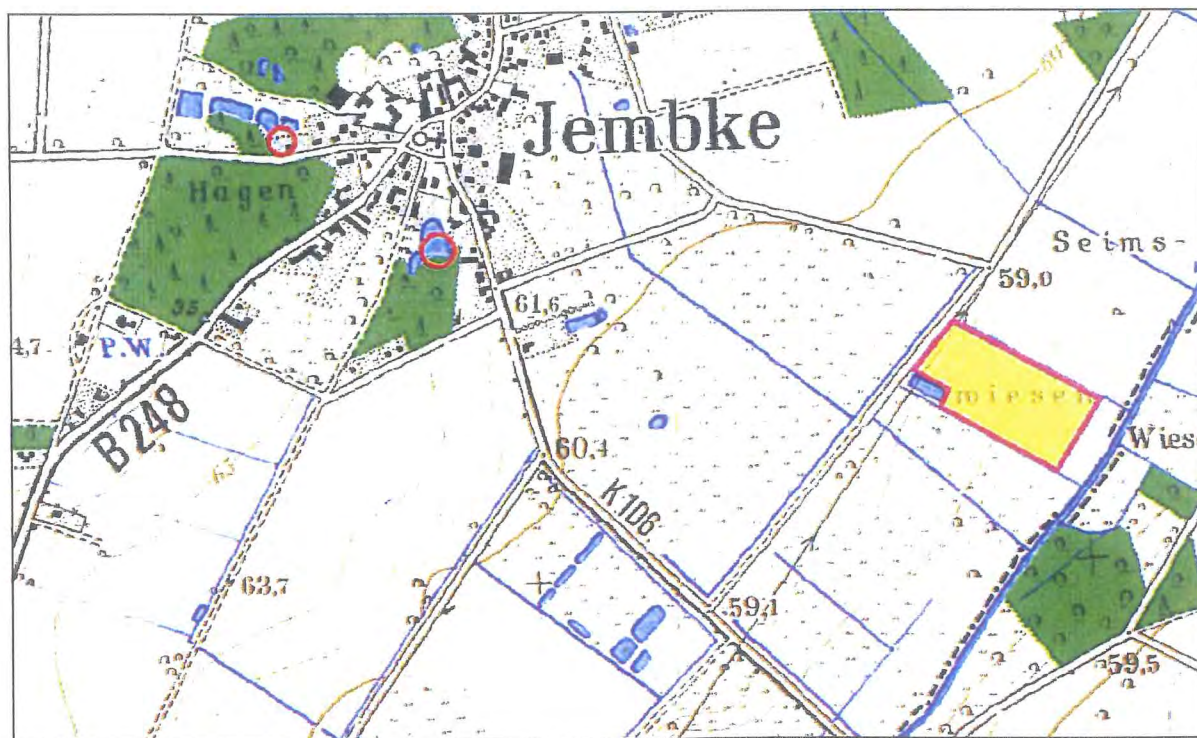
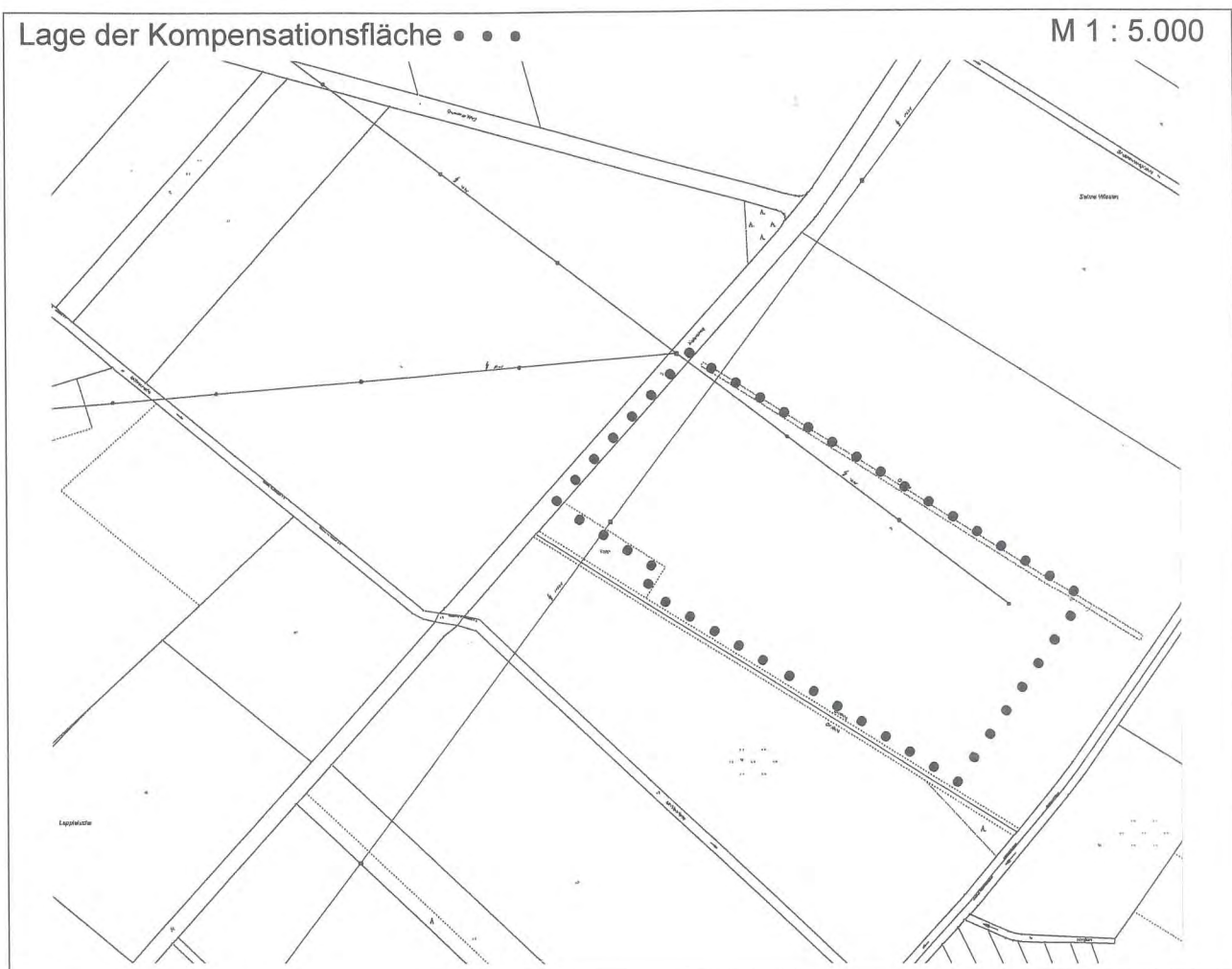
Gez. Schulze
Bürgermeister





Biotoptypen im Bereich des Plangebietes »An der Kirche« (gelb hinterlegt).
Weitere Angaben siehe Text

M: 1:1.000



Lage der Fläche zu Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (gelb hinterlegt) in Relation zu den beiden Vorhabensbereichen (rote Kreise).